

うるおい あふれる 住みよいまち

きたすま

～北須磨団地まちづくり協定～



神戸市

北須磨まちづくり推進会

このたび神戸市長と北須磨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」(まちづくり条例)に基づき、「北須磨団地まちづくり協定」を締結しました。このまちづくり協定は、北須磨団地のうるおいあふれる住みよいまちづくりを推進するため、建築物の建て替えなどの際のルールを定めたものです。

◎位置及び概要

■ 位置：本会の地区は、神戸市須磨区友が丘1丁目の一部、友が丘2丁目、友が丘3丁目、友が丘4丁目、友が丘5丁目、友が丘6丁目、友が丘7丁目の一部、友が丘8丁目、友が丘9丁目、多井畑字掛峠の一部とする。

■ 面積：約106 ha

■ 世帯数：約2,600世帯 (令和5年2月現在)

■ 人口：約5,030人 (令和5年2月現在)
※住民基本台帳による



まちづくりのきっかけ

北須磨団地は昭和39年から兵庫県労働者住宅生活協同組合により開発された団地ですが、開発後20数年が経過した昭和60年頃より、団地内の住宅が建て替えの時期にきていました。

建て替えにあたって、宅地の細分化や外壁後退の制限を守らないケースが増えてきたため、住民の間でトラブルが起こるようになりました。

そこで、既に形成された良好な住環境を保全する目的で、昭和62年9月に「新しい町づくり委員会」が発足し、まちづくり活動が行われ始めました。

まちづくり協定の経過

- 北須磨団地まちづくり協定 (平成2年6月26日 神戸市公告第101号)
- 一部変更 (平成13年3月6日 神戸市公告第578号)
- 一部変更 (平成23年3月24日 神戸市公告第1045号)
- 一部変更 (令和3年3月22日 神戸市公告第1344号)
- 一部変更 (令和5年3月28日)

●まちづくりの目標

「友愛と信義」のもとに「うるおいあふれる住みよいまちづくり」を行う。

●まちづくりの方針

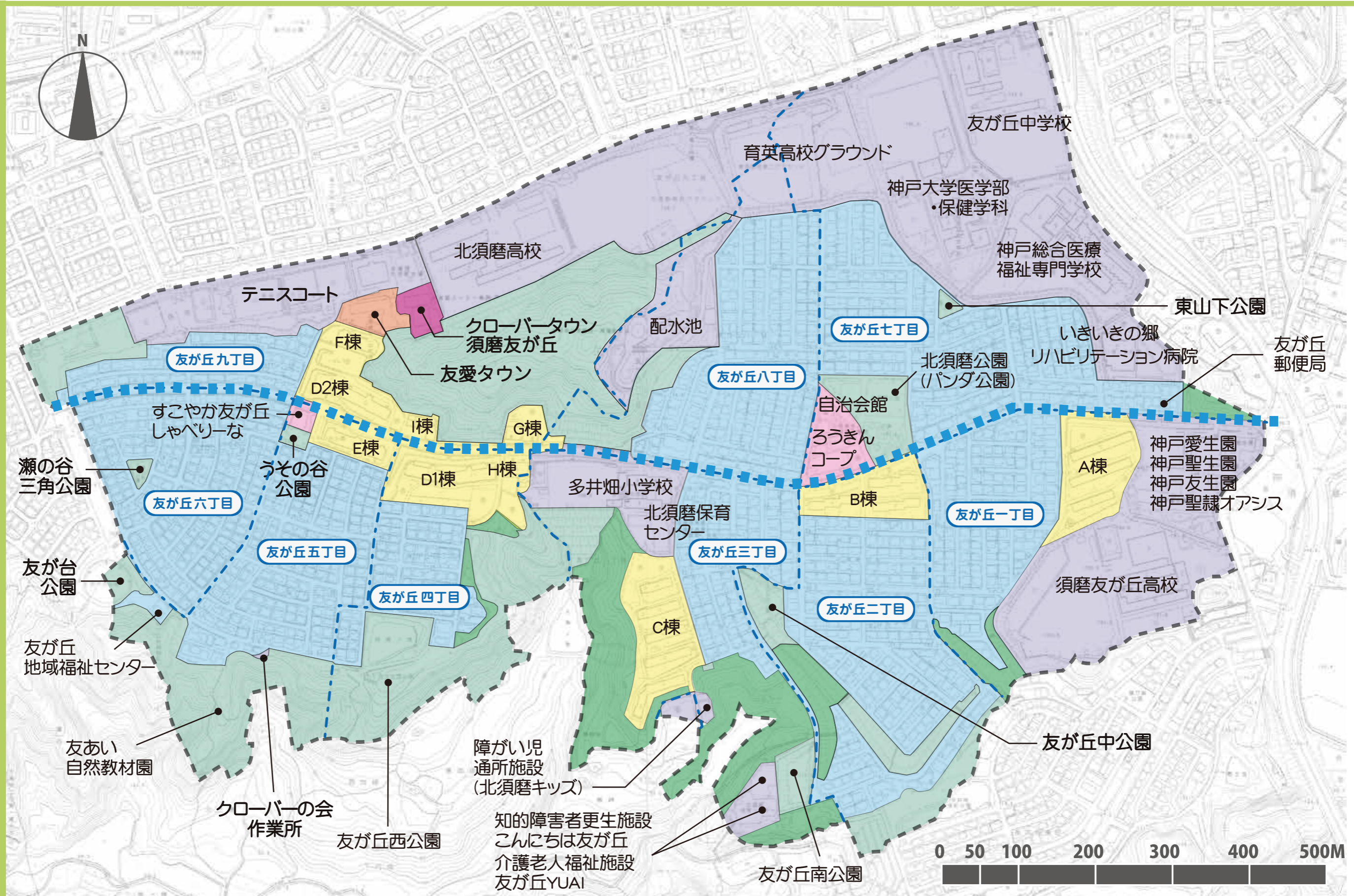
- (1) 多様な価値観や個性を認めあいながら、まちの柔らかいまとまりを育てる。
- (2) 長期的な視点に立って、環境を生かしながらかちを育てる。
- (3) ルールによる対応を基本に、現実的な側面を補完するシステムづくり及びものづくり(施設整備)の組み合わせにより、総合的なまちづくりを行う。
- (4) 各世代がそれぞれの特性を生かしながらかちづくりの役割分担を行う。

