

宝塚山手台東第1地区
建築協定書

宝塚市認可公告：令和2（2020）年7月19日

宝塚山手台東第1地区 建築協定

(目的)

第1条 本協定は、これまで締結してきた「阪急宝塚山手台第2住宅地区建築協定」及び「阪急宝塚山手台第3住宅地区建築協定」の趣旨を尊重し、継続させるため、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、「宝塚山手台東第1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。

(適用の除外)

第4条 本協定に対する宝塚市長の認可の公告のあった日（以下「認可公告日」という。）（認可公告日に第9条に定める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）に現に存する建築物若しくはその敷地が、第10条の規定に適合していない場合、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ときは、適用する。

(1) 認可公告日以降に増築、改築、大規模な修繕又は大規模な模様替えを実施した場合、その建築物、建築物の敷地又は建築物若しくはその敷地の部分

(2) 認可公告日以降に本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、協定違反があった場合の措置又は建築協定区域隣接地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、認可公告日から効力を発し、認可公告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、別紙の建築協定区域図に橙色で着色した区画とし、次のとおりとする。(総区画数 187 区画)

宝塚市山手台東 1 丁目 19-1~2、19-5~9、20-1~6、21-1~7、
22-1~14

宝塚市山手台東 2 丁目 1-1~8、2-1、2-3、2-5~8、3-1~7、
5-1~10、6-1~6、6-8~12、7-1~14、
8-1~13、9-1~12、10-1~7、
10-9~10、10-12~13、10-15~17、
10-19~20、11-2~16、12-1~17、
15-1~10、16-1~11、17-1~3

(建築協定区域隣接地)

第 9 条 協定区域に隣接する土地において、将来、協定区域の土地となることを協定区域内の土地の所有者等が希望している区域を、建築基準法第 70 条第 2 項に基づく建築協定区域隣接地と定め、別紙の建築協定区域図に水色で着色した区画として示す。

(建築物に関する基準)

第10条 第8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。なお、そのように併合して利用していた区画を、再び造成完了時の区画のまま利用することも差し支えない。

(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)〔建築物の階数〕

建築物の階数は地階を除き2以下とする。

(4)〔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、衛星放送受信用パラボラアンテナで直径50cm以下のもの、その他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。

(5)〔建築物の意匠〕

イ. 建築物や工作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。

ロ. 屋根の色彩は黒、茶、緑、灰色系統、外壁の色彩は白、茶、ベージュ、灰色系統の、それぞれ周辺環境と調和した落ち着いたものとする。なお、宝塚市の「山麓部市街地域の景観形成基準」に規定されている色の範囲を具体指針として準用する。太陽光発電パネルの色彩は、黒、濃紺などの系統の落ち着いたものとする。

(公共公益施設)

第11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10条の規定は適用しないものとする。

(新築、増改築、修繕等の事前承諾)

第12条 建築物、工作物、外構などを新築または増改築、修繕等しようとする場合は、工事施工に先立ち、第16条に定める運営委員会の承諾を得るものとする。

ただし、工事が小規模な修繕等であり、かつ、第10条に定める基準及び宝塚山手台地区地区計画や法令等に基づく規制に違反しないことが明らかである場合にはその限りでない。

(有効期間)

第13条 本協定の有効期間は、認可公告日から起算して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14条 第16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10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15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15条 前条第1項に規定する請求があった場合において、当該違反者がある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16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。

7. 運営委員会は、協定区域における住宅地の環境維持、ならびに関係法令、宝塚山手台地区地区計画、または本協定に違反する建築物の防止、是正等の取り組みに当たり、必要の都度、宝塚市の関係部署や宝塚山手台東自治会と連携するものとする。

(委員の任期)

第17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18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19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)

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」が都市計画決定されている。従って、本協定は、かかる地区計画に定める諸規制（本協定の認可公告日時点においては以下の各項目）に関しては、重複を避けるものとする。

- (1) 建築物の用途の制限
- (2) 建築物の敷地面積の最低限度
- (3) 建築物の壁面の位置の制限
- (4) 建築物の高さの最高限度
- (5) 建築物および工作物の建築・築造場所の制限
(①オープンスペース、②植樹帯への建築・築造の禁止)
- (6) 広告物の制限
- (7) 道路に面する擁壁の形態、意匠の制限
- (8) 垣または柵の設置場所および構造の制限
- (9) 門扉（自動車車庫の扉を含む）の制限
(開放時に道路境界線を超えないこと)