

まちづくり協定の内容の解説

まちづくり協定の概要

神戸市長と真野地区まちづくり推進会は、「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、「真野地区まちづくり協定」（昭和57年11月神戸市公告第264号）を締結しています。

まちづくり協定・地区計画は、明るい住みよいまちづくりに向けて、昭和55年7月に提案された「真野まちづくり構想」を尊重しながら、建て替えなどの際のルールを定めたものです。

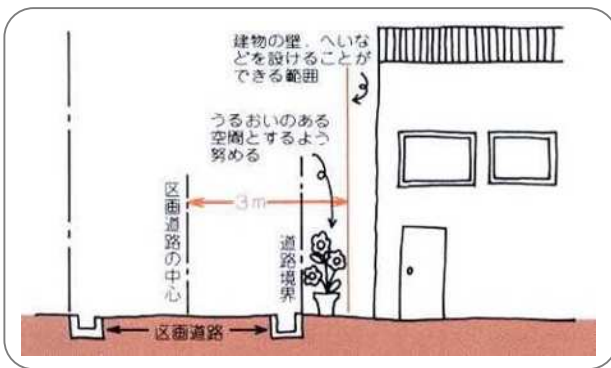
また、平成19年12月には、社会情勢や周辺環境の変化に対応するため、まちづくり協定・地区計画が一部変更されました。

壁面の位置の制限

区画道路沿いでは壁などを後退させ、安全でうるおいのある街並みをめざします。

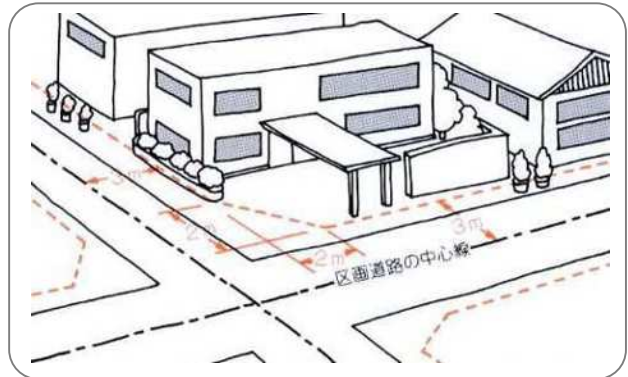
- 建物の壁（屋外階段・バルコニー・出窓を含む）やへいなどを設ける場合は、区画道路の中心線から3m以上後退させる。

- 区画道路の交差点には隅切りをとる。



(注1) 区画道路に接した敷地での建物の新築・増改築・移転及び門、へいの設置・改修の際に適用されます。

(注2) 隅切りをした部分に関しては、市で用地を買い取ることができます。



荷さばき場の設置

- 自動車の出入口などの付近に、荷さばきや駐車に有効な敷地内空地を設ける。

- 作業所などの面積が500㎡をこえる工場、倉庫の新築・増改築・移転の際に適用されます。

真野地区まちづくり協定書

神戸市長と真野まちづくり協議会として認定された真野地区まちづくり推進会（以下「推進会」という。）は、昭和55年7月に真野地区まちづくり検討会議により提案された「真野まちづくり構想」を尊重し、真野地区の明るい住みよいまちづくりを推進するため、「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を締結する。

（名称）

第1条 この協定は「真野地区まちづくり協定」と称する。

（定義）

第2条 この協定において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによるものとし、街区及び区画道路は別紙図面のとおりとす。

- (1) 住宅地区A 主として住宅の環境を保護すべき地区をいう。
- (2) 住宅地区B 既存の工場と調和を図りながら、住宅の環境を保護すべき地区をいう。
- (3) 住宅・工業・業務地区 地下鉄苅藻駅周辺及び都市計画道路高松線沿道の立地条件を活かしながら、人口の定着及び活力ある土地利用の増進を図る地区をいう。
- (4) 工業・業務地区 地下鉄苅藻駅周辺及び都市計画道路高

