

# 協 定 書

2023 年 4 月改訂版



芦屋ハイランド自治会

環境対策委員会

## 目 次

協定書について	1
建築協定書	3
居住協定書	19
建築協定書署名欄	23
居住協定書署名欄	25

---

本協定書に記載の各文書は、下記の芦屋市 HP (>まちづくり>景観・まちづくり>住民参加とまちづくり（地区計画・建築協定・まちづくり協定）のページの各項目）に掲載されています。PDF としてもダウンロードできます。

\* 奥池南町地区地区計画：「地区計画」

<https://www.city.ashiya.lg.jp/toshikeikaku/okuikeminami.html>

\* 奥池南町まちづくり協定：「まちづくり協定」

<https://www.city.ashiya.lg.jp/toshikeikaku/machi/okuikeminamityoumatidukurikyoutei.html>

\* 奥池南町まちづくり憲章：「まちづくり協定」

奥池南町まちづくり協定の第3条として記載

\* 芦屋ハイランド協定書（本協定書）：「自主協定など地域の自主的な取り組み」

<https://www.city.ashiya.lg.jp/toshikeikaku/jisyukyoutei.html>

## 協定書について

芦屋ハイランド自治会は、緑豊かな自然環境に恵まれた良好な住環境を保全、継承していくことを目標に、まちづくりに取り組んできました。まちづくりのためには、都市計画法、建築基準法、芦屋市住みよいまちづくり条例などの各種法令の遵守はもちろんのこと、よりきめ細かく対応することが必要なことから、「**芦屋奥池南町まちづくり憲章**」、「**奥池南町地区地区計画**」、「**奥池南町まちづくり協定**」が定められてきました。

こうした経緯をふまえ、芦屋ハイランド自治会は、奥池南町地区において、①開発、建築、増改築などの実施に際して、事業主、設計者、施工者など、関与されるすべての方々(事業主等)に、「**協定書**」の締結をお願いするものであります。また、②その後の居住に際しての遵守事項について、事業主(居住者となられる方)にも、「**協定書**」の締結をお願いしております。

本協定書は「**①建築協定書**」と「**②居住協定書**」の2部に分かれております。「**①建築協定書**」は、奥池南町地区の自然や住環境の特性をふまえ、法令や規制等に厳正に対応すること、また、住民の安全確保、生活環境の保全、迷惑事項の防止など遵守していただきたい事項に関するものです。また、「**②居住協定書**」は、奥池南町に居住されるにあたり遵守していただきたい事項に関するものです。

また、協定書に記載されている事項以外の事象に関しても、以下、**奥池南町まちづくり憲章**の精神に則り、自然環境保全・住環境保全の観点から誠実に対応することを、協定をとおして相互に確認するものいたします。

#### **奥池南町まちづくり憲章**

「奥池南町は、阪神間の大都市圏内に位置する芦屋市にあつて、緑豊かな水源地を擁し、国立公園にも指定された、たいへん恵まれた環境の居住地域です。私たちはこころ豊かに快適な生活を享受するために、自然環境を大切に、心の通う、美しいまちづくりに努めます。

1. 私たちは奥池南町の風格ある、美しい環境をまもります。
2. 私たちは安全で快適な暮らしのために奥池南町のルールとマナーを尊重します。
3. 私たちは日々のふれあいや地域の行事・催事などを通じ、心の通い合う暮らしをまもります。」

# 建築協定書

## 第1条（基本方針）

本協定書は、工事施工および建設についての事項、住民の安全確保、生活環境の保全、迷惑事項の防止に必要な事項について、協定をとおして相互に協力して良好な地域環境を保持・育成する目的をもって作成するものである。

