

ロハシス榎塚台南ガーデンヒルズ地区建築協定書

(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敷地、位置、構造、用途、形態又は意匠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。以下「令」という。)に定めるところによる。

(名称)

第3条 この協定は、「ロハシス榎塚台南ガーデンヒルズ地区建築協定」(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。

(協定の変更及び廃止)

第5条 本協定の区域、建築物等に関する基準、有効期間及び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。

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、特定行政庁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1)に表示する区域とする。

(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年間とする。ただし、この協定の有効期間満了日の3か月前までに、土地の所有者等から合意しない旨の意志表示がないときは、更に5年間延長されるものとする。その後も同様とする。

(効力の承継)

第8条 本協定は、認可公告のあった日以後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。

(建築物等に関する基準)

第9条 本協定区域内の建築物の敷地、位置、構造、用途、形態又は意匠は、次の各号に定める基準によらなければならない。

- (1) 建築物の敷地は、本協定の締結時の別添区画図（別紙2）の示す区画とし、敷地の分割はできないものとする。ただし、敷地の分割等の後、1区画の敷地面積が150平方メートル以上確保される場合は、この限りでない。
- (2) 建築物の用途は、一戸建専用住宅とする。ただし、次に掲げる用途を兼ねる兼用住宅（延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、これらの用途に供する部分の床面積の合計が50平方メートルを超えないもの）で、第10条に規定する運営委員会（以下「委員会」という。）が良好な環境を害するおそれがないと認めた場合は、この限りでない。
 - イ 事務所（令第130条の3第1号括弧書の駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものは除く。）
 - ロ 日用品の販売を主たる目的とする店舗
 - ハ 理髪店又は美容院
 - ニ 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
 - ホ 診療所（家畜等の診断を行うための施設を除く。）及び薬局
 - ヘ 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が、0.2キロワット以下のものに限る。）
- (3) 建築物の高さは、地盤面より10メートル、軒の高さは7メートルをそれぞれ超えてはならない。
- (4) 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、造園及び自動車車庫を建築し、又は築造するための盛土及び切土についての変更は、この限りではない。
- (5) 建ぺい率は10分の5以下とすること。ただし、堺市建築基準法施行細則（昭和44年規則第15号）第6条各号に規定する角敷地等にあつては10分の6とすることができる。
- (6) 容積率は、10分の10以下とすること。
- (7) 道路に面する部分は、コンクリートブロック等（地盤面から高さ40センチメートル以下の部分は除く。）の塀としてはならない。ただし、門柱、車庫等に用いる部分及び意匠上これに附属する部分は、この限りでない。
- (8) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線（以下「外壁の後退距離」という。）までの距離は1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が、次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。
 - イ 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。

- ロ 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5平方メートル以内であること。
- (9) 建築物の各部分の高さは、次に掲げるもの以下としなければならない。
- イ 当該部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離に、1.25を乗じて得たもの。なお、前面道路の境界線から後退した建築物に対する「前面道路の反対側の境界線」とあるのは、「前面道路の反対側の境界線から当該建築物の後退距離」（前面道路の境界線までの水平距離のうち最小のものをいう。）に相当する距離だけ外側の線とする。
 - ロ 当該部分から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0.6を乗じて得たものに、5メートルを加えたもの
- (10) 建築物の外壁及び屋根の色彩、形態、意匠は周囲の自然及び住宅環境と調和したものであること。

(運営委員会)

第10条 本協定の運営のためロハシス榎塚台南ガーデンヒルズ地区建築協定運営委員会を設置し、次の役員を置く。

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 委員長は、委員の互選とし、本協定のための会務を総理し、委員会を代表する。
- 4 副委員長及び会計は、委員の中から委員長が委嘱する。
- 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、本協定運営に関する経理業務を処理する。

(委員の任期)

第11条 委員の任期は2年とし、再任を妨げない。ただし、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。

(建築計画等の協議)

第12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、あらかじめ当該工事に着手しようとする前に、委員会に建築計画等協議書を提出し、その承認を得なければならない。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。

(違反者に対する措置)

第13条 委員長は、第9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、当該違反行為を是正するため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、当該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、当該違反者がある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15条 土地の所有者等は、所有権若しくは借地権を移転し、また、当該借地権を設定又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、その旨を連名で委員長に届け出なければならない。

(経費)

第16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。

(補足)

第17条 本協定に規定するもののほか、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施行をする。

2 本協定書は、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。