

宝塚山手台東第1地区
緑地協定書

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 緑地協定

(目的)

第1条 本協定は、これまで締結してきた「阪急宝塚山手台東第2住宅地区緑地協定」及び「阪急宝塚山手台東第3住宅地区緑地協定」の趣旨を尊重し、継続させるため、都市緑地法（昭和48年法律第72号、以下「法」と称する。）第45条の規定に基づき、本協定第5条に定める区域（以下「協定区域」と称する。）内における緑化に関する事項を定めることにより当該区域内の緑化を図り、住宅地の良好な環境を維持管理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地区緑地協定」と称する。

(適用の除外)

第3条 本協定に対し法第47条第2項に規定する宝塚市長による認可の公告があった日（以下、「認可公告日」と称する。）（認可公告日に第6条に定める緑地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）に現に存する工作物、外構、植栽などが、第8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)本協定の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、その工作物、外構、植栽など

(2)本協定の認可公告日以降に本協定に適合するに至った工作物、外構、植栽など。

(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貸借者（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。

(協定区域)

第 5 条 本協定の協定区域は、別紙の緑地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 188 区画)

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

(緑地協定区域隣接地)

第 6 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、都市緑地法第 45 条第 3 項に基づく緑地協定区域隣接地と定め、別紙緑地協定区域図に水色で着色した区域として示す。

(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。

(緑化に関する基準)

第 8 条 第 5 条に定める協定区域内における樹木等を植栽する場所は、各区画における既設の植樹帯とし、その他の空間地についても極力植栽をするものとする。ただし、通路及びカーポート等の緑化が不可能な部分についてはこの限りではない。

2. 第 1 条の目的を達成するため、既設の植樹帯内への工作物の築造及び、「造成完了時」の植樹帯、植樹の構造・形状の変更を禁止するものとする。ただし、既設の植樹帯内への工作物の築造について、直径 30 cm 程度の飛び石を 1 つないし 2 つ置くことは認められるものとし、また、植栽の補助としての小規模な工作物の築造で景観を害しないものは、第 15 条に規定の運営委員会の事前承諾を得ることを条件に可能とする。

3. 植栽する樹木等の種類、植栽する量及び垣・柵の構造に関する規準は次のとおりとする。

(1)植栽する樹木の種類は協定区域の風土に適合したもので、樹形などが街並みに調和するものを基本とする。代表的な樹木の種類を別紙に例示するが、これに限定されるものではない。

(2)周辺住民に迷惑をかけるリスクの大きい樹木（たとえば以下のようなもの）は植栽せず、あるいは、そのような問題が発生しないよう、自生のものを含め、適切な予防・対策措置を行うものとする。

①アレルギーやかぶれの原因となるなど有害なもの

②樹高が高くなり、倒れたり、近隣の住居からの視界を妨げたりする可能性があるもの

③枝や根が土地の境界線を超えて張り出すもの

(3)植栽する樹木の量は一列植栽以上とし、樹木相互の葉張りが接する程度に植栽するものとする。

(4)宅地内の空間地についても、極力貼芝等で緑化するものとする。

(5)垣の構造は生垣とし、柵の構造はネットフェンス等の見通しのきくものとする。

（事前承諾）

第 9 条 工作物、外構などを築造または改築、修繕等しようとする場合は、工事施行に先立ち、第 15 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、且つ、第 8 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。

（樹木等の維持管理）

第 10 条 協定区域内の土地の所有者等は、本協定に基づいて植栽する樹木等について第 1 条の目的が達成されるよう維持管理を行うものとする。

（有効期間）

第 11 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。

(協定の変更及び廃止)

第12条 本協定にかかる協定区域、緑化に関する事項、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。

(所有地等の譲渡等)

第13条 当該協定区域内の土地の所有者等は、所有地または建築物を譲渡する場合、譲受人に対して本協定の効力及び内容を明らかにし、本協定の写しを譲渡しなければならない。

(違反者の措置)

第14条 第15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。)に対して本協定の履行に必要な措置を請求することができる。

2. 違反した者がこの請求に応じないときは協定の目的とする範囲内で必要な措置をとることができるものとする。

3. 本協定の有効期間内における違反者に対する本条第1項、第2項の措置については、期間満了後もなお効力を有する。

(運営委員会)

第15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、委員長に事故あるときはこれを代理する。

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、本協定または宝塚山手台地区地区計画、関係法令に基づく規制の違反の防止、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16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17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。

(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付する。

[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（本協定認可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)

(2) 広告物の制限

(3) 垣または柵の設置場所および構造の制限