

浜甲子園団地Ⅰ期エリア景観協定

独立行政法人都市再生機構(以下「甲」という)と学校法人武庫川学院(以下「乙」という) 社会福祉法人豊中ファミリー (以下「丙」という) は、次の通り協定を締結する。

(目的)

第1条 本協定は、浜甲子園団地地区計画(平成15年6月27日決定)で地区整備計画を定めた区域(以下「区域」という。)を景観法(平成16年法律第110号)第81条に定める景観協定区域とし、住宅を中心とし福祉・教育に供する公益的施設を含めた地域の利便性を増進しつつ良好な景観と環境の形成に資することを目的とする。

(定義)

第2条 本協定における用語の定義は、景観法、建築基準法(昭和25年法律第201号)及び建築基準法施行令(昭和25年政令338号)、浜甲子園団地地区計画(平成15年6月27日決定)に定めるところによる。

(協定の締結)

第3条 本協定は、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、賃借権及び使用賃借権を有する者(以下「土地の所有者等」という。)である甲、乙及び丙の全員の合意により締結する。

(区域)

第4条 本協定の目的となる土地の区域は、別図に表示する区域とする。

(建築物の形態意匠、敷地、位置、規模及び用途に関する基準)

第5条 区域内の建築物の形態意匠、敷地上での位置、規模、用途は次の各号に定める基準によらなければならない。

(1) 建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から道路境界線まで(以下「壁面後退」という。)の距離は3メートルとする。ただし、道路のうち南甲子園線及び当該区域北側の市立浜甲子園中学校との間の道路(以下「当該区域北側道路」という。)については、その距離を5メートルとする。

(2) 敷地面積が500平方メートル以上の場合の建築物の各部の高さの最高限度は、20メートルを超えないものとする。ただし、敷地面積が5,000平方メートル以上の場合、南甲子園線、当該区域北側道路及び「ブルーバール」南側の道路境界線からの水平距離が30メートル以上の範囲にあっては20メートルを45メートルに読み換えるものとする。

(3) 建築物の用途は、住宅及び居住者の利便、福祉、教育に供する公益的施設とする。

(4) 建築物は、適切な規模とし長大な板状を避け分節化等によりボリューム感を緩和するよう配慮し、また建築物の屋根・外壁その他戸外から望見される部分の形態、意匠及び色彩は周辺との調和に配慮するものとする。

(工作物の位置、規模構造、形態意匠に関する基準)

第6条 区域内の工作物の構造および形態意匠は次の各号に定める基準によらなければならない。

(1) 道路に面して設置する塀・フェンス等は閉鎖的にならないものとし、また単調なものとせず分節化等をおこない形態、意匠及び色彩についても周辺との調和に配慮する。

(2) 屋外照明は、夜間における防犯・安全性を配慮して敷地に接する道路沿いに配置する。

(緑化に関する基準)

第7条 区域内の緑化に関する基準は、次の各号に定める基準によらなければならない。

(1)南甲子園線に接する敷地では、歩行者空間の充実を図るため、当該道路境界線より2メートルの部分歩道を歩行者が自由に通行できる歩道として整備・保全し、当該敷地所有者が管理する。

(2)敷地内に敷地面積の20%以上の緑地(前項記載の敷地内の歩道も含む)を確保し、道路に面した部分においてはその配置においてバランス良く植栽をするよう配慮する。

特に南甲子園線沿いでは高木を植栽し歩道の街路樹と調和する様な並木の形成を図るものとする。

(3)南甲子園線沿いの連続性のある並木の形成を図るため、当該道路からは敷地への車両の出入り口を設けないこととする。

(区域内の屋外工作物の表示又は屋外工作物を提出する物件の設置に関する基準)

第8条 区域内の屋外広告物の表示又は屋外広告物を掲出する物件の設置は、次の各号に定める基準によらなければならない。

(1)自己の用に供するものであること。

(2)形態・色彩・意匠その他の表示方法は周辺との調和に配慮したものであること。

(3)建築物の屋上に設置しないこと。

(4)自己の敷地に建植えるものは第5条第1項で規定する壁面後退部分に設置しないこと。

(適用除外)

第9条 非常災害のために必要な応急措置として行う行為については第5条から前条までの規定は適用しない。

(景観協定委員会)

第10条 本協定の運営のため浜甲子園団地I期エリア景観協定地区委員会(以下「委員会」という)を設置する。

2 委員会は、区域内の土地の所有者等の全員で組織する。

3 委員長は、甲とし、委員会を代表し本協定の運営事務を総理する。

第11条 前条に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が別に定める。

(報告義務)

第12条 土地の所有者等は、区域内で行なう建築及び工作物等の建築等に際して、予め委員会に計画の内容を報告し、その承認を得なければならない。

(違反者の措置)

第13条 委員長は、この協定に違反した者(以下「違反者」という。)があったときは、委員会の決定に基づき、違反者に対して速やかに工事施工停止を請求し、かつ文書をもって相当の猶予期間を付し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しなければならない。

2 違反者は、前項の請求があった場合においては、遅延なくこれに従わなければならない。

(所有権等の移転)

第14条 土地の所有者等は、所有権及び建築物の所有を目的とする地上権、賃借権及び使用賃借権(以下「土地の所有権等」という)を移転するときには、予めその旨を委員長に届け出なければならない。

2 前項の土地の所有権等の移転の際、土地の所有者等はその者の責任において、本協定の内容を移転先に周知の上、継承することとする。

(協定の変更)

第15条 土地の所有者等は、この協定の変更しようとする場合は、その全員の合意をもってその旨を定め、これを西宮市長に申請してその認可を受けなければならない。

(協定の廃止)

第16条 土地の所有者等は、この協定を廃止しようとする場合、その過半数の合意をもってその旨を定め、これを西宮市長に申請して許可を受けなければならない。

(効力の継承)

第17条 この協定は、西宮市長の認可公告のあった日以降において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。

(有効期間)

第18条 この協定の有効期間は西宮市長の認可公告のあった日から10年間とする。ただし、有効期間満了の日の6ヶ月前までに土地の所有者等の廃止の申請がない限り更に10年間延長するものとし、最長30年間とする。

2 この協定の有効期間満了後であっても、その有効期間内にした違反行為に対する第13条の適用については、なお従前の例による。

附則

この協定は景観法第83条第3項に規定する西宮市長の認可公告のあった日から効力を発する。

平成22年12月20日

甲 大阪市城東区森之宮1丁目6番85号
独立行政法人 都市再生機構 西日本支社
支社長 糟谷 明人

乙 兵庫県西宮市池開町137番地
学校法人 武庫川学院
理事長 大河原 量

丙 大阪府豊中市新千里北町1丁目18番1
社会福祉法人 豊中ファミリー
理事長 奥田 修三

(別図)

