

開発及び建築工事協定書

2021年5月改訂版
芦屋市奥池町自治会

《署名欄》

芦屋市奥池町 _____ - _____ において計画されている _____ 工事
(以下本件計画・工事という) について、以下の関係者は芦屋市奥池町自治会
が定める「開発及び建築工事協定書」に同意し、署名(自署又は記名・押印)
する。

令和 _____ 年(西暦 _____ 年) _____ 月 _____ 日

甲：芦屋市奥池町自治会 会長 _____ 印

乙：事業主(建築主、施主)

住所 _____ (連絡先 _____)

氏名又は法人名 _____ 印

(法人代表者) _____ 印

丙：設計者

住所 _____ (連絡先 _____)

氏名又は法人名 _____ 印

(法人代表者) _____ 印

丁：施工者

住所 _____ (連絡先 _____)

氏名又は法人名 _____ 印

(法人代表者) _____ 印

※工事監理者、外構工事施工者などが上記と別の場合、以下に記入。

【 _____ 】

住所 _____ (連絡先 _____)

氏名又は法人名 _____ 印

(法人代表者) _____ 印

【 _____ 】

住所 _____ (連絡先 _____)

氏名又は法人名 _____ 印

(法人代表者) _____ 印

【開発及び建築工事協定書の位置づけ】

芦屋市奥池町自治会は緑豊かな自然環境との調和を図りながら、低層の戸建て住宅を中心とした良好な住環境を保全・育成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。

六甲山の豊かな緑と調和したこの住宅地を将来にわたって維持していくには、自然公園法や芦屋市緑ゆたかな美しいまちづくり条例などの各種法令、規制を基盤としつつ、さらにきめ細かく対応することが必要です。奥池町自治会は「奥池町まちづくり憲章」を定め、2005年6月には「奥池町地区地区計画」を制定し、芦屋市によって都市計画決定されました。

「開発及び建築工事協定書」はこの地区計画の考え方に基づいており、奥池町地区で開発、建築、増改築、解体及び工期が1ヶ月を超える改修等を計画・実施する事業主、設計者、施工者など（以下「事業主など」と表記）すべての方々に、締結をお願いするものです。

協定書は計画段階、工事実施段階、居住段階の3段階に分かれて構成されています。

「計画段階における遵守事項」では主に奥池町地区の自然や住環境の特性についての理解と、法令や規制・制限等への厳正な対応を求めています。

「工事実施段階における遵守事項」では自然環境の保全、住民の安全確保、迷惑防止、生活環境の維持・保全のため、事業主などに遵守していただきたい事項について記しています。

「居住にあたって守っていただきたい事項」は、文字通り奥池町に居住されるにあたっての遵守事項（ルール）などについて記載しています。

この協定書は開発や建築工事の計画段階での早期締結を想定しています。締結段階で施工者などが決まっていない場合は、決定後、直ちに追加署名をお願いします。工事監理者、外構工事の施工者などについても同様です。

その他、記載事項以外の事柄に関しても、奥池町まちづくり憲章や地区計画の精神に基づいて、奥池町住民共通の利益である自然環境や住環境の維持・保全の観点から、誠実に協議していくことを署名者が相互に約するものとします。

また、奥池町地区に開発や建築を計画する事業主などは本件計画・工事及び居住段階において、暴力団・暴力団関係者等の反社会的勢力の関与を許さないことを誓約していただきます。

【奥池町まちづくり憲章】

- ◆私たちは、国立公園内の緑豊かな奥池町に愛着と誇りを持ち、快適な緑園生活を送ることができるようまちづくりに関心を持ち、積極的に参加します。
- ◆私たちは、力を合わせ、奥池町の文化を育み、安全で安心して住み続けられるコミュニティの形成に努め、豊かなまちづくりを目指します。
- ◆私たちは、快適に暮らすため、閑静な戸建住宅中心のまちにふさわしい暮らしのルール（約束事）をつくり、守ります。

第1章 計画段階における遵守事項

第1条 法令・規制等の遵守

奥池町地区は芦屋市北部の瀬戸内海国立公園（六甲山地区）の緑豊かな自然環境に囲まれ、自然公園法、市の風致条例や緑ゆたかな美しいまちづくり条例など一連の規制を受けている。また全域が市街化調整区域の対象で、開発や建築には制限がある。

奥池町地区で開発や建築等を計画する事業主などは、それぞれの規制や制限の内容を十分に理解し、芦屋市との事前協議などを経て、各種許可を受けるなどの手続きを厳正に実施するものとする。

