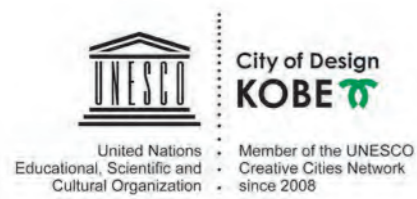
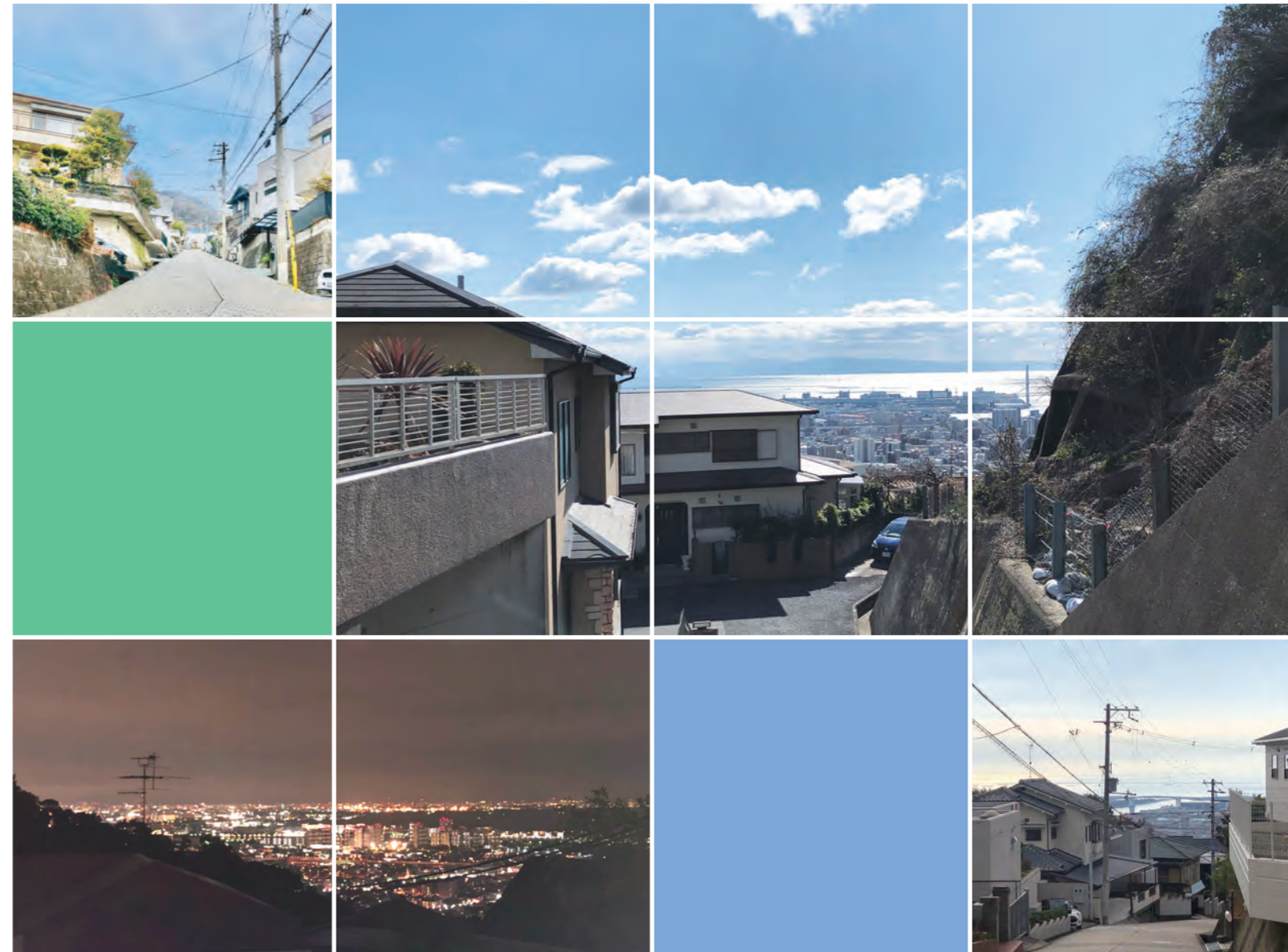
