

コモンステージ垂水多聞台景観協定

## コモンステージ垂水多聞台景観協定 目次

### 第1章 協定の目的

- 第1条（協定の目的）
- 第2条（協定の名称）
- 第3条（協定の位置づけ）
- 第4条（協定区域）

### 第2章 用語の定義

- 第5条（用語の定義）

### 第3章 対象となる行為

- 第6条（対象行為の考え方）
- 第7条（対象行為）
- 第8条（届出対象行為の手続き）
- 第9条（相談対象行為の手続き）

### 第4章 まちづくりの目標と住まいづくりの方針

- 第10条（まちづくりの目標と住まいづくりの方針）

### 第5章 住まいづくりの基準

- 第11条（基準設定の考え方）

#### 第1節 「方針1 シェアストリートで人々が交流できる場所を確保する」ための基準

- 第12条（建物・付属物の建築制限）
- 第13条（駐車場・駐輪場の設置制限）

#### 第2節 「方針2 道路から1mの範囲を快適な歩行空間として計画する」ための基準

- 第14条（工作物の設置制限）
- 第15条（メイン道路際・メイン遊歩道際の舗装）

#### 第3節 「方針3 歩行空間の脇に緑化スペースや憩いのためのスペースを設ける」 ための基準

- 第16条（歩行空間脇の緑化と舗装）
- 第17条（歩行空間脇への植樹）

#### **第4節 「方針4 宅地内にシェアストリートにつながる通路を設ける」ための基準**

第18条（シェアストリートへのつながり）

#### **第5節 「方針5 建物や工作物の高さを抑える」ための基準**

第19条（建物・工作物の最高高さ）

#### **第6節 「方針6 建物の密集を避ける」ための基準**

第20条（敷地の最低面積）

第21条（建物の壁面後退）

#### **第6章 協定の効力**

第22条（効力の承継）

第23条（権利移転の届出）

第24条（有効期間）

第25条（協定の変更および廃止）

#### **第7章 運営組織**

第26条（協定運営委員会）

#### **第8章 違反者に対する措置**

第27条（違反者に対する措置）

#### **第9章 その他**

第28条（適用除外）

（補則）

（附則）

【別紙1】区域図、通りの名称

【別紙2】シェアストリートの舗装

【別紙3】協定運営委員会が協定を適用しないことを認めるもの

# コモンステージ垂水多聞台 景観協定

## 第1章 協定の目的

(協定の目的)

### 第1条

コモンステージ垂水多聞台は、「人と人がつながる賑わいのあるまち」をまちづくりの目標として計画されました。特に、人と人がつながりを持つきっかけをつくる仕掛けとして、公共施設である道路と私的用地である宅地の一部を一体の共用空間として活用する「シェアストリート」を地区内に設定し、本地区の住民同士や周辺住民との交流が生まれる「場づくり」に取り組んでいます。そこで、「シェアストリート」内の共用空間の確保やこの場所にふさわしい街並みの形成、そして「シェアストリート」を含む本地区全体の住宅地としての良好な住環境の維持と増進に取り組むために、建築物の新築・増改築の際における共通のルールとして「コモンステージ垂水多聞台景観協定」を作成します。

(協定の名称)

### 第2条

本協定の名称は、「コモンステージ垂水多聞台景観協定」とします。

(協定の位置づけ)

### 第3条

本協定は、景観法第90条第1項に基づく景観協定として神戸市長により認可を受けるものとします。

(協定区域)

### 第4条

本協定の目的となる区域は、【別紙1】に表示する区域とします。ただし、道路等の公共施設の用に供する土地および街角広場、ごみ置場は除きます。

## 第2章 用語の定義

(用語の定義)

### 第5条

本協定における用語のうち、次に掲げる用語については、それぞれ当該各号に定めるものとします。なお、その他の用語は、景観法（平成16年法律第110号）、建築基準法（昭和25年法律第201号）、屋外広告物法（昭和24年法律第189号）に定めるところによるものとします。