第2条 地区計画の遵守

町や地域にはそれぞれ特性があり、国や県・市の規制だけではきめ細かいまちづくりに対応できない。そこで奥池町自治会は住民の総意のもと都市計画法に基づく「奥池町地区地区計画」を定め、芦屋市の都市計画決定を受けている。

奥池町地区で開発や建築等を計画する事業主などは「奥池町地区地区計画」を厳守するものとする。

【奥池町地区地区計画の主な内容】

≪区域の整備・開発及び保全に関する方針≫（概要）

●地区計画の目標

緑豊かな自然との調和を図りつつ、低層の戸建て住宅を中心とした良好な住環境を保全、育成していくことを目標とする。

●土地利用の方針

自然豊かで戸建て住宅主体の良好な住宅地を保全、育成するよう土地利用を誘導し、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。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。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。

●地区施設の整備の方針

既存の道路等の地区施設の維持・保全に努める。

●建築物等の整備の方針

緑豊かな自然環境に恵まれ、閑静でゆとり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。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。

≪地区整備計画≫（概要）

●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。※既存の共同住宅、保養所を除く。

- ・一戸建ての住宅
- ・近隣に居住する者の自治活動の目的に供する公民館、集会所その他これらに類するもの
- ・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
- ・上記建築物に付属するもの

●各種限度規制

(住宅地区 A)		(住宅地区 B)	
容積率の最高限度	40%	容積率の最高限度	60%
建ぺい率の最高限度	20%	建ぺい率の最高限度	20%
敷地面積の最低限度	1,000 m ²	敷地面積の最低限度	500 m ²
建築物の高さの最高限度	10m	建築物の高さの最高限度	13m
(A B 共通) 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)			

≪地区整備計画≫には、そのほか「壁面の位置の制限」「建築物等の形態又は意匠の制限」「垣又はさくの構造の制限」の項目があり、建物の配置と外観、屋根・壁面の色彩、垣・さくの形状などについて詳細に規定されており、新築や増改築、壁面塗り替えなどの改修の場合は、必ず地区計画に則ること。

≪申請対象行為≫

●地区計画に関わる申請対象行為の概略

- ・土地の区画形質の変更
- ・建築物の建築又は工作物の建設
- ・建築物等の用途の変更
- ・建築物等の形態又は意匠の変更
- ・木竹の伐採

(事前相談：芦屋市都市建設部 都市計画課 まちづくり係)

第3条 計画段階での自治会への事前相談

奥池町地区に開発や建築を計画する事業主などは奥池町自治会が設置する環境対策委員会に対し、できる限り早期に本件計画・工事の内容を示し、事前相談しなければならない。

事業主などは事前相談で事業主や設計者、施工者等の情報を開示し、計画地や工期、工事の規模など計画の概要を説明する。

自治会環境対策委員会は、奥池町地区で開発や建築等を実施するにあたっての要望事項を伝えるとともに、開発及び建築工事協定書の締結について説明する。

第4条 近隣住民への事前説明と配慮

奥池町地区に開発や建築を計画する事業主などは計画段階の早期において、本件計画・工事個所の近隣住民に対し、各戸への資料配布や説明会などの方法で計画及び工事等の内容を説明しなければならない。

また、本件計画・工事にあたっては、建物の位置・配置、窓・ドアなどの開口部方向、日照障害、空調室外機による排気方向、給湯設備等の設置場所、騒音・振動などに関し近隣住民及び周辺環境に十分配慮しなければならない。

第5条 協定締結にあたっての提出資料

奥池町地区に開発や建築を計画する事業主などは、開発及び建築工事協定締結にあたって以下の項目に関する資料を提出すること。ただし、検討段階で諸データや図面等が確定していない場合や設計変更等の事情がある場合は、事後提出を認める。

- ・事業主などの関係者氏名（法人名、代表者）、住所、連絡先＝協定書署名欄に記入
- ・計画地の所在地、敷地面積
- ・建築物の用途、建築面積、延べ床面積、階数、高さ
- ・工事期間（工程表）
- ・建築関係の図面類（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2章 工事实施段階における遵守事項

本章は工事实施段階における種々の遵守事項をまとめたものである。奥池町地区で開発、建築等を実施する事業主などは、自然環境の保全、住民の安全確保、迷惑防止、生活環境の維持・保全のため、作業現場において本章の定めるルールを遵守しなければならない。