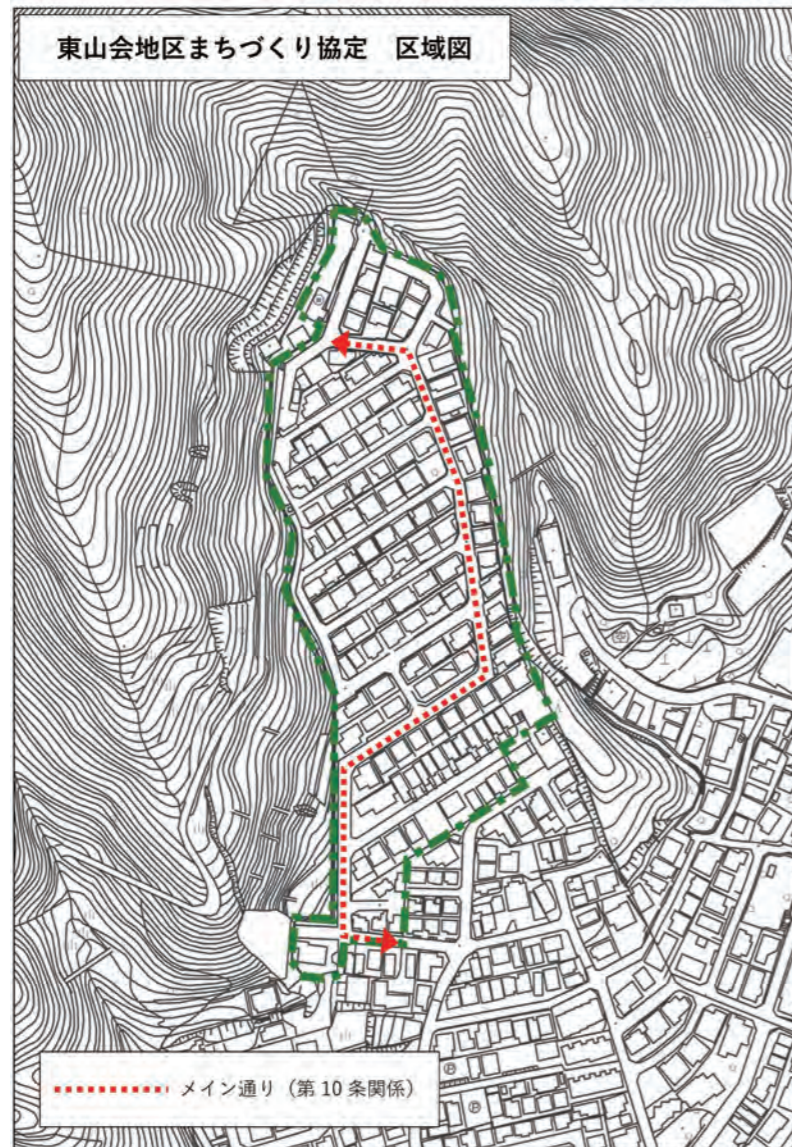


