

阪急宝塚山手台第7住宅地区
建 築 協 定 書

阪急宝塚山手台第7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7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、協定区域内の土地の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、宝塚市長の認可の日から起算して3年以内において、この協定区域内の土地に2以上の土地の所有者等が存することとなったときから、宝塚市長の認可の公告のあった建築協定と同一の効力を発し、その効力の発した日以降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176区画)

宝塚市山手台西4丁目 17-1, 18-1~8, 19-1~14, 20-1~12,
21-1~12, 22-1~11, 23-1~27,
24-1~22, 25-1~21, 26-1~7, 27-1~5,
28-1~13, 29-1~9, 30-1~3, 31-1~11

(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越えない変更（別紙建築協定区画街路図緑色着色区画（23-1～5）を除く。）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) 〔建築物の階数〕

建築物の階数は地階を除き2以下とする。

(4) 〔擁壁等からのはみ出し〕

イ. 建築物及び工作物は、「造成完了時」に道路に面して外部直擁壁が設置されている部分については擁壁天端の外側を結ぶ線より道路側に、「造成完了時」に道路に面して外部直擁壁が設置されていない部分については道路境界線より75cm以内の部分に、それぞれはみ出してはならない。ただし、擁壁の表面仕上げに係るもの（その形態及び意匠が周辺の擁壁と調和したもの）に該当する場合においてはこの限りではない。

ロ. 別紙建築協定区画街路図青色着色水路に面する部分については、その水路との境界線より、75cm以内の部分に、建築物及び工作物をそれぞれはみ出してはならない。ただし、転落防止を目的とした垣又はさくにおいてはこの限りではない。

ハ. 別紙建築協定区画街路図茶色着色部分（7-1463）に面する部分については、擁壁天端の外側を結ぶ線よりその茶色着色部分側に、建築物及び工作物をそれぞれはみ出してはならない。ただし、侵入防止を目的とした門扉並びに転落防止又は侵入防止を目的とした垣及びさく並びに擁壁の表面仕上げに係るもの（その形態及び意匠が周辺の擁壁と調和したもの）に該当する場合においてはこの限りではない。

(5) 〔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。

(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、その他これら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於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権者は、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、委員会の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。

〔補足説明〕

（他の法令との関連について）

阪急宝塚山手台地区に於いては、宅地開発事業を適正に誘導し、事業効果の維持増進を図るため、建築物等の規制及び誘導を行い、もって緑に恵まれたゆとりとうるおいのある良質な市街地の形成を図るため、平成10年7月31日宝塚市により「宝塚山手台地区地区計画」（以下「地区計画」という。）が都市計画決定され、その後、順次地区整備計画等の拡大に伴う変更が行われてきている。

従って、本協定は、地区計画に定める諸規制に関しては、重複を避けるものとする。