

御影 山手

まちづくり協定

御影山手まちづくり協定委員会

神 戸 市



昇る朝日

良好な住環境の保全と
安心して住み続けられるまちづくり



大阪湾を望む



街並み



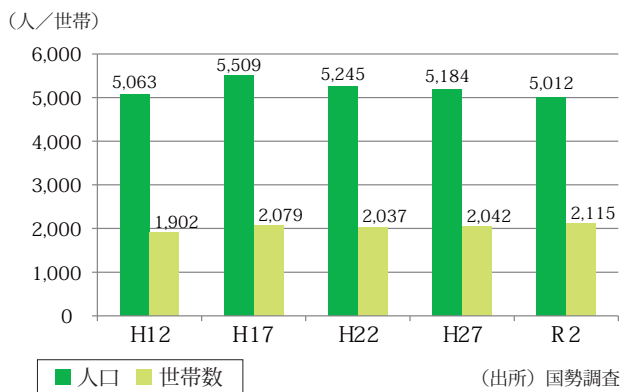
天神山公園（桜公園）

御影山手地区の概要

はじめに

神戸市長と御影山手まちづくり協定委員会は、「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、「御影山手まちづくり協定」を締結しました。このまちづくり協定は、良好な住環境の保全と安心して住み続けられるまちづくりの実現をめざし、建築行為等のルールを定めたものです。

地区の概要



地区の位置



協定締結までの活動経緯

- 2005.9 御影地区まちづくり協議会山手部会発足
- ▼ まちづくり協定に関する検討、アンケート等の実施
- ▼
- 2012.12 「御影山手まちづくり協定委員会」設立総会
- ▼
- 2013.3 「御影山手まちづくり協定」締結
- ▼ 「御影山手まちづくり協定」の運用
- ▼
- 2021.3 まちづくりに関するアンケートの実施
- ▼
- 2021.6 第一弾アンケート集計結果の公表
- ▼
- 2021.7 まちづくり協定更新案の検討開始
- ▼
- 2021.11 第二弾アンケート集計結果の公表 (ホームページ)
- ▼
- 2022.2 御影山手まちづくり協定 (更新案) の作成
- ▼
- 2022.3 まちづくり協定 (更新案) に関する同意確認書の配布 (地区内)
- ▼
- 2022.4 まちづくり協定 (更新案) に関する同意確認書の配布 (地区外)
- ▼
- 2022.5 全関係権利者の同意確認書集計結果のまとめ
- ▼
- 2022.6 集計結果を御影山手まち通信 / 第 9 号で報告
- ▼
- 2022.6 協定委員会総会 (書面開催) にて承認
- ▼
- 2022.7 全戸配布の書面で総会の議決結果の報告
- ▼
- 2022.8 「御影山手まちづくり協定 (更新案)」を神戸市に提出
- ▼
- 2022.8.29 神戸市による審議・承認
- ▼
- 2023.3.7 「御影山手まちづくり協定」締結 (更新)
- ▼
- 2023.3 協定締結を御影山手まち通信 / 第 10 号で報告