# 東山会地区 まちづくり協定



## お問い合わせ

神戸市都市局まち再生推進課  
〒651-0083  
神戸市中央区浜辺通2丁目1-30三宮国際ビル  
TEL 078-595-6731  
FAX 078-595-6805  
東山会まちづくり協議会

## リサイクル適性 (A)

この印刷物は、印刷用の紙へ  
リサイクルできます。

令和3年3月発行  
編集・発行 神戸市都市局まち再生推進課  
神戸市広報印刷物登録 令和2年度 第579号 (広報印刷物規格 A-1類)

東山会まちづくり協議会  
神戸市



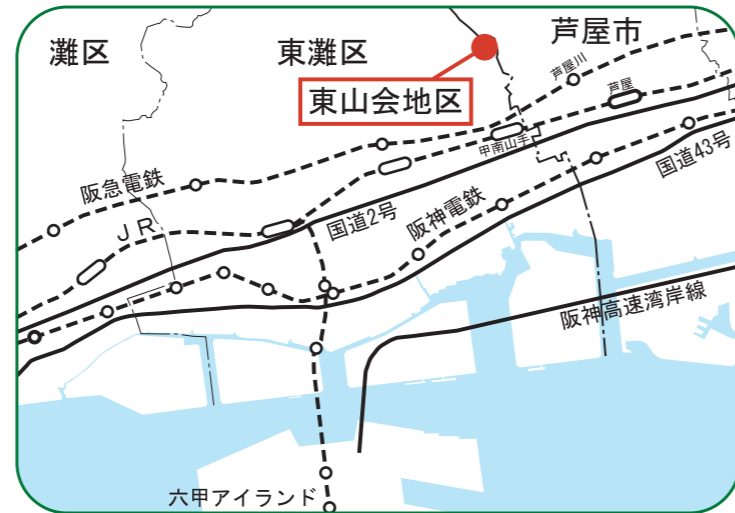
# 東山会地区の概要

## はじめに

神戸市長と東山会まちづくり協議会は、「神戸市地区計画及びまちづくり協定等に関する条例」に基づき、令和3年3月1日に「東山会地区まちづくり協定」を締結しました。

このまちづくり協定は、「東山会地区まちづくり構想」の実現を目指して、良好な住環境や海の見える眺望を守るために建築行為等のルールを定めたものです。

## 地区の位置



## 活動経緯

平成31年/令和元年 (2019年)	
4月7日	東山会自治会総会にて、まちづくり協議会準備会発足について可決
5月	東山会まちづくり協議会準備会を発足
10月下旬	まちづくりニュース創刊
令和2年 (2020年)	
1月	「まちづくり構想・まちづくり協定」(案)に関するアンケート調査、説明会の開催
9月	アンケート調査結果等を踏まえて「まちづくり構想・まちづくり協定」(案)を変更、変更内容に関する説明会の開催
11月29日	東山会まちづくり協議会設立総会の開催 [まちづくり協議会の設立、まちづくり構想の神戸市長への提案、まちづくり協定の神戸市長への締結願い出について承認]
令和3年 (2021年)	
1月12日	東山会まちづくり協議会の認定を神戸市長に申請
2月15日	東山会まちづくり協議会が神戸市長より認定
3月1日	東山会地区まちづくり協定を締結

