

桜の杜建築協定書 I

(目的)

第1条 本協定は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）及び神戸市民の住環境等をまもりそだてる条例（平成6年3月条例第51号）に基づき、本協定第5条に定める区域（以下「建築協定区域」という。）における建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠及び建築設備に関する基準について協定し、住宅地としての環境を高度に維持し、かつ増進することを目的とする。

(名称)

第2条 この協定は「桜の杜建築協定」と称する。

(定義)

第3条 この協定における用語の定義は、法及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）に定めるところによる。

(協定の締結)

第4条 この協定は、次条に定める建築協定区域内の土地の所有者並びに建築物の所有を目的とする地上権者及び賃借権者（以下単に「土地の所有者等」という。）全員の合意により締結する。

(建築協定区域)

第5条 この協定の建築協定区域は、次の号に掲げる235区画（別図に桜の杜地区建築協定区域として図示する区域）とする。

- (1) 神戸市須磨区桜の杜1丁目1号地1番から桜の杜1丁目31号地3番まで
 - (2) 神戸市須磨区桜の杜2丁目18号地1番から桜の杜2丁目30号地14番まで
- : 桜の杜地区建築協定区域図参照

(建築物の基準)

第6条 建築協定区域内の建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠及び建築設備は、次の各号に定める基準によらなければならない。

- (1) 建築物の敷地の地盤面は、造成工事竣工時における現況地盤面の高さを変更しないものとする。
- (2) 建築物の階数は、2階以下とする。
- (3) 建築物の用途は、戸建専用住宅に限る。
- (4) 立体式又は地下式の駐車場は設置してはならない。
- (5) 看板、広告板、広告塔、その他これらに類するもの及び自動販売機は、設置してはならない。
- (6) アンテナの設置はしてはならない。
- (7) 電気の施設、ガスの施設、上下水道の施設その他これらに類する公益上必要な工作物、又は建築物、第一種低層住居専用地域に建築可能な集会室並びに協定区域内の土地及び住宅の販売を目的として設置する事務所（建築基準法第85条5項に規定する仮設建築物の許可を受けた場合に限る。）等については、前各号の規定は適用しない。

(街並みの美観保全)

第7条 建築協定区域内の街並みの美観を保全するため、建築協定区域内の土地所有者等は、次の各号に定める内容を遵守するよう努めるものとする。

- (1) 街並みの美観を保つため、建築物等が破損した場合は修復に努める。
- (2) 敷地内には積極的に植栽を行い、緑化に努めるとともに、適切な維持管理を怠らないものとする。
- (3) 建築物の色彩及び形態は、周囲の環境に調和し、かつ、良好な住宅地にふさわしいものとする。

(運営委員会)

第8条 この協定の運営に関する事項を処理するため、桜の杜建築協定運営委員会（以下「委員会」という。）を設置する。委員会の組織、運営及び議事に関して必要な事項は、委員会が別に定める。

(事前協議)

第9条 建築協定区域において、建築物の建築、用途の変更、修繕、模様替え等の行為「以下「建築等」という。」を行おうとする土地の所有者等は、建築等に着手する前に、当該建築等が第6条の基準に適合するものであることについて、委員会と協議し、その承認を受けなければならない。なお、市又は指定確認検査機関の確認又は通知を要する建築等については、確認の申請書又は計画の通知書を市又は指定確認検査機関に提出する前に、委員会の承認を受けなければならない。

(権利の移転等の届出等)

第10条 土地の所有者等は、土地の所有権又は建築物の所有を目的とする地上権若しくは賃借権の移転又は設定を行おうとするときは、あらかじめ、その旨を委員会に届け出るとともに、当該移転又は設定を受けようとするものに対し、協定内容を知らせなければならない。

(協定違反があった場合の措置)

第11条 第7条に規定する基準に違反した土地の所有者等があった場合は、委員長は、委員会の決定に基づき、当該土地の所有者等に対して、当該違反行為の中止又は是正を請求し、かつ、文書をもって相当の猶予期間内に当該違反行為を是正するための必要な措置を取ることを請求するものとする。

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。

(裁判所への提訴)

第12条 前条第1項の規定によ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、委員会の決定に基づき、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行わせることを裁判所に請求するものとする。

2 前項の裁判、強制履行等に要する費用は、当該土地の所有者等の負担とする。

(協定の変更・廃止)

第13条 この協定の建築協定区域、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によらなければならない。

2 この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によらなければならない。

(協定の有効期間)

第14条 この協定の有効期間は、法第73条第1項の規定による神戸市長の認可の日から起算して10年とする。

2 この協定の違反者の措置に関しては、この協定は期間終了後もなお効力を有する。

附 則

1 この協定は、法第73条第1項の規定による神戸市長の認可のあった日から効力を生ずる。

2 この協定の発効の際、現に存する建築物又は現に建築等の工事中の建築物（以下「既存建築物」という。）については、この協定の規定は適用しない。ただし、この協定の発効後に既存建築物の建築等を行う場合は、当該建築等に係る部分についてはこの限りでない。

3 この協定書は3部作成し、2部を神戸市長に提出し、1部を委員会が保管し、その写しを土地の所有者等の全員に配布する。