

庭代台1丁B団地 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章及び堺市建築協定条例(昭和48年条例第41号)の規定により、第6条に定める区域(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・形態及び意匠に関する基準についての協定を締結し、当団地内が法第86条の総合的設計による一団地の建築物の取扱いを受けている旨をふまえ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。

(名称)

第2条 この協定は、「庭代台1丁B団地建築協定(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)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。)の全員の合意によって締結する。

(協定の変更及び廃止)

第5条 本協定にかかる第6条から第8条の規定、第12条及び第13条の規定を変更しようとする場合は土地の所有者等の全員の合意をもってその旨を定め、これを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場合は、土地の所有者等の過半数の合意をもってその旨を定め、これを堺市長に申請してその認可を受けなければならない。

(建築協定区域)

第6条 協定の対象となる区域は、別添区域図に表示する区域とする。

(建築協定区域隣接地)

第6条の2 本協定の建築協定区域隣接地は、別添区域図に表示する区域とする。

(建築物等に関する基準)

第7条 第6条に定める区域内の建築物の敷地・位置・構造・用途・形態及び意匠は、次の各号に定める基準によらなければならない。

(1) 建築物は、本協定認可公告時の1区画(1専有宅地)に1住戸とし、用途は専用住宅とする。ただし、住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用してはならない。

- (2) 専有宅地、集会所、緑地、プレイロット、ゴミ置場等の用途を変更してはならない。
- (3) 広場の形態を変更しないものとし、維持管理上支障のある行為をしないこと。
- (4) 建築物の階数は、2以下とする。
- (5) 地盤面の高さを変更してはならない。ただし、造園による軽微な変更はこの限りでないものとする。
- (6) 増築については、下記によるものとする。
- a 増築許容範囲(補足説明図1, 2)内に限り認めるものとし、構造はツーバイフォー造とする。
- 1階の増築は、次の号地番号の住戸とする。
- 1~6、8~10、12、14~16、21、23、25~31、33~39、42~50、53~54、58、63~64
- 2階の増築は、次の号地番号の住戸とする。
- 7、11、13、17~18、19~20、22、24、32、40~41、51~52、55~57、59、60~62、65
- b 軒高が2.3メートル以下の物置、車庫及びテラス等は、不燃材料で造り又はふき、床面積の合計が物置にあつては3.5平方メートル以内とし、テラス等は5.0平方メートル以内とする。
- なお、車庫にあつては、増築許容範囲(補足説明図3)内に限り認めるものとし、四周開放とすること。
- (7) 建て替えについては下記によるものとする。ただし、本協定認可公告時の建築物(以下「既存建築物」という。)の位置、形態、規模と同一とする場合はこの限りでないものとする。
- a 1区画毎に法第53条第1項(建築面積の敷地面積に対する割合)を適用するものとする。この場合の敷地面積は、専有宅地面積とする。
- b 専有宅地境界が協定区域境界線となっている部分については、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から境界までの距離を1メートル以上とする。(補足説明図4)
- c 建築物を築造する場合は、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から専有宅地境界までの距離を50センチメートル以上とし、さらに屋根、ひさしの先端から専有宅地境界までの距離は20センチメートル以上とする。
- d 建築物の高さは10メートル以下、軒の高さは7メートル以下とする。また北側に住戸がある場合は、北側住戸の1階1居室の床面(GL+60センチメートル)に冬至日において4時間の日照を確保しなければならない。この場合の北側の住戸とは既存建築物とする。

- 形態、意匠は既存建築物による景観をそこなわないものとする。
- (8) 敷地の空地部は極力緑化を図るものとする。

(有効期間)

第8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年間とする。

ただし、この協定の有効期間満了日の6か月前までに、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10年間延長されるものとする。

(運営委員会)

第9条 本協定運営のため、庭代台1丁B団地建築協定運営委員会(以下「委員会」という。)を設置し、次の役員を置く。

- (1) 委員長 1名
- (2) 副委員長 1名
- (3) 会計 1名
- (4) 委員 若干名

2 委員は、土地の所有者等の互選とする。

3 委員長は委員の互選とし、協定運営のための事務を総理し委員会を代表する。

4 副委員長及び会計委員は、委員の中から委員長が指名する。

5 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるとき又は欠けたときは委員長の職務を代理する。

6 会計は、本協定運営の経理を行うものとする。

(委員の任期)