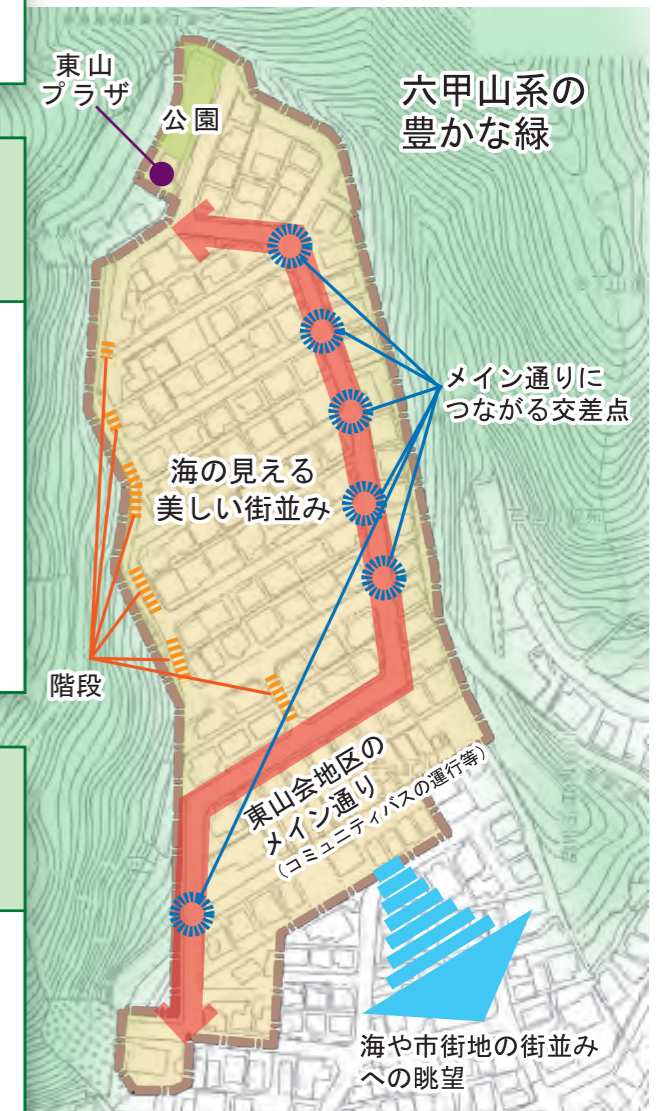
# 東山会地区まちづくり構想の概要

## 1 緑に囲まれた、海の見える美しい街並みを守る

東山会地区は、六甲山系の緑に囲まれ、また各住宅や街角から市街地の街並みや海を見渡することができる魅力ある住宅地です。今後も、これらの地区の地形を活かした、緑に囲まれた海の見える美しい街並みを守っていきます。

必要な機関や近隣地域等とも連携しながら、これらの方針に基づき、まちづくりを進めていきます。

## まちづくり構想図



## 2 次世代にわたって快適に住み続けられる環境を創る

東山会地区では、有志たちが協力し合って、コミュニティづくりにつながるイベントの開催や路線バスの導入等に取り組んできました。今後、住民の高齢化や住み替え等が進んでも、生活利便性を確保し、現在のコミュニティを引き継ぎ・発展させながら、誰もが快適に住み続けられるまちを目指します。

## 3 暮らしの安全を守る

東山会地区で住宅地が造成から年月が経ち、地区内には擁壁や階段の一部が崩れている場所や空き家も見受けられます。また、道路には見通しの悪い交差点もあります。さらに近年では、全国的に自然災害が増加しています。この様な状況から暮らしの安全を守るため、自然災害や交通・防犯面等における安全対策に取り組むとともに、防犯やまちの美観を守るため空き家・空き地の適切な管理に取り組みます。

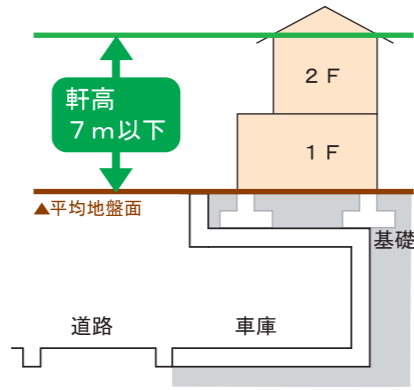


# 東山会地区まちづくり協定に定めるルール

## 1 建築物の高さの制限 第5条

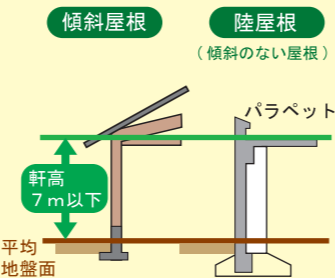
各建築物から海への眺望を確保したり、近隣への住環境に配慮するため、建築物の軒高は7m以下とする。  
ただし、協定締結時において、軒高が7mを超えている建築物については、同一の敷地で新築・改築を行う場合、その軒高を限度とできる。

(補足) 軒高算定の際の起算点となる地盤面とは、本協定では地下車庫を除く、主たる用途に供する建物の地表面を指します。  
注) 建築基準法における地盤面とは考え方が異なります。



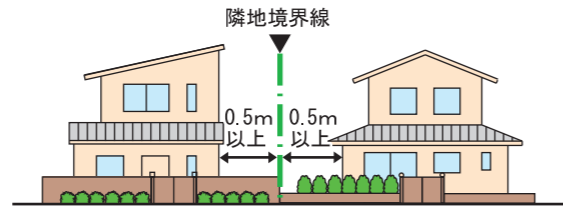
### 軒高とは

地盤面から、建築物の小屋組やこれに代わる横架材（梁・桁など）を支える壁、または敷桁・柱の上端までの高さです。



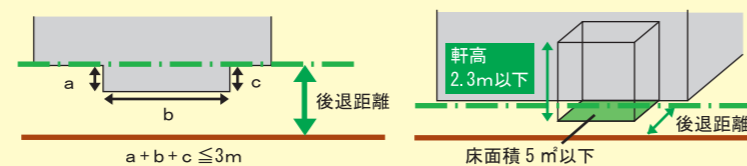
## 2 建築物の壁面の位置の制限 第6条

各建築物から海への眺望を確保したゆとりある街並みを形成したり、近隣へのプライバシーに配慮するため、建築物の外壁等の面から隣地境界線までの距離は0.5m以上とする。