松線沿道の立地条件を活かしながら、工場及び業務施設を誘導する地区をいう。

- (5) 区画道路 おおむね町界を形成している公道をいう。

（地区の位置及び区域）

第3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、区域は別紙図面のとおりとす。

神戸市長田区東尻池町3丁目～9丁目、浜添通1丁目～6丁目及び苅藻通2丁目～7丁目

（市長と推進会の役割）

第4条 推進会は、この協定による住みよいまちづくりを推進するため、積極的に行動し、市長は、この協定に基づき必要な助言及び指導に努めるものとする。

（まちづくりの目標）

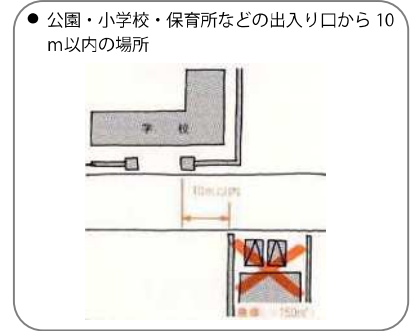
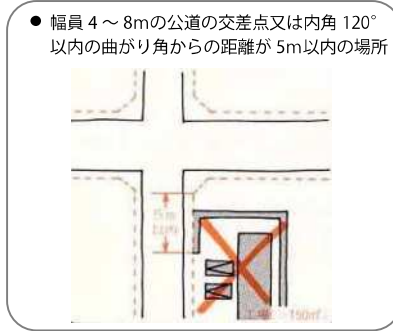
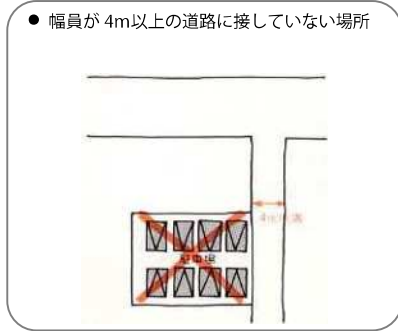
第5条 地区のまちづくりの目標は、次の各号に定めるところとする。

- (1) 地区の活気を維持するよう、年齢構成に片寄りのない人口の定着を図る。
- (2) 地区住民の働く場が手近にあり、住むのに便利な地区の特徴を生かすため、住宅と工場を適度に分離し、両者の共存、共栄をめざす。
- (3) 地区がはぐくんできた人と人とのつながりを大切にしない

自動車の出入口などの位置の制限

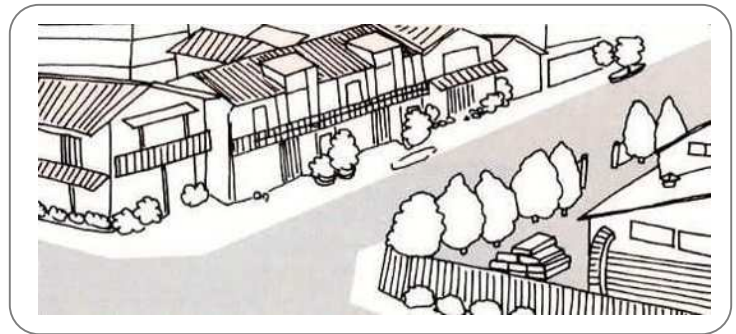
- 50㎡をこえる駐車場（青空駐車場を含む）の設置、作業所などの面積の合計が150㎡をこえる工場、倉庫の新築・増改築・移転及びこれらの自動車の出入口などの改修の際に適用されます。

■ 次の場所には自動車の出入口などを設けない。



周辺環境への配慮

- 地区内では、おたがいに騒音・振動・悪臭・日照障害及び大気汚染の防止に配慮する。
- 敷地周辺の緑化など、うるおいのある街並みをつくる。



今後の方針

- 今後、町丁単位などで、まちづくりの具体的計画（街区計画）を検討していく。

がら、良質の住宅を整備するなど、安全でうるおいのある住環境の確保をめざす。

（まちづくりの方針）

第6条 地区のまちづくりの方針は、次の各号に定めるとおりとする。

- （1）土地利用の方針 住宅と工場を適度に分離するため、建築物の用途を制限する。
- （2）道路整備等の方針 安全でうるおいのある街並みに改善するため、壁面等の位置を制限する。また区画道路で囲まれた街区内の道路整備を検討し、その実現に努める。
- （3）建築物等の整備の方針 住宅、店舗、工場及び駐車場の共存、共栄をめざすため、周辺環境へ配慮すべき事項を定める。

また、長屋の共同建替、コミュニテイ・センターの建設等を検討し、その実現に努める。

（周辺環境への配慮）

第7条 住宅、店舗、工場及び駐車場等の共存、共栄をめざすため、住民等は、騒音、振動、悪臭、日照障害及び大気汚染の防止並びに敷地周辺の緑化等、周辺環境へ配慮するものとする。