第10条 委員の任期は1年とし、新たに委員が選出されるまで引続きその職務を行うものとする。ただし、補欠又は増員による委員の任期は、現に存在する委員の任期に従う。

2 委員は再任されることができる。

(建築基準等の協議)

第11条 本協定区域内において、建築物を建築しようとする場合等においては、あらかじめ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。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委員会の承認を受けなければならない。また、法第6条第1項に規定する確認申請が不要なものであっても、第7条の建築物等に関する基準にかかわる行為をする場合は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、文章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場合、当該違反者は遅滞なく自己の負担において、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13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 前項の訴訟に要する費用は、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。

(効力の継承)

第15条 本協定は、認可公告のあった日以降にお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。

(経費)

第16条 委員会は、本協定運営のため必要に応じ、土地の所有者等から会費を徴収することができる。

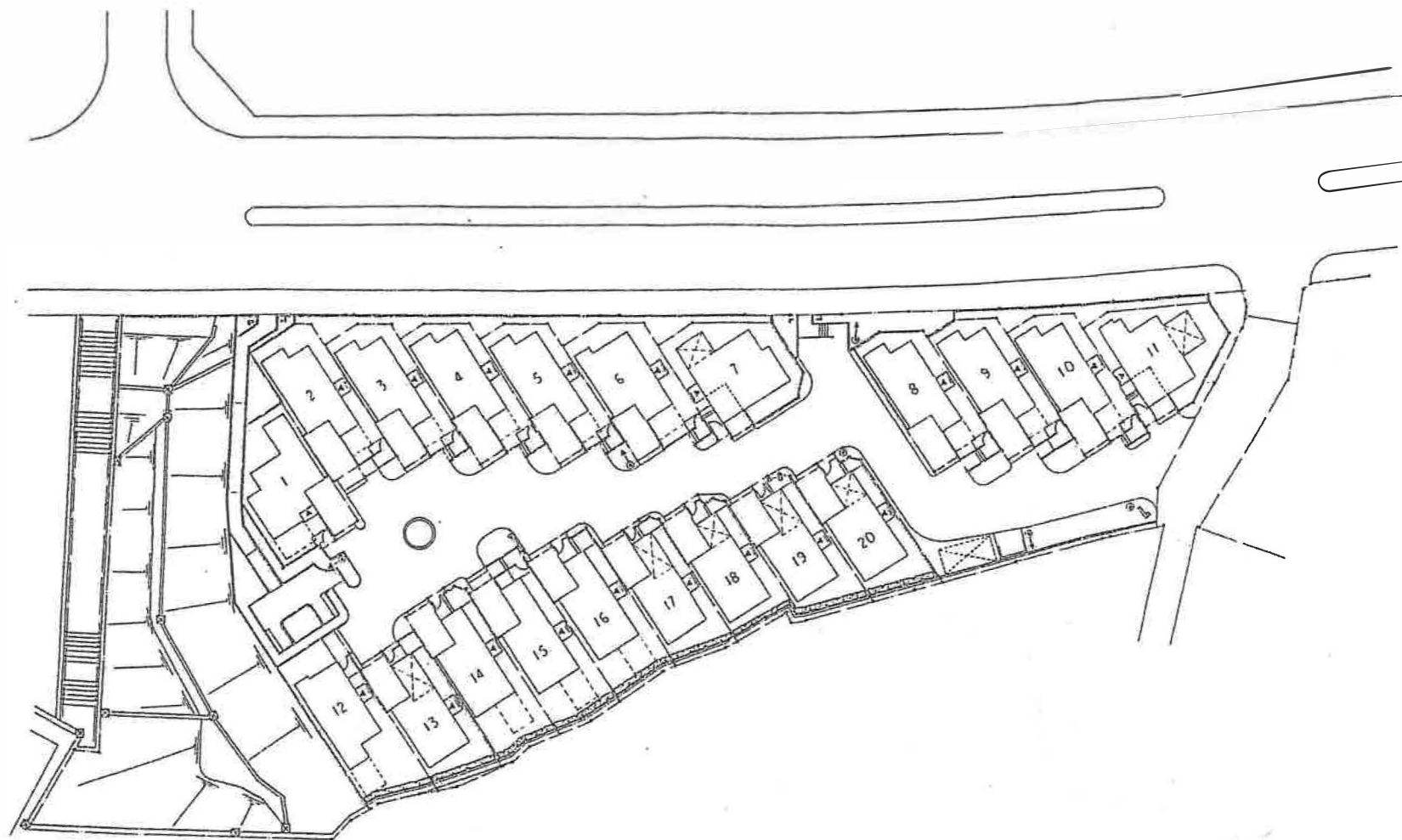
(補足)