まちづくりの目標と方針

まちづくりの基本目標

良好な住環境の保全と安心して住み続けられるまちづくり

まちづくりの基本方針

1

交通アクセスの改善と
歩きやすいみちづくり

まちづくりの基本方針

2

安心して住み続け
られるしくみづくり

まちづくりの基本方針

3

落ち着きのある良好な
まちなみづくり

土地利用の方針

御影山手まちづくり協定区域図

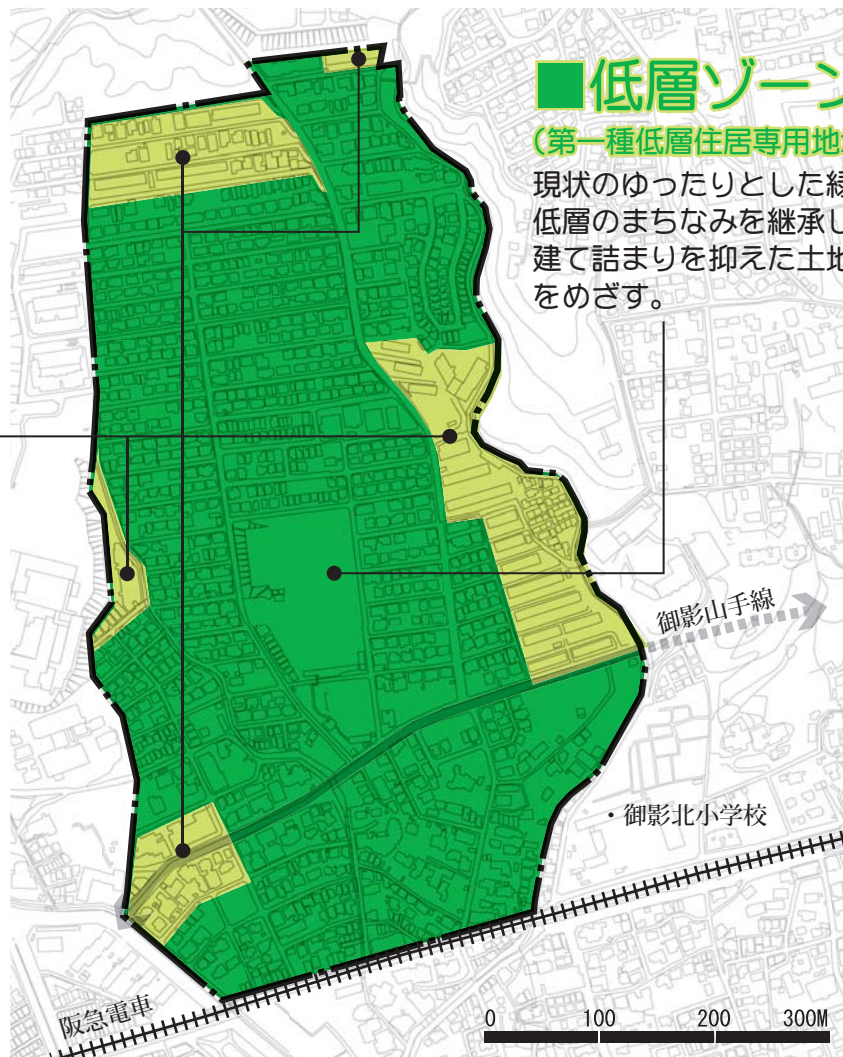
■中高層ゾーン
(第一種中高層住居専用地域・
第一種住居地域)

ゆとりある空間と豊かな緑を
確保した、中高層のまちなみを
めざす。

■低層ゾーン

(第一種低層住居専用地域)

現状のゆったりとした緑ある
低層のまちなみを継承し、
建て詰まりを抑えた土地利用
をめざす。

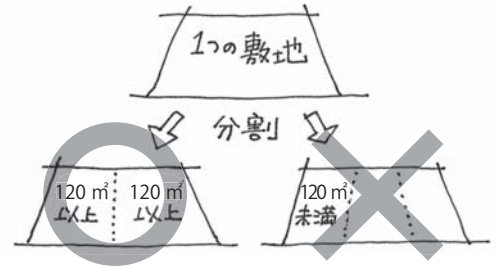


まちづくりのルール

敷地面積の最低限度

第7条

敷地の細分化による居住環境の悪化を防止するため、敷地面積の最低限度は120㎡とします。
※ただし、協定締結時において敷地面積が120㎡未満である場合は、その面積を最低限度とします。



建築物の階数の限度

第8条

「低層ゾーン」(p.2 区域図参照)において、居室として使用する部分は、地下を含めて3層以下とします。



隣地からの外壁の後退距離

第9条

隣地境界線からの外壁等(別表1)の後退距離は0.5m以上とします。

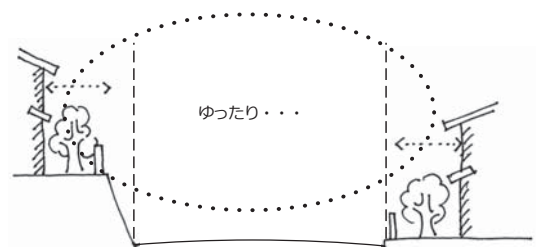
※ただし、500㎡以上の敷地に建つ共同住宅においては、その距離は2.5m以上とし、植栽帯を配するなど隣地への圧迫感を抑えます。



