

# 舞多聞西3丁目（てらいけプロジェクト）地区建築協定書

## （目的）

第1条 この協定は、建築基準法（昭和25年法律第201号。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、建築協定区域（以下「協定区域」という。）内における建築物の敷地、位置、用途、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 この協定は、舞多聞西3丁目（てらいけプロジェクト）地区建築協定（以下「協定」という。）という。

## （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）に定めるところによる。

## （協定の締結）

第4条 この協定は、法第76条の3の規定に基づき設定する。

## （協定区域）

第5条 この協定の協定区域は、神戸市垂水区舞多聞西3丁目の一部の区域（別図1「建築協定区域図」）とする。

地番：神戸市垂水区多聞町字寺池1016番1、1016番6、1016番7の各一部

（土地区画整理事業の換地処分公告があった日の翌日に上記住居表示の効力発生となる。）

区画数：162区画

## （協定の効力の発生）

第6条 この協定は、神戸市長の認可のあった日から起算して3年以内において、協定区域内の土地に2以上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「土地の所有者等」という。）が存することとなった日から効力を発する。

2 前項の規定により効力を発することとなったときには、これを神戸市長に届けなければならない。

## （建築物等の基準）

第7条 協定区域内の建築物等について、土地の所有者等は、次の各号に定める事項を守らなければならない。

- (1) 建築物は、専用住宅または店舗等兼用住宅とする。
- (2) 前面道路境界から建築物の外壁及びこれに代わる柱の面までの距離は2.5メートル以上とする。ただし、別図2に示す区域については、この距離を1.0メートル以上とする。なお、これらの壁面後退部分（以下「セットバック区域」という。）には、樹木及び堅固な構造物（門・塀・フェンス等の工作物）を設けてはならない（ただし、周辺の敷地に供給するために設置される変圧器等電気・通信機器類は除く。）。また、セットバック区域の設えは、別図3及び4のとおりとし、車両の保管場所として整備してはならない。
- (3) 隣地境界線から建築物の壁面（建築物の外壁仕上面）までの距離は1.0メートル以上とする。

- (4) 建築物の敷地の地盤面の高さは、原則、変更してはならない。但し、住宅建設と一体とみなされる地盤面の高さの変更については除くが、この場合においても、セットバック区域及び隣地境界線から1.0メートルの範囲は、地盤面の高さを一切変更してはならない。
- (5) セットバック区域から建築物の外壁・柱の面をできるだけ後退させ、前庭としての空間の確保に努める。
- (6) セットバック区域との境界部分（建築可能な範囲）及び隣地との境界部分は、芝生、植え込み、花壇、生垣、透視可能なフェンス等とし、視界の確保に努める。なお、フェンスを設置する場合は、セットバック区域との境界部分は、高さ0.9メートル以下、隣地との境界部分は、高さ1.5メートル以下とする。また、木などの自然素材の使用に努める。
- (7) 前庭に、樹木を1本以上植樹するものとし、良好な管理に努める。なお、建築計画上やむを得ない場合は、他の場所でも可とするが、できるだけ道路に近い場所への植樹に努める。また、敷地内の緑化に努める。
- (8) 建築物の敷地内に広告又は営業用の看板、掲示板その他これらに類するもの（以下、「看板等」という。）で、次のいずれかに該当するものは設置してはならない。
  - ア. 屋上に設置するもの
  - イ. ネオンに類するもの
  - ウ. のぼり・垂れ幕に類するもの
  - エ. 高さが2.0メートルを越えるもの（ただし、建築物と一体として設置されるものは除く。）
  - オ. 表示面積（同一敷地内に2以上ある場合は、その合計）が2.0平方メートルを越えるもの
  - カ. 周辺環境との調和を乱すもの
- (9) 屋根付きカーポート及び立体式駐車場を設置する場合は、周辺環境との調和を図らなければならない。
- (10) 室外機等屋外に設置される設備機器は、道路などから見えにくくしなければならない。（ただし、周辺の敷地に供給するために設置される変圧器等電気・通信機器類は除く。）
- (11) 屋外に自動販売機を設置してはならない。
- (12) 街並みの美観を保つため、建築物等が破損した場合は補修に努める。

#### （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、舞多間西3丁目（てらいけプロジェクト）地区建築協定運営委員会（以下、「委員会」という。）を設置する。

- 2 委員会は、土地の所有者等の互選により選出される若干名をもって組織する。
- 3 委員の任期は、1年とする。ただし、再任を妨げない。
- 4 補欠の委員の任期は、前任者の残存期間とする。

#### （役員）

第9条 委員会に次の役員を置く。

- 委員長 1名
- 副委員長 1名
- 会計 1名
- 委員 4名

- 2 委員長は、委員会を代表し、協定運営の業務を統括する。
- 3 副委員長は委員長を補佐し、委員長が欠けたとき又は委員長に事故があるときは、これを代理する。
- 4 会計は、委員会の経理に関する事務を処理する。

(委員会の細則)

