

美原さつき野G地区建築協定書

(目 的)

第1条 この協定はさつき野地域の美しい景観保全と安全、住み良いまちづくりのため住宅地の緑化に努め併せて地域住民の善隣友好を目的として、建築基準法（昭和25年法律第201号）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5条に定める区域内（以下「協定区域」という。）における建築物等の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠及び建築設備に関する基準を定めるものとする。

(用語の定義)

第2条 この協定における用語の定義は、建築基準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「美原さつき野G地区建築協定」（以下「本協定」という。）と称する。

(協定の締結)

第4条 本協定は、協定区域内の土地の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。）の全員の合意によって締結する。

(協定区域)

第5条 本協定の対象となる区域は、別添区域図黄色部分の通りとする。

(建築協定区域隣接地)

第5条の2 本協定の建築協定区域隣接地は、別添区域図白色部分の通りとする。

(建築物等に関する基準)

第6条 協定区域内の建築物等の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠及び建築設備は、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、造成完了時の1区画に1戸建ての住居専用住宅とする。但し第9条の委員会が住宅環境を損なわないと特に認めたものは、この限りではない。
2. 階数は、地階を除き2以下とする。
3. 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離（以下「外壁の後退距離」という。）は、道路及び別添図面緑色部分の道路（以下「緑道」という。）に接する敷地については、道路及び緑道境界線から1.8メートル以上とし、それ以外の部分については1.0メートル以上とする。ただし、外壁の後退距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分の外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3.0メートル以下であるときは、この限りで

はない。

4. 道路から敷地への出入口は、別添図面赤色部分の道路に面して設けてはならない。車庫の出入口も同様とする。
5. 宅地擁壁は、分譲時の区画形質を変えてはならない。また宅地の道路に面する部分には有効幅 65 センチメートル以上の植樹帯または、セミパブリックスペースを設け、緑化に努めなければならない。但し、車庫の築造の場合の植樹帯の除去は必要最小限とする。
6. 敷地境界内であっても擁壁の天端のハネ出しはつくってはならない。
7. 分譲当初の地盤面の高さを変更してはならない。但し、造園及び車庫の築造等による一部の変更は、その旨を第 9 条の委員会に届け出なければならない。
8. 敷地の外周に接する道路のうち敷地の出入口の面する道路（以下「前面道路」という。）及び緑道に面する垣、柵の構造は生垣もしくは美観を損なわないフェンス等とすることができる。又隣接宅地境界の柵の構造は生垣、竹垣、板塀（ラティス等）、又は美観を損なわないフェンス等とし、緑化の妨げとなるコンクリートブロック造、石造、レンガ造、土造又はこれらに類するものは不可とする。この場合基礎部の高さは宅地地盤面より 40 センチメートル以下とする。
9. カーポートの構造は屋根付は可とするが、外壁のあるものは不可とする。尚、二段式ガレージは近隣の同意、第 9 条の委員会の承認を得た場合は可とする。
10. 門扉・車庫等の扉は開放時に敷地境界線を越えないものとする。

（有効期間）

第 7 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 10 年とする。但し、有効期間満了日の 6 ヶ月前までに土地の所有者等の 1 割以上の合意しない旨の意思表示がないときは、更に 10 年間延長されるものとし以降この例による。

（建築基準の協議）

第 8 条 本協定区域内において、建築物を建築しようとして計画する場合等においては、あらかじめ第 6 条に定める工事に着手する前に、第 9 条の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。この場合において、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、当該申請書を提出するまでに第 9 条の委員会の承認を受けなければならない。

（運営委員会）

第 9 条 1. 本協定の運営に関する事項を円滑に処理する為、自治会の傘下に建築協定運営委員会（以下「委員会」という。）を設置し、自治会役員共に、次の役員を置く。

委員長（1名） 委員（若干名） 相談役（若干名）

2. 委員は土地所有者等の互選とする。

3. 委員長は委員の互選とし、本協定の為の会務を総理し委員会を代表する。
4. 委員は、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。

(委員の辞任)

第10条 委員が辞任する時は委員会の承認を得なければならない。

(委員の任期)

第11条 委員の任期は2年とする。但し補欠委員の任期は前任者の残存期間とし、委員の再任は妨げないものとする。

(経費)

第12条 委員会の運営に必要な経費は自治会会計から支出する。

(違反者に対する措置)

第13条 1. 第6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、委員長は委員会の決定に基づき、当該違反者に対して、工事施工停止を請求し、かつ、文書をもって相当の猶予期間を設けて、当該違反行為を是正する為の必要な措置を採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 1. 前条第1項に規定する請求があった場合において、違反者とその請求に従わない時は、委員長及び自治会役員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、違反者の費用を以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. 前項の請求及び訴訟並びにこれらに関する一切の費用は、当該違反者の負担とする。

(土地所有者等の届出)

第15条 土地の所有者等は土地の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、あらかじめ当該移転又は設定の相手方に本協定における義務の継承を告知するとともに、その旨を連名にて委員会に届け出なければならない。

(協定の変更及び廃止)

第16条 1. 本協定の内容を変更しようとする時は、土地の所有者等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。

2. 本協定を廃止しようとする時は、土地の所有者等の過半数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。

(効力の継承)

第17条 本協定は認可公告のあった日以降に於いて土地の所有者等になった者に対しても、その効力があるものとする。

(補 足)

第18条 本協定に規定するもののほか、委員会の運営に関して必要な事項は、「建築協定建築施行細則」及び「建築協定運営規則」を別に定める。

附 則

1. 本協定は、堺市長の認可の公告があった日から施行する。
2. 本協定書を2部作成し、一部を堺市長に提出し、一部を委員会が保管し、その写しを土地の所有者等に配布する。