道路からの外壁の後退距離

第10条

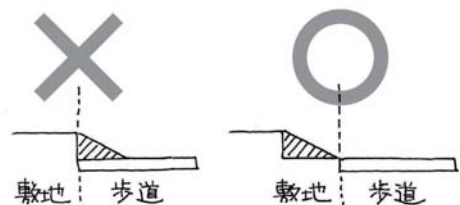
主要道路(別図1)の沿道においては、道路からの外壁等(別表1)の後退距離は1.0m以上とします。



歩道のバリアフリー化に配慮した敷地利用

第11条

玄関や車庫出入口と道路面との間の高低差は敷地内で処理します。



第12条

建物等のデザインへの配慮

建築物等の外壁や屋根、外構等は近隣のまちなみから突出した色彩（原色など彩度が高い色）や意匠を避け、周囲と調和するように努めます。



第13条

門灯などの設置

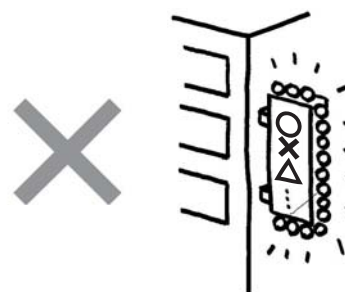
夜間の照明点灯によって地域の防犯環境などの向上を図るため、各戸は門灯・玄関灯などの設置に努めます。



第14条

屋外広告物の設置基準

自家用でない屋外広告物（貸看板等）は設置しないようにします。屋外広告物は必要最小限のものとし、設置場所、規模、意匠、色彩等を工夫し、周辺環境と調和するように努めます。