第17条 本協定に定めるもののほか、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

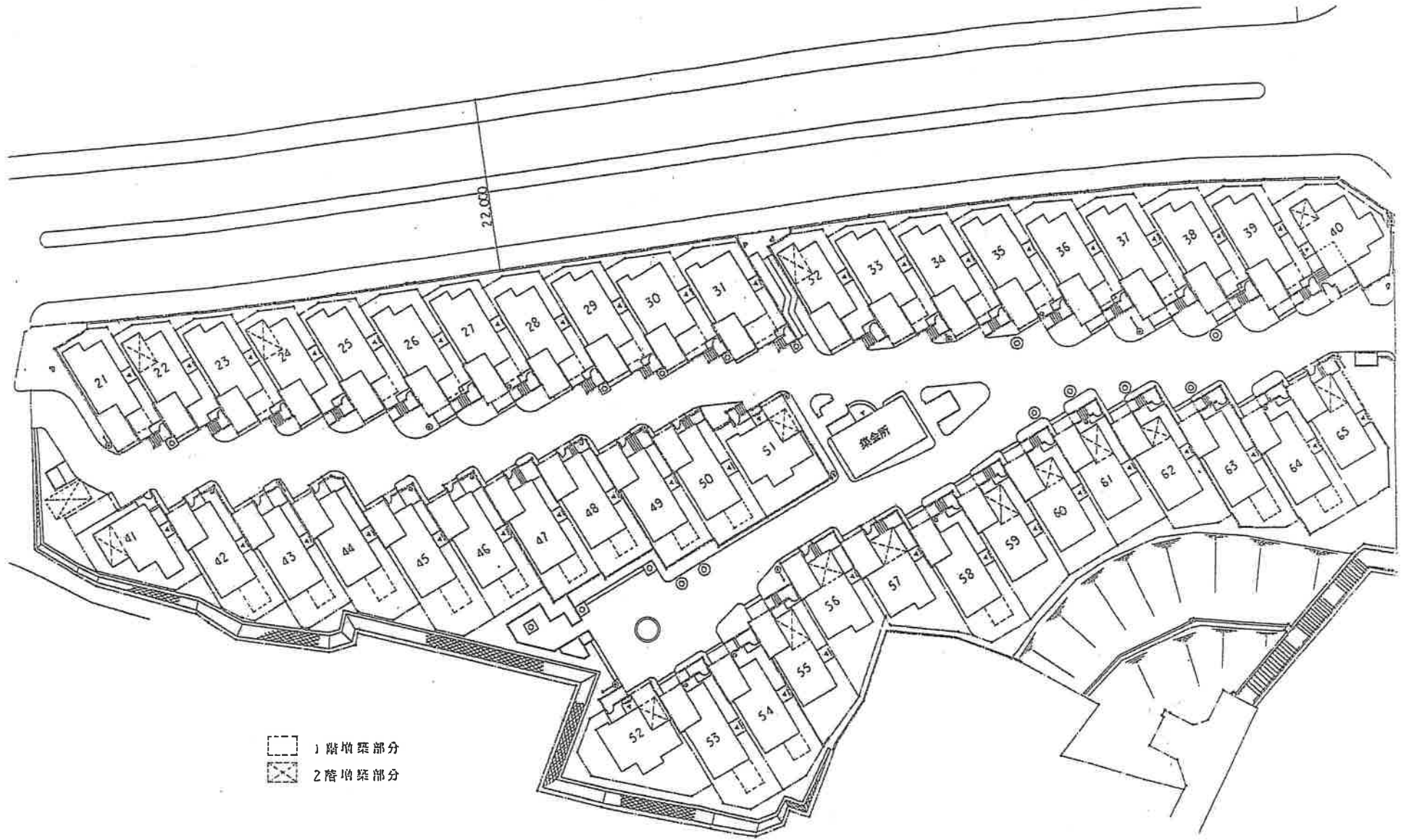
1 本協定は、堺市長の認可の公告があった日から施行する。

