

堺市南区高倉台三丁南地区建築協定書

(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4章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条に定める建築協定区域（以下「協定区域」という。）内における建築物の敷地、位置、構造、用途及び工作物に関する基準を定め、住宅地としての良好な環境を高度に維持増進することを目的とする。

(協定の名称)

第2条 この協定は、「堺市南区高倉台三丁南地区建築協定（以下「本協定」という。）」と称する。

(用語の定義)

第3条 本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。以下「施行令」という。）に定めるところによる。

(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。）の全員の合意により締結する。

2 本協定に合意している者（法第75条の規定により本協定の有効期間内に、協定区域内の土地の所有者等となった者を含む。）は、本協定の運営について、誠意をもって協力しなければならない。

(建築協定区域)

第5条 本協定の対象となる区域は、別添区域図（別紙-1）に表示する区域とする。

(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、別添隣接地図（別紙-2）に表示する区域とする。

(建築物に関する基準)

第6条 協定区域内の建築物の敷地、位置、構造及び用途は、次の各号によらなければならない。

- (1) 1戸建て専用住宅であること。ただし、施行令第130条の3に定める兼用住宅で、第9条に定める運営委員会（以下「委員会」という。）の承認を得た場合は、この限りでない。
- (2) 1区画につき1棟であること。ただし、車庫、物置又は同居の親族のための離れその他これらに類する附属建築物は、この限りでない。
- (3) 敷地の大きさは、1区画175平方メートル以上であること。なお、建築協定認可時に現に存する建築物の敷地として使用される土地が、175平方メートルを下回るもので、その全部を一の敷地として使用する場合は、この規定は適用しない。ただし、特別の事情があると認めて、委員会の承認を得た場合は、この限りでない。
- (4) 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、1.5メートル以上であること。また、現に存する建築物の敷地で、1区画の敷地面積が前号の最低敷地規模を下回るもので、この規定に従うと建築が困難なもの（道路境界線側は除く。）は、この規定を適用しない。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が、次のいずれかに該当する場合は、この限りではない。

ア 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こと。

イ 物置その他これら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5平方メートル以内であること。

(5) 敷地の地盤面の高さは、原則として本協定の締結時の地盤面を変更してはならない。ただし、車庫の建築、築造又は造園のための盛土及び切土については、この限りではない。

(工作物に関する基準)

第7条 協定区域内に広告塔、看板類その他これらに類する工作物を設置してはならない。ただし、土地の所有者等が協定区域内において、自ら行う営業上必要なもので、委員会が特別の事情があると認めて承認を得たものは、この限りではない。

2 住区内道路(別紙-3)に面する塀、門等の高さは敷地地盤面より1.3メートル以下とすること。

(有効期間)

第8条 本協定の有効期間は、堺市長の認可公告のあった日から、起算して5年間とする。ただし、この協定の有効期間満了日の60日前までに、土地の所有者等から合意しない旨の意思表示がないときは、更に5年間延長されるものとする。以後この例による。

(運営委員会)

第9条 本協定の運営に関する事項を処理するため、堺市南区高倉台三丁南地区建築協定運営委員会を設置する。

2 委員は、土地の所有者等の互選により、各地区委員15名と堺市南区高倉台三丁南自治会(以下「自治会」という。)の役員より選ばれた1名並びに専門委員若干名で構成する。

3 委員会には、次の役員を置く。

(1) 委員長 1名

(2) 副委員長 2名

(3) 事務局長 1名

(4) 会計 1名

4 委員の任期は1年とする。ただし、再任は妨げない。委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

5 委員長、副委員長、事務局長及び会計は、委員の互選とし、その任期は2年とする。

6 委員長は、本協定の運営のための実務を総括し、委員会を代表する。

7 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に、委員会の同意のもとに、委員長の職務を代理する。

8 事務局長は、本協定の運営に関する庶務を担当し、記録、通信その他の書類を保管する。

9 会計は、本協定の運営に関する経理を担当する。

(経理)

第10条 本協定の運営のために必要に応じ、土地の所有者等から会費を徴収することができる。

2 本協定の運営のための経費は、前項の会費、自治会からの補助金その他の収入をもって充てる。

3 本協定における運営のための経理に対する監査は、自治会の会計監査委員が行う。

(建築基準等の協議)

第11条 本協定区域内において、建築物の建築又は工作物の設置の計画などをする場合には、あらかじめ、当該工事に着工する前に、委員会に建築計画等協議書を提出し、その承認を受けなければならない。この場合、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、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12条 委員長は、第6条又は第7条の規定に違反した土地の所有者等(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、当該違反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ついては、第8条の有効期間満了後においても、その効力を有するものとする。

(裁判所への提訴)

第13条 前条第1項に規定する請求があった場合で、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などの除去を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 前項の訴訟手続等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14条 土地の所有者等は、所有権若しくは借地権を移転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承継を告知するとともに、その旨を連名にて委員長に届け出なければならない。

(協定の変更及び廃止)

第15条 本協定の協定区域、建築物及び工作物に関する基準、有効期間、協定違反があった場合の措置又は建築協定区域隣接地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。

2 本協定を廃止しようとするときは、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。

(補 則)

第16条 本協定に定めるもののほか、本協定の施行に関し必要な事項は、別に規則で定める。

附 則

1 本協定は、堺市長の認可公告のあった日から、効力を生じる。

2 本協定書を2部作成し、1部を堺市長に提出し、1部を委員長が保管し、その写しを土地の所有者等に配布する。

3 本協定の認可の際、既に建築又は築造し、現に建築中の建築物又はその敷地若しくは築造中の工作物等については、第6条又は第7条の規定は適用しないものとする。