

# リビオ姫路大津景観協定

## 目次

- 第1章 総則（第1条－第4条）
- 第2章 景観協定の目的となる土地の区域（第5条）
- 第3章 良好な景観の形成のために定める基準等
  - 第1節 建築物等に関する基準（第6条）
  - 第2節 敷地、外構等に関する基準（第7条－第10条）
  - 第3節 緑化に関する基準（第11条－第16条）
  - 第4節 屋外広告物の表示に関する基準（第17条）
- 第4章 運営委員会（第18条－第22条）
- 第5章 景観協定に違反した場合の措置（第23条・第24条）
- 第6章 景観協定の有効期間（第25条）
- 第7章 雑則（第26条－第29条）
- 附則

## 第1章 総則

### （目的）

第1条 本協定は、景観法（平成16年法律第110号。以下「法」という。）第4章の規定に基づき、第5条に定める区域（以下「協定区域」という。）内における良好な景観の形成のために必要な基準を定め、住宅地として良好な景観の維持増進を図ることにより、リビオ姫路大津全体の良好な景観の形成に資することを目的とする。

### （用語の定義）

第2条 本協定における用語の定義は、法、建築基準法（昭和25年法律第201号）及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）に定めるところによる。

### （協定の名称）

第3条 本協定は、リビオ姫路大津景観協定と称する。

### （協定の設定）

第4条 本協定は、第90条第1項の規定に基づき、本協定の申請者が設定し、協定

区域内の土地所有者又は建築物の所有を目的とする地上権若しくは賃借権を有する者（以下「土地所有者等」という。）へ継承する。

## 第2章 景観協定の目的となる土地の区域

### （協定区域）

第5条 本協定の目的となる土地の区域は、別紙1に示す景観協定区域とする。

## 第3章 良好な景観の形成のために定める基準等

### 第1節 建築物等に関する基準

#### （建築物等に関する基準）

第6条 協定区域内の建築物の形態意匠、構造及び位置は、次の各号に定める基準によらなければならない。

- (1) 建築物の高さ（宅地地盤面からの高さをいう。以下同じ。）は、10m以下とする。
- (2) 建築物の軒の高さは、8.5m以下とする。
- (3) 建築物の基礎の高さは、1m以下とする。
- (4) 地階を除く階数は、2以下とする。
- (5) 別紙1に示す協定区域内道路との境界（以下「協定道路境界」という。）から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離（以下「外壁の後退距離」という。）は、別紙2に示すとおりとする。ただし、建築物又は建築物の部分で、次のいずれかに該当するものについては、この限りでない。
  - ア 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ床面積の合計が5㎡以下であるもの。
  - イ 協定区域内の道路境界からの後退距離において、外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下で、かつ、外壁の後退距離を0.7m以上とするもの。
- (6) 建築物の2階の屋根は勾配のある屋根とし、その勾配は2.5 / 10以上6.5 / 10以下とする。ただし、屋根又は屋根の部分で、次のいずれにも該当するもの（別紙1に示す景観重点宅地においては、陸屋根とした2階部分の床面積が2階床面積の合計の過半を超えないものに限る。）は、陸屋根とすることができる。
  - ア 太陽光発電パネル（道路や隣地から視認できないように景観的な配慮をした

ものに限る。) を設置するもの

イ 高さが7 m以下であるもの

- (7) 屋根面には、屋根面に沿って設置された太陽光発電パネル及びその架台を除き、付帯施設及び機器類その他の工作物を設置してはならない。ただし、第18条に定めるリビオ姫路大津景観協定運営委員会（以下、「運営委員会」という。）の承認を得た場合は、この限りでない。
- (8) 屋外アンテナその他これに類するものは、建築物の軒の高さを超えて設置してはならない。
- (9) 建築物の色彩は、良好な住宅地景観の形成のために、過度に派手なものを避け、以下の基準に適合するものとする。

ア 屋根色は無彩色若しくはその近似色（マンセル色票系において、色相を問わず、明度5.7以下かつ彩度1.0以下としたもの。）又は茶系色（マンセル色票系において、YR系の色相を用い、明度3.0以下かつ彩度2.5以下としたもの。）とする。

イ 外壁色はマンセル色票系において、Y系、YR系若しくはR系の色相を用い、彩度6.0以下のもの又はその他の色相であって彩度1.0以下のものとする。ただし、各立面の外壁面積の1/5以下の場合においては、この限りでない。

