

# 芦屋市 六麓荘町地区建築協定

六麓荘町では、昭和初期に開発された当初の理念を継承し、戸建住宅地としての緑豊かで良好な住環境を保全・育成するために町内会により建築協定が定められています。地区計画と合わせて、この建築協定にもご理解とご協力をお願いいたします。

詳しくは、町内会までお尋ねください。【六麓荘町町内会：芦屋市六麓荘町 16-14 六麓荘倶楽部内 TEL：0797-32-0006 FAX：0797-32-0163】

## (目的)

第一条 この協定は昭和の初期に先輩方が心をこめて造成し、日本屈指の緑豊かで自然に恵まれた住宅地をつくろうとしたまちの理念を継承し、六麓荘町内における建築物の敷地、位置、構造、用途形態等に関する基準を協定し、戸建住宅地としての極めて良好な環境を高度に維持、増進することを目的とする。

第二条 この協定は「芦屋市六麓荘町地区建築協定」と称する。

第三条 この協定の用語の意義は建築基準法および建築基準法施行令に定めるところによる。

## (書類の提出および協議)

第四条 六麓荘町内に於いて宅地を造成又は建物を新築、増改築する場合、その施主に対し、工事着手の30日以前に、町内会への当該書類の提出及び騒音、照明、景観、眺望など近隣への配慮等の説明を義務づけ、町内会、近隣及び施主にて協議を行う。

## (協定区域)

第五条 この協定の区域は地区計画に定める兵庫県芦屋市六麓荘町内全域とする。

## (建築物の制限および眺望に関する制限)

第六条 前条の協定区域内の建築物の敷地、位置、構造、用途および形態は次の各号に定める基準によらなければならない。同時にこれまで育まれてきた六麓荘の町並み景観や近隣との調和に配慮しなくてはならない。

- ① 建築物は1区画につき400㎡以上、一戸建てとし個人専用住宅とすること。
- ② 地階を除く階数は2以下とすること。
- ③ 地盤面から建築物の最高部(塔屋を含む)までの高さは10m、軒の高さは7m、または高さ15m、軒の高さ12mとすること。
- ④ 建築面積の敷地面積に対する割合は十分の三または十分の四以下とすること。
- ⑤ 延べ面積の敷地面積に対する割合は十分の八以下とすること。
- ⑥ 壁面位置は車道境界から2m以上、隣地境界から1.5m以上後退すること。  
※400㎡未満の敷地については、隣地境界から1mとする。
- ⑦ 屋根の色彩は、基調となる色はけばけばしくならない配色とし、明度・彩度については壁面の色彩と調和したものとする。  
壁面の色彩は、けばけばしくならない配色で、落ち着いた色調とし、その範囲は、  
・R(赤)、YR(橙)系の色相を使用する場合は、彩度4以下  
・Y(黄)系の色相を使用する場合は、彩度3以下  
・その他の色相を使用する場合は、彩度2以下 とする。  
ただし、自然素材については、この限りではない。
- ⑧ 門扉は原則として内開きとすること。但し、外開きの場合は開放時に敷地境界線を越えないものについてはこの限りでない。
- ⑨ 道路の角切り部分を自動車の出入り口としないこと。
- ⑩ 敷地の道路に面する囲障は生垣または見通しの妨げとならないフェンス等とすること。但し、道路面よりの高さが1.0m以下の部分はこの限りではない。
- ⑪ 隣地境界線に設ける囲障の高さは1.8m以下とし生垣又はフェンス等とすること。但し、現状地盤面よりの高さが1.0m以下の部分はこの限りではない。
- ⑫ 土地の形状はできる限り保全し、また、防災面にも配慮し、近隣に影響を及ぼすような著しい土地の形状の変更は行わないように努める。  
なお、地形などによりやむをえない場合は、以下のとおりとする。  
擁壁は原則として、石積みとする。  
ただし、4m以下の擁壁については、直立擁壁とすることができるが、擁壁の高さが1mを超える場合は、道路および隣地から、  
(擁壁の高さ-1)×1/2mかつ75cm以上セットバックし、道路部分についてはその部分に植栽を施すこととし、隣地部分については緑化に努めることとする。  
※現存する400㎡未満の敷地については、この限りではない。
- ⑬ 建築物の位置や形態等については、眺望など近隣への影響に配慮すること。
- ⑭ 屋外照明や外灯の設置については、直接光だけでなく、反射光による近隣への影響に十分に配慮すること。  
また、ネオンサインや光源の点滅、サーチライトやレーザー光線については禁止とする。
- ⑮ 緑地率の最低限度は40%または30%とする。(緑地面積10㎡につき、高木1本かつ、中木2本を植栽すること)
- ⑯ 敷地内には積極的に植栽を行い緑化につとめると共に、空地の所有者は一年に一回以上の草刈並びに樹木の手入れを行うなど、隣地の眺望を阻害することのないよう(高さ10m程度)保守管理をおこなうこと。
- ⑰ 工事施工時間は原則として日曜、休祭日を除く午前8時より午後5時迄とすること。