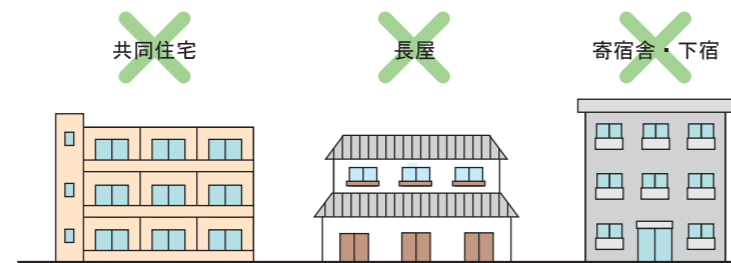
### 注) 建築物の外壁面の位置の適用除外

外壁または外壁に代わる柱の中心線の長さが3m以下のもの（複数箇所の場合、合計で3m以下）  
物置などで軒の高さが2.3m以下かつ床面積が5㎡以下のもの



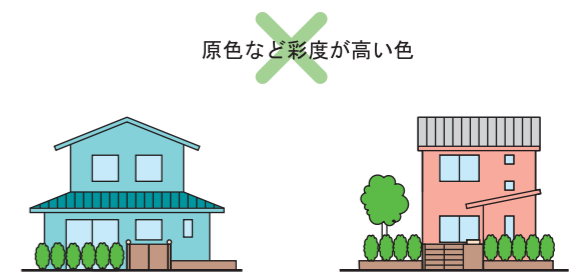
## 3 建築物の用途の制限 第7条

静かでコミュニティ豊かな地域を形成するため、共同住宅・長屋・寄宿舍・下宿の用途の建築物は、建てることできない。



## 4 建築物等の色彩 第8条

建築物等の外壁や屋根、外構などは近隣のまちなみから突出した色彩や意匠を避け、緑豊かな住宅地景観に調和するよう努める。



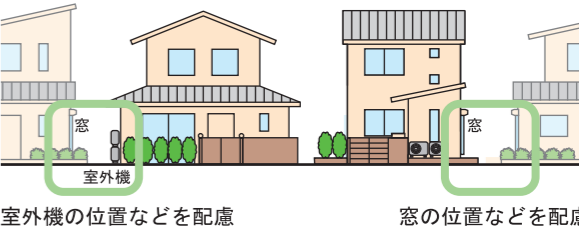
## 5 門灯の設置 第9条

夜間の安全な通行に配慮するため、門灯・玄関灯・屋外センサーライト等を設置するよう努める。



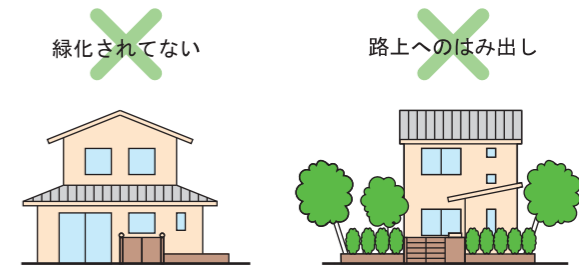
## 6 建築物の配置等の配慮 第10条

近隣の住環境やプライバシーにも配慮しながら、建築物の配置や窓・エアコンの室外機等の位置を計画するよう努める。  
また、メイン通り（別図まちづくり協定区域図参照）に面する敷地においては、道路における見通しを確保できるよう、建築物の配置等に配慮するよう努める。