## 第2節 敷地、外構等に関する基準

（敷地、付属建築物及び外構に関する基準）

第7条 協定区域内の敷地、付属建築物及び外構については、次の各号に定める基準によらなければならない。

- (1) 敷地境界沿いの擁壁は、造成工事完了時（以下「造成時」という。）における意匠及び形態を保全するものとし、変更又は移設する場合は、事前に運営委員会の承認を得なければならない。
- (2) 建築物又はスラブ若しくは看板その他の工作物は、ブロック擁壁内に突き出して建築し、又は建設し、若しくは設置してはならない。
- (3) 各宅地の建物と庭の配置及び1台目の駐車場の配置は、別紙2に示すとおりとしなければならない。
- (4) 門塀、門扉、フェンスその他の工作物を設置する場合は、協定道路境界より0.7 m以上後退しなければならない。ただし、当該協定道路境界沿いに道路内植栽

が設置されている場合は、この限りでない。

- (5) 外構に用いる門塀、土留め及び舗装等に使用する部材は、運営委員会の承認を得たものとする。
- (6) 物置その他これに類する付属建築物を設ける場合は、道路から直接見えないように配慮するなど良好な修景を行い、景観に配慮しなければならない。
- (7) 空調室外機、電気温水器、給湯器その他これらに類する建築設備を設ける場合は、道路から直接見えないように配慮するなど良好な修景を行い、景観に配慮しなければならない。

(道路境界等の生垣・フェンス等)

第8条 協定道路境界又は公園若しくは遊歩道に沿って、垣、柵、塀その他これらに類するものを設ける場合（第7条第4号の規定により、協定道路境界から後退して設置する場合を含む。）は、生垣又は高さが1.2m以下の透視可能なフェンス等（透過率が50%以上であるものに限る。以下「透視可能フェンス」という。）としなければならない。

- 2 前項のフェンス等を設ける場合における、コンクリートブロックなどの基礎は、高さを0.4m以下とする。

(隣地境界の生垣・フェンス等)

第9条 隣地境界に垣、柵、塀その他これらに類するものを設ける場合は、生垣若しくは透視可能フェンス又はこれらを併用したものとしなければならない。ただし、空調室外機、電気温水器、給湯器その他これらに類する建築設備等を隠蔽する場合において、延長距離5m以内においては透過率が50%未満のフェンス等も可能とする。

- 2 前項のフェンス等を設ける場合における、コンクリートブロックなどの基礎は、高さを0.4m以下とする。

- 3 隣接する宅地間において、第7条第3号に定める1台目の駐車場が隣り合う場合は、当該駐車場間に植栽を設け、柵、塀その他これらに類するものは設置してはならない。

(協定常夜灯)

第10条 土地所有者等は、自己の宅地内に協定常夜灯（各宅地の道路沿い門塀周辺に設置する常夜灯で、別紙2に示す協定常夜灯をいう。以下同じ。）を設ける。

- 2 協定常夜灯の光色は電球色とする。
- 3 協定常夜灯は、自動的に点灯及び消灯するものを用いることとする。
- 3 協定常夜灯に要する電気代その他の経費は、当該宅地の土地所有者等が負担する。
- 4 当該宅地の土地所有者等は、協定常夜灯に破損等が生じた場合においては、速やかに復元しなければならない。

### 第3節 緑化に関する基準

#### (緑化の定義)

第11条 本協定において次の各号に掲げる緑化に関する用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 緑化 街並みの景観を美しく保つために、地被類、生垣、低木、中木又は高木（以下「樹木等」という。）を植栽することをいう。
- (2) 協定緑地 別紙3に示す協定緑地をいう。
- (3) 協定樹木 別紙3に示すアイストップツリー、コーナーツリー及びシンボルトツリーをいう。
- (4) 緑化面積 各宅地内における緑化の面積（当該宅地内の協定緑地及び協定樹木の面積を含む。）を、別紙5「緑化面積の算定基準」に基づき算定したものをいう。

#### (協定緑地)

第12条 協定区域内に協定緑地を設ける。

- 2 協定緑地の沿道で統一された樹木等は、個人的に改変してはならない。
- 3 協定緑地内にあっては、造成時の煉瓦擁壁及びフェンスを変更又は移動してはならない。
- 4 前項の煉瓦擁壁及びフェンスは、土地所有者等によって組成される団地管理組合（以下「管理組合」という。）が補修する。
- 5 協定緑地の維持管理は、管理組合が行う。ただし、土地所有者等が自己の宅地内において行う通常の軽微な管理行為については、この限りでない。
- 6 前2項の補修又は維持管理に要する経費は、管理組合が負担する。