建築物の用途の制限

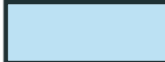

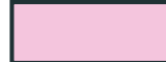



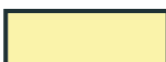



建築物を新築、増築、改築、用途変更する際には、現行の用途地域で建築できる用途の建築物のうち、下の表のものが建築できます。

| 地区名 | 建築可能な建築物の用途 | 現行の主な用途地域 |
|-----------------------|--|--------------|
| 低層住宅地区A | ・戸建住宅 ・共同住宅のうちテラスハウス型のもの | 第1種低層住居専用地域 |
| 低層住宅地区B | ・公共公益施設のうち良好な居住環境形成のために必要と認められるもの | 第1種中高層住居専用地域 |
| 低層住宅地区C | ・これらに附属する自動車車庫等 | 第1種中高層住居専用地域 |
| 中高層住宅地区 | ・共同住宅 ・兼用共同住宅(共同住宅の建て替えによって建築される兼用共同住宅で、住宅地内での日常生活において必要となる程度の公共公益施設の用途に供する部分が2階以下にあるもの) ・これらに附属する自動車車庫等 | 第1種中高層住居専用地域 |
| センター地区 | ・物品販売業を営む店舗、食堂、喫茶店、事務所等 ・公共公益施設のうち良好な居住環境形成のために必要と認められるもの ・これらに附属する自動車車庫等 | 第1種住居地域 |
| 公益施設地区 | ・公共公益施設で良好な居住環境形成と調和のとれるもの ・これらに附属する自動車車庫等 | 第1種中高層住居専用地域 |
| 緑地保全地区 (北須磨団地自治会等) | ・緑地保全地区には原則、建築物その他の工作物を建築することはできません | |
| 緑地保全地区 (神戸市) | | |