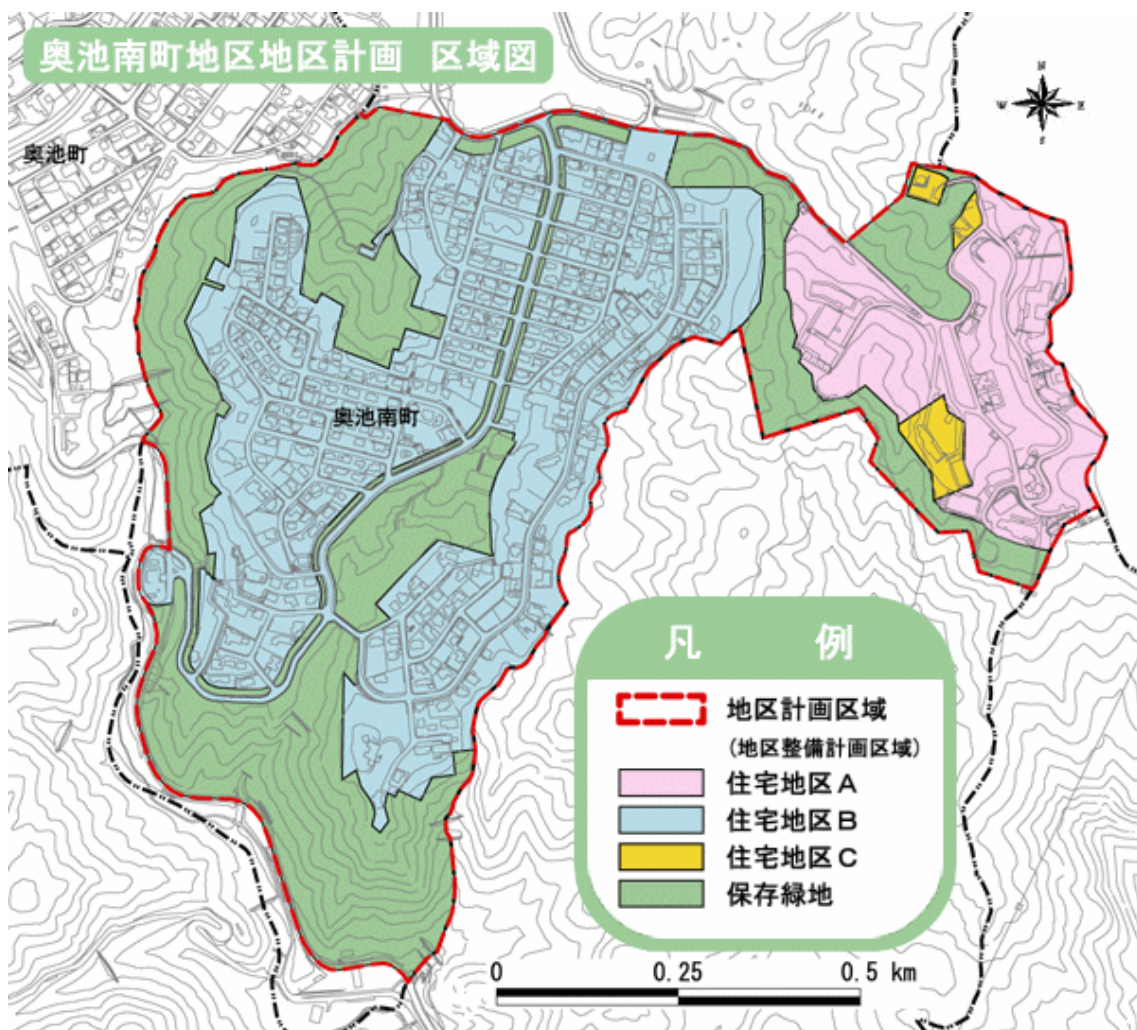
## 第2条（法令・規制等の遵守）

奥池南町地区は、自然公園法や市のまちづくり条例など各種の規制や制限を受ける地域である。そのため、奥池南町地区で開発や建築等を計画する事業主等(以下「事業主等」)は、規制や制限の内容を遵守しなければならない。

## 第3条（地区計画の遵守）

事業主等は「奥池南町地区地区計画」を遵守しなければならない。地区計画に定められた目標、方針、地区整備計画に提示された各種限度規制等を厳守し、申請対象行為は適正に芦屋市等に申請することを強く求めるものとする。

奥池南町地区地区計画



名称	奥池南町地区地区計画
位置	芦屋市奥池南町の一部
面積	約 78.3ha

区域の整備・開発及び保全に関する方針

項目	内容
地区計画の目標	当地区は、芦屋市北部の市街化調整区域に属し、瀬戸内海国立公園（六甲地域）内に位置することにより、豊かな自然環境の中に低層住宅を中心に、企業の保養所等も一部立地する地区として発展してきた。



	<p>これまで、自然公園法の特別地域内の許可基準や風致地区、近郊緑地保全区域などによる規制と自治会による建築協定など、住民の自然豊かな住環境の保全への熱意により、日本でも屈指の緑豊かで自然に恵まれた良好なまちなみが形成されてきた。</p> <p>しかし、近年の経済状況の低迷に伴い、保養所等が売却され、用途転用されることにより、敷地の細分化やそれに伴う既存樹木の伐採等住環境が阻害されつつある。</p> <p>本地区計画は、現在の水と緑の豊かな自然と調和した低層の戸建て住宅を中心とする、ゆとりと潤いのある国際文化住宅都市にふさわしい良好な住環境を保全、育成していくことを目標とする。</p>
土地利用の方針	<p>本地区は、これまでの良好な戸建て住宅主体の住宅地を保全、育成するような土地利用を誘導し、既存樹木については、極力伐採をさけ、移植するなど保存するように努める。</p> <p>また、開発時において緑地と定められている個所は、保存緑地として緑地を保存する。</p>
地区施設の整備の方針	<p>既存の道路、公園等の地区施設はその機能、目的が損なわれないよう維持・保全に努める。</p>
建築物等の整備の方針	<p>緑豊かで自然環境に恵まれ、閑静でゆとりのある戸建て住宅主体の住宅地としての住環境を保全、育成していくために、建築物等の用途の制限、建ぺい率及び容積率の最高限度、敷地面積の最低限度、建築物の高さの最高限度、壁面の位置の制限を定める。</p> <p>また、緑豊かで魅力的なまちなみを形成するために、建築物の形態又は意匠の制限、垣又はさくの構造の制限、緑化率の最低限度を定める。</p>