2 本協定書を2部作成し、1部を堺市長に提出し、1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。

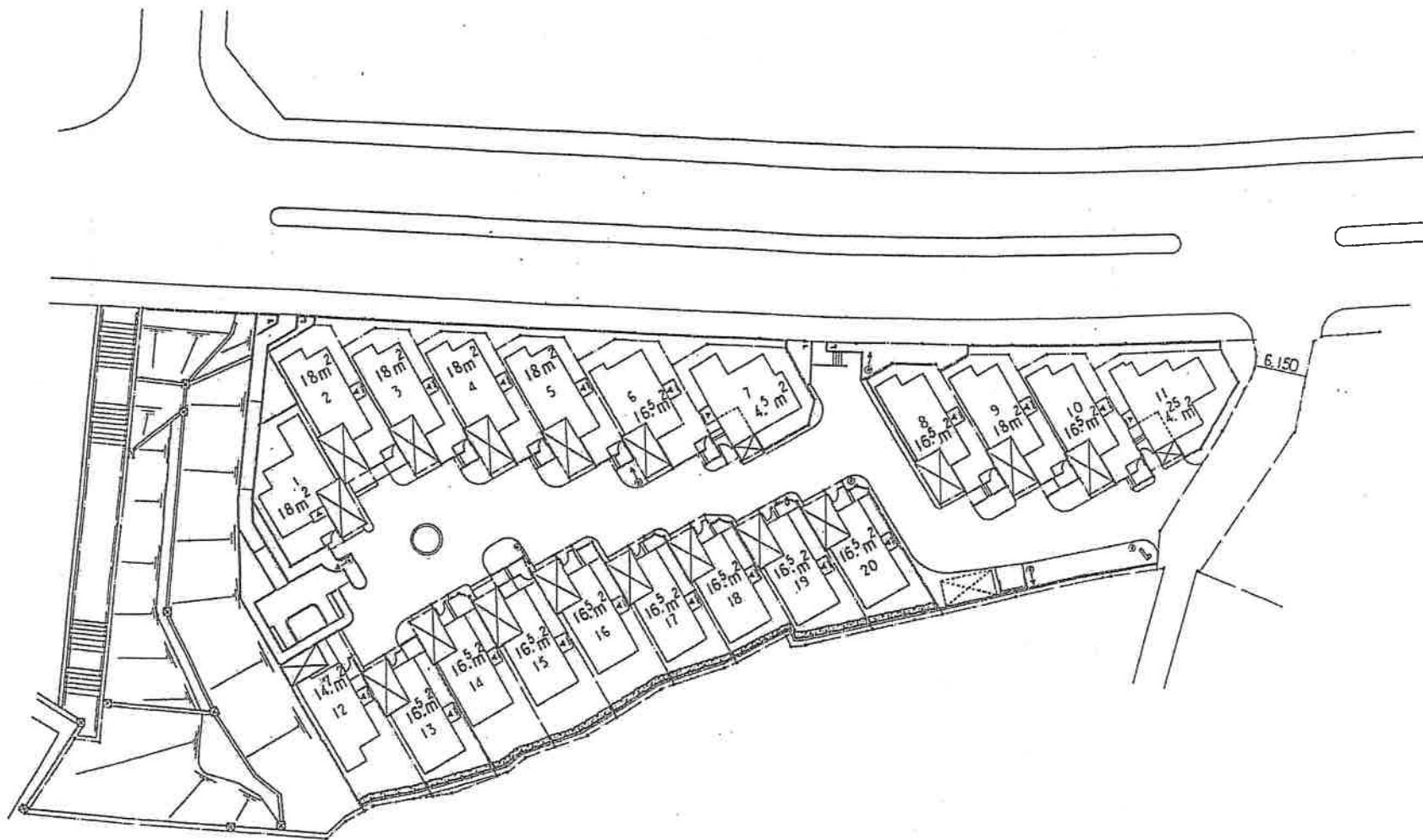


-  1階増築部分
-  2階増築部分

初定設計圖 - 1
(增築範圍)

