

阪急宝塚山手台建築協定書

建築協定書
補足説明
運営委員会規則

(阪急宝塚山手台第8住宅地区建築協定)

阪 急 宝 塚 山 手 台
第 8 住 宅 地 区 建 筑 協 定

阪急宝塚山手台第8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、形態、建築設備及び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 8 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 160 区画)

宝塚市山手台東 5 丁目 2-1~8, 3-1~11, 4-1~9, 5-1~8,
6-1~21, 7-1~18, 8-1~5, 9-1~16,
11-1~26, 12-1~16, 13-1~22

(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(9-9の区画は除く。)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、9-9の区画については、道路境界線より30cm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限る。)に該当する場合においてはこの限りでない。

ロ. 建築物及び工作物は、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、「造成完了時」の擁壁天端の外側を結ぶ線より水路側に、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等を、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好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。

阪急宝塚山手台第8住宅地区
建築協定運営委員会規則

阪急宝塚山手台第8住宅地区建築協定運営委員会規則

(趣 旨)

第 1 条 この規則は、阪急宝塚山手台第8住宅地区建築協定第13条の規定に基づき、協定委員会（以下、「委員会」という。）の組織、運営及び議事に関し必要な事項を定めるものとする。

(委員の選出及び定数)

第 2 条 委員は土地の所有者等の内、当該協定区域内における居住者の互選により選出するものとし、定数は10名以内とする。

(委員の辞任)

第 3 条 委員が辞任しようとするときは、委員会の承認を得なければならない。

(所掌事務)

第 4 条 委員会の所掌事務は次の通りとする。

- (1) 建築協定により委員会に委任された事項
- (2) その他建築協定の運営につき委員会が必要と認めた事項

(委員会の招集及び議事運営)

第 5 条 委員会は、必要に応じ委員長が招集する。

2. 委員長は、委員の4分の1以上の署名による委員会の開催請求があった場合は、委員会を招集しなければならない。
3. 委員会は、委員の過半数が出席しなければ会議を開くことができない。
4. 議事は出席委員の過半数で決し、可否同数の時は委員長の決するところによる。
5. 前項の場合においては、委員長は委員として議決に加わることができない。

(除 斥)

第 6 条 議案について直接利害関係を有する委員は、その議事に加わることができない。

(関係者の出席)

第 7 条 委員長は、必要があると認めるときは委員会に関係者及び専門家の出席を求め、説明又は意見を聞くことができる。

(遵守義務)

第 8 条 委員会が、所掌事務を遂行するに当たっては、建築協定の目的に鑑み、土地の所有者等の生活感情をも考慮してそれを行わなければならない。

2. 協議の整った事項については、委員長はその結果を速やかに関係者に報告、又は連絡しなければならない。
3. 委員は、委員会で知り得た秘密を漏らしてはならない。委員を退いた後も、又同様とする。

(事務処理)

第 9 条 委員会の事務を処理するため、委員長は当該議事について担当者を委嘱することができる。

(委 任)

第10条 この規則に定めるもののほか必要な事項については、委員長は委員会の意見を聞いて定める。

(付 則)

この規則は協定効力発生の日から施行する。