

宝塚山手台西建築協定書

建築協定書
補足説明
運営委員会規則
(宝塚山手台西建築協定)

西台手山塚宝
定協築建

宝塚山手台西建築協定

(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 8 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、形態、意匠及び建築設備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、「宝塚山手台西建築協定」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。

(適用の除外)

第 4 条 本協定の認可公告があった日（認可公告時に建築協定区域隣接地だった土地については、この協定に加わった日。以下同じ。）に現に存する建築物若しくはその敷地が、第 9 条の規定に適合せず、又はこの規定に適合しない部分を有する場合においては、当該規定は適用しない。ただし、次のいずれかに該当する建築物、建築物の敷地又は建築物若しくはその敷地の部分に対しては、適用する。

(1) この協定の認可公告のあった日以降である増築、改築、大規模な修繕又は大規模な模様替えに係る建築物、建築物の敷地又は建築物若しくはその敷地の部分

(2) 本建築協定に適合するに至った建築物、建築物の敷地又は建築物若しくはその敷地の部分

(協定の締結)

第 5 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 6 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 7 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 8 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。また、建築協定区域隣接地についても別紙に示す。

宝塚市山手台西 1 丁目 1-1~7、2-1~6、3-1~5、5-1~5、6-1~9、
7-1~12、8-1~9、

宝塚市山手台西 2 丁目 1-1~4、2-1、2-3~4、2-6~8、3-1~5、3-7、
4-1~12、4-14~22、5-1~14、6-1~9、6-11~12、
7-1~3、7-5、7-8~12、8-2~12、9-1~12、
10-1~5、10-7~11、11-1~2、11-4~12、

12-1~7、12-9~12、13-1~12、14-1~12、
15-1~7、15-9~18、16-1~12、17-1、17-5~8、
17-10~16、18-2~6、19-1~8、20-3~15、
20-17、21-1、21-3~6、22-1~3、22-6~8、
22-10~15、22-18、23-1~19、24-1~2、24-4、
25-1、25-3~13、26-1~2、26-4~11、28-1~4、
29-1~11、29-13~14、30-1~14、31-1~4、
32-3、32-6、33-1~2、

宝塚市山手台東1丁目 18-2、23-1~4、24-1、25-1~3、

(建築物に関する基準)

第9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。

(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、又はパラボナアンテナで直径50cm未満の小規模なものについてはこの限りではない。

(6) [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、植木等により緑化に努める。

(公共公益施設)

第10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9条の規定は適用しないものとする。

(有効期間)

第11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12条 第14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9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13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13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14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15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16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17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。