北須磨団地まちづくり協定の区域



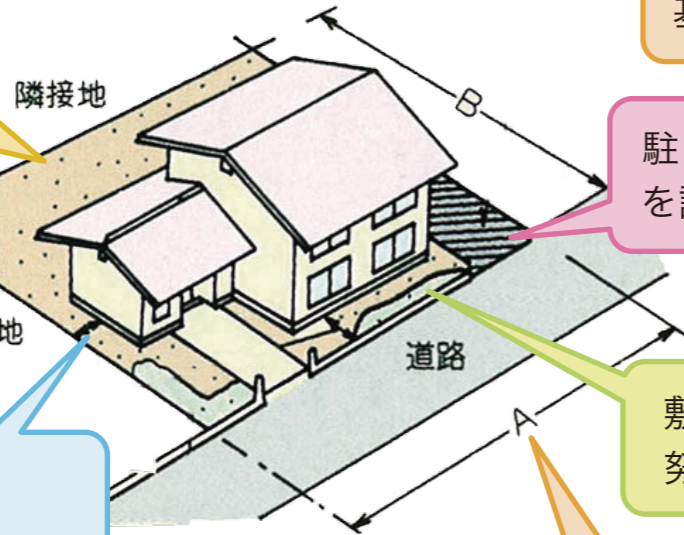
凡例

- | | | | | |
|---|---|--|--|---|
|  低層住宅地区A |  低層住宅地区C |  センター地区 |  緑地保全地区 (北須磨団地自治会等) |  まちづくり協定区域 |
|  低層住宅地区B |  中高層住宅地区 |  公益施設地区 |  緑地保全地区 (神戸市) |  地区内幹線道路 |

低層住宅地区の主なルールを図解

階数は下のとおりとします

- 低層住宅地区A 2階以下
- 低層住宅地区B 低層住宅地区C 3階以下



用途は住宅を基本とします

駐車場・駐輪場を設置します

敷地の緑化に努めます

敷地面積(A×B)は120㎡以上とします

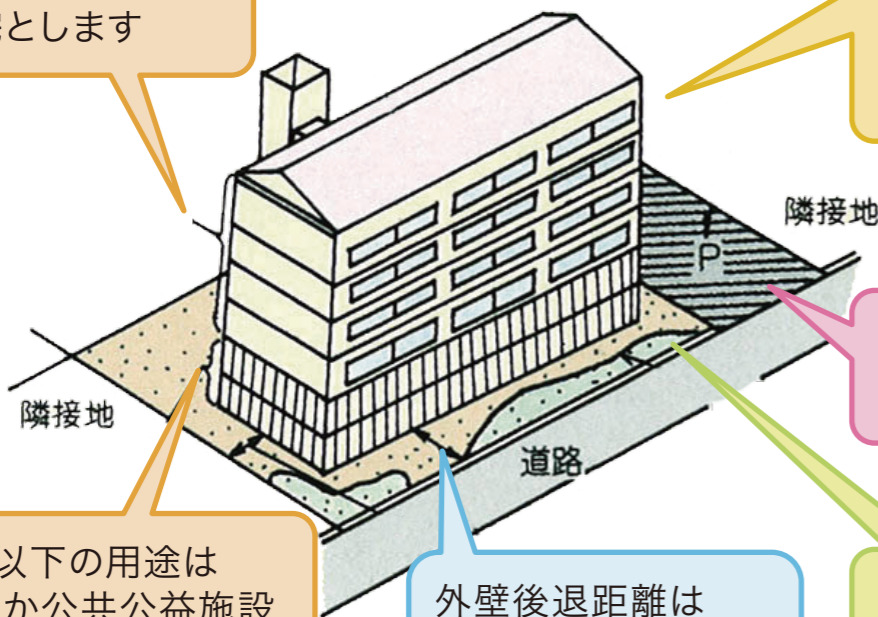
外壁後退距離は下のとおり

- 低層住宅地区A } 1.5m
- 低層住宅地区B } 1.5m
- 低層住宅地区C } 0.5m

中高層住宅地区の主なルールを図解

3階以上の用途は住宅とします

階数は協定締結の際の階数とします



駐車場・駐輪場を設置します

敷地の緑化に努めます

2階以下の用途は住宅か公共公益施設とします

外壁後退距離は3.0m以上とします

外壁の後退距離

建物の外壁の後退距離については、以下にかかげる数値以上とします。

- (1) 低層住宅地区A及び低層住宅地区B 1.5m
- (2) 低層住宅地区C 0.5m
- (3) 中高層住宅地区 3.0m(ただし、周辺の状況によってはこの限りではありません。)
- (4) センター地区及び公益施設地区 3.0m(ただし、低層建築物の場合は1.0m)

※ただし、協定締結の際にテラスハウス型住宅が建築された敷地において、敷地を分割して建築物を建築する場合、分割した隣地境界線について、推進会及び市長と事前に協議し、推進会が認め別途手続きを経た場合はこの限りではありません。(テラスハウスであっても、通風や採光・防災性の確保のため1.5m以上の外壁後退距離を確保することを原則とします。)

敷地面積の最低限度

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、協定締結の際に120㎡未満である場合は、その敷地面積が最低限度となります。

建築物の階数の限度

建築物の階数については、以下にかかげる数値以下とします。

- (1) 低層住宅地区A } 地上2階まで
- (2) 低層住宅地区B } 地上3階まで
- 低層住宅地区C } 地上3階まで
- (3) その他の地区 協定締結の際の階数