## 地区整備計画

### 住宅地区A(建築条例の区域名：住宅地区1)

項目	内容
面積	約 11.7 ha
建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる建築物以外は、建築してはならない。 ただし、地区計画の決定告示の際、現に存する保養所等についてはこの限りではない。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● (1) 一戸建ての住宅</li> <li>● (2) 近隣に居住する者の自治活動の目的の用に供する公民館、集会所その他これらに類するもの</li> <li>● (3) 巡査派出所、消防署、公衆電話所、郵便局その他これらに類する公益上必要な建築物</li> <li>● (4) 上記建築物に付属するもの</li> </ul>

容積率の最高限度	40%
建ぺい率の最高限度	20%
敷地面積の最低限度	700 平方メートル ただし、地区計画の決定告示の際、現に存する敷地についてはこの限りではない。
建築物の高さの最高限度	10m 高さは、自然公園法により建築物が敷地地表面に接している最低位から建築物の各部分の最高位までの高さをいい、建築基準法にいう設備、塔屋、水槽等は算入するが、避雷針は算入しない。
壁面の位置の制限	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 道路境界線から建築物の外壁の面までの距離の最低限度は3mとする。</li> <li>2. 隣地境界線から建築物の外壁の面までの距離の最低限度は1.5mとする。</li> </ol> <p>ただし、2,000平方メートル以上の敷地については3mとする。</p>
建築物等の形態又は意匠の制限	<p>重厚味のある落ちついた外観意匠とする。増築及び改築の場合にあつては、既存部分の屋根の意匠及び色彩との調和に配慮すること。</p> <p>屋根の形態は、特殊な用途の建築物を除き、切妻、寄棟、もしくは入母屋型の勾配屋根とする。屋根の勾配は3/10～20/10とする。</p> <p>屋根の色彩は、こげ茶色（着色のための処理をしていない銅版葺を含む）、暗緑色、灰緑色又は暗灰色、もしくは自然素材（緑青のついた銅版葺、和瓦を含む）の色とし、周辺環境と調和した落ちつきのあるものとする。</p> <p>壁面の色彩は、茶系色等、自然と調和した落ちついた色調とする。また、人工的に着色する場合は次に示す色は使用してはならない。</p> <p>屋根の色彩は、  (G系色)  明度5を超えるもの、及び彩度4を超えるもの  明度3を超え、かつ彩度2を超えるもの  (無彩色)  明度4を超えるもの  (YR色)  明度3を超えるもの、及び彩度5を超えるもの</p> <p>壁面の色彩は、  (茶系色) [Rについては5R～10RYR、及びYについては1Y～5Y]  明度値と彩度値の和が11を超えるもの  (その他)  彩度1を超えるもの</p> <p>屋外広告物は、美観風致を害さないもので、自家用広告物については、表示面積が0.6平方メートル以下で、かつ、高さが2m以下のものを2箇所までとし、使用する色彩の彩度は10以下とする。</p>



	<p>また、管理用広告物については、1枚の表示面積が0.6平方メートル以下、合計面積が0.9平方メートル以下で、かつ、高さが1.5m以下のものを2箇所まで敷地内に設置できるものとし、使用する色彩の彩度は0.5以上10以下で、けばけばしい色彩や眩い白はさける。</p> <p>ただし、公共公益上やむを得ないもので、形態、色彩、意匠その他表示方法が美観を害さないものは、この限りでない。</p>
垣又はさくの構造の制限	<p>原則として生垣とする。塀またはフェンスとする場合は、道路面から1m以上の高さになるものは高さの30%以上を後退させ、かつ塀等が隠れる程度の植栽を施すこととし、有刺鉄線、波板、トタン及びベニヤ板等美観風致を妨げるものは使用してはならない。</p>
緑化率の最低限度	40%（ただし、屋上緑化及び壁面緑化は除く。）

#### 住宅地区B(建築条例の区域名：住宅地区2)

項目	内容
面積	約 40.0 ha
建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる建築物以外は、建築してはならない。</p> <p>ただし、当地区の開発業者、またはその事業を継承する事業者の事務所についてはこの限りではない。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● (1) 一戸建ての住宅</li> <li>● (2) 近隣に居住する者の自治活動の目的の用に供する公民館、集会所その他これらに類するもの</li> <li>● (3) 巡査派出所、消防署、公衆電話所、郵便局その他これらに類する公益上必要な建築物</li> <li>● (4) 上記建築物に付属するもの</li> </ul>
容積率の最高限度	40%
建ぺい率の最高限度	20% ただし平屋建ては30%
敷地面積の最低限度	500平方メートル ただし、地区計画の決定告示の際、現に存する敷地についてはこの限りではない。
建築物の高さの最高限度	10m 高さは、自然公園法により建築物が敷地地表面に接している最低位から建築物の各部分の最高位までの高さをいい、建築基準法にいう設備、塔屋、水槽等は算入するが、避雷針は算入しない。

