

オーナーズヒルいながわパークタウン建築協定書



(目的)

第1条 この協定は、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 69 条及び猪名川町建築協定条例（昭和 48 年条例第 42 号）に基づき、また猪名川パークタウン地区計画をふまえて、本協定第 6 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、用途、形態及び意匠等に関する基準を協定し、住宅地として環境を高度に維持・増進することを目的とします。

(名称)

第2条 この協定は、「オーナーズヒルいながわパークタウン建築協定」（以下「協定」という）と称します。

(用語の定義)

第3条 この協定の用語の定義は、特別に定める場合を除き、建築基準法及び建築基準法施行令に定めるところによります。

(協定の締結)

第4条 この協定は、協定区域内の土地の所有者並びに建物の所有を目的とする地上権者及び賃貸借権者（以下「土地の所有者等」という）全員の合意により締結します。

(協定の変更並びに廃止)

第5条 この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場合においては、土地の所有者等の全員の合意をもってその旨を定め、これを兵庫県知事に申請してその許可を受けなければならないものとします。
2.この協定を廃止しようとする場合、又は前項に定める事項以外の事項を変更しようとする場合は、土地の所有者等の過半数の合意をもってその旨を定め、これを兵庫県知事に申請してその許可を受けなければならないものとします。

(協定区域)

第6条 この協定区域は、別途図面に表示する、猪名川パークタウン若葉一丁目の次に掲げる区域とします。

2.前項の区画番号は添付図面の番号によるものとします。

(建築物等の制限)

第7条 前条に定める区域内の建築物の敷地、位置、用途、形態及び意匠は、次の各号に定める基準によるものとします。

(1) (建築物の用途等) 建築物は 1 区画につき 1 戸で、その用途は戸建専用住宅、戸建兼用住宅（建築基準法施行令 130 条の 3 第 6 号に掲げるもの）に限る。

ただし、棟を別にする建築物（自動車車庫・物置を除く）については、建築することができません。

(2) (敷地の区画) 敷地の区画は、開発行為完了時の区画を分割してはならないものとします。ただし、協定区域内の同一土地の所有者等に属する連続した 2 区画以上の区画を合併した場合は、1 区画とみなすことができます。合併した区画を再分割するときは、合併前の区画に戻すこととします。

(3) (敷地面積) 1 区画の敷地面積は、150 m²以上確保するものとします。



- (4) (外壁の後退距離) 建築物の外壁、出窓又はこれにかわる柱の面から敷地境界線までの距離は道路境界線、その他の敷地境界線までは1.0m以上とします。ただし、次の場合は例外として認められます。
- ①制限内にある建築物の外壁等の中心線の長さの合計が3m以内であるもの。
- ②物置・車庫の場合で、軒の高さが2.3m以下でかつ制限内の屋根又は庇の水平投影面積の合計が5㎡以内であり、本条(11)の趣旨に配慮したもの(壁面のない自動車車庫については上記の規制対象外となります)
- (5) (建ぺい率・容積率) 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合(建ぺい率)は、10分の5以下とし、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合(容積率)は、10分の8以下とします。ただし、特定行政庁の指定する角地等については、建ぺい率の上限に10分の1を加えたもの以下とします。
- (6) (建築物の階数・高さ) 建築物の階数は、地上2階以下とし、建築物の高さは地盤面より10mを越えないものとします。又、建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5.0mを加えたもの以下とします。
- (7) (地盤高等) 地盤面の高さや擁壁・法面等は、開発行為完了時の形態を維持するものとします。ただし、車の進入部分を隅切部分側以外に設けるもの、又、2区画以上の合併による地盤高の修正の場合で、開発行為完了時の擁壁の素材や位置を維持するものは例外として認められます。尚、地盤面の修正等の場合であっても既設擁壁の増し積みは、行なってはならないものとします。又、敷地内といえども擁壁からハネ出し床板を作ってはならないものとします。
- (8) (屋根、外壁等) 建築物の屋根の形状は原則として、勾配屋根とします。建築物の屋根、外壁等の色彩は落ち着いた色調とします。
- (9) (物置他付属建築物) 物置その他これに類する付属建築物周辺に植栽等を施し、美観に配慮するものとします。
- (10) (看板・公告物等) 次の場合に限り認められます。表面だけ使用する場合、1区画の看板の表示面積の合計が1㎡以内のもの。両面使用する場合、片面の表面積=0.5㎡以内、表裏の表示面積の合計が1㎡以内のもの。いずれも美観、風致を害しない自己の用に供するものとします。ただし、公共掲示板等の公益上やむをえないものは除きます。
- (11) (外構等) 道路等に面した部分のかき又はさくは、できるだけ生垣とし、かき又はさくを設ける場合は、生垣又は高さ1.2m以下の透視可能なフェンスとします。(ただし、生垣又はフェンスの基礎の高さが0.5m以下のもの、門及び門袖の道路境界線への投影の長さの合計が7m以下のものについては、例外として認められます) 道路その他、公共公益施設に面する門扉は、開閉時に境界を越えてはみ出してはならないものとします。

(有効期限)

第8条 この協定の有効期限は、兵庫県知事の認可公告があった日から10年とします。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の申立てがない限り、さらに引き続き10年延長するものとし、以後この例によるものとします。



2.この協定の違反者の措置に関しては、期間満了後もなお効力を有するものとします。

(協定の効力)

第9条 この協定は、その効力が生じた日以降において、第6条の協定区域内の土地所有者等並びに建築物の所有を目的とする地上権者及び賃貸借権者に対しても、その効力を有するものとします。

(違反者の措置)

第10条 第7条の規定に違反した者のあった場合、委員長は、委員の決定に基づき当該土地の所有者等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つけて当該違反行為を是正するために必要な措置をとることを請求するものとします。