#### (協定樹木)

第13条 土地所有者等は、自己の宅地に協定樹木を設けなければならない。

- 2 土地所有者等は、その宅地内に存する協定樹木を自己の責任において管理し、そ

の経費を負担しなければならない。

3 土地所有者等は、自己の管理する協定樹木に枯れ又は著しい病害若しくは損害が生じた場合は、速やかに復元しなければならない。

4 管理組合は、協定樹木の管理方法について、土地所有者等に対して指導等のサポートを行うものとする。

(各宅地の緑化)

第14条 土地所有者等は、自己の宅地において、緑化面積の敷地面積に対する割合が25%以上となるよう緑化しなければならない。

2 前項の緑化は、協定道路境界沿いを重点的に行うものとする。

3 前項の緑化は、外構植栽工事の竣工時に完了させるものとする。

4 各宅地の道路境界沿いの緑化は、次の各号に定める基準によらなければならない。

(1) 協定道路境界から0.7mの範囲は緑化しなければならない。ただし、第7条第4号ただし書きにより工作物を設置する部分又は自動車若しくは人の進入路については、この限りでない。

(2) 別紙4に示す姫路市道大津38号線の道路境界に設けるフェンスは、つる性植物により緑化する。

(3) 別紙4に示す姫路市道大津148号線の道路境界から2mの範囲は、中高木、低木又は草花などにより緑化に努める。

(4) 別紙4に示す姫路市道大津30号線、姫路市道大津33号線、姫路市道大津37号線及び姫路市道大津39号線の道路境界沿いは、生垣により緑化する。

(樹木等の維持管理)

第15条 土地所有者等は、自己の宅地内における樹木等（協定緑地を除く。以下「所有者等管理樹木等」という。）の健全な育成を図るため、病虫害駆除、剪定及び施肥等を自己の責任において行い、その経費を負担しなければならない。

2 土地所有者等は、所有者等管理樹木等が枯死した場合は、速やかにこれを取り除くなど他に影響を及ぼさないよう処置しなければならない。

3 前項の場合において、第14条第1項又は第4項の規定に抵触することとなったときは、速やかに補植しなければならない。

4 土地所有者等は、所有者等管理樹木等を管理する際にやむを得ない場合は、隣接宅地の土地所有者等に承諾を得て、当該宅地に立ち入ることができる。

(区域内の美化)

第16条 土地所有者等は、街全体の良好な景観維持のために、街全体の緑化及び美化に努めるものとする。

第4節 屋外広告物の表示に関する基準

(屋外広告物に関する基準)

第17条 敷地及び建築物に、看板、ネオンサインその他の屋外広告物を設置又は表示してはならない。ただし、次の各号のいずれにも該当する場合は、この限りでない。

- (1) 自己の用に供するものであること。
- (2) 道路境界からの距離が、1 m以上であるもの。
- (3) 宅地地盤面から屋外広告物の上端までの高さが3 m未満であるもの。
- (4) 表示面積の合計(複数ある場合はその合計)が0.7 m<sup>2</sup>未満であるもの。

2 屋外広告物に使用する色彩は、周辺的美観及び風致を損なうものであってはならない。

3 前2条の基準は、運営委員会の承認を受け一時的に設置又は表示するものについては、適用しない。

第4章 運営委員会

(運営委員会)

第18条 本協定の運営に関する事項を処理するために、リビオ姫路大津景観協定運営委員会を設置する。

2 運営委員会は、土地所有者等の互選により選出された委員3名以上をもって組織する。

3 委員の任期は2年とする。ただし、委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

4 委員は再任されることができる。

(役員)

第19条 運営委員会に、次の役員を置く。

- (1) 委員長 1名
- (2) 副委員長 1名
- (3) 会計 1名

- 2 委員長、副委員長及び会計は、委員の互選によって定める。
- 3 委員長は、運営委員会を代表し、本協定の運営事務を総理する。
- 4 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故あるとき、又は委員長が欠けたときはその事務を処理する。
- 5 会計は、運営委員会の経理に関する事務を処理する。
- 6 委任長が選任されたとき又は委員長が変更になったときは、新たに委員長になった者が速やかにその旨を姫路市長に報告するものとする。

(委任)

第20条 前2条に定めるもののほか、本協定の運営に関し必要な事項は運営委員会が定める。

(経費)

第21条 土地所有者等は、本協定の運営に必要な経費を負担しなければならない。

(協議対象行為)