#### (1) 景観協定運営委員会

本協定の運営に関する事項を処理するための組織。（以下、「協定運営委員会」）

#### (2) 建物

建築物のうち、住宅の母屋や離れ等、その土地の用途の目的に使用するもの。

#### (3) 付属物

建築物のうち、カーポートや自転車置場、物置等、建物以外で屋根と柱または壁があるもの。

#### (4) 工作物

柵、塀、門扉、門柱、門袖、花壇、パーゴラ等、土地または建築物に定着して設置されるもののうち、建物および付属物以外のもの。

#### (5) 屋外広告物

チラシやポスター、看板や表札、のぼり等、建築物や工作物に掲示されたものや表示されたもの。

#### (6) 地被類

植樹時の樹高が0.2m未満の樹木又は地表を覆う芝、苔等の植物。

#### (7) メイン道路

景観協定区域内にある、南西側の団地センターと北東側の舞多間をつなぐ幅員6mの道路および南西側の街角広場前にある幅員4mの歩行者専用道路。【別紙1】

#### (8) シェアストリート

メイン道路とその道路沿い2.5mまでの範囲のこと。人と人とのつながりを生む「きっかけづくりの場」を目指し、共用空間として一般開放するものとします。

【別紙1】

#### (9) 認定舗装材

協定運営委員会が「歩行者が歩きやすい素材」や「緑と調和がとれる色彩」として認めた舗装材【別紙2】

#### (10) 認定工作物

協定運営委員会が「シェアストリートにおける交流や賑わいに寄与するもの」として認めた工作物【別紙3】

### 第3章 対象となる行為

(対象行為の考え方)

#### 第6条

建物の建築行為や大規模な付属物（カーポート等）の設置等、街並みの形成に影響を与える行為であって、かつ事後変更が困難な行為については、協定運営委員会で精査を行うものとし、協定運営委員会への書類の届出が必要な「届出対象行為」とします。

- 2 小規模な付属物（自転車置場や物置等）の建築等、街並みの形成に影響を与える行為であるものの、その影響が限定的な行為や事後変更することが容易な行為については、協定運営委員会への事前相談が必要な「相談対象行為」とします。

(対象行為)

#### 第7条

本協定の区域内において、次の行為を行う場合は、事前にそれぞれ協定運営委員会へ届出または相談を行うものとします。特に、届出対象行為については、その行為に着手する日の30日以上前かつ建築確認申請の手続きを行う前に本協定の届出を行うものとします。

##### (1)届出対象行為

- ・建物の新築、増築、改築、修繕、模様替え
- ・大規模な付属物（カーポート等）の新築、増築、改築、修繕、模様替え
- ・柵、塀、門扉、門柱、門袖等の設置
- ・その他まちの景観やシェアストリートの利用に影響を与える行為であって、かつ事後の変更が困難なものとして協定運営委員会が認める行為

##### (2)相談対象行為

- ・小規模な付属物（自転車置場、物置等）の新築、増築、改築、修繕、模様替え
- ・屋外広告物の設置
- ・その他まちの景観やシェアストリートの利用に影響を与える行為であって、かつ事後の変更が容易なものとして協定運営委員会が認める行為

- 2 前項の届出対象行為および相談対象行為であって、かつ街並みへの影響が極めて小さいと協定運営委員会が認めた行為は、その対象から除くものとします。

(届出対象行為の手続き)

#### 第8条

協定運営委員会は、土地の所有者等より届出対象行為に関する届出があった場合、第5章の基準に基づいて内容を審査し、届出を受け付けた日から起算して30日以内にその審査結果を書面により通知するものとします。

- 2 土地の所有者等は、前項の通知があった後に建築確認申請の手続きを行い、その行為に着手するものとします。

(相談対象行為の手続き)

#### 第9条

協定運営委員会は、土地の所有者等より相談対象行為に関する相談があった場合、第5章の基準に基づいて内容を確認し、相談を受け付けた日から起算して21日以内にその結果を回答するものとします。

- 2 土地の所有者等は、前項の回答があった後にその行為に着手するものとします。

## 第4章 まちづくりの目標と住まいづくりの方針

(まちづくりの目標と住まいづくりの方針)