第10条 この協定に規定するもののほか、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11条 建築協定区域において、建築物の建築、用途の変更、修繕及び模様替え等の行為(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7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を要する建築等については、確認の申請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及び地位の承継等)

第12条 土地の所有者等は、土地の所有権の移転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若しく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者に対し、この協定書の写しを譲り渡し、協定内容を知らせなければならない。

2 前項の移転又は設定を受けた者は、この協定上の地位を承継するものとする。

(違反者への措置)

第13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に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14条 前条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、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、強制執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15条 この協定の建築協定区域、建築物等の基準、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16条 この協定の有効期間は、神戸市長の認可があった日から起算して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

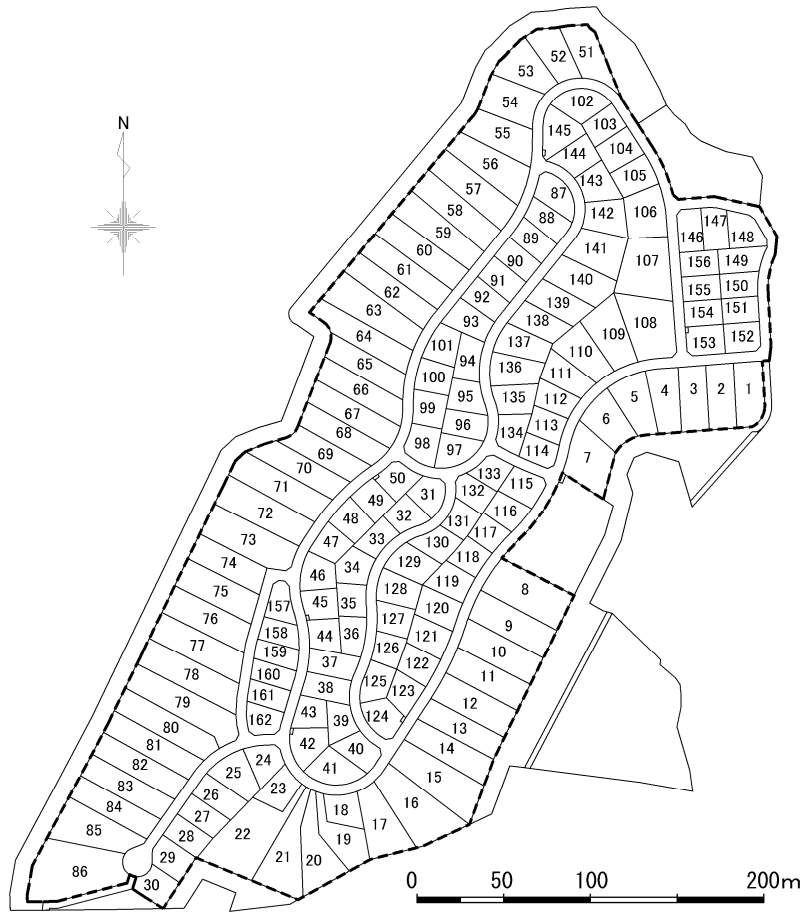
1 この協定が効力を発した後において、建築協定区域内の土地の所有者等となったものに対しても、その効力を有する。

2 土地の所有者等が当該宅地の居住者と異なる場合は、土地の所有者等は、その居住者に対し、第7条各号に定める事項を遵守させなければならない。

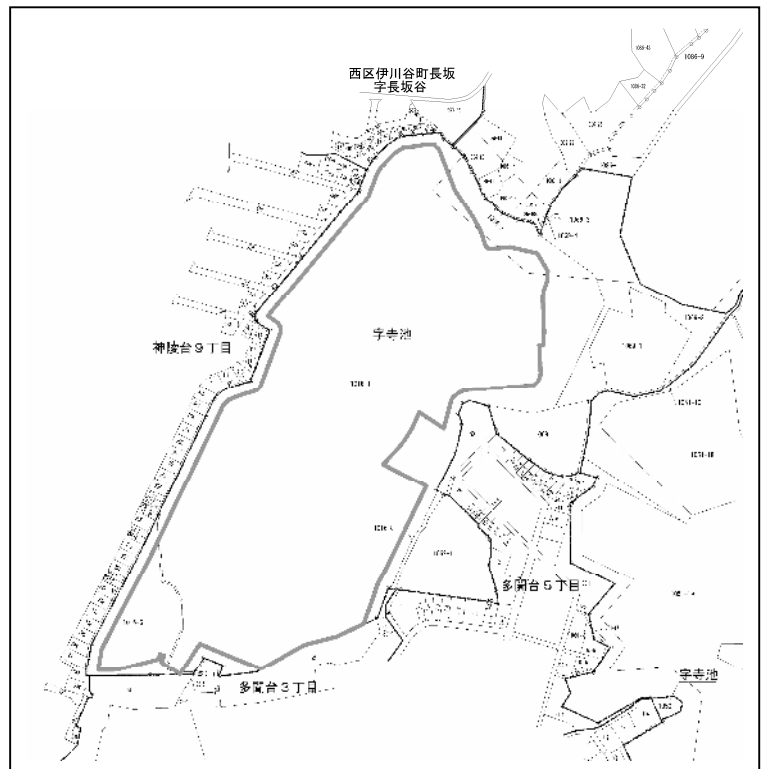
3 経過措置として、委員会が設置されるまでの間、独立行政法人都市再生機構又は同機構より選任された者は、この協定に関する権限を有する。また、委員会を組織する土地の所有者等については、独立行政法人都市再生機構を除くものとする。

