

南海くまとりつばさが丘

第五地区 建築協定書

南海くまとりつばさが丘第五地区建築協定書

(目 的)

第1条 本協定は、建築基準法（昭和25年法律第201号、以下「法」という。）第4章および熊取町建築協定条例（平成3年条例第16号）の規定に基づき、第5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、構造、用途、形態および意匠に関する基準（以下「建築物に関する基準」という。）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。

(名 称)

第2条 本協定は、「南海くまとりつばさが丘第五地区建築協定」と称する。

(用語の定義)

第3条 本協定の用語の定義は、法および法施行令（昭和25年制定政令第338号、以下「施行令」という。）に規定するところによる。

(協定の変更および廃止)

第4条 本協定に係る協定区域、建築物に関する基準、有効期間および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、協定区域内の土地の所有者ならびに建築物の所有を目的とする地上権者および賃借権者（以下「土地の所有者等」という。）の全員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。

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。

(協定の区域)

第5条 協定区域は、泉南郡熊取町つばさが丘北一丁目3158番25ほか別添図面に表示する区域とする。

(建築物に関する基準)

第6条 協定区域内における建築物に関する基準は、次の各号に定めるところによる。

(1) 建築物は、第5条に定める協定区域のうち、別添図面に示すA区域（以下「A区域」という。）については南海電気鉄道株式会社（以下「開発者」という。）が造成した土地1区画以上に対し1戸とする。また、第5条に定める協定区域のうち、別添図面に示すB区域（以下「B区域」という。）については、建築基準法第86条の規定に基づく認定を受けた区画（各敷地）を土地1区画とみなし、その土地1区画以上に対し1戸とする。

ただし、物置、車庫、その他これらに類する付属建築物はこの限りではない。

(2) 建築することができる建築物の用途は、次に掲げるものとする。

a. A区域

イ. 専用住宅（2世帯住宅を含む。）

ロ. 診療所

ハ. 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち施行令第130条の3で定めるもの。

b. B区域

イ. 専用住宅（2世帯住宅を含む。）

(3) 建築物の階数は、地階を除く2以下とする。

(4) 道路に面する敷地の部分（門柱、門扉、車庫の部分を除く。）にかきまたはさくを設置する場合は、次に掲げるものとしなければならない。

ただし、別添図面に示す歩行者専用道路等は除く。

イ. 生け垣

ロ. 透視可能なフェンス等を設置する場合で前項と同等の機能を有するよう植栽により補完されたもの。

ただし、道路境界線から幅45cm以上の植栽帯を設ける場合はこの限りではない。また、建築基準法第86条の規定に基づく認定を受けた区画（各敷地）を敷地とし、また、避難通路を道路とみなす。

(5) 開発者から土地の所有者等への引渡時の地盤面の高さを変更してはならない。

ただし、造園および車庫の築造による一部の変更はこの限りではない。

(6) 門、車庫等の扉は、開放時に敷地境界線を越えないものとする。

(7) 敷地内に設置済みの汚水枡に雨水を流入させてはならない。

(8) 屋外広告物は、美観風致を十分配慮した色彩、形態、及び装飾等を用いるものとし、さらに屋上利用広告物は設置しないものとする。

(協定の有効期間)

第7条 本協定の有効期間は、大阪府知事の認可公告のあった日から起算して10年間とし、期間満了日の60日前までに土地の所有者等の過半数の廃止申し立てがない場合に限りさらに10年間同一条件により更新されるものとする。

2. 有効期間中に本協定第9条第1項に定める請求があった場合には、同条第2項の規定については有効期間満了後もなお効力を有するものとする。

(建築基準の協議)

第8条 本協定区域内において、建築物および附属建築物を建築しようとする場合は、当該工事に着手する前に、第11条に定める運営委員会（以下「委員会」という。）に建築計画協議書を提出してその承認を受けなければならない。なお、法第6条第1項に規定する確認申請書の提出を要するものについては、それ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。ただし、開発者および開発者の指定する者が行う建築工事については、この限りではない。

(違反者の措置)

第9条 委員会の委員長は、委員会の決定に基づき、本協定第6条の規定に違反した土地の所有者等（以下「違反者」という。）に対して、工事施工の停止を請求しかつ文書をもって相当の猶予期間を設け、当該違反行為を是正するに必要な措置をとるよう請求することができる。

2. 前項の請求があつた場合、違反者は遅滞なくこれに従わなければならない。

(裁判所への提訴)

第10条 前条に規定する請求があつた場合において、違反者がその請求に従わないときは、委員会の委員長は委員会の決定に基づき、その強制履行また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. 前項の請求および訴訟なら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。

(運営委員会)

第11条 本協定の運営のため、南海くまとりつばさが丘第五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、土地の所有者等のうち協定区域内における居住者（以下「居住者」という。）の互選とする。なお、1区画の土地の共有者または共同借地権者はそのうち1名を代表者として選任する。

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、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はこれを代理する。

6. 会計は、本協定の運営に関する経理業務を処理する。

(委員の任期)

第12条 委員の任期は1年とする。ただし、委員の再任はこれを妨げないものとする。

(経費)

第13条 居住者は、本協定の運営に必要な経費を負担しなければならない。

(土地の所有者等の届出)

第14条 土地の所有者等は、土地の所有権および建築物の所有を目的とする地上権または賃借権を移転し、もしくは当該地上権および賃借権を設定または廃止しようとするときは、予め当該移転また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、連名にてその旨を委員会の委員長に届けなければならない。

(効力の継承)

第15条 本協定は、大阪府知事の認可公告のあつた日以後において土地の所有者等になつた者に対してもその効力があるものとする。

(補 則)

第16条 委員会は、本協定に規定するもののほか、委員会の運営に関して必要な事項等を別に定めることができる。

付 則 (経過措置)

1. 本協定の効力発生の日から委員会が設置されるまでの間は、開発者は土地の所有者等の中から本協定第11条に規定する委員を選任することができる。選任された委員は、委員会が設置されるまで暫定的に同条に規定する委員会として本協定に定める委員会の権限を行使する。
2. 本協定第5条に規定する協定区域内の入居戸数等の関係で、開発者が前項の委員を選任するに相当な条件が整っていない場合は、開発者はその条件が整備されるまでの間、委員会を代行する。
(適用の除外)
3. 開発者および開発者の指定する者が、南海くまとりつばさが丘内の土地、建物の販売活動の用に供する建築物および広告塔、看板等は、この協定の対象としない。