### 第10条

「人と人がつながるまち」をコンセプトとした賑わいのある景観をつくり、守り、育てていくために、以下の「まちづくりの目標」とそれぞれの目標を達成するための「住まいづくりの方針」を設定します。

- (1) 「人と人がつながるシェアストリート」をまちづくりの目標とし、人と人がつながるきっかけをつくるために、地区内のメイン道路とその道路沿い2.5mまでの範囲をひとまとまりの「シェアストリート」として位置づけ、本地区の住民同士や周辺住民との交流が生まれる場づくりを推進します。そのために、以下の住まいづくりの方針を定めます。

- |     |                              |
|-----|------------------------------|
| 方針1 | シェアストリートに人々が交流できる場を確保する      |
| 方針2 | 道路から1mの範囲を快適な歩行空間として計画する     |
| 方針3 | 歩行空間の脇に緑化スペースや憩いのためのスペースを設ける |
| 方針4 | 宅地内にシェアストリートにつながる通路を設ける      |

- (2) 「安全・安心で快適な生活環境」をまちづくりの目標とし、開発時に形成された住環境の維持と増進に努めます。そのために、以下の住まいづくりの方針を定めます。

- |     |               |
|-----|---------------|
| 方針5 | 建物や工作物の高さを抑える |
| 方針6 | 建物の密集を避ける     |



## **第5章 住まいづくりの基準**

(基準設定の考え方)

### 第11条

「まちづくりの目標」を実現するために必要な「住まいづくりの基準」を「住まいづくりの方針」に沿って設定します。

## **第1節 「方針1 シェアストリートに人々が交流できる場を確保する」ための基準**

(建物・付属物の建築制限)

### 第12条

シェアストリートには、建物、付属物は建築しないものとします。  
ただし、メイン道路から1.5m以上控えて設ける建物の軒先・庇等を除くものとします。【別紙1】

(駐車場・駐輪場の設置制限)

### 第13条

シェアストリートの西側および北側の区画は、駐車場や駐輪場を設ける場合はメイン道路から1m以上控えて設けるものとします。

2 シェアストリートの東側および南側の区画は、シェアストリート側に駐車場や駐輪場は設けないものとします。

ただし、メイン道路から1m以上控えて設ける駐車場・駐輪場であって、協定運営委員会が認めるものはこの限りではないものとします。【別紙3】

## **第2節 「方針2 道路から1mの範囲を快適な歩行空間として計画する」ための基準**

(工作物の設置制限)

### 第14条

シェアストリートには、工作物は設置しないものとします。  
ただし、メイン道路から1m以上控えて設ける工作物であって協定運営委員会が認めるものはこの限りではないものとします。【別紙3】

(メイン道路際の舗装)

### 第15条

シェアストリート内でメイン道路から1mまでの範囲の舗装は、道としての連続性や景観的なまとまりを持たせるために、認定舗装材を採用するものとします。【別紙2】

### **第3節 「方針3 歩行空間の脇に緑化スペースや憩いのためのスペースを設ける」ための基準**

(歩行空間脇の緑化と舗装)

#### **第16条**

メイン道路から1m以上2.5m未満の範囲の地表面の仕上げは、芝生などの地被類による緑化または認定舗装材を採用するものとします。【別紙2】

(歩行空間脇への植樹)

#### **第17条**

メイン道路から1m以上2.5m未満の範囲には、シェアストリートの道としての連続性や景観的なまとまりを持たせるために、高さ3m以上の高木を1本以上植樹するものとします。

### **第4節 「方針4 宅地内にシェアストリートにつながる通路を設ける」ための基準**

(シェアストリートへのつながり)

#### **第18条**

シェアストリート沿いの宅地は、住民の利用を促進するために、宅地内にシェアストリートへつながる通路を計画するものとします。

### **第5節 「方針5 建物や工作物の高さを抑える」ための基準**

(建物・工作物の最高高さ)

#### **第19条**

戸建てエリアの建物の軒の高さは地盤面から7.5m以下、建物の最高高さ(ペントハウスなどの突出部分を含む)は地盤面から10m以下とします。

2 戸建てエリアの工作物の最高高さは地盤面から10m以下とします。

### **第6節 「方針6 建物の密集を避ける」ための基準**

(最低敷地面積)