第15条

賃貸集合住宅の管理

賃貸集合住宅の管理にあたっては、管理人または責任者を定め、その名称及び連絡先を明示し、常時連絡がとれるようにします。



第16条

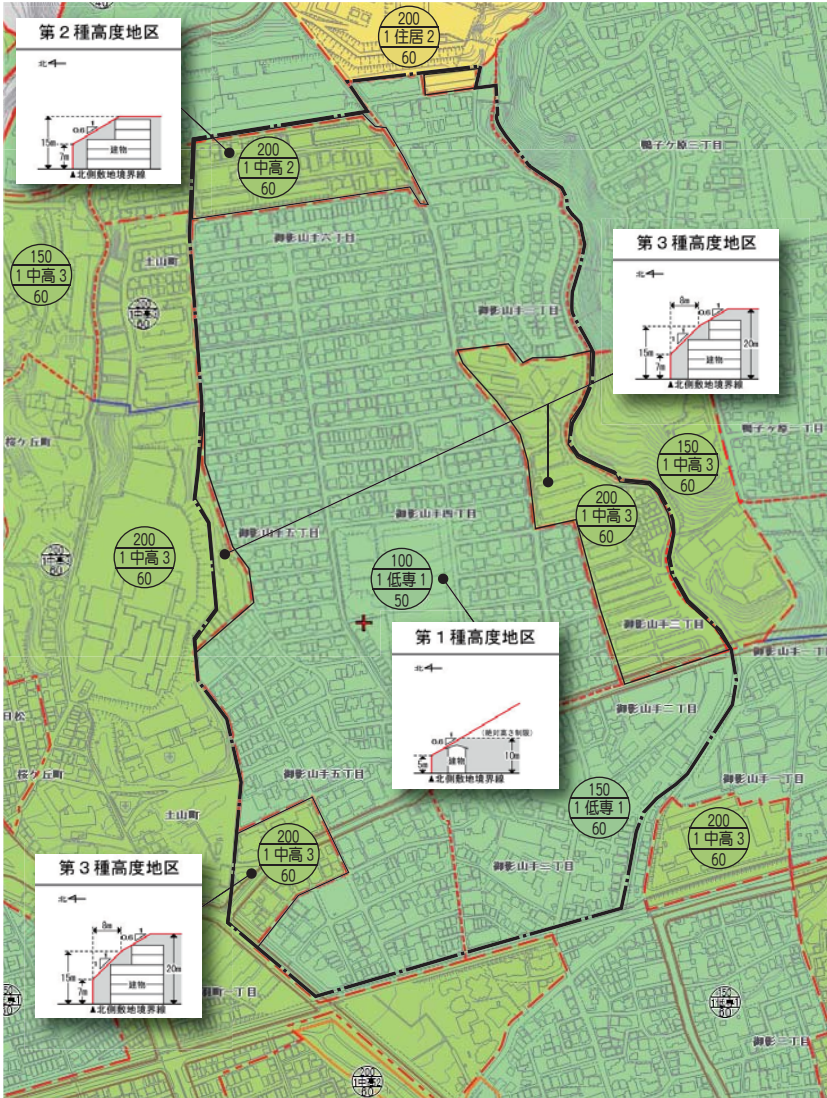
空地・空家の管理

空地や空家の所有者及び管理者は、その適切な維持管理に努め、まちなみの環境や美観を著しく損なう荒れ地化（廃棄物を放置する、雑草が生い茂るなど）を防止します。



《参考1》用途地域等

■用途地域



(令和5年1月31日時点)

用途地域…建築物の用途を示す分類

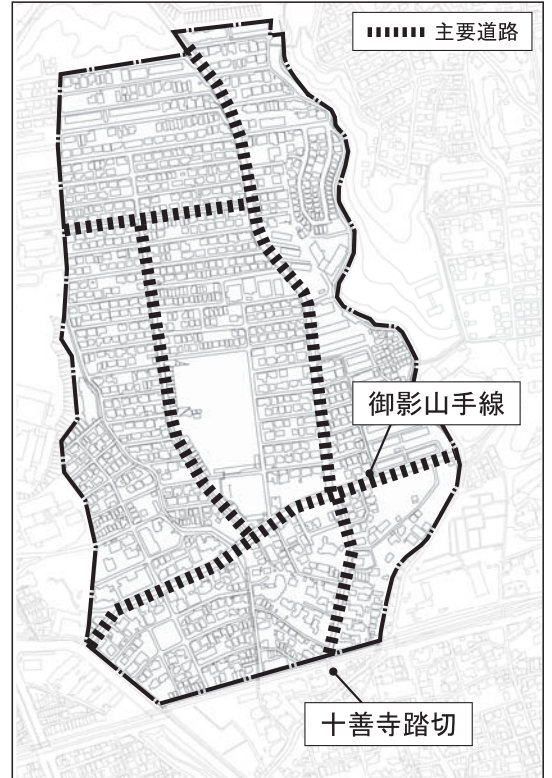
容積率…敷地面積に対する延床面積の割合(%)の上限

高度地区…建築物の高さに関する制限

建蔽率…敷地面積に対する建坪面積の割合(%)の上限

●100
●1低専1
●50

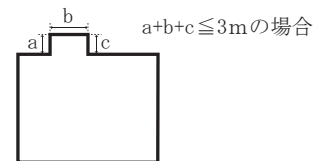
■主要道路配置図(別図1)



■「外壁等」の定義(別表1)

建物を覆う外壁またはそれに代わる柱の一番外側の面。ただし、以下のものは「外壁等」に含まない。

- (1) 軒・庇
- (2) 室外機などの設備類
- (3) 物置(軒高2.3m以下かつ床面積合計5㎡以下)
- (4) 付属の車庫・自転車置場等(軒高2.3m以下かつ床面積合計5㎡以下)
- (5) 出窓(床面積に算入されないもの)
- (6) 外壁の中心線またはそれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下の部分(下図参照)