地域住民とのトラブルや火災等の事故、災害を未然に防止するため、安全管理を徹底するとともに、地域住民からの苦情などがあった場合は、真摯に改善に取り組まなければならない。

第6条 工事期間と協定締結済証の掲示

- ①事業主などは、第5条で奥池町自治会に届け出た工事期間（令和 年 月 日から令和 年 月 日）を厳守すること。ただし、やむを得ない事情で延長する場合は事前に書面で自治会に申し出て同意を得るものとする。
- ②工事開始の1ヶ月前までに本工事の工程表を奥池町自治会に提出する。（第5条参照）
- ③本協定に合意していることを周知するため、「開発及び建築工事協定書 締結済」証を見やすい場所に掲示する。

第7条 作業日と作業時間

- ① 日曜、祝日、1月1～3日、8月14～16日は作業を休止する。
- 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。特に、騒音の出る作業はこの時間帯を厳守する。

第8条 安全管理の徹底

事業主などは工事实施に際し安全の確保を最優先に掲げるとともに、作業現場での安全管理の徹底を図らなければならない。地域住民の安全を守るため、現場の危険箇所や危険物等の管理に細心の注意を払い、必要な措置を講じなければならない。

また現場の管理者、工事従事者の安全意識を高め、日常の安全点検を確実に実施し、労働災害の防止に努めるなど安全の基礎となる良好な作業環境づくりに取り組まなければならない。

第9条 作業の方法

事業主などは本工事期間中、近隣住民の被害や迷惑を防ぐため、以下の防止対策を講じるものとする。

- ① 防火対策
作業場内に防火設備を設置し、喫煙場所を指定すること。奥池町地区は国立公園内のため、たき火は禁止されており、ごみや廃材等の焼却は行わない。
- ② 騒音・振動対策
周囲を防音シートで養生するなどの適切な対策や、できる限り振動の少ない工法の選択等によって「兵庫県における騒音・振動の規制基準」を遵守する。大声での掛

け声や会話は慎むこと。

③ 粉塵対策

粉塵が発生する作業を行う場合は、風速、風向きに留意し、散水等によって周辺への粉塵の飛散・拡大を防止する。

④ 臭気対策

作業場内にトイレを設置すること。不快な臭気、薬剤の臭い、たばこの煙などが近隣に流れないように対策する。

⑤ ゴミ対策

資材くず、空き缶、弁当の容器、吸い殻など、それぞれ適切に処理しなければならない。ごみ箱を作業場内に設置し、風やカラスなどによって散乱しないよう管理する。

⑥ 美観対策

資材、廃材などは必ず作業場内に置き、周辺に放置しないこと。道路等を傷つけたり汚したりした場合には、速やかに修復、清掃を行う。

⑦ 廃液の適正処理など環境保全

廃液や薬剤を側溝に流すなど環境を破壊する行為は厳禁とする。

第 10 条 工事車両

事業主などは工事車両によって地域の安全が損なわれたり、周辺住民の通行等の障害になったりしないよう、以下の対策を講じるものとする。

- ① 工事車両は原則として作業場内に駐車し、エンジンをかけたままにしない。特に隣地との境界を超えて路上に駐車してはならない。
- ② 近隣の駐車場等も活用し、作業現場付近では必要不可欠な車両のみを運行する。
- ③ 近隣住民の通行上の安全を図るため、運行経路図を策定し、工事車両はその経路を通行する。警備員が必要な場合は適切に配置する。(第 5 条参照)

第 11 条 規律・風紀

事業主や現場管理者は作業現場での飲酒、放歌、たばこ・空きカンのポイ捨てなどの行為を禁止するなど、規律・風紀面で工事従事者を十分に指導し、地域住民との間でトラブルが発生しないよう教育指導を徹底すること。

第 12 条 反社会的勢力の排除

奥池町地区に開発や建築を計画・実施する事業主などは本件計画段階及び工事実施段階を通じ、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、直ちに本協定書に基づき本件計画・工事を中止することを約するものとする。

第 13 条 賠償責任

奥池町地区に開発や建築を計画・実施する事業主などは本工事により近隣住民に対して対人、対物の損害を与えた場合には、速やかに奥池町自治会に報告するとともに、被害者と迅速に協議し、誠意をもって解決すること。

第 14 条 その他の協議

奥池町地区に開発や建築を計画・実施する事業主などは計画段階及び工事実施段階を通じ、本協定書の各条・各項目以外で、地域住民や奥池町自治会から指摘や申し出のあった苦情や改善要望等について誠実に対応し、協議の上、誠意をもって解決するものとする。

