

“上津台百年集落街区、建築協定書

(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、百年集落を実現することを目的とする。

(名称)

第2条 この協定は「上津台百年集落街区建築協定」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、別紙に図示する区域とする。

(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. 敷地の区画は、協定締結時の区画とし、これを分割してはならない。同一の権利者に属する連続した2区画以上の区画は、1区画とみなすことができる。
2. 1戸建とし、住居専用住宅を基本とする。但し、令第130条の3第1項第1号及び第2号に規定される店舗・事務所兼用住宅の建築は可能とする。
3. 階数は地階を除き2階以下とする。
4. 地盤面からの最高の高さは10m、軒の最高の高さは7mを超えてはならない。
5. 外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は1m以上とすること。但し、作業部屋・物置などの付属建物は、後退ラインからはみ出す部分の外壁の長さが3m以下で、軒の高さが2.3m以下、かつその面積の合計が5㎡以下のものであれば、この限りではない。
6. 建築面積は、敷地面積の5/10を超えてはならない。
7. 屋根は、金属板又は日本瓦、これらと同等の風情を有するものとする。
8. 主要な外壁には自然景観と調和する色彩とすること。ただし、着色を施していない自然素材については、この限りでない。

(委員会)

第7条 協定の運営に関する事項を処理するため、協定運営委員会（以下「委員会」という）を設置する。

2. 委員会は、協定者の互選により選出された委員若干名をもって組織する。
3. 委員の任期は2年とする。但し、補欠の委員は前任者の任期の残存期間とする。
4. 委員は再任することができる。

(役員)

第8条 委員会に次の役員を置く。

委員長	1名
副委員長	1名

2. 委員長は、委員の互選により選出する。委員長は委員会を代表し、協定運営の事務を総括する。
3. 副委員長・会計は、委員の中から委員長が委嘱する。
4. 副委員長は、委員長に事故があるときはこれを代理する。
5. 会計は、委員会の経理に関する業務を処理する。

(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6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、その写しを協定者全員に配布する。
- 3 本協定に規定するもののほか「建築協定に関する運営規定」、その他必要とされる事項は別に定めることとする。