壁面の位置の制限	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 道路境界線から建築物の外壁の面までの距離の最低限度は3mとする。</li> <li>2. 隣地境界線から建築物の外壁の面までの距離の最低限度は1.5mとする。</li> </ol>
建築物等の形態又は意匠の制限	<p>重厚味のある落ちついた外観意匠とする。増築及び改築の場合にあつては、既存部分の屋根の意匠及び色彩との調和に配慮すること。</p> <p>屋根の形態は、特殊な用途の建築物を除き、切妻、寄棟、もしくは入母屋型の勾配屋根とする。屋根の勾配は3/10～20/10とする。</p> <p>屋根の色彩は、こげ茶色（着色のための処理をしていない銅版葺を含む）、暗緑色、灰緑色又は暗灰色、もしくは自然素材（緑青のついた銅版葺、和瓦を含む）の色とし、周辺環境と調和した落ちつきのあるものとする。</p> <p>壁面の色彩は、茶系色等、自然と調和した落ちついた色調とする。また、人工的に着色する場合は次に示す色は使用してはならない。</p> <p>屋根の色彩は、  (G系色)  明度5を超えるもの及び彩度4を超えるもの  明度3を超え、かつ彩度2を超えるもの  (無彩色)  明度4を超えるもの  (YR色)  明度3を超えるもの、及び彩度5を超えるもの</p> <p>壁面の色彩は  (茶系色) [Rについては5R～10R、YR、及びYについては1Y～5Y]  明度値と彩度値の和が11を超えるもの  (その他)  彩度1を超えるもの</p> <p>屋外広告物は、美観風致を害さないもので、自家用広告物については、表示面積が0.6平方メートル以下で、かつ高さが2m以下のものを2箇所までとし、使用する色彩の彩度は10以下とする。</p> <p>また、管理用広告物については1枚の表示面積が0.6平方メートル以下、合計面積が0.9平方メートル以下で、かつ、高さが1.5m以下のものを2箇所まで敷地内に設置できるものとし、使用する色彩の彩度は0.5以上10以下で、けばけばしい色彩や眩い白はさける。</p> <p>ただし、公共公益上やむを得ないもので、形態、色彩、意匠その他表示方法が美観を害さないものは、この限りでない。</p>
垣又はさくの構造の制限	<p>原則として生垣とする。塀またはフェンスとする場合は、道路面から1m以上の高さになるものは高さの30%以上を後退させ、かつ塀等が隠れる程度の植栽を施すこととし、有刺鉄線、波板、トタン及びベニヤ板等美観風致を妨げるものは使用してはならない。</p>
緑化率の最低限度	<p>40%（ただし、屋上緑化及び壁面緑化は除く。）</p>

住宅地区C(建築条例の区域名：住宅地区3)

項目	内容
面積	約0.9ha
建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物以外は、建築してはならない。 ただし、地区計画の決定告示の際、現に存する研修所等についてはこの限りではない。 1. 一戸建ての住宅 2. 上記建築物に付属するもの
容積率の最高限度	40%
建ぺい率の最高限度	20% (ただし、建築面積は建築物の水平投影外周線に囲まれた面積)
敷地面積の最低限度	1,000 平方メートル ただし、地区計画の決定告示の際、現に存する敷地についてはこの限りではない。
建築物の高さの最高限度	10m 高さは、自然公園法により建築物が敷地表面に接している最低位から建築物の各部分の最高位までの高さをいい、建築基準法にいう設備、塔屋、水槽等は算入するが、避雷針は算入しない。
壁面の位置の制限	1. 道路境界線から建築物の外壁の面までの距離の最低限度は5mとする。 2. 隣地境界線から建築物の外壁の面までの距離の最低限度は5mとする。(ただし、建築物の水平投影外周線の後退距離とする。)
建築物等の形態又は意匠の制限	重厚味のある落ちついた外観意匠とする。増築及び改築の場合にあつては、既存部分の屋根の意匠及び色彩との調和に配慮すること。 屋根の形態は、特殊な用途の建築物を除き、切妻、寄棟、もしくは入母屋型の勾配屋根とする。屋根の勾配は3/10～20/10とする。 屋根の色彩はこげ茶色（着色のための処理をしていない銅版葺を含む）、暗緑色、灰緑色又は暗灰色もしくは自然素材（緑青のついた銅版葺、和瓦を含む）の色とし、周辺環境と調和した落ちつきのあるものとする。 壁面の色彩は、茶系色等、自然と調和した落ちついた色調とする。また、人工的に着色する場合は次に示す色は使用してはならない。 屋根の色彩は、 (G系色) 明度5を超えるもの、及び彩度4を超えるもの 明度3を超え、かつ彩度2を超えるもの (無彩色) 明度4を超えるもの

