

環境形成協定書

甲 神戸市

乙

[神戸市西区狩場台3丁目9-17]

環境形成協定（案）

神戸市（以下「甲」という）と（以下「乙」という。）は、令和 年 月 日付締結の事業用定期借地権設定契約（以下「本契約」という）第 11 条の規定に基づき、次により協定を締結する。

（目的等）

第 1 条 この協定は、契約に定めるもののほか、乙が履行しなければならない事項を定め、もって西神住宅団地の良好な環境の創造に寄与することを目的とする。

2 乙は、施設の計画・建設に当たっては、美観に留意し、周囲の環境と調和のとれた景観を形成するものとする。このため、建築物及び工作物等の計画については、その配置、規模、意匠、色彩、使用する材料について甲と十分協議し、その承認を得なければならない。

（場所）

第 2 条 環境形成の対象とする場所は次のとおりとする。

神戸市西区狩場台 3 丁目 9-17（別紙 1 に示すとおり）

面積 約 5,000 m²

（施設の計画・建設等）

第 3 条 乙の計画・建設する施設については、次の事項を遵守しなければならない。

- (1) 建物は 20m 以下としなければならない。ただし、法令等の制限により、これにより難しい場合を除く。
- (2) 別紙 2 に定める「かりばプラザデザインコード」に適合しなければならない。
- (3) 敷地内及びかりばプラザの南側エリアとの通行（道路横断）など、かりばプラザ利用者等の歩行者の安全を十分配慮した計画とすること。特に、車両の出入口等設置にあたっては、設置個所等について、十分配慮すること。

（土地の管理等）

第 4 条 乙は、本契約第 4 条の規定に基づき引渡しを受けた用地（以下「この土地」という。）を常に良好な状態に保てるよう善良なる管理者の注意義務をもって維持管理しなければならない。

2 乙は、本契約第 2 条の規定のとおり、この土地を使用しなければならない。

（土地の形状の変更）

第 5 条 乙は、本契約第 4 条の規定に基づくこの土地の引渡し後、土地の形状を変更する場合は、事前に甲と協議し、甲の承認を得なければならない。

（外壁等の後退）

第 6 条 乙は、建築物の建設にあたっては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面か

ら隣接道路境界線及び隣地境界線までの距離は、南側の道路（市道狩場台 36 号線）は 3 m 以上、北側の道路（市道狩場台 61 号線）、西側の道路（市道狩場台 62 号線）及び東側の隣地境界線までの距離は 1 m 以上取らなければならない。

（緑化）

第 7 条 別紙 2 に定める「かりばプラザデザインコード」に適合した植栽・緑化を設けなければならない。その他、敷地内は積極的に緑化を図るものとして、周囲の環境との調和を十分配慮しなければならない。

（塀）

第 8 条 塀の設置については甲の承認を得ること。設置は、生け垣あるいは、見通しの利く格子フェンス等を用いなければならない。ただし、設置については、甲乙間で別途協議の上、周辺の環境との調和を考慮し、変更することができるものとする。

（車両の出入り口等）

第 9 条 乙は、車両の出入り口については、その設置場所、幅員等について関係各機関と十分協議しなければならない。また、車両の出入り口における視認距離を十分に確保しなければならない。

（駐車場、駐輪場）

第 10 条 乙は、車両が敷地外に駐車することがないように十分な台数を確保しなければならない。

（屋外広告物）

第 11 条 乙は、屋外広告物の設置について、次の事項を遵守するとともに、事前に甲と十分協議し、かつ、屋外広告物設置協議書を提出し、甲の承認を得なければならない。

- (1) 表示内容は、自己の事業及び業務上必要なものを表示するものに限る。
- (2) 表示の色彩及び大きさは、周辺の環境と調和したものとし、点滅灯及び蛍光塗料の使用は禁止する。
- (3) 屋外広告物については、法令の定めるもののほか、神戸市屋外広告物条例（平成 12 年 1 月条例第 50 号）による。

（建築設備）

第 12 条 乙は、建築設備については、公共の場所から容易に見える場所に設置してはならない。やむをえない場合は、周囲の景観を損なわないように工夫しなければならない。

- 2 西神住宅団地においては、地上アナログ放送は終了しているが、引き続きアンテナのないまちづくりが継承されるようなテレビ受信方法を採用しなければならない。

（光熱設備等）

第 13 条 乙は、上・下水道、電気、ガス及び電話については、各事業者と協議の上、

乙の負担と責任において施工しなければならない。

(ごみ集積施設)

第14条 ごみ集積施設については、乙が事業管理者と協議のうえ、乙の費用で土地の敷地内に設置しなければならない。

(建築物の設備等にあたっての届出等)

第15条 乙は、建物を建築しようとするときは、「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）」第5条の2第1項による「建築にあたっての事前届出書」を提出する3週間前までに、甲が指定する「実施計画申請書」を提出し、その承認を得なければならない。すでに承認を得た計画を変更しようとする場合も同様とする。

(条例等遵守義務)

第16条 乙は、神戸市条例、規則、要綱及び関連法規等を遵守しなければならない。

(工事説明等)

第17条 周辺住民等に対する建築工事等の事前説明、風害及び電波障害等、建物建築に伴う障害は、乙の責任において処理しなければならない。

(周辺との協調)

第18条 施設の運営にあたっては、防音、防臭等に配慮するとともに、周辺施設とともに地域の環境維持に協力しなければならない。

(雑則)

第19条 この協定の履行に関し、疑義が生じた場合は、甲の解釈によるものとし、定めのない事項の処理については、甲乙協議して定めるものとする。

この協定を保証するため、本協定書2通を作成し、それぞれ記名押印のうえ、甲乙各自その1通を保有する

令和 年 月 日

神戸市中央区加納町6丁目5番1号

甲 神戸市

代表者 神戸市長 久元喜造

乙

(別紙1)



①色彩

(基本コード)

- ・柱、梁などに用いるアクセントカラーには、白などの明るく無彩色に近い、落ち着いた色を用います。
- ・壁を中心とした建物のベース部分に用いるベースカラーには、アクセントカラーより明度を落とした、黒やグレーなどの無彩色に近い、落ち着いた色を用います。
- ・目線高さを中心にアクセントとなる「木調」をあしらいます。

(アレンジコード)

- ・基本コードに沿わない色使いについては協議を行い、設定します。

②サイズ・スケール感

- ・屋根、壁面は巨大で一様なものを避け、安心・快適が感じられるような演出をします。

③植栽・緑化

- ・目線高さの見通しを確保するため、既存の高木については下部枝打ち、低木は腰高までの抑えを行います。

(室外機、塵芥置場などを隠す目的の植栽を除く。)

- ・道路への飛び出し防止や車の進入をコントロールするため、地被類や低木の植栽を道路沿いに施します。