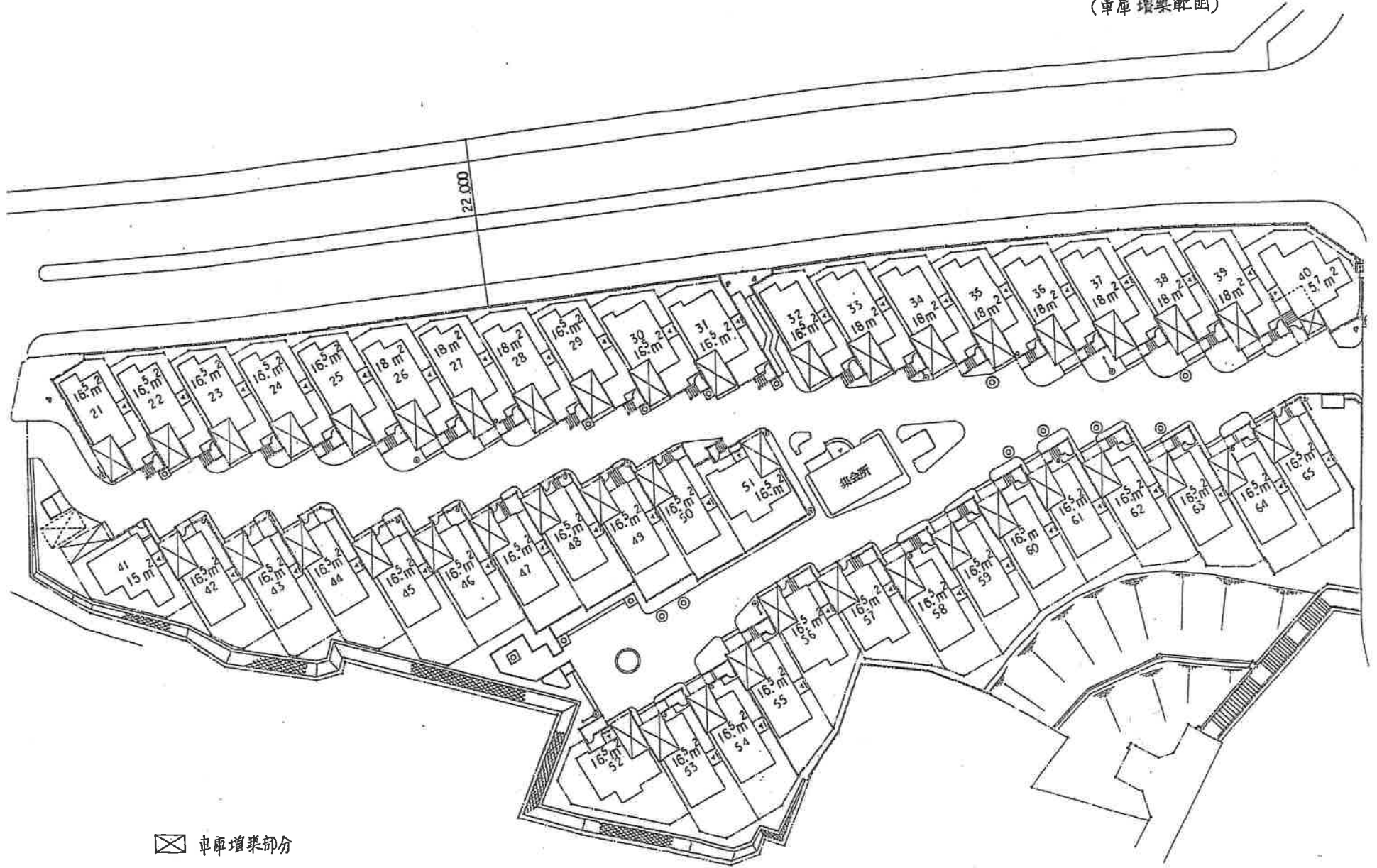


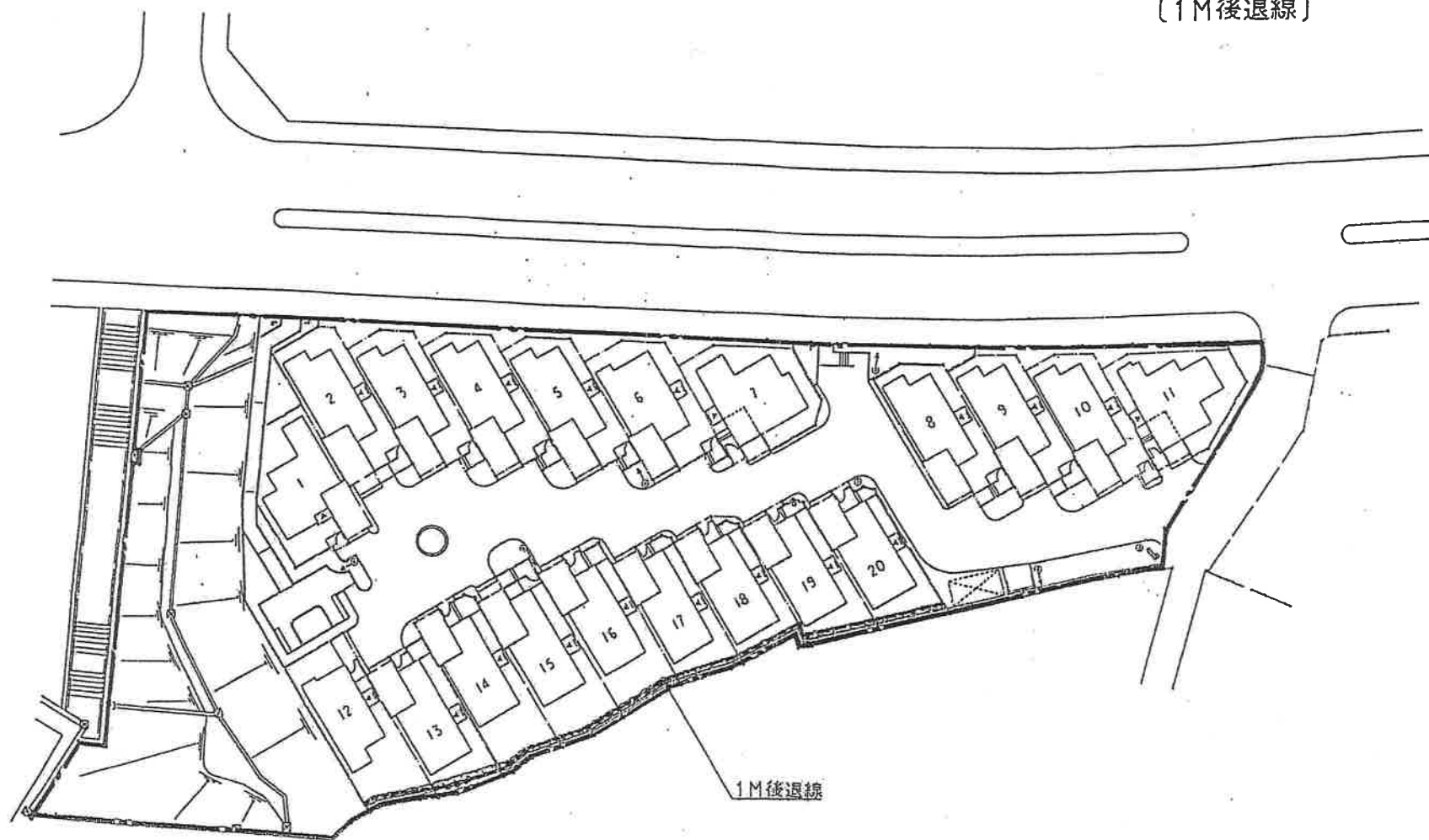
補定説明図 - 3
(車庫増築範囲)



⊠ 車庫増築部分

補正設計明図 - 3
(車庫増築範囲)





補足説明図 - 4
〔1M後退線〕