	<p>(YR 色)  明度 3 を超えるもの、及び彩度 5 を超えるもの  壁面の色彩は、  (茶系色) [R については 5R~10R、YR、及び Y については 1Y~5Y]  明度値と彩度値の和が 11 を超えるもの  (その他)  彩度 1 を超えるもの  屋外広告物は、美観風致を害さないもので、自家用広告物については、表示面積が 0.6 平方メートル以下で、かつ、高さが 2m 以下のものを 2 箇所までとし、使用する色彩の彩度は 10 以下とする。  また、管理用広告物については、1 枚の表示面積が 0.6 平方メートル以下、合計面積が 0.9 平方メートル以下で、かつ、高さが 1.5m 以下のものを 2 箇所まで敷地内に設置できるものとし、使用する色彩の彩度は 0.5 以上 10 以下で、けばけばしい色彩や眩い白はさける。  ただし、公共公益上やむを得ないもので、形態、色彩、意匠その他表示方法が美観を害さないものは、この限りでない。</p>
垣又はさくの構造の制限	原則として生垣とする。塀またはフェンスとする場合は、道路面から 1m 以上の高さになるものは高さの 30%以上を後退させ、かつ、塀等が隠れる程度の植栽を施すこととし、有刺鉄線、波板、トタン及びベニヤ板等美観風致を妨げるものは使用してはならない。
緑化率の最低限度	40% (ただし、屋上緑化及び壁面緑化は除く。)

#### 第 4 条 (協定締結の義務)

事業主等は、新たな開発・建築等に関しては工事施工開始の少なくとも 90 日前、既存の建築物等の増改築に関しては工事施工開始の少なくとも 30 日前、または建築確認を申請する前、のいずれか早い時期において、芦屋ハイランド自治会(以下「自治会」)に、第 5 条に掲げる資料を提出して建築協定の締結を申請しなければならない。

#### 第 5 条 (協定締結にあたり提出を要する資料)

事業主等は建築協定締結の申請にあたり、下記に掲げる資料を自治会に提出しなければならない。また、設計・建築計画の変更等事情変更の場合には、内容変更を要する

資料をあらためて提出しなければならない。

- ・ 事業主等の関係者氏名（法人名、代表者）、住所、連絡先
- ・ 計画地の所在地、敷地面積
- ・ 建築物等の用途、建築面積、延床面積、階数、高さ
- ・ 工事期間（工程表）
- ・ 建築関係図面（位置図、配置図、立面図、外構計画図）
- ・ 工事関係車両等の運行経路図

## 第6条（近隣住民への説明義務と配慮義務）

1 自治会は事業主等から建築協定締結の申請を受けたなら、遅滞なく自治会環境対策委員会を招集し、その開発・建築等の計画地の近隣住民に開示するものとする。計画の開示を受けた者全員が異議を申し立てないことを書面により確認した場合、あるいは自治会環境対策委員会が、以下第6条4、第6条5に基づき、建築協定の締結に支障がないと判断した場合、自治会は、書面により事業主等にその旨を通知し、建築協定を締結するものとする。

2 上記の近隣住民への確認のため、自治会、近隣住民および事業主等による協議、審理を行うものとする。

① 事業主等は、協議、審理において説明の義務を負う。また、居住を予定する者が協議、審理に出席することを必要とする。

② 計画の変更等事情変更の場合は、あらためて自治会、近隣住民および事業主等による協議、審理を行うものとし、事業主等は、協議、審理において再度説明の義務を

負うこととする。以後の設計・建築計画の変更等事情変更の場合も同様とする。

3 上記、設計・建築計画の変更等事情変更の場合は、従前の建築協定を破棄し、再度建築協定を締結し直すものとする。

4 自治会、近隣住民および事業主等による協議、審理において、良好な居住環境を維持するために住民が共同で負うべき責務に違反するような事情が予見されると自治会環境対策委員会が判断した場合には、事業主等に相当の事情を説明し、計画・工事の変更、廃棄、施工中止を自治会の総意として求めるものとする。

5 自治会環境対策委員会が自治会の総意として事業主等に対し、開発・建築等の計画・工事の変更、廃棄、施工中止を求めることができる場合は、その計画に基づく建物(建築物・工作物・外構等すべてを含む・以下同じ)が下記の事情の一に該当する理由がある場合に限るものとする。

① 開発・建築等の計画・工事が法令に明瞭に違反する場合、また法令違反のおそれが見られると自治会環境対策委員会として相当理由により判断した場合

② 地域の居住環境を害する下記の原因のいずれかが予見される場合

騒音・異臭・有害な電波や光線等の発信・多量の煙熱の発生・鳥獣による不快な影響・多人数による集会または長期滞在・プライバシーが侵害されることが明らかな建築上の構造・日照、風通し、眺望、排水の阻害・地盤の脆弱化、土砂の流出入