#### **第20条**

宅地の敷地面積は140㎡以上とします。

(建物の壁面後退)

#### **第21条**

建物の外壁またはこれに代わる柱や壁は隣地境界から0.7m以上控えて設けるものとします。

## **第6章 協定の効力**

(効力の承継)

### **第22条**

土地の所有者等は、土地の所有権もしくは建築物の所有を目的とする地上権又は賃借権を移転しようとする場合においては、本協定の内容を新しい土地の所有者等に継承するものとします。

- 2 本協定は、認可公告のあった日以後において土地の所有者等になった者に対してもその効力があるものとします。

(権利移転の届出)

### **第23条**

土地の所有者等は、所有権等を第三者に譲り渡す場合、新たな土地の所有者等に対してこの協定の内容を明らかにするために、協定書の写しを譲り渡さなければならないものとします。

- 2 新たな土地の所有者等は、協定運営委員会に対して、新たに土地を所有することになった旨の届出を行わなければならないものとします。

(有効期間)

### **第24条**

本協定の有効期間は、効力が生じた日から起算して10年とします。

- 2 本協定は、有効期間の満了前に本協定の廃止に対する土地の所有者等の過半数の合意が無い場合は、有効期間満了の日の翌日から起算して10年間、自動更新されるものとします。

(協定の変更および廃止)

### **第25条**

本協定の内容を変更しようとするときは、土地の所有者等の全員の合意をもってその旨を定め、神戸市長に申請してその認可を受けるものとします。

- 2 本協定を廃止しようとするときは、土地の所有者等の過半数の合意をもってその旨を定め、神戸市長に申請してその認可を受けるものとします。

## **第7章 運営組織**

(協定運営委員会)

### 第26条

本協定に関する事項を運営するため、協定運営委員会を設置します。委員の構成は次の通りとします。

- (1) 委員長 1名
- (2) 副委員長 2名
- (3) その他委員 複数名

- 2 委員は、土地の所有者等の互選とします。なお、1区画の土地共有者又は共有借地権者は、その内の1人を代表者として選任します。
- 3 委員長は委員の互選とし、本協定の事務を総括し、委員会を代表するものとします。
- 4 副委員長は、委員の中から委員長が任命するものとします。
- 5 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるとき、または欠けたときは、これを代行するものとします。
- 6 委員の任期は1年とし、再任することができるものとします。ただし、補欠の委員の任期は前任者の残任期間とします。

## **第8章 違反者に対する措置**

(違反者に対する措置)

### **第27条**

委員長は、本協定に違反した土地の所有者等（以下「違反者」という。）があった場合においては、協定運営委員会の決定に基づき、違反者に対して当該行為を是正するよう書面により注意できるものとします。

- 2 違反者が前項の書面による注意に従わなかった場合の対応については、協定運営委員会で決定するものとします。

## **第9章 その他**

(適用除外)

### **第28条**

次に掲げるものは、その使用期間に限って本協定を適用しないものとします。

- (1) コモンステージ垂水多聞台の造成や建築等に関する工事のための仮設建物およびその用に供する敷地
- (2) 災害のあった場合の応急の仮設建物および工作物
- (3) 公共施設の用に供する土地
- (4) その他協定運営委員会が認めるもの【別紙3】

(補則)