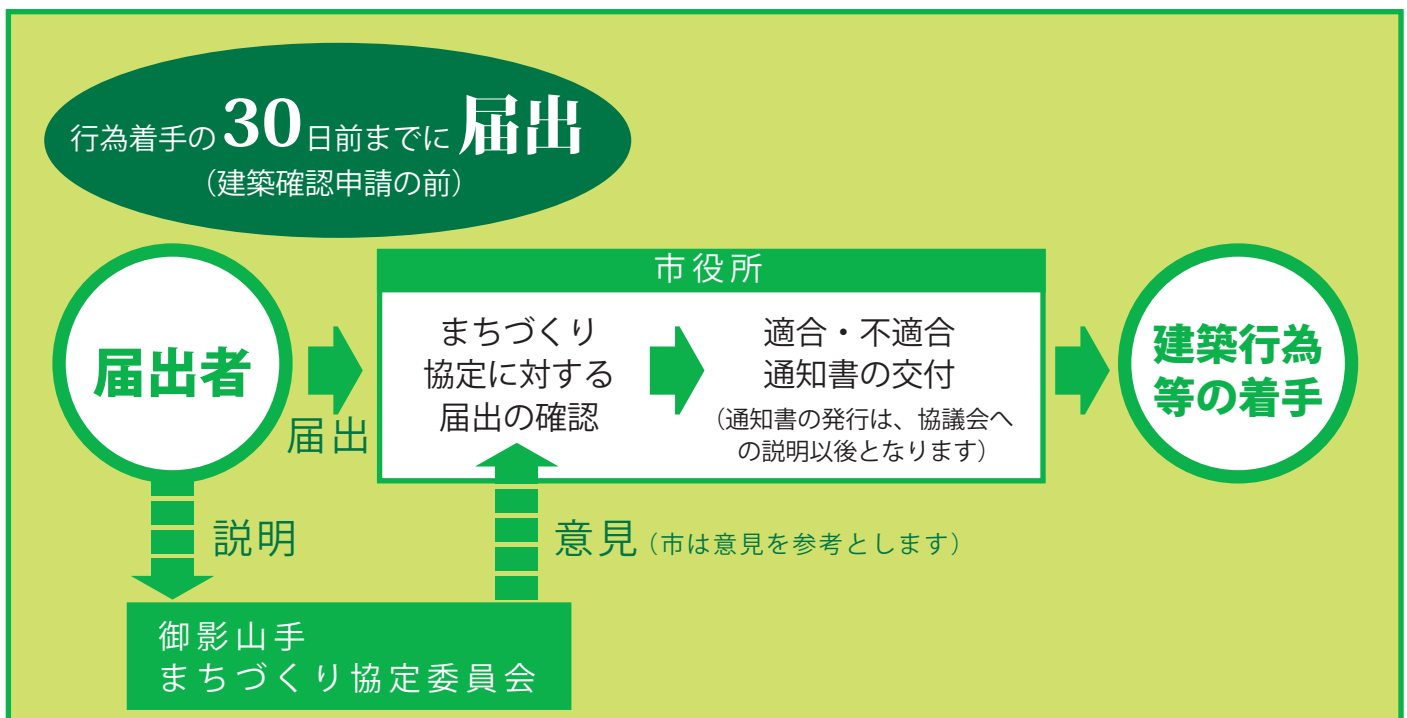


《参考 2》 建築行為の届出について

■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）行ってください。
- あわせて御影山手まちづくり協定委員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）
- 御影山手まちづくり協定の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 ※電子申請でも受け付けています（「e-KOBE: 神戸市スマート申請システム」）

御影山手まちづくり協定

神戸市長（以下「市長」という）と御影山手まちづくり協定委員会（以下「委員会」という）は、“良好な住環境の保全と安心して住み続けられるまちづくり”を基本目標として、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、次のとおりまちづくり協定（以下「協定」という）を締結する。

（名称）

第1条 この協定は「御影山手まちづくり協定」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「御影山手2～6丁目」とし、区域は御影山手まちづくり協定区域図に示すとおりとする。