③ 建物が居住以外の用途を目的とする場合

④ 建物が集合住宅、研修施設、大型保養所を目的とする場合

- ⑤ 既存の自然環境に隣接者が強く不快とする事情を生じる場合
- ⑥ 施工後に隣接不動産の経済的価値を下落させると、自治会環境対策委員会として相当理由により判断された場合
- ⑦ 開発・建築等の計画・工事に関し、著しく工事予定が遅延している場合
- ⑧ 公権力により禁止される事情のある場合
- ⑨ 自治会会員の七割以上が書面で反対を表明する事情がある場合

6 事業主等は、その開発・建築等の計画・工事にあたり、日照、建物の配置、開口部の方向、空調室外機の排気方向、給湯設備等の設置場所、騒音・振動等、に関して、近隣住民および周辺環境に配慮しなければならない。

7 自治会は、開発・建築等の計画・工事にあたり、私事に関する部分に過度の詮索をしてはならない。ただし、上記第6条5に基づき、自治会として調査等必要な場合は、適正な手段をもって自治会環境対策委員会が調査を実施することを事業主等は承諾するものとする。

8 自治会の同意を得て建築協定を締結した事業主は、施工者等に対して善良な管理者としての監督義務および忠誠義務を負い、住民、特に近隣住民に迷惑をかけることがないよう最善の努力をするものとする。

## 第7条 （作業時間の遵守）

開発・建築等の工事にあたる作業時間は下記のとおりとする。



- ① 日曜、祝日は、作業を休止すること。(土曜日の作業は軽作業のみとし、騒音を伴う作業は休止すること)
- ② 作業時間は、原則として、午前9時より午後5時までとすること。但し、音の出ない準備、後片付けの作業は除く。
- ③ 前項の遵守が難しい事情が生じた場合は、事前に書面にて自治会環境対策委員会の承諾を得るものとする。この場合、重機を使用しない軽作業とする。

#### **第8条 (安全管理の遵守)**

事業主等は、開発・建築等の工事における損害または迷惑等の防止について、第9条のとおり施工対策を確立し、安全第一をモットーとして工事を行わなければならない。地域および地域住民に対する影響を最小限とし、災害等の根絶を期するため、作業意識の高揚を工事従事者に周知徹底し、衛生・風紀管理の充実、並びに安全点検を常に行い、良好な作業環境の整備を確実に実施するものとする。

#### **第9条 (工事における迷惑等防止対策)**

事業主等は、開発・建築等の工事において、地域および地域住民に対する損害や迷惑を未然に防止するため、以下のとおり防止対策を講じるものとする。

##### **① 騒音防止対策**

- ・使用する機械は防音装置付きとすること。
- ・周囲を防音シートで養生すること。この場合、シート取り付け後、そのシートが風で音を立てて、周囲の住民に迷惑をかけないように注意すること。
- ・生コン車、生コンクリート打設用のポンプ車は、配置に注意し防音に配慮する。地

下掘削用大型削岩機は、騒音・振動等許容範囲を越えるので使用しないこと。

② 振動防止対策

・施工に際しては、出来る限り振動の少ない工法とすること。

③ 埃塵対策

・作業日の風速、風向きに、留意し、散水等して周囲への飛散を防止すること。

④ 臭気防止対策

- ・作業場内に仮設トイレを設置使用すること。場内又は道路上での小便を禁止する。
- ・廃材等を焼却し、周囲に異臭、および煙害を放つことのないよう管理すること。

⑤ アスベスト飛散防止対策

・建物改修・解体などでアスベスト建材の存在が認められた場合、飛散を防止するための適切で安全な方法をもって処理を行うこと。

⑥ 防止対策の改善処置

事業主等は、兵庫県公害防止条例の規制値を遵守し作業を行うこととするが、事業主等に対し改善の申し出があった場合は、誠意をもって速やかにその改善を行うものとする。

## 第10条 （環境の保全）

事業主等は、以下に掲げる項目を遵守し、環境の保全に努めなければならない。

- ① 道路を汚さないこと。汚れた時はその都度清掃すること。
- ② 道路に建設資材等を置くことを厳禁する。
- ③ 工事廃材等、周辺の空き地に放置しないこと。
- ④ ゴミを散乱させないこと。

- ⑤ 大きな音楽を流さないこと。
- ⑥ 大声でかけ声をかけないこと。
- ⑦ 除草剤・殺虫剤等の散布は極力控えること。
- ⑧ 付近の環境、美観を損なう様な行為をしないこと。
- ⑨ 作業所内で飲酒、放歌、たばこ・空き缶のポイ捨て等を禁止する。

#### **第11条 （規律・風紀）**

事業主等は、工事従事者の規律・風紀面に十分注意し、地域住民とのトラブルが発生しないよう教育指導を徹底しなければならない。

#### **第12条 （交通・車両対策）**

事業主等は、以下に掲げる項目を遵守し、交通・車両対策を講じなければならない。

- ① 工事車両等、付近の住民に迷惑にならないように駐車すること、駐車中は必ずエンジンを止めること。
- ② 車両は、工事関係車両の運行経路図に基づいて通行することとし、運行する者に周知を徹底させること。