本協定に定めるもののほかに、協定運営委員会の運営・組織・議事および委員に関し必要な事項については、協定運営委員会が別に定めるものとします。

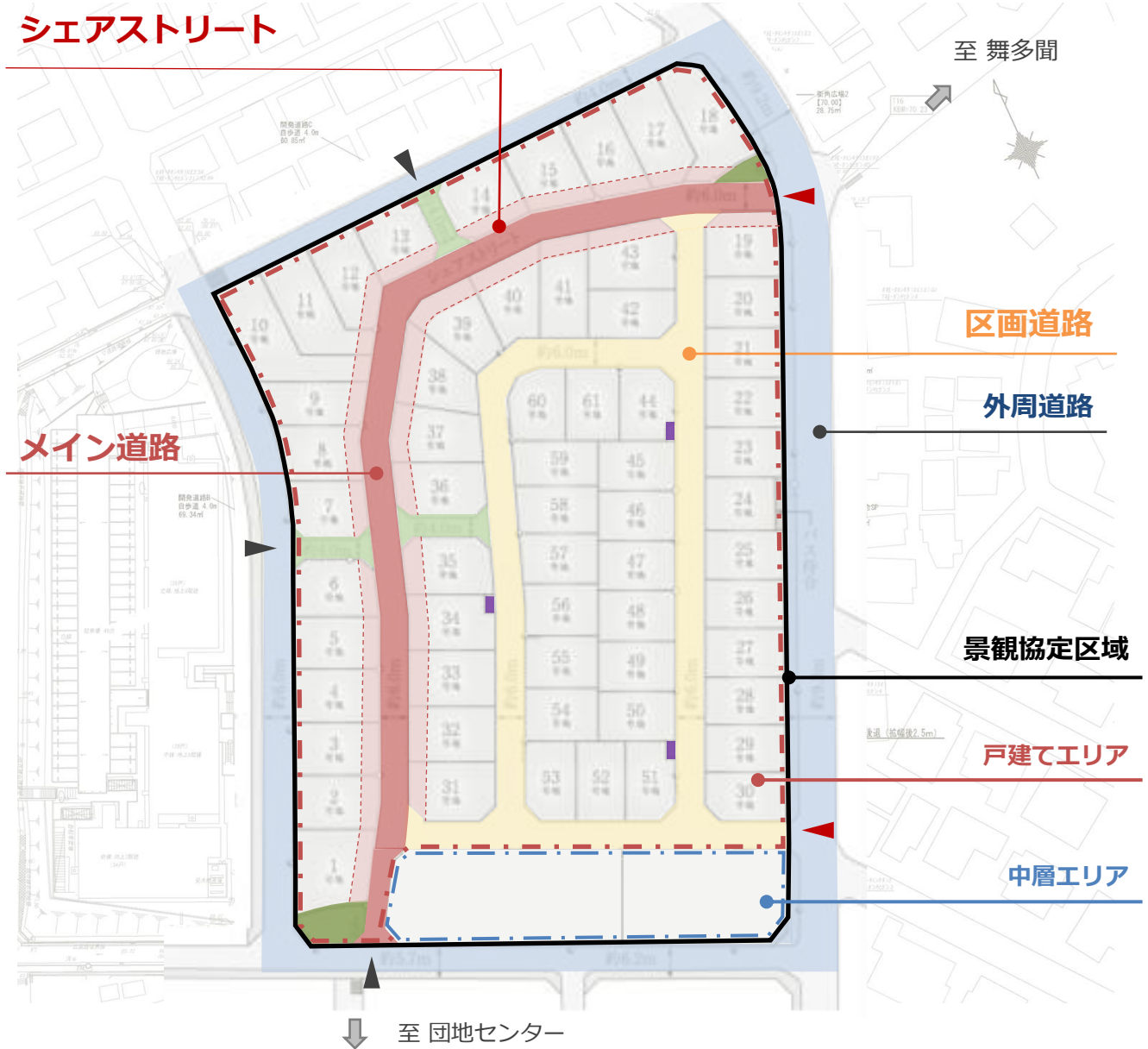
(附則)

- 1 この協定は、認可原本を委員長が保管し、土地の所有者等の全員に写しを配布します。
- 2 協定運営委員会が設置されるまでの期間は、本協定に関する一切の事項を積水ハウス株式会社が代行して処理します。