## (営業行為の禁止並びに造成、建築の届承認)

第七条 六麓荘町内に於いて一切の営業行為を禁止する。営利を目的とした行為を伴わない施設を建設する場合でも、予め委員会の了解を得るものとする。

六麓荘町内に於いて宅地を造成又は建物を新築又は増改築する場合は予め当該図面を添付の上近隣の承諾を得て町内会に届出し承認を得なければならない。

## (違反者の措置)

- 第八条 ① 第六条の規定に違反したものがあつた場合、町内会会長は町内会理事会の決定に基づき当該土地の所有者等に対して工事施工の停止を請求し、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。
- ② 前項の請求があつた場合については当該土地の所有者は遅滞なくこれに従わなければならない。

## (裁判所への出廷)

- 第九条 ① 前条1項に規定する請求があつ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、町内会会長は当該土地の所有者等に対してその工事の施工停止又は違反建築物の除去等を裁判所に請求することが出来るものとする。
- ② 前項の訴訟に要する費用は違反者の負担とする。

## (委員会)

第十条 この協定の運営のため運営委員会を設置し次の役員を置く。

- ①委員長は、町内会長が兼務する
- ②若干名の運営委員を置く

第十一条 この協定は社会情勢等の変化により、理事会の承認を得て、概ね10年にて見直すことができる。

この協定は平成18年10月14日の理事会の承認により発効する。

建築物の新築、増築及び造成行為等に際して守って欲しいこと  
( 建築協定運用指針 )

六麓荘町町内会  
2007年7月4日  
2010年10月改正

はじめに

2006年9月に六麓荘町地区 地区計画が都市計画決定され、2007年2月には「芦屋市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」が改正され、建築協定の一部についても建築確認申請において審査される運びとなりました。

これを機会に町内会としても、建築協定の運用に不整合な事例が生じないよう、今まで以上に力を入れて建築物の新築、増築や造成行為等について見守っていく必要があると考え、ここに「建築協定運用指針」を作成するものです。

現在居住の方々はもちろんのこと、新しく入ってこられる方々にはこの運用指針を十分ご理解頂き、望ましくない事例を範とすることなく、先人達が目指した理想のまちづくりに、前向きにご協力賜りたいと思います。

1 事前相談

風致許可申請や建築確認申請等の手続きを円滑に進めるために、また協議の結果生じる計画変更などによる手戻りを最小限に抑えるためにも、町内会にできるだけ早い時期(確認申請前)に相談をいただくことをお勧めします。

2 地区計画や建築協定の基本方針や理念についてのご理解

良好な住環境の維持発展のために作られた地区計画や建築協定ですが、法律は最低基準を定めたものであり、法律を守るだけでは、六麓荘まちづくりの当初の精神である“他に無いような町”を作ることは出来ない点を先ずご理解ください。まして法律に明記されていないから何をやっても良い、法律の範囲内なら何をやっても良いというものではありません。建築協定の基本方針、原則をうたった前文をよくご理解頂き、まちづくりの基本理念に反する計画は遠慮してください。出来上がった家が住まれる方は勿論、地域の皆さんにも喜んでいただけるような計画を目指してください。

3 緑豊かな自然を守るために

(1) 樹木の皆伐を避けるとともに、景観上大切な既存樹木は可能な限り残してください。

- (2) 新たな植栽は風致条例の基準を最低限度と考え、出来る限りそれ以上を行い、六麓荘がこれまで目指してきた樹木の多い環境作りにご協力ください。
- (3) 現状地盤を尊重し、山や地形を破壊する大規模な土地造成を行わないでください。
- (4) 六麓荘の伝統である地形や自然の法面を上手に活かした家作りをお願いします。

