

美原さつき野H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)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、住宅地としての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、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。

(名称)

第3条 この協定は『美原さつき野H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、別添建築協定区域図に表示する区域とする。

(建築協定区域隣接地)

第5条2 本協定の建築協定区域隣接地は、別添隣接地図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、用途、形態、意匠又は建築設備は、次の各号に定める基準を満たさなければならない。

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。

ただし、公共公益的な施設で第9条に定める委員会が認めたもの、また、兼用住宅で同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、道路及び別添建築協定区域図において斜線で表示した緑道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、それ以外の部分については、1.0メートル以上後退させなければならない。

4 敷地から別添建築協定区域図において網掛けで表示した幹線道路に面して、出入口を設けてはならない。車庫の出入口も同様とする。

5 宅地擁壁は、本協定締結時の形状を変えてはならない。また、敷地の道路に面する部分(出入りする部分を除く)には、有効幅約65センチ以上のセミパブリックスペースを設け、植樹帯、花壇とし、草木、低木、芝生を植栽しなければならない。

ただし、駐車場スペース及び車いす用のスロープ等、バリアフリー化のための変更は、

近隣の同意及び運営委員会の承諾を得た場合には、この限りではない。その場合も、極力植樹帯を残し、あるいは緑の草木を配置するなどの工夫をしなければならない。

6 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。

7 本協定締結時の地盤面の高さを変更してはならない。

ただし、造園及び車庫の築造等による一部の変更、又は車いす用のスロープ等バリアフリー化のための変更は、近隣の同意及び運営委員会の承諾を得た場合のみ、この限りではない。

8 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。

9 ① 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及び緑道に面する垣、柵の構造は、本協定締結時のものと変更する場合、近隣の同意及び運営委員会の承諾を得ることとする。その場合も生垣若しくは生垣併用のフェンスとし、原則緑化の妨げとなるコンクリート及び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以外とする。この場合、フェンスの高さは宅地地盤面から1.5メートル以下とする。また、生垣と併用とするフェンスの基礎は宅地地盤面からの高さが40センチメートル以下とする。

ただし、門柱及び意匠上これに付属する部分はこの限りではない。

② 隣地境界の柵の構造は、近隣の同意及び運営委員会の承諾を得た場合は美観を損なわないフェンス、板塀、生垣及び生垣併用のフェンスとすることができ、コンクリート及び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としてはならない。この場合、柵の高さは宅地地盤面から1.2メートル以下とする。ただし、生垣部分の高さはこの限りではない。なお、フェンスの基礎の高さは①と同様とする。

10 ガレージの構造は、屋根付きは可とするが、側壁のあるものは不可とする。なお、二段式ガレージは近隣の同意及び運営委員会の承諾を得た場合に限り可とする。

11 主たる庭に面する場所のみベランダの設置は可とするが、隣接宅地に面して設置するものについては、近隣の同意及び運営委員会の承諾を得るものとし、かつその壁面が隣接宅地との境界より1.0メートル以上後退していないものは不可とする。

12 門、車庫等の扉は、開放時に敷地境界線を越えないものとし、門扉の高さは1.5メートル以下とする。

13 宅地内に設置する看板は、簡単に取り外せ、公序良俗に反しないものとし、原則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。また、営利目的ののぼりは、期間限定のイベントを除き設置してはならない。

14 原則アマチュア無線のアンテナを建ててはならない。

15 宅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て10年とする。

ただし、この協定の有効期間満了日の6ヶ月前までに、土地の所有者等から3分の1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する。

(建築基準の協議)

第8条 本建築協定区域において、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する前に次条に定める運営委員会に、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、建築基準法第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。

(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(以下「委員会」という。)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

2 委員の選出については、建築協定運営規則で定める。

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 副委員長は、委員の互選とし、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その職務を代理する。

5 委員は、委員会の協議に参画し、円滑な運営にあたる。

6 相談役は、土地の所有者等の内、自治会4役(会長、副会長、書記、会計)又は有識経験者から選任するものとし、委員会運営のための助言と承諾書の助言に加わるものとする。

(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 自治会から選出される委員の任期は2年とし、その他委員の任期は1年とする。

また、相談役の任期は1年とし、再任を妨げない。

(経費)

第12条 本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 委員長は第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、当該行為を是正するための必要な措置をとるよう請求することができる。

2 前項の請求があった場合において、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、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。

(土地の所有者等の届出)

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、その旨を連名で委員長に届け出なければならない。

(効力の継承)

第16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。

(協定の変更及び廃止)

第17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又は建築協定隣接地を変更しようとする場合においては、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場合においては、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18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「建築協定施行細則」に、委員会の運営に関し必要な事項は「建築協定運営規則」を別に定める。

(附則)

1 本協定の認可公告のあった日に既に存する建築物（以下「既存建築物」という。）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。ただし、本協定の公告のあった日以降に当該既存建築物を増築、改築又は移転する場合は、当該増築、改築又は移転する部分について本協定の規定を適用する。

2 本協定は、堺市長の認可の公告があった日から施行する。



美原さつき野H地区 建築協定区域図

別紙



★印は掲示板
♀印はバス停

さつき野西2丁目

凡例	
	緑道
	幹線道路