#### **第13条 （防火対策の責務）**

事業主等は、工事作業所の火災防止に関し、たき火の禁止、喫煙所の指定、発火用具取り扱い注意、漏電の防止等、あらゆる手段で厳戒しなければならない。また危険物の貯蔵、使用については、事故防止に万全の処置を講ずること。

#### **第 14 条 （賠償責任）**

1 事業主等は、開発・建築等の工事において、地域住民に対して、対人、対物損害を発生させた場合には、誠意を持って速やかに被害者と協議し、解決しなければならない。

2 解決に向けて自治会としての関与が必要であると自治会環境対策委員会が認めた場合、自治会環境対策委員会は、自治会の総意として事業主等に適正に責任を果たすよう、強く要求するものとする。

#### **第 15 条 （緊急連絡先）**

事業主等は、開発・建築等の工事において、地域住民からの苦情、要望等の受付を処理する窓口として作業責任者を任命し、その氏名、営業所、作業所の電話番号、および夜間緊急連絡先を速やかに自治会環境対策委員会に通知しなければならない。

#### **第 16 条 （反社会的勢力の排除）**

事業主等は、開発・建築等の計画・工事を通じ、暴力団、暴力団関係企業・団体者、その他の反社会的勢力及びその影響を受けた関係者を一切排除することを誓約する。この誓約に反した場合、直ちに本件計画・工事を中止することを約するものとする。

#### **第 17 条 （工事中の違反者への措置）**

1 建築協定を締結することなく開発・建築等を強行した場合、建築協定を締結後に設計・建築計画の変更等事情変更が生じたにもかかわらず再度建築協定を締結し直すことなく開発・建築等を強行した場合、自治会は自治会役員会、環境対策委員会の協

議により、事業者等に対して即座に施工中止を請求するものとする。施工中止後は、第6条1、第6条2、第6条3の規定に基づき、建築協定を締結しない限り、工事の再開は認めないものとする。

2 工事中(特定行政庁の完了検査前段階)において第6条5の規定にある開発・建築等の計画・工事の変更、廃棄、施工中止を求めることができる事情の一に該当する理由が生じた場合、自治会は自治会役員会、環境対策委員会の協議により、事業者等に対して即座に施工中止を請求し、且つ、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の必要な措置をとることを請求するものとする。

3 事業主等は1、2項の請求を受けた場合、遅滞なくこれに従わなければならない。

#### **第18条 (裁判所への出訴)**

1 前条に規定した請求があった場合において、当該工事の事業主等がその請求に従わない場合は、自治会役員会、環境対策委員会の協議により、自治会長が代表して事業主に対し工事の施工中止または当該建物の除去を裁判所に請求することができるものとする。

2 前項の訴訟に要する費用はすべて事業主等の負担とする。

#### **第19条 (その他の協議)**

この協定書に定めのない事項、及び解釈に疑義が生じた事項については、自治会、環境対策委員会、事業主等が誠意を持って協議の上解決する。

# 居住協定書

## 第1条（目的）

この協定書は奥池南町地区（以下「地区」）に居住する住民または新たに居住する住民（以下「住民」）が、共通の認識および目的をもって、地区の良好な居住環境を末永く維持し、住民の日常生活を快適にするために「住民」の総意として制定するものである。

## 第2条（基本理念）

地区の居住環境は、開発分譲業者土地興業（株）他が地区を分譲するに際し、地区の良好な居住環境を購入希望者に説明し提唱した良好な環境水準を基本とし、それを違える事なく遵守し発展的に定めてきた歴代の自治会の合意および決定を継承且つ明文化し、住民が地区に居住開始後も協力してこの環境基準を維持することをこの協定の基本共通理念とする。

## 第3条（共同の義務）

- 1 住民は地区共通の利益とすべく、地区の現状または現状以上の良好な居住環境を改善し維持するために常に協力する共同連帯義務を負う。
- 2 住民が共同で利用する各種社会インフラの整備、路線バスの誘致等に関し、自治会活動により実現されてきた経緯をふまえ、住民が自主的、積極的に自治会に加入されることを強く推奨するものとする。

#### 第4条（法令に対する個別の義務）

住民は地区の良好な環境を維持するため、奥池南町地区地区計画、奥池南町まちづくり協定他、地区の良好な自然環境、住環境を保全、継承するための法令を遵守することを約す。

#### 第5条（環境に対する個別の義務）

住民は地区の良好な環境を維持するため、以下にあげられるような環境・美観を損なう行為を行わないことを約す。

- ① アパート、喫茶店、レストラン等、もしくは1区画2戸以上の建物、又は、日照その他近隣地区に対し迷惑を及ぼす建物、構築物、擁壁、柵等を建設、設置すること。
- ② 一区画の宅地を分筆し、譲渡すること。
- ③ 宅地を資材置き場、倉庫、モータープール、畑・養殖場（居住者の家庭菜園は除く）等、専用住宅以外の目的で使用すること。
- ④ 家畜、猛獣を飼育すること。
- ⑤ 飼育している犬、猫の糞尿を自宅内外に放置すること。
- ⑥ 通行人に吠えつくような状態で犬を飼育すること。
- ⑦ 自宅敷地内の樹木を管理せず放置すること、また、木を安易に伐採すること。
- ⑧ 奥池・奥山貯水池の柵内への立ち入り、魚釣り、空き缶やゴミなどの投げ入れ、人および飼育しているペットの遊泳など、水質・環境悪化をもたらす行為をすること。
- ⑨ 外構を生け垣としないでコンクリート壁とすること。
- ⑩ 大きなアンテナ等を設置すること。違法電波を発射すること。
- ⑪ 広告用看板を設置すること。