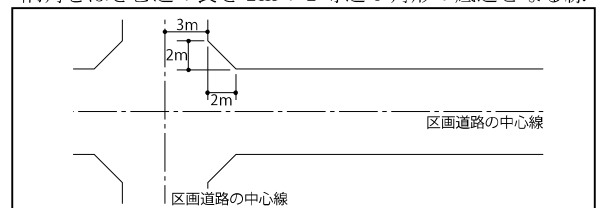
（建築物の用途の制限）

第8条 建築物の用途の制限は、第2条（1）から（4）に定めた地区ごとに、別途地区計画で定めるものとする。

（壁面等の位置の制限）

第9条 壁、柱、門及びへいを設置する場合は、次の各号に掲げる線以上に後退させるものとする。

- （1）区画道路の中心線より3mの線
- （2）区画道路が交差する箇所においては、前号の線がつくる隅角をはさむ辺の長さ2mの2等辺3角形の底辺となる線



2 道路と壁面等との間の部分については、緑化等うるおいのある空間とするよう努めるものとする。

3 既存の壁、柱、門及びへいについては、前2項の規定をできるだけ満たすよう努めるものとする。

（駐車場に関する基準）

第10条 50㎡を越える駐車場（屋根のないものを含む。以下

地区計画による制限

地区計画について

真野地区では、まちづくり協定のほかに地区計画を決定し、地区にふさわしい居住環境と生産環境の改善を図り、住宅及び工場の適正な配置と老朽住宅の更新を進めています。

建物用途の制限

- 建物の新築・増改築・移転・用途変更の際に適用されます。現行の用途地域の制限に、次の建物用途の制限が加わります。

地区の区分	趣旨	制限の概要	参考（用途地域）
住宅地区A	主として住宅の環境を保護すべき地区	原動機を使用する工場で床面積が50㎡をこえるものなど、第2種住居地域で禁止されている用途の建物は建てるできません。 ただし、自動車車庫及び協定締結の際、第2種住居地域不適格建物が存在した敷地の場合はこの限りではありません。（キャバレーなどの用途の建物を建てる場合をのぞく）	準工業地域
住宅地区B	既存の工場と調和を図りながら、住宅の環境を保護すべき地区	キャバレーなどの用途の建物は建てるできません。	準工業地域
住宅・工業・業務地区	地下鉄河原町駅周辺及び都市計画道路高松線沿道の立地条件を活かしながら、前項の定着及び活力ある土地利用の増進を図る地区	著しく環境を悪化させる恐れのある工場など、準工業地域で禁止されている用途の建物は建てるできません。 ただし、協定締結の際、準工業地域不適格建物が存在した敷地の場合はこの限りではありません。	工業地域
工業・業務地区	地下鉄河原町駅周辺及び都市計画道路高松線沿道の立地条件を活かしながら、工場及び業務施設を誘導する地区	共同住宅は建てるできません。 ただし、協定締結の際、住宅などが存在した敷地の場合はこの限りではありません。	工業地域

壁面の位置の制限

- まちづくり協定と同様の制限を行っています。

同じ。)を設置する場合、出入口は、次の各号に掲げる場所には設けてはならないものとする。

- (1) 幅員が4m以上の道路に接していない場所
 - (2) 道路の交差点、又は曲り角（内角120度を越えるものを除く。）からの距離が5m以内の場所
 - (3) 公園、小学校及び保育所等の出入口から10m以内の場所
- 2 50㎡を越える既存駐車場にあっては、前項の規定をできるだけ満たすよう努めるものとする。

（工場及び倉庫の出入口に関する基準）

第11条 工場及び倉庫を建築する場合、その出入口に関しては、次の基準によらなければならないものとする。

- (1) 延床面積500㎡を越える工場及び倉庫を建築する場合は、その出入口付近に規模に応じた必要な空地を設けるものとする。
 - (2) 延床面積150㎡を越える工場及び倉庫を建築する場合は、前条第1項の規定を準用する。
- 2 既存の工場及び倉庫にあっては、前項の規定をできるだけ満たすよう努めるものとする。

（協定の有効期限）

第12条 この協定の有効期限は、平成39年（2027年）12月28日までとする。更新する場合は、市長及びまちづくり推進会が協議を行う。

（補 則）

- 第13条 まちづくりは、できるところから段階的に進めていくものとし、このため市長と推進会は、今後、町丁単位等でまちづくりの計画の具体的内容を検討していくものとする。
- 2 この協定に疑義が生じたとき又は協定に定めのない事項については、市長及び推進会が協議するものとする。
 - 3 この協定について変更する必要があるとき又は新たに定めをする必要があるときは、まちづくり専門委員の意見を聴いたうえで、市長と推進会は協議を行い、変更するものとする。

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

平成29年（2017年）12月28日

神戸市中央区加納町6丁目5番1号

神戸市長 久元 喜造

神戸市長田区東尻池町6丁目

真野地区まちづくり推進会

代 表 石原 保子

届出について

地区内で建替えなどを行う場合は、お互いにルールを守るとともに、事前に市役所に届出が必要となります。

届出の対象となる行為

- 建築物の新築・増改築・移転又は、工作物の建設
- 建築物等の用途の変更（貸工場での操業開始を含む）
- 区画道路に接した敷地での門・へいなどの設置又は改修
- 50 mをこえる駐車場の設置
- 土地の区画形質又は用途の変更

届出の方法

- 期限／行為着手の日 30 日までに、建築確認申請を要する行為の場合は建築確認申請の前に
- 届出先／神戸市都市局まち再生推進課
- 届出図書／下記のとおり（用紙は上記届出先にあります。）

行為の種類 必要な図書	建築物の新築・増改築・移転又は、工作物の建設	建築物の用途の変更	区画道路に接した敷地での門・へいなどの設置又は改修	土地の用途変更（50 mをこえる駐車場の設置など）	土地の区画形質の変更
①地区計画の区域内における行為の届出書	○				○
②まちづくり協定に係る地区内における行為の届出書	○	○	○	○	○
③上記①及び②の添付図面一式	○	○	○		○
④真野地区内における行為の概要書	○	○	○	○	○
⑤工場等調書	△	△			
⑥真野地区既存建築物調書	△	△			

（注）行為の内容によっては△の図書が必要になる場合があります。

ご相談・お問い合わせは

■神戸市都市局まち再生推進課 (078) 595-6733

■真野地区まちづくり推進会