

グリーンヒルズさつき野北公園地区建築協定

(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。）内における建築物等の敷地、位置、構造、用途、形態、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。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、「グリーンヒルズさつき野北公園地区建築協定」（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。

(建築協定区域)

第5条 本協定の区域は、別添図面①及び②に表示する区域とする。

(建築物等の基準)

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) 建築物の敷地は、本協定締結時の区画とし、区画の分割はできないものとする。ただし、合併による一体利用については、この限りではない。
- (2) 建築物の用途は、次に掲げるものとする。
 - ① 一戸建て専用住宅
 - ② 令第130条の3第1項第一号及び第六号に規定する建築物のうち、第9条に定める運営委員会（以下「委員会」という。）が住宅環境を損なわないと、特に承認した兼用住宅
 - ③ 令第130条の4に定める公益上必要な建築物のうち、委員会が特に必要と認めて承認したもの

- (3) 階数は、地階を除き2以下とする。
- (4) 建ぺい率は、10分の4以下とする。ただし、法第53条第3項第2号の角地の建ぺい率に対する制限の緩和規定を適用できる。
- (5) 容積率は、10分の8以下とする。
- (6) 建築物の高さは、地盤面から10.0メートルを超えてはならない。
- (7) 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は、次のとおり後退させなければならない。ただし、外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3.0メートル以下の部分はこの限りでない。
 - ① 道路については、道路境界線から1.8メートル以上とする。
 - ② 隣地については、隣地境界線から、1.0メートル以上とする。
- (8) 敷地から緑道に面して出入口を設けてはならない。車庫の出入口も同様とする。
- (9) 敷地の道路に面する部分には、有効幅約65センチメートル以上の植栽帯又はセミパブリックスペースを設けなければならない。特に、堺市道に面する敷地で角地については、道路の通行視界を確保するため、隅切り部分は有効幅約1.0メートル以上の上記スペースを設けること。なお、植栽帯とする場合は花壇の立ち上がり高さは、道路面から60センチメートル以下とすること。
- (10) 敷地境界内であっても、擁壁の天端のハネ出し（人工地盤等の工作物）を設置してはならない。
- (11) 分譲当初の地盤面の高さを変更してはならない。ただし、造園及び車庫の増築等による一部の変更は、近隣の同意及び委員会の承認を得た場合は、この限りではない。
- (12) 敷地内の空地は、樹木により極力緑化に努めるものとする。また、敷地境界に面する垣、柵の構造は、コンクリート及びコンクリートブロック等にしてはならない。ただし、道路境界に面する垣、柵の構造は、生垣又は美観を損なわない可視フェンスで生垣併用とすることができる。また、隣地境界の柵の構造は、可視フェンスとすることができる。なお、フェンスの高さは地盤面より1.5メートル以下とし、基礎部のコンクリート又はコンクリートブロック等の高さは、地盤面から40センチメートル以下とすること。
- (13) ガレージの構造は、屋根付は可とするが、側壁のあるものは不可とする。なお、二段式ガレージで近隣の同意を得た場合はこの限りでない。
- (14) ベランダ（屋根なしのものに限る。）の設置は、隣接敷地に面して設置するものは、隣接敷地の境界より1.0メートル以上後退しなければならない。
- (15) 門、車庫等の扉は、開放時に敷地境界線を超えないものとし、門扉の高さは1.5メートル以下とする。
- (16) 敷地内に設置する看板は、50センチメートル×40センチメートル以下で、2枚までとする。
- (17) アマチュア無線のアンテナを建ててはならない。

(18) 敷地内に自動販売機を設置してはならない。

(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10年間とする。ただし、有効期間満了日の6ヶ月前までに、土地の所有者等の過半数から合意しない旨の意思表示がないときは、さらに10年間延長されるものとし、以降この例による。

(建築物等の基準の協議)

第8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等においては、当該工事を着手する前に、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確認申請書及び必要図書等を委員会に提出してその承認を受けなければならない。

(運営委員会)

第9条 本協定の運営に関する事項を円滑に処理するため、自治会の傘下に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
委員	若干名
相談役	若干名

- 委員は、第4条に規定する土地の所有者等の互選とする。なお、1区画に2以上の土地所有者等がある場合は、その内の1人を代表として選出する。
- 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。
- 副委員長は、委員の互選とし、委員長を補佐し、委員長に事故のあるときはその職務を代理する。
- 委員は、委員会の協議に参画し、円滑な運営に当たる。
- 相談役は、前年度の委員長又は土地所有者等の中から有識経験者を選任するものとし、委員会運営のための助言を行う。

(委員の辞任)

第10条 委員が辞任するときは、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1年とする。ただし、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。

(違反者の措置)

第13条 第6条の規定に違反した者(以下「違反者」という。)があった場合、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つけ、当該違反行為を是正するために必要な措置をとるよう請求するものとする。

2 前項の請求があった場合において、違反者は、これに従わなければならない。

(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、違反者と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、違反者の経費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、所有権及び借地権を移転し又は当該借地権を設定し、若しくは廃止するときは、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 本協定の区域、建築物に関する基準、有効期間、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。

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。

(効力の継承)

第17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。

(補則)

第18条 本協定に規定するもののほか、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、堺市長の認可の公告のあった日から施行する。
- 2 委員会が設置されるまでの間、牧主都市開発株式会社又はこれにより選任されたものは、本協定における委員会の権限を有する。その場合は文書でその旨を堺市長に届けることとする。
- 3 本協定書を2部作成し、1部を堺市長に提出し、1部を委員会が保管することとする。また、その写しを土地の所有者等になる者に配布する。
- 4 本協定の認可の際、既に建築し、又は現に建築中の建築物及びその敷地若しくは工作物については、第6条の規定は適用しないものとする。