

建築協定書

(目的)

第1条 この協定は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第69条及びこれに基づく堺市建築協定条例（昭和48年条例第41号）第2条の規定に基づき、第6条に定める建築協定区域（以下「協定区域」という。）内における建築物の用途、形態、構造、敷地、位置、意匠又は建築設備に関する基準を定め、住宅地として良好な環境を高度に維持増進することを目的とする。

(用語の定義)

第2条 この協定における用語の意義は、法及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）に定めるところによる。

(協定の名称)

第3条 この協定は、「泉北御池台L-1 2団地建築協定」（以下「本協定」という。）と称する。

(協定の締結)

第4条 本協定は、協定区域内の土地所有者及び借地権を有する者（以下「土地の所有者等」という。）の全員の合意により締結する。

(協定の変更)

第5条 本協定に係る建築協定区域、建築物に関する基準、有効期間又は協定違反があった場合の措置を変更しようとするときは、土地の所有者等の全員の合意をもってその旨を定め、堺市長に申請してその認可を受けなければならない。

(協定区域)

第6条 本協定の対象となる区域は、別添区域図（別紙）に示す区域とする。

(建築物の基準)

第7条 本協定区域内の建築物の用途、形態、構造、敷地、位置、意匠、又は建築設備は、次の各号に定める基準によらなければならない。

- (1) 建築物の用途は、1戸建専用住宅とする。
- (2) 敷地面積は150㎡以上とする。
- (3) 容積率（建築物の延べ面積（同一敷地内に2以上の建築物がある場合においてはその延べ面積の合計）の敷地面積に対する割合）は10分の10以下とする。
- (4) 建ぺい率（建築物の建築面積（同一敷地内に2以上の建築物がある場合においてはその建築面積の合計）の敷地面積に対する割合）は10分の5（堺市建築基準法施行細則（昭和44年堺市規則第15号）第6条各号に規定する角敷地にあつては10分の6）以下とする。
ただし、建ぺい率の算定の基礎となる建築面積には、附属建築物（軒の高さが2.30メートル以下のものに限る。）で簡易な構造であるものの建築面積は、敷地面積の10分の1を限度として算入しないものとする。
- (5) 敷地の地盤面の高さは、分譲時の地盤高を変更してはならない。
ただし、造園等による簡易な変更にあつては、この限りでない。
- (6) 建築物（突起物を含む。）の高さは、平均地盤面より10メートル以下、軒の高さは7メートル以下とする。
また、各部分の高さは、前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5メートルを加えて得たもの以下とする。
- (7) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、道路境界線より1.0メートル、隣地境界線より50センチメートル（以下「外壁の後退距離」という。）以上としなければならない。
ただし、外壁の後退距離に満たない建築物又は建築物の部分が、次のいずれかに該当するものについてはこの限りでない。
 - イ 建築物の外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下であるもの。
 - ロ 軒の高さが2.30メートル以下で、壁を有しない簡易な構造の附属自動車車庫
 - ハ 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が3平方メートル以内のもの。
- (8) 建築物の階数は、地階を除き2以下とする。
- (9) 擁壁の天端位置より、外周境界方向の空間へ工作物を張り出して築造してはならない。
- (10) かき又はさくの構造は基礎部分を除き、生け垣、パイプフェンス等とし、コンクリートブロック等にしてはならない。

(運営委員会)

第8条 本協定の運営のため運営委員会（以下「委員会」という。）を設置し、次の役員をおく。

委員長 1名 副委員長 1名 会計 1名 委員 若干名

- 2 委員は土地の所有者等の互選とする。
- 3 委員長、副委員長及び会計は、委員の互選によって定める。
- 4 委員長は、協定運営のための会務を総理し、委員会を代表する。
- 5 副委員長は委員長を補佐し、委員長に事故あるとき又は委員長が欠けたときは、これを代理する。
- 6 会計は本協定の運営に関する経理業務を処理する。

(委員の任期)

第9条 委員の任期は2年とし、再選は妨げないものとする。

- 2 委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残期間とする。

(経 費)

第10条 土地の所有者等は、本協定の運営に必要な経費を負担しなければならない。

(有効期限)

第11条 本協定の有効期間は、認可公告のあった日から起算して15年間とする。ただし、この協定の有効期間満了の日の6ヶ月前までに、4分の1以上の土地の所有者等から本協定に合意しない旨の意思表示がないときは、更に15年間延長されるものとする。

(建築基準の協議)

第12条 本協定区域内において、建築物及び附属建築物を建築しようとする場合は、当該工事に着手する前に、委員会に建築計画協議書を提出し、その承認を受けなければならない。なお、法第6条第1項に規定する確認の申請書の提出を要するものについては、それを提出するまでに委員会の承認を受けなければならない。

(違反者に対する措置)

第13条 委員長は、第7条の規定に違反した者（以下「違反者」という。）があったときは、委員会の決定に基づき、違反者に対して、工事の施工停止を請求し、かつ、文書をもって相当の猶予期間を設けて、当該行為を是正するための必要な措置をとることを請求することができる。

- 2 前項の請求があったときは、違反者は、遅滞なくこれに従わなければならない。
- 3 本協定の有効期間内における違反者に対する措置に関しては、有効期間満了後も、なお、効力を有する。

(裁判所への提訴)

第14条 前条第1項に規定する請求があった場合において、当該違反者がその請求に従わないときは、委員長は委員会の決定に基づき、その強制履行又は違反建築物の除去を、当該違反者の費用をもって第三者にこれをなさしめることを裁判所に請求することができる。

2 前項の訴訟手続きに要する一切の費用は、当該違反者の負担とする。

(土地の所有者等の届出)

第15条 土地の所有者等は、所有権若しくは借地権を移転し、又は当該借地権を設定し、若しくは廃止しようとするときは、予め当該移転又は設定の相手方に本協定における義務の承継を告知するとともに、その旨を連名で委員長に届け出なければならない。

(補 則)

第16条 本協定に規定するもののほか、本協定の施行に関して必要な事項は別に規則で定める。

附 則

(協定の効力)

1 本協定は認可公告のあった日以後において、協定区域内の土地の所有者等となったものについてもその効力があるものとする。

(委員会の権限)

2 委員会が設置されるまでの間、大阪府住宅供給公社又はこれにより委任された者は、本協定における委員会の権限を有する。