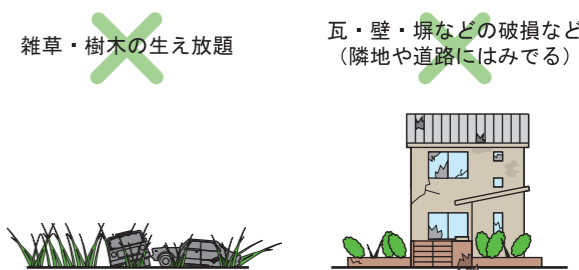
## 7 宅地内の緑化 第11条

近隣宅地や路上への樹木の枝等のはみださないよう配慮しながら、宅地内の緑化に努める。



## 8 空き家・空き地の適切な管理 第12条

空き家・空き地の所有者・管理者は、まちなみ環境や美観を著しく損なわないよう、適切な維持管理に努める。





# 東山会地区まちづくり協定

神戸市長（以下「市長」という。）と東山会まちづくり協議会（以下「協議会」という。）は、「神戸市地区計画及びまちづくり協定等に関する条例」（昭和56年12月条例第35号）第9条の規定に基づき、次の条項によりまちづくり協定（以下「協定」という。）を締結する。

**（名称）**  
第1条 この協定は、「東山会地区まちづくり協定」と称する。

**（地区の位置及び区域）**  
第2条 この協定の対象となる地区（以下「地区」という。）の位置は次のとおりとし、区域は別図東山会地区まちづくり協定区域図に示すとおりとする。  
神戸市東灘区森北町7丁目の一部

**（市長と協議会の役割）**  
第3条 協議会はこの協定によりまちづくりを推進し、市長はこの協定に基づき、協議会に対し、必要な助言及び指導に努めるものとする。

**（まちづくりの基本方針）**  
第4条 本地区のまちづくりの基本方針は、次の通りとする。  
(1) 緑に囲まれた、海の見える美しい街並みを守る。  
(2) 次世代にわたって快適に住み続けられる環境を創る。  
(3) 暮らしの安全を守る。

**（建築物の高さの制限）**  
第5条 建築物の軒高は7m以下とする。ただし、協定締結時において、軒高が7mを超えている建築物については、同一の敷地で新築・改築を行う場合、その軒高を限度とできる。

**（建築物の壁面の位置の制限）**  
第6条 隣地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面までの距離は0.5m以上とする。ただし、下記の(1)または(2)に該当する建築物の部分についてはこの限りでない。  
(1) 外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であるもの。  
(2) 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㎡以内であるもの。

**（建築物の用途の制限）**  
第7条 共同住宅・長屋、寄宿舎又は下宿の用途の建築物は建築してはならない。

**（建築物等の色彩）**  
第8条 建築物等の外壁や屋根、外構などは近隣のまちなみから突出した色彩や意匠を避け、緑豊かな住宅地景観に調和するよう努める。

**（門灯等の設置）**  
第9条 夜間の安全な通行に配慮するため、門灯・玄関灯・屋外センサーライト等を設置するよう努める。

**（建築物の配置等の配慮）**  
第10条 近隣の住環境やプライバシーにも配慮しながら、建築物の配置や窓・エアコンの室外機等の位置を計画するよう努める。また、メイン通り（別図東山会地区まちづくり協定区域図）に面する敷地においては、道路における見通しを確保できるよう、建築物の配置等に配慮するよう努める。

**（宅地内の緑化）**  
第11条 近隣宅地や路上への樹木の枝等のはみださないよう配慮しながら、宅地内の緑化に努める。

**（空き家・空き地の適切な管理）**  
第12条 空き家・空き地の所有者・管理者は、まちなみや美観を著しく損なわないよう、適切な維持管理に努める。

**（協定の有効期間）**  
第13条 この協定の有効期間は、締結の日から起算して10年とする。更新する際は、市長及び協議会が協議の上で行う。

**（補則）**  
第14条 協定の運用に必要な基準等は、協議会が協定運用細則として別に定め、適正かつ公正な運用に努めるものとする。  
2 この協定に疑義が生じた場合は、市長及び協議会が協議するものとする。  
3 この協定を変更する場合は、市長及び協議会が協議し、再度協定を締結するものとする。