第22条 建築物の新築、増築、改築、移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替、色彩の変更又は付属建築物、工作物、塀、生垣・フェンス等、外構植栽、駐車場屋根、駐輪場屋根、ウッドデッキ等の新設、撤去、改変等の行為（以下「協議対象行為」という。）を行おうとする者は、あらかじめ、運営委員会に建築等計画協議書を提出し、その承認を受けなければならない。

- 2 運営委員会は、前項の規定による協議書の提出があった場合において、当該協議対象行為が第3章の規定に適合するかどうかを審査し、適合すると認めるときは、協議対象行為承認証を交付するものとする。
- 3 運営委員会は、前項の審査にあたり、当該協議対象行為が良好な景観の形成に寄与すると特に認める場合は、第3章の規定を緩和することができる。
- 4 第2項の承認証の交付を受けた後でなければ、当該協議対象行為に着手することはできない。
- 5 当該協議対象行為が、建築基準法第6条第1項に規定する確認を要する行為である場合には、当該確認の申請前に第2項の承認証の交付を受けなければならない。
- 6 当該協議対象行為が、都市計画法第58条の2の規定による建築等の届出を要する行為である場合には、当該届出は、第2項の承認証の写しを添付して行わなければならない。



7 第2項の審査に要する費用は、当該申請者の負担とする。

#### 第5章 景観協定に違反した場合の措置

(違反者に対する措置)

第23条 委員長は、本協定に違反した土地所有者等（以下「違反者」という。）に対し、運営委員会の決定に基づき、工事施工の中止を求め、又は相当の猶予期限を付して、原状回復その他の是正のために必要な措置をとることを請求することができる。

2 違反者は、前項の規定に基づく請求があったときは、これに従わなければならない。

(裁判所への提訴)

第24条 委員長は、違反者が前条第1項の請求に従わないときは、運営委員会の決定に基づき、強制履行又は違反者の費用をもって第三者にこれをなさしめることを裁判所に請求することができる。

2 前項の訴訟手続きに関する費用は、違反者の負担とする。

#### 第6章 景観協定の有効期間

(有効期間)

第25条 本協定の有効期間は、姫路市長の認可公告のあった日から起算して3年以上において協定区域内の土地に二以上の土地所有者等が存することとなった日から15年間とする。

2 本協定は、有効期間満了前に土地所有者等の過半数の廃止の合意がない場合、有効期間満了の翌日から起算してさらに15年間同一条件により1回のみ更新されるものとする。ただし第12条の規定の適用については、有効期間満了後も、なお従前の例による。

#### 第7章 雑則

(共有者等の取扱い)

第26条 一の土地の所有権又は借地権が数人の共有に属するときは、合わせて一の所有権又は借地権を有するものとみなす。

(協定の変更及び廃止)

第27条 本協定を変更しようとする場合は、土地所有者等全員の合意をもってその旨を定め、これを姫路市長に申請してその認可を受けなければならない。

2 本協定を廃止しようとする場合は、土地所有者等の過半数の合意をもってその旨を定め、これを姫路市長に申請してその認可を受けなければならない。

(協定書の引渡し)

第28条 土地所有者等は、所有する土地又は建築物の権利を譲り渡す場合、新たな土地所有者等に対し、この協定書の内容を明らかにするために、この協定書の写しを引き渡さなければならない。

2 土地所有者等が、所有権、借地権その他の権利を移転する場合、土地所有者等は運営委員会の定める事項を書類により運営委員会へ届け出なければならない。

(疑義の処理)

第29条 本協定に定めのない事項又は規定の解釈又は運用に関して疑義が生じたときは、運営委員会が誠意をもって解決するものとする。

附 則

(経過措置)

1 運営委員会が設置されるまでの間、本協定の申請者又はその者により選任された者は、本協定における運営委員会の権限を有する。

2 土地所有者等の数が宅地区画数の3分の1に達するまでに、土地所有者等は、運営委員会を設置するものとする。

3 第25条第1項及び前項の規定を除き、本住宅地の宅地分譲期間において、本協定の申請者から土地所有者への移転登記がなされるまでの間、本協定の申請者土地譲渡契約を締結した者を土地所有者等とみなす。

(協定の保管)

4 本協定は、認可原本を委員長が保管し、その写しを土地所有者等全員に配布する。

(適用の除外)

5 ゴミ置場、電気等の地上機器、ガス施設用地その他の公益施設及び造成工事により設置されたフェンス並びに本協定の申請者が建築する集会所兼販売事務所等については、本協定は適用しない。