（市長と委員会の役割）

第3条 委員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、委員会に対し、必要な助言及び指導に努めるものとする。

（まちづくりの基本目標）

第4条 当委員会の区域を含む御影地区まちづくり協議会との連携のもと、“良好な住環境の保全と安心して住み続けられるまちづくり”を基本目標として、まちづくりを推進する。

（まちづくりの基本方針）

第5条 地区のまちづくり基本方針は、次のとおりとする。

- (1) 交通アクセスの改善と歩きやすいみちづくり
- (2) 安心して住み続けられるしくみづくり
- (3) 落ち着いたある良好なまちなみづくり

（土地利用方針）

第6条 地区の土地利用方針は、次のとおりとする。

- (1) 低層ゾーン（第一種低層住居専用地域）…現状のゆったりとした緑ある低層のまちなみを継承し、建て詰まりを抑えた土地利用をめざす。
- (2) 中高層ゾーン（第一種中高層住居専用地域・第一種住居地域）…ゆとりある空間と豊かな緑を確保した、中高層のまちなみをめざす。

（敷地面積の最低限度）

第7条 敷地の細分化による居住環境の悪化を防止するため、敷地面積の最低限度は120㎡とする。ただし、協定締結時において敷地面積が120㎡未満である場合は、その面積を最低限度とする。

（建築物の階数の限度）

第8条 「低層ゾーン」において、居室として使用する部分は、地下を含めて3層以下とする。

（隣地からの外壁の後退距離）

第9条 隣地境界線からの外壁等（別表1）の後退距離は0.5m以上とする。ただし、500㎡以上の敷地に建つ共同住宅においては、その距離は2.5m以上とし、植栽帯を配するなど隣地への圧迫感を抑える。

（道路からの外壁の後退距離）

第10条 主要道路（別図1）の沿道においては、道路からの外壁等（別表1）の後退距離は1.0m以上とする。

（歩道のバリアフリー化に配慮した敷地利用）

第11条 玄関や車庫出入口と道路面との間の高低差は敷地内で処理する。

（建物等のデザインへの配慮）

第12条 建築物等の外壁や屋根、外構等は、近隣のまちなみから突出した色彩（原色など彩度が高い色）や意匠を避け、周囲と調和するように努める。

（門灯などの設置）

第13条 夜間の照明点灯によって地域の防犯環境などの向上を図るため、各戸は門灯・玄関灯などの設置に努める。

（屋外広告物の設置基準）

第14条 自家用でない屋外広告物（貸看板等）は設置しない。また、屋外広告物を設置する場合は、必要最小限のものとし、設置場所、規模、意匠、色彩等を工夫し、周辺環境と調和するように努める。

（賃貸集合住宅の管理）

第15条 賃貸集合住宅の管理にあたっては、管理人又は責任者を定め、その名称及び連絡先を明示し、常時連絡がとれるようにする。

（空地・空家の管理）

第16条 空地や空家の所有者及び管理者は、その適切な維持管理に努め、まちの環境や美観を著しく損なう荒れ地化（廃棄物を放置する、雑草が生い茂るなど）を防止する。

（協定の有効期間）

第17条 この協定の有効期間は、締結日から起算して10年とする。更新する際は、市長及び委員会が協議の上で行う。

（補則）

第18条 協定の運用に必要な基準等は、まちづくり協定運用細則として別に定めることができる。

2. この協定に疑義が生じた場合は、市長及び委員会が協議するものとする。

3. この協定に改定の必要が生じた場合は、市長及び委員会が協議の上、改定するものとする。

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5年3月7日

神戸市長 久元 喜造

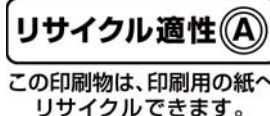
御影山手まちづくり協定委員会
会長 市村 克彦

（平成25年3月7日 締結）
（令和5年3月7日 更新締結）



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
御影山手まちづくり協定委員会

令和5年3月
編集・発行 神戸市



この印刷物は、印刷用の紙へ
リサイクルできます。