また本協定書に定めのない事項や、解釈等に疑義が生じた事項に関しては、奥池町自治会及び事業主などの双方が誠意をもって協議にあたるものとする。

第3章 居住にあたって守っていただきたい事項

奥池町自治会の「奥池町まちづくり憲章」第3項は「私たちは、快適に暮らすため、閑静な戸建住宅中心のまちにふさわしい暮らしのルール（約束事）をつくり、守ります」と謳っており、「奥池町暮らしのルール（約束事）」を定めています。奥池町地区に居住・滞在されるすべての方々は、このルールを守っていただくよう、お願いします。

◆奥池町暮らしのルール（約束事）◆

- ・ 門灯の点灯 夜間のまちの安全を図るため、門灯を点灯します。
- ・ 照明・ネオンサインの禁止 近隣の迷惑となるライトアップやネオンサインはしません。
- ・ 空地や空家、緑の管理 防災、防犯のため、空地や空家を適切に管理します。また近隣の迷惑とならないように樹木を剪定します。
- ・ 騒音・振動等 近隣の迷惑となる騒音・振動・臭気は出しません。
- ・ 路上駐車・アイドリング 車は自家用駐車場に駐車し、路上には駐車しません。近隣の迷惑となるアイドリングはしません。
- ・ ペットの飼育 犬猫などのペットのフン等は路上等に放置せず、飼い主が責任を持って処理します。犬の散歩の時はリードを付け、放し飼いにはしません。犬などの鳴き声が近隣の迷惑とならないように飼育します。
- ・ たき火 自然公園内のため、防災の観点から、たき火はしません。
- ・ ゴミ出し等 路上等にタバコの吸殻や空き缶などのゴミのポイ捨てはしません。ゴミの収集日や時間などのマナーを守ります。
- ・ コミュニケーション 防犯や防災のため、日々のコミュニケーションを図ります。
- ・ 反社会的勢力への対応 暴力団や同関係者等の居住・使用をさせない、賃貸などをしない。

《奥池町自治会環境対策委員会について》

奥池町自治会には環境対策委員会が設置されています。近年、環境対策委では以下のような行為について問題になっています。環境や美観を損なうこれらの行為も厳に慎んでください。

- ・ 宅地を専用住宅以外の目的（資材や車両の置き場、倉庫、農地など）で使用する。
- ・ 立ち木を安易に伐採する。
- ・ 廃屋などを放置し、樹木を道路や他の敷地にまで繁茂させる。
- ・ 壁面塗り替えの際に「奥池町地区地区計画」の色彩・彩度の規定を守らない。

《芦屋市奥池町 開発及び建築工事協定書》

締 結 済

施工会社 _____ 連絡先(_____)

作業責任者 _____ 連絡先(_____)

工事期間 _____ 年 _____ 月 _____ 日 ~ _____ 年 _____ 月 _____ 日

※「開発及び建築工事協定書」は、住民への迷惑防止、生活環境保全及び、良好な地域環境を保持・育成する為に作成し、自治会と事業主及び工事実施者側が締結したものである。

建築工事に関する主な取り決め事項

- ◆日曜、祝日、1月1～3日、8月14～16日は作業を休止
- ◆作業時間は原則として午前9時より午後5時まで。騒音作業は特に厳守
- ◆防火設備を設置し喫煙場所を指定する。廃材などのたき火は禁止
- ◆防音シート、振動の少ない工法の選択等で騒音・振動の規制基準を遵守
- ◆粉塵の飛散・拡大を防止する
- ◆仮設トイレを設置し、不快な臭気、たばこの煙などが流れないようにする
- ◆ごみや吸い殻などは適切に処理し、風やカラスなどによって散乱しないよう管理
- ◆資材、廃材などは作業場内に置き、周辺に放置しない
- ◆道路等を傷つけたり汚したりした場合には、速やかに修復、清掃を行う
- ◆廃液や薬剤を側溝に流すなど環境を破壊する行為は厳禁
- ◆工事車両は原則として作業場内に駐車。隣地境界を超えて路上駐車しない
- ◆現場での大声、飲酒、放歌、たばこ・空きカンのポイ捨てなどの行為を禁止する
- ◆計画～工事のあらゆる段階で暴力団や関係者など反社会勢力を一切排除する

令和 _____ 年(_____ 年) _____ 月 _____ 日交付

芦屋市奥池町自治会 印

※ この協定締結済証を切り取り、工事期間中見やすい場所に掲示してください