4 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も保管するものとする。

建築協定区域図





凡例	
	建築協定区域
1	区域図番号

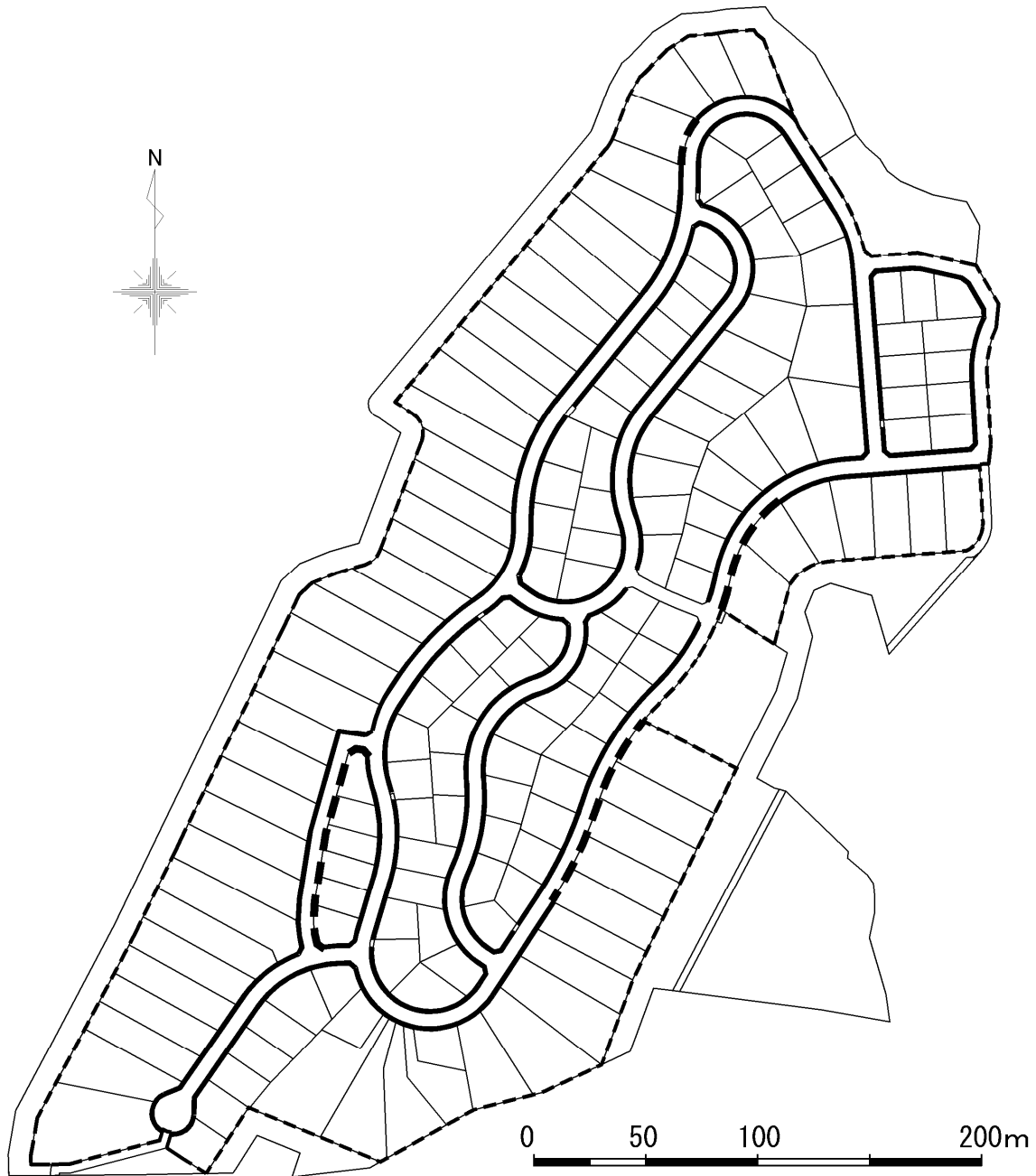





前面道路境界から建築物の外壁等までの距離が1.0m以上の区域



凡例	
	建築協定区域
	セットバック1.0m以上の区域 (6、7、8~12、54、157~162 西側)

セットバック区域 (A区間、B区間)



凡例	
	建築協定区域
	A区間：道路境界側1.5mを芝生、 宅地側1.0mをブロック舗装
	B区間：1.0mのブロック舗装

A区間とB区間の接する部分