#### 4 街並み景観に対する配慮

- (1) 擁壁は原則、勾配のある石積みにして、六麓荘伝統の石垣景観の保持にご協力ください。
- (2) やむを得ず高い直立擁壁を設ける場合は、後退したり、段違いにしたり、石垣と組合せたり、コンクリートを覆う衣装に工夫したりデザインに知恵をしばってください。  
地区計画では後退を条件に最高4mまでの直立擁壁が認められていますが、「止むを得ぬ理由」がある場合であって無条件ではありません。また擁壁の場所や長さが街路景観や近隣住民の迷惑になるような場合、その長さや高さを抑えていただくことがあります。
- (3) 道路面の囲障（垣、柵、塀等）は地区計画の基準を守り、見通しをさえぎるコンクリートなどの高い塀をつくらず、生垣又はフェンス等とし、道路の開放性と明るさを確保してください。
- (4) 門、門扉は高さ1.8m以下で透視性のあるものとし、それ以上高いものは道路から後退させてください。また巨大な門構えも避けてください。
- (5) 建築物は周辺環境や周辺建築物と調和した計画とし、奇抜な意匠、色彩、巨大な量感とならないようにし、近隣への圧迫感を避け、六麓荘らしいゆとりと品格ある計画にしてください。
- (6) 街路面の植栽にも意を払い市が提唱する庭園都市構想の街並み形成にもご協力ください。

#### 5 安全防災

- (1) 阪神大水害や震災の教訓を活かし災害の危険性ある、また近隣に迷惑が及ぶ恐れのある大規模な盛り土による造成はさけてください。六麓荘町は山の麓の斜面地であり、その大半がイエローゾーン（土砂災害警戒区域）であることを忘れないでください。
- (2) 土砂崩れや流失を避けるためにも風致条例で定められた基準以上の植栽と安全工事を施してください。

## 6 近隣住民に対する配慮

- (1) 近隣住民の方々への説明や協議を充分していただくとともに工事中のトラブルを極力無くしてください。
- (2) 建物の位置、開口部、形状、量感、色彩、照明、日照、眺望等々の面で近隣の迷惑にならない計画にしてください。
- (3) 盛り土により意図的に地盤面を引き上げ建物の階高変更などしないでください。
- (4) プライバシーを阻害するおそれのある屋上テラス、デッキ、展望のためのペントハウス、ロフトは作らないでください。
- (5) 隣地との境界は生垣などの植栽を行い、擁壁、塀は低くしてください。

## 7 地下室の設置

- (1) 地階は1階までを限度とし、大きな居室などは作らないでください。
- (2) 大きな地下室を設置することに伴い水位や水脈を変え、近隣地盤にも大きな影響を与えることが考えられます。また、巨石地帯の当地では、その撤去工事における騒音や振動の被害が多々起きていますので、計画の自粛と責任ある対処をお願いします。

## 8 町内会に対する説明会の実施について

出来るだけ、基本計画ができた段階で、以下に記す書類を準備し町内会（建築協定運営委員会および近隣住民）に対し計画説明を行ってください。説明会には設計者又は建築の代理人だけでなく施主の出席もお願い致します。

現況図、造成計画図、建物計画図（配置図、平面図、立面図、断面図、平均地盤面算定図、各求積図、）外構計画図（植栽計画図、門扉・塀柵等工作物図）、外観を示すパース、模型

なお、造成計画図、断面図や外観パースについては、隣接する敷地等の状況が確認できるものとしてください。

## 9 その他

- (1) 土地の所有者は、売買時責任を持って、六麓荘まちづくりの価値観を共有できるふさわしい買い手を選び、購入者に建築協定の内容や樹木伐採等につき、申し送りしてください。
- (2) 空地进行を駐車場、資材置き場等に利用しないでください。また安全面、美観面に配慮した管理をしてください。

さいごに

六麓荘町建築協定は、昭和の初期に先輩方が心をこめて造成し、「日本屈指の緑豊かで自然に恵まれた住宅地をつくる」という理念を継承し、戸建住宅地としての緑豊かで良好な住環境を保全・育成するために定められています。

本建築協定運用指針は、協定本文だけでは表現しきれない部分をも補足しておりますので、六麓荘町内に新たに造成計画や建築計画にあたっては、十分留意いただくようお願いします。

以上

芦屋市六麓荘町16-14

(六麓荘倶楽部内)

六麓荘町町内会

TEL 0797-32-0006

FAX 0797-32-0163

(お問合せは火・金曜日をお願いします)