- ⑫ 過渡な電飾を設置すること。
- ⑬ 排水管を擁壁外に設置すること。
- ⑭ 落雷を誘発し危険のおよぶ物を設置すること。
- ⑮ 道路側溝に土砂を堆積させたり、工事廃液、薬品、殺虫剤等を流すこと。
- ⑯ ハエ、蚊、シロアリ等の発生源をつくること。
- ⑰ 除草剤を散布すること。
- ⑱ リフト式の駐車設備を設置すること。
- ⑲ 交通法規を無視して車両を運行すること。
- ⑳ クラクションを合図として鳴らすこと。
- ㉑ 道路を車庫代わりにすること。
- ㉒ 道路上にオイル、釘等を散乱させること。
- ㉓ エアコン室外機、給湯器など設備機器の運転音により、近隣に不快を与えること。
- ㉔ 堆肥コンポストの管理を怠り大量のハエ等の害虫、及び悪臭を発生させること。
- ㉕ 家屋、構築物を危険な状態で放置すること。
- ㉖ 有刺鉄線を張ること。波板、トタン、ベニヤ板等で囲いをする事。
- ㉗ 野犬、野良猫、猪等に餌を与え、放し飼いにすること。
- ㉘ 電柱から家屋への引き込み線を平行線とすること。

#### **第6条（建築協定書・居住協定書の引継ぎ義務）**

住民は住居売却の際には、新たな買主に対し、建築協定書および居住協定書の内容を必ず引き継ぐものとする。

#### **第7条（協定の改廃）**

本協定は自治会の賛成、または住民の七割相当の賛成票のいずれかがあれば改廃することができる。

#### **第8条（信義則）**

住民は信義誠実の原則に従い、地区の良好な居住環境を維持するため、原則的にこの協定書に拘束されるものとする。また、この協定書の内容は自治会の総意として位置づけるものとする。

## 建築協定書署名欄

芦屋市奥池南町\_\_\_\_\_（登記記録上の所在地）／\_\_\_\_\_（住所表記）に  
おいて計画されている\_\_\_\_\_工事に関し、以下の関係者は芦  
屋ハイランド自治会が定める「建築協定書」に同意し、署名（記名・押印）する。

令和\_\_\_\_\_年（西暦\_\_\_\_\_年）\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

### 芦屋ハイランド自治会

自治会長\_\_\_\_\_印

### 事業主（建築主・施主）

住所 〒\_\_\_\_\_

連絡先電話番号\_\_\_\_\_

氏名もしくは法人名\_\_\_\_\_印

法人代表者\_\_\_\_\_印

### 設計者

住所 〒\_\_\_\_\_

連絡先電話番号\_\_\_\_\_

氏名もしくは法人名\_\_\_\_\_印

法人代表者\_\_\_\_\_印

## 施工者

住所 〒 \_\_\_\_\_

連絡先電話番号 \_\_\_\_\_

氏名もしくは法人名 \_\_\_\_\_ 印

法人代表者 \_\_\_\_\_ 印

その他工事監理者、造成工事担当者等が存在する場合は以下に署名すること。

( ※担当職務を記入)

住所 〒 \_\_\_\_\_

連絡先電話番号 \_\_\_\_\_

氏名もしくは法人名 \_\_\_\_\_ 印

法人代表者 \_\_\_\_\_ 印

( ※担当職務を記入)

住所 〒 \_\_\_\_\_

連絡先電話番号 \_\_\_\_\_

氏名もしくは法人名 \_\_\_\_\_ 印

法人代表者 \_\_\_\_\_ 印

## 居住協定書署名欄

芦屋市奥池南町に居住する住民として、「居住協定書」の内容に同意し、署名する。

署名日 令和 年（西暦 年） 月 日

住所 〒

連絡先電話番号

世帯代表者氏名もしくは法人名 (サイン)

法人代表者 (サイン)

・芦屋ハイランド自治会では、個人情報保護法に基づき、適正に個人情報を取り扱うこととしており、ご記入いただいた情報は「協定書の内容・同意の確認」の目的以外で、使用したり第三者に提供したりすることはありません。

・個人情報について管理者に対し訂正等を求めることができます。内容訂正に関しましては、芦屋ハイランド自治会役員会(班長等)にお申し出ください。

趣旨をご理解いただき、ご協力をお願いいたします。









夕暮れの奥池（夏）