※ただし、公共公益上の観点からやむを得ない事情があり、建築主が推進会及び市長と事前に協議し、周辺環境と調和がとれると推進会が認めた場合は、この限りではありません。

協定の有効期間

この協定の有効期間は、令和15年3月31日までとします。更新の際は、市長と推進会が協議の上で行います。

周辺居住環境への配慮等

- ・協定の区域内(緑地保全地区を除く)においては、車の所有台数に応じた駐車スペースを設けるものとし、車がない場合においても予定地を確保しておくように努めます。
- ・敷地内の緑化に努めるものとし、特に塀・さくは生け垣等にするなど、通りにうるおいを与えるよう積極的に努めます。
- ・地区内で建築等を行おうとする際は、日照障害、電波障害、プライバシー侵害、騒音等の防止に努めます。
- ・地区内の施設等の広告、案内については、自治会の広報等の利用を基本とします。

北須磨団地まちづくり協定

神戸市長(以下「市長」という。)と北須磨まちづくり推進会(以下「推進会」という。)は、北須磨団地の「うるおいあふれる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。以下「まちづくり条例」という。)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、「北須磨団地まちづくり協定」と称する。

(地区の位置及び区域)

第2条 協定の対象となる地区(以下「対象地区」という。)の位置は次のとおりとする。

本会の地区は、神戸市須磨区友が丘1丁目の一部、友が丘2丁目、友が丘3丁目の一部、友が丘4丁目、友が丘5丁目、友が丘6丁目、友が丘7丁目の一部、友が丘8丁目、友が丘9丁目、多井畑字掛峠の一部とする。

2 対象地区は、低層住宅地区A、低層住宅地区B、低層住宅地区C、中高層住宅地区、センター地区、公益施設地区及び緑地保全地区の各地区に区分し、対象地区及び各地区の区域は、別紙図面のとおりにする。

(市長と推進会の役割)

第3条 推進会は、この協定により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、推進会に対し必要な助言及び指導に努めるものとする。

(まちづくりの目標)

第4条 北須磨団地の基本理念である「友愛と信義」のもとに「うるおいあふれる住みよいまちづくり」を行うことを目標とする。

(まちづくりの方針)

第5条 まちづくり方針は、次に定めるとおりとする。

- (1) 多様な価値観や個性を認めあいながら、まちの柔らかいまとまりを育てる。
- (2) 長期的な視点に立って、環境を生かしながらまちを育てる。
- (3) ルールによる対応を基本に、現実的な側面を補完するシステムづくり及びものづくり(施設整備)の組合せにより、総合的なまちづくりを行う。
- (4) 各世代がそれぞれの特性を生かしながら、まちづくりの役割分担を担う。

(土地利用の方針)

第6条 各地区の土地利用の方針は、次に定めるとおりとする。

(1) 低層住宅地区A、低層住宅地区B及び低層住宅地区Cは、落ち着いたある良好な低層住宅地を形成する

とともに、うるおいやふれあいの場所づくりにも努める地区とする。

(2) 中高層住宅地区は、周辺環境と調和のとれた良好な中高層住宅地を形成するとともに、建て替えの際には、生活の多様化や高齢化によって求められる諸機能の補完にも努める地区とする。

(3) センター地区は、親しみやすいコミュニティ施設や商業施設によって、団地のセンターを形成するとともに、また、施設の充実・整備により、高齢化への対応に努める地区とする。

(4) 公益施設地区は、個々の公共公益施設の特性を生かし、住宅地と調和のとれた地域環境を形成する地区とする。

(5) 緑地保全地区は、緑地を保全する地区とする。

(道路及び公園の整備の方針)

第7条 対象地区の道路については、周辺地区との連絡道路の整備に努め、対象地区の公園については、住民のふれあいの場として、市長と住民が協力して維持管理に努める。

(建築物の用途の制限)

第8条 低層住宅地区A、低層住宅地区B及び低層住宅地区Cにおいて建築できる建築物は、第1種低層住居専用地域で建築できる用途の建築物のうち、戸建住宅、共同住宅のうちテラスハウス型のもの、公共公益施設のうち良好な居住環境形成のために必要と認められるもの及びこれらに附属する自動車車庫等とする。

2 中高層住宅地区において建築できる建築物は、第1種中高層住居専用地域で建築できる用途の建築物のうち、共同住宅、兼用共同住宅(共同住宅の建て替えによって建築される兼用共同住宅で、住宅地内での日常生活において必要となる程度の公共公益施設の用途に供する部分が2階以下にあるものをいう。)及びこれらに附属する自動車車庫等とする。