以上のとおり協定を締結した証として、本書2通を作成し、協定当事者において記名押印の上、各1通を保有する。

令和3年3月1日  
神戸市長 久元 喜造

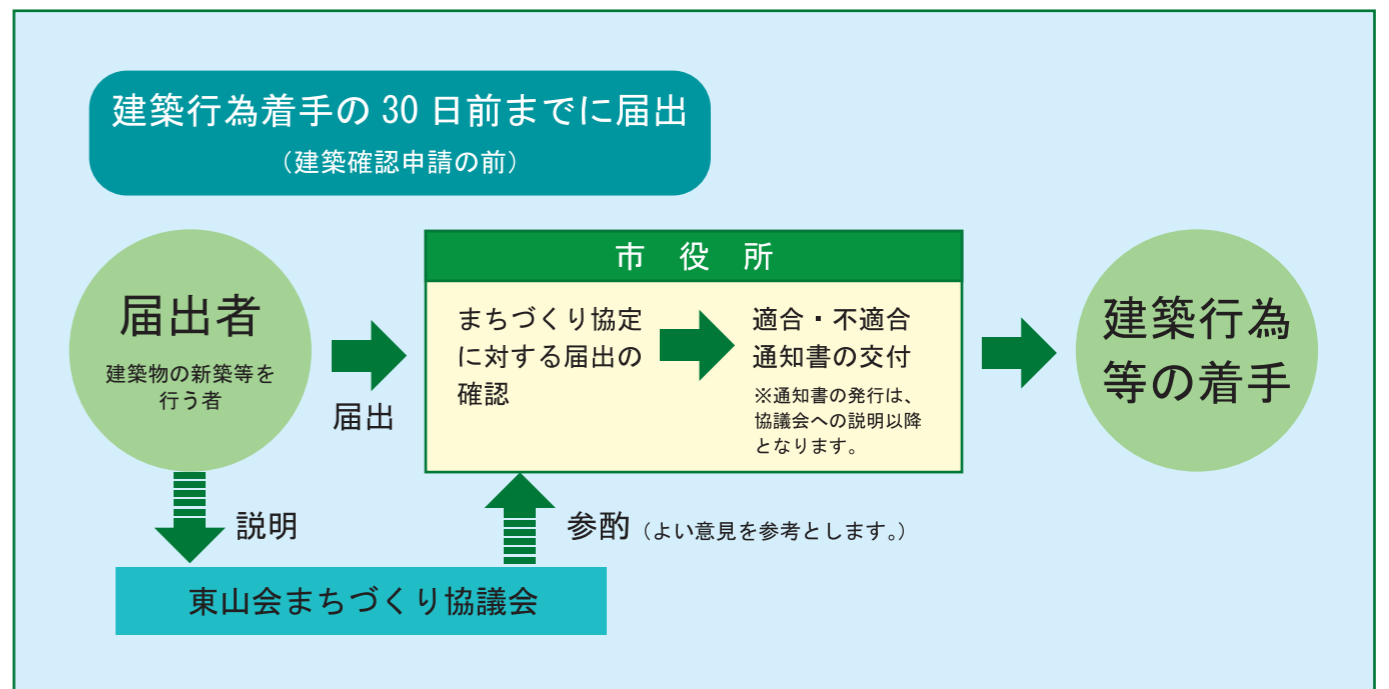
東山会まちづくり協議会会長 栗原 雄一郎

# 届出について

## ■お願いと留意点

- まちづくり協定区域内において、建築物その他工作物の新築・増築・改築・用途の変更や、土地の区画形質・用途の変更等を行う場合は、あらかじめ市役所へまちづくり協定に係る地区内における行為の届出をしてください。
- 届出は、所定の届出書、概要書に必要事項を記入の上、関係図書を添付して行為着手の30日前までに（建築確認申請を要する場合は申請の前に）行って下さい。
- あわせて東山会まちづくり協議会への説明をお願いします。
- 設計変更等によって届出内容に変更が生じる場合は、すみやかに変更届を提出してください。
- まちづくり協定に適合する場合は、適合通知書を送付します。

## ■届出の流れ



## ■提出書類

- まちづくり協定に係る地区内における行為の届出書（1部）
- 東山会地区まちづくり協定に係る地区内における行為の概要書
- 添付図書（位置図、配置図、平面図、立面図、外構図、現況写真、その他必要な図書）
- 届出先： 神戸市都市局まち再生推進課