2.前項の請求があった場合、当該土地の所有者等は、遅滞なくこれに従わなければならないものとします。

(裁判所への提訴)

第11条 前条第1項に規定する請求があった場合において、当該土地の所有者等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土地の所有者等の費用をもって第三者にこれをなさせることを、裁判所に請求できるものとします。

2.前項の訴訟手続等に要する費用は、当該土地の所有者等の負担とします。

3.第1項の第1審裁判所は、神戸地方裁判所とします。

(委員会)

第12条 この協定を円滑に運営するため、委員会を設けます。

2.委員会は次の役員で構成します。

委員長	1名
副委員長	1名
委員	若干名
会計	1名

3.委員は、土地の所有者等の互選とします。

4.委員長は、委員の互選とし、委員会の招集、議事の進行等協定運営のための事務を統轄します。

5.副委員長及び会計は、委員の中から委員長が委嘱します。

6.副委員長は、委員長に事故のある場合、これを代行します。

7.委員会は、委員の過半数をもって開き、議決は出席委員の過半数をもって決します。

ただし、可否同数の場合は委員長が決するものとします。

(委員の任期)

第13条 委員の任期は、2年とします。ただし、補欠の委員の任期は前任者の残任期間とします。

2.委員は、再任されることが出来るものとします。

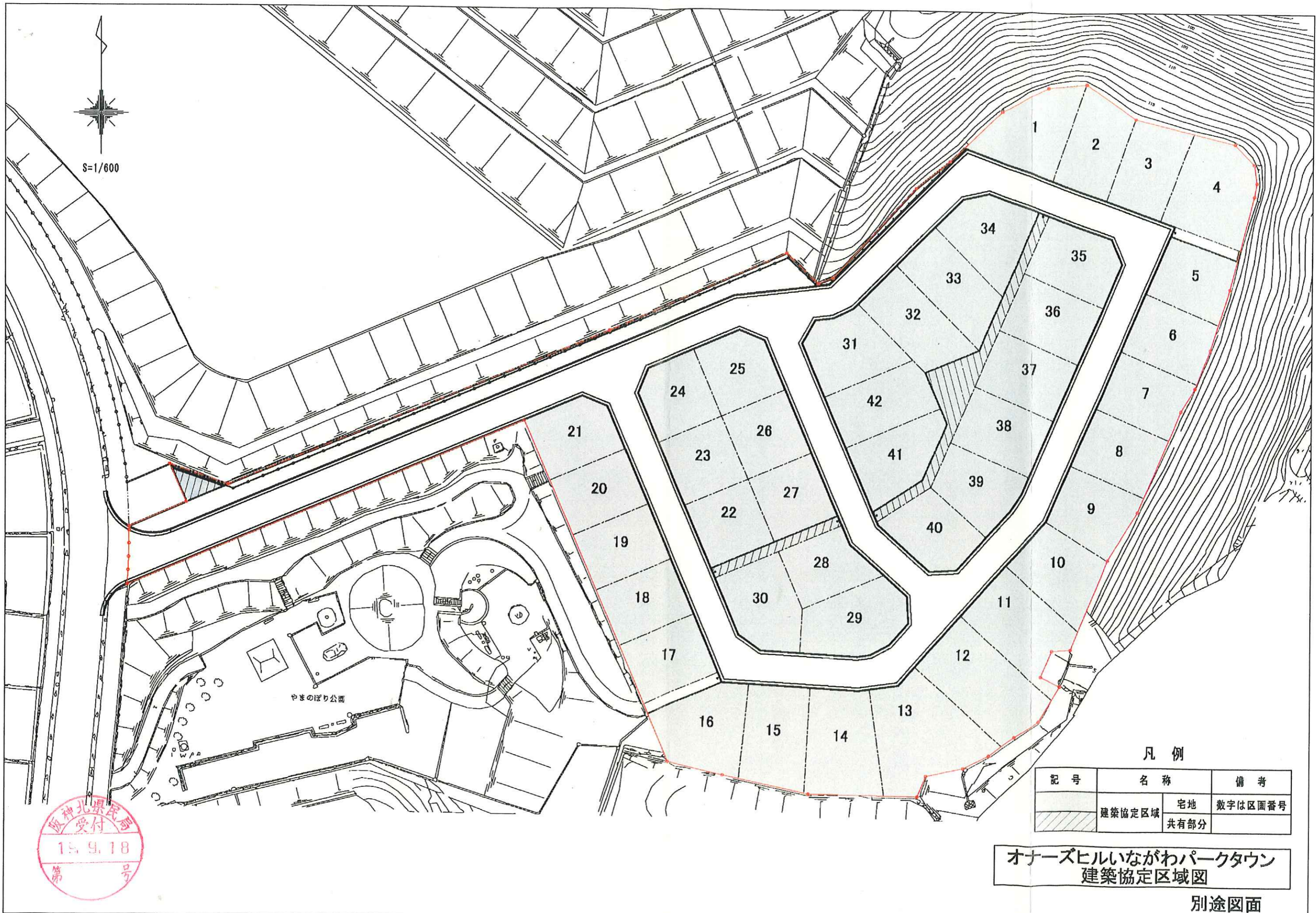
(補足)

第14条 この協定に規定するものの他、委員会の運営、組織、議事並びに委員に関して必要な事項は、別に定めます。

(付則)

この協定は、兵庫県知事の認可公告のあった日からその効力を生じます。

以上



凡例

記号	名称	備考
	宅地	数字は区画番号
	共有部分	
	建築協定区域	

オーナーズヒルいながわパークタウン
建築協定区域図

別途図面

阪神北県民局
受付
15.9.18
第 号