## 【別紙1】区域図、通りの名称

本協定で対象となる区域の範囲と通りの名称は以下の通りとします。

ただし、公共施設の用に供する土地（メイン道路、区画道路、歩行者専用道路）および街角広場、ごみ置場は除きます。



### 【凡例】

	シェアストリート		メイン道路		区画道路
	歩行者専用通路		外周道路		街角広場
	街の入口 (車・歩行者)		街の入口 (歩行者用)		ゴミ置き場

## 【別紙2】シェアストリートの舗装

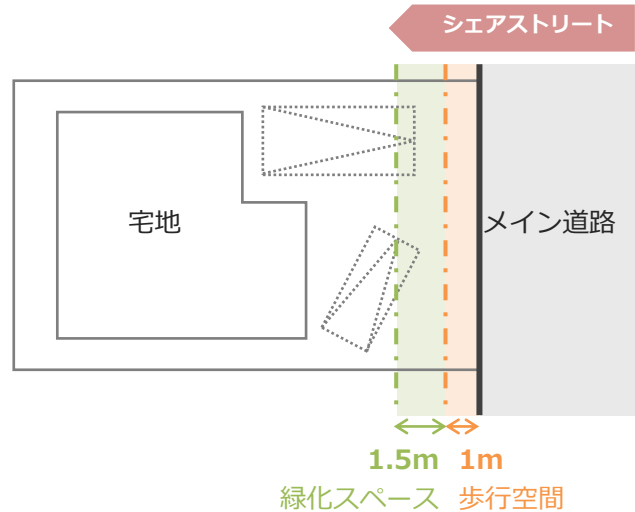
本協定第5条(9)（用語の定義）の「認定舗装材」は、以下のものとします。

### (1) 第15条（メイン道路際の舗装）の「認定舗装材」

（※協定運営委員会で認定された場合は、素材や色彩が変更になる場合があります。）



御影石（さび色）



### (2) 第16条（歩行空間脇の緑化と舗装）の「認定舗装材」

（※協定運営委員会で認定された場合は、素材や色彩が追加になる場合があります。）

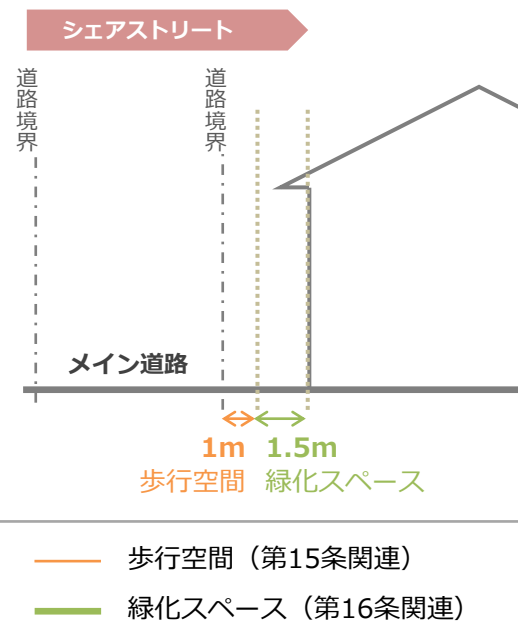


御影石（さび色）



洗い出し

### ■ 認定舗装材で統一する範囲



### 【別紙3】協定運営委員会が協定を適用しないことを認めるもの

(1)

本協定第13条第2項で定める協定運営委員会が認めるものは、以下の通りとします。

- ・シェアストリートを活用するために設ける駐車場・駐輪場

例： 店舗や事務所等の来客用駐車場・駐輪場、キッチンカーの誘致スペース

(2)

本協定第14条で定める協定運営委員会が認めるものは、以下の通りとします。

- ・シェアストリートにおける交流や賑わいに寄与するもの

例： 植栽、椅子・ベンチ、テーブル、遊具、屋外照明、  
テラス、デッキ、パーゴラ、  
(付属する階段、手すり、その他テント等の仮設付属物を含む)  
家庭菜園、ハーブガーデン、花壇、  
店舗併用住宅の自家用の屋外広告物 等

(3)

本協定第28条(4)に関し、協定運営委員会がその使用期間に限って本協定を適用しないことを認めるものは以下の通りとします。

- (1) 街の安全・安心のために必要なもの
- (2) 介護のために必要なもの
- (3) 住民の生活や安全、地域の自治管理上必要なものであって、周囲の景観に対する配慮があるもの
- (4) その他協定運営委員会が必要と判断するもの