

新港突堤西地区まちづくり協定書（案）

神戸市（以下「甲」という。）と●●（以下「乙」という。）は、年 月 日付け締結の譲渡契約または定期借地契約（以下「契約書」という。）第●●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、法令及び契約書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、新港突堤西地区の持続的な発展及び良好な環境の創造に寄与することを目的とする。

2 乙は、信義を重んじ誠実にこの協定を履行しなければならない。

（土地の用途）

第2条 神戸市基本計画（神戸づくりの指針）、「港都 神戸」グランドデザイン等、市の上位計画に示す土地利用の方向性・趣旨・内容に沿った用途に供すること。

（土地の管理）

第3条 乙は、契約書第●条の規定に基づき引渡しを受けた土地（以下「土地」という。）を廃棄物処理、環境衛生の保持、火災予防及び排水等の面から常に良好な状態を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。

（土地の形状の変更）

第4条 乙は、契約書第●条の規定に基づく土地の引渡し後、土地の区画形質の変更をする場合は、事前に甲と協議し承認を得なければならない。

（屋外広告物）

第5条 屋外広告物については法令に定めるもののほか、神戸市屋外広告物条例（平成12年1月条例第50号）による。

（建築等意匠）

第6条 建物形状として、大壁面を有する建物は、単調なデザインとならないよう可能な限りデザインの分節化等を行うとともに、建物1階部分は視認性の高いファサードとし、建物と外構とで一体感のある景観の形成を図ること。また、外構は周辺との繋がりが感じられるよう、公共空間や隣地等と調和の取れたデザインとする。

2 施設や建物形状の特徴を活かすとともに、周辺と調和した色彩計画とする。

（建築設備）

第7条 建築設備はルーバー・パラペット等で囲み、公共の場所から見える位置には露出させないものとする。

（夜間照明）

第8条 色温度は3000K以下をベースとするとともに、神戸の歳時記に合わせた光のメッセージを発信する。また、「KOBEライトアップDAY」に対応できるよう、色の制御が可能な照明を設置する。

（緑地）

第9条 緑地は1区画につき、原則として(※)外構緑化比率が20%以上となる規模で確保しなければならない。

(※) 外構緑化比率 = {外構緑化面積 (中高木の樹冠の水平投影面積 + 低木・地被等の植栽面積) / 外構面積} × 100

なお、中高木の樹冠の水平投影面積は、中高木1本を樹高7m以上の場合30.1㎡として、樹高5.5m以上7m未満の場合21.2㎡として、樹高4m以上5.5m未満の場合13.8㎡として、樹高2.5m以上4m未満の場合8.0㎡として、樹高 2.5m未満の場合3.8㎡として換算するみなし樹冠

面積とする。外構面積は、敷地面積から建物面積（建築及び付属物面積）を除いた面積とする。

ただし、外構緑化比率が20%に達しない場合は、乙は甲と協議のうえ、外構緑化面積の50%を上限として、植生用ブロック舗装部分、屋上緑化、壁面緑化の植栽面積を外構緑化面積に加算することが出来るものとする。

2 オープンスペースを確保する場合は、周辺環境と調和のとれた舗装を行うものとする。

(植栽基準)

第10条 緑地における植栽量は原則として、植樹帯（植生用ブロック舗装を除く）の面積10㎡あたり(※1)高木1本以上かつ(※2, 3)中低木合わせて30本以上とし、残りの部分は芝等の地被類で覆うこととする。なお、前記植樹帯を形成することが景観上適切でない等、やむを得ない場所については、乙は甲と協議のうえ、変更出来るものとする。

(※1) 高木は、高さ3.5m以上の樹木をいう。

(※2) 中木は、高さ1.0m以上の樹木をいう。

(※3) 低木は、高さ0.2m以上の灌木をいう。

2 高木の植栽帯は1：2以下の勾配とする。

3 樹木の種類については特に指定はないが、周囲の環境等と調和の取れたものとする。また、公共緑地と隣接する区域は甲が整備する緑地と調和の取れた計画とすること。

4 緑地を確保する場所は、排水良好な有機質を含む植栽の生育に十分な土壌厚さを確保すること。また、植栽を行う際には、現況土の土壌調査を行い適正な土壌改良を行うものとし、現況土が玉石混じりなど植栽に適さない場合は、客土の入替えを行うこと。

5 植栽地内にシガラを設置する場合、低木植栽で遮蔽する等の景観配慮を行うこと。

6 その他オープンスペース等の空地には、樹木又は芝等により積極的に緑化を図り、良好な環境創りを行うものとする。

7 緑地の植栽は施設の供用後1年以内に完了させるものとする。

(雑則)

第11条 この協定に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。

本協定の締結を証するため、本協定書を2通作成し、それぞれ記名押印のうえ、甲乙各自その1通を保有する。

年 月 日

甲 神戸市中央区加納町六丁目5番1号
神戸市
代表者 神戸市長 久元 喜造

乙