



Yamatedai
TAKARAZUKA

阪 急 宝 塚 山 手 台
第 2 住 宅 地 区 建 築 協 定

阪急宝塚山手台第2住宅地区建築協定書

(目 的)

第1条 本協定は、建築基準法（昭和25年法律第201号）第69条及び宝塚市建築協定条例（昭和44年条例第4号）第2条の規定に基づき、本協定第7条に定める区域内（以下「協定区域」という。）における建築物の敷地、位置、構造、用途、形態及び建築設備、意匠に関する基準を協定し、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。

(名 称)

第2条 本協定は、「阪急宝塚山手台第2住宅地区建築協定」と称する。

(用語の定義)

第3条 本協定の用語の定義は、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。

(協定の締結)

第4条 本協定は、協定区域内の土地所有者及び建築物の所有を目的とする地上権者又は、賃借権者（以下「土地の所有者等」と称する。）の全員の合意により締結する。

(協定の変更及び廃止)

第5条 本協定にかかる協定区域、建築物に関する基準、有効期間又は、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、これを宝塚市長に申請して、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、これを宝塚市長に申請して、その認可を受けなければならない。

(協定の効力)

第6条 本協定は、宝塚市長の認可の公告のあった日から効力を発し、認可の公告のあった日以後にこの協定区域内の土地の所有者等となった者に対しても、その効力があるものとする。

(協定区域)

第7条 本協定の協定区域は、別紙建築協定区域図赤線内区画とし、次のとおりとする。

(総区画数 138 区画)

宝塚市山手台東2丁目 1 - 1 ~ 8 , 2 - 1 ~ 8 , 3 - 1 ~ 7 , 5 - 1 ~ 10 ,
6 - 1 ~ 12 , 7 - 1 ~ 14 , 8 - 1 ~ 13 , 9 - 1 ~ 12 ,
10 1 ~ 21 , 11 1 ~ 16 , 12 1 ~ 17

(建築物に関する基準)

第8条 前条に定める区域内の建築物に関する基準は、次の各号に定めるところによる。
なお、本条の各号に定める基準の詳細については別に定める。

(1)〔区画の変更〕

敷地の区画は「造成完了時」の区画を変更してはならない。ただし、2区画以上の連続した区画を併合して1区画として利用することができる。

(2)〔敷地の地盤高〕

建築物の敷地は、造成完了時の地盤の高さを変更してはならない。ただし、建築物の基礎工事及び造園工事のための整地による敷地出入口側の擁壁天端を超えない変更及び、車庫の築造による一部の変更についてはこの限りではない。

(3)〔建築物の用途〕

建築物は1区画につき1戸建の専用住宅とする。ただし、次のいずれかに該当する場合についてはこの限りではない。

イ 戸建住宅で延べ面積の1/2以上を居住の用に供し、かつ、次のいずれかに掲げる用途を兼ねるもの（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るものを除く。）についてはこの限りではない。

(a) 学習塾、華道・茶道・書道教室、珠算・英会話教室、その他これらに類する文化教室で委員会の認めたもの。

(b) 出力の合計が0.75キロワット以下の原動機を使用する美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房。

ロ 集会所等の公益上必要な建築物。

ハ 当該協定区域内の住宅の建築及び住宅・宅地の販売のために供する工事事務所、販売事務所及び展示用住宅等。

(4)〔建築物の階数〕

建築物の階数は地階を除き2以下とする。

(5)〔建築物の高さ〕

建築物の高さ（突出部分を含む）は、9メートル以下、軒の高さは7メートル以下とする。

(6)〔外壁の後退距離〕

イ 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、次に定める距離以上としなければならない。

(a) 別紙区画街路図赤色着色道路（水路を含む）に接する部分については2.0メートル。

(b) 別紙区画街路図黄色着色道路（水路を含む）に接する部分については1.8メートル。

(c) 上記(a) (b)以外に接する部分については1.0メートル。

ロ ただし、次に掲げるものについては前イの規定は適用しないものとする。

(a) 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場合。

(b) 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場合。

(7)〔擁壁からのみ出し〕

建築物及び工作物は、「造成完了時」の外部直擁壁天端の外側を結ぶ線より道路側にはみ出してはならない。

(8)〔門・塀の形状〕

イ 道路境界線に面する垣、柵の構造は、生け垣又はネットフェンス等とし、緑化の妨げとなるコンクリートブロック塀等にしてはならない。ただし、門柱及び意匠

上これに付属する部分並びに、天端40センチメートル以下の上記フェンスの基礎石はこの限りではない。

- ロ 設置するネットフェンス等の高さの最高限度は、1.2メートルとする。
- ハ 別紙区画街路図赤色着色道路（水路を含む）に面して設ける垣、柵は各区画の植樹帯の内側で設置するものとする。
- ニ 門、車庫の扉は開放時に敷地境界線を超えないものとする。

(9) [テレビアンテナ等]

テレビアンテナ、FMアンテナ、アマチュア無線用アンテナを、屋外に設置してはならない。ただし、建築物に付属したアマチュア無線用アンテナで、軒高を超えないもの、又は、小規模なもので委員会の認めたものについてはこの限りではない。

(10) [建築物の意匠]

- イ 屋根の色彩については黒、茶、灰色系統、壁の色彩については白、茶、ベージュ、灰色系統の色とする。
- ロ 建築物の形態及び意匠は、良好な住宅地に調和するよう努める。
- ハ 境界に面する部分及び敷地内の空地は樹木等により緑化に努める。

(公共公益施設)

第9条 電気、ガス、上下水道、電話、CATV、ゴミステーション、防火水槽等の公共施設、その他これに類する公益上必要な建築物及び工作物については、第8条の規定は適用しないものとする。

(有効期間)

第10条 本協定の有効期間は、宝塚市長の認可の公告のあった日から起算して10年とする。ただし、有効期間満了6ヶ月前に土地の所有者等の過半数の廃止申立てがない限り、引き続き10年間有効とする。

(違反者の措置)

第11条 第13条に定める委員会の委員長は、同委員会の決定に基づき第8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ものとする。

- 2. 本協定の有効期間内における違反者に対する前項及び第12条の措置については、期間満了後もなお効力を有する。

(裁判所への提訴)

第12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、委員長はその強制履行又は当該違反者の費用をもって第三者にこれを履行させることを裁判所に請求することができる。

- 2. 前項の提訴手続き等に要する一切の費用は、当該違反者の負担とする。
- 3. 第1項の第1審管轄裁判所は、神戸地方裁判所とする。

(運営委員会)

第13条 本協定の運営のため、運営委員会（以下「委員会」という。）を設置し、次の役員をおく。

委員長 1名

副委員長 1 名
委員 若干名
会計 1 名

2. 委員は土地の所有者等の互選とする。なお、1区画の土地の共有者又は共同借地者は、その内の1人を代表者として委員を互選する。
3. 委員長は委員の互選とし、協定運営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、委員の内から委員長が委嘱する。
5. 副委員長は委員長を補佐し、委員長に事故ある時はこれを代理する。
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14条 委員の任期は2年とする。ただし、補欠の委員の任期は前任者の残任期間とする。

2. 委員の再任は妨げないものとする。

(経費)

第15条 土地の所有者等は、委員会の運営に必要な経費を負担しなければならない。

(補則)

第16条 本協定に規定するもののほか、委員会運営に関して必要な事項は別に定める。

(付則)

本協定はこれを2部作成の上、宝塚市長に認可申請をし、認可後その1部を委員長が保管し、その写しを協定者全員に配布する。