3 センター地区において建築できる建築物は、第1種住居地域で建築できる用途の建築物のうち、物品販売業を営む店舗、食堂、喫茶店、事務所等、公共公益施設のうち良好な居住環境形成のために必要と認められるもの及びこれらに附属する自動車車庫等とする。

4 公益施設地区において建築できる建築物は、第1種中高層住居専用地域で建築できる用途の建築物のうち、公共公益施設で良好な居住環境形成と調和のとれたもの及びこれらに附属する自動車車庫とする。

(緑地の保全)

第9条 緑地保全地区においては、建築物その他の工作物を建築することはできない。ただし、公共公益上の観点からやむを得ない事情があり、当該建築主(建築基準法第2条16号に規定する者をいう。)が推進会及び市長と事前に協議し、推進会が認めた場合はこの限りでない。

(敷地面積の最低規模)

第10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平方メートルとする。ただし、協定締結の際に、敷地面積が120平方メートル未満である場合は、その敷地面積を最低限度とする。

(外壁の後退距離)

第11条 次の各号の地区における建築基準法第54条第1項の外壁の後退距離については、当該各号に掲げる数値以上とする。ただし、建築基準法施行令第135条の22に掲げる場合または中高層住宅地区において、周辺の状況により第2号に掲げる数値未満であっても支障がないと推進会が認めた場合は、この限りでない。また、協定締結の際にテラスハウス型住宅が建築された敷地において、敷地を分割して建築物を建築する際は、分割した隣地境界線について、当該建築主(建築基準法第2条第16号に規定する者をいう。)が推進会及び市長と事前に協議し、推進会が認めた場合はこの限りでない。

(1) 低層住宅地区A及び低層住宅地区B 1.5メートル
(2) 低層住宅地区C 0.5メートル
(3) 中高層住宅地区 3メートル
(4) センター地区及び公益施設地区 3メートル
(ただし、低層建築物については1メートル)

(建築物の階数の限度)

第12条 次の各号の地区において建築する建築物の階数については、当該各号に掲げる数値以下とする。

(1) 低層住宅地区A 地上2階
(2) 低層住宅地区B及び低層住宅地区C 地上3階
(3) 上記以外の地区 協定締結の際の建築物の階数
ただし、公共公益上の観点からやむを得ない事情があり、当該建築主(建築基準法第2条第16号に規定するものをいう。)が推進会及び市長と事前に協議し、周辺環境と調和がとれると推進会が認めた場合は、この限りでない。

(駐輪場及び駐車場の設置)

第13条 低層住宅地区A、低層住宅地区B及び低層住宅地区Cにおいては、車の所有台数に応じた駐車スペースを設けるものとし、車がない場合においても駐車場予定地を確保しておくように努める。

2 中高層住宅地区においては、建て替える際には戸数分の駐車場を設けるものとし、やむを得ず戸数分以下の台数の駐車場を設置する場合においても、将来的に駐車場の増設が可能な配置及び建築計画とし、また、兼用共同住宅の場合は、居住者用とは別途に、必要に応じて駐車場及び駐輪場を設けるように努める。

3 センター地区及び公益施設地区においては、必要に応じて駐車場及び駐輪場を設けるよう努める。

(敷地の緑化)

第14条 対象地区においては、敷地内の緑化に努めるものとし、特に、塀及びさくは生け垣等にするなど、通りにうるおいを与えるよう積極的に努める。

(周辺居住環境への配慮)

第15条 対象地区内で建築等を行おうとする者は、日照の障害、電波の障害、プライバシーの侵害、騒音の発生その他の迷惑行為(以下「迷惑行為」という。)の防止に努める。

(屋外広告物の設置基準)

第16条 対象地区内の施設等の広告及び案内は、自治会の広報等を利用するものとし、やむを得ず屋外広告物を設置する必要がある場合は、必要最小限度のものとし、設置場所、個数、規模、色彩等を工夫し、周辺の居住環境と調和するように努める。

(協定の有効期間)

第17条 この協定の有効期間は、令和15年3月31日までとする。更新する際は、市長と推進会が協議の上で行う。

(補則)

第18条 この協定中疑義が生じた事項又は協定に定めのない事項については、市長と推進会が協議するものとする。

2 この協定の事項について変更する必要がある場合又は新たな事項を定める必要がある場合は、市長と推進会は協議を行うものとする。

3 この協定の運用にあたっては、協定の適正かつ公正な運用を図るため、まちづくり協定運用細則を別に定める。

4 この協定の締結に伴い、令和3年3月22日に締結した協定は終了する。

以上のとおり協定した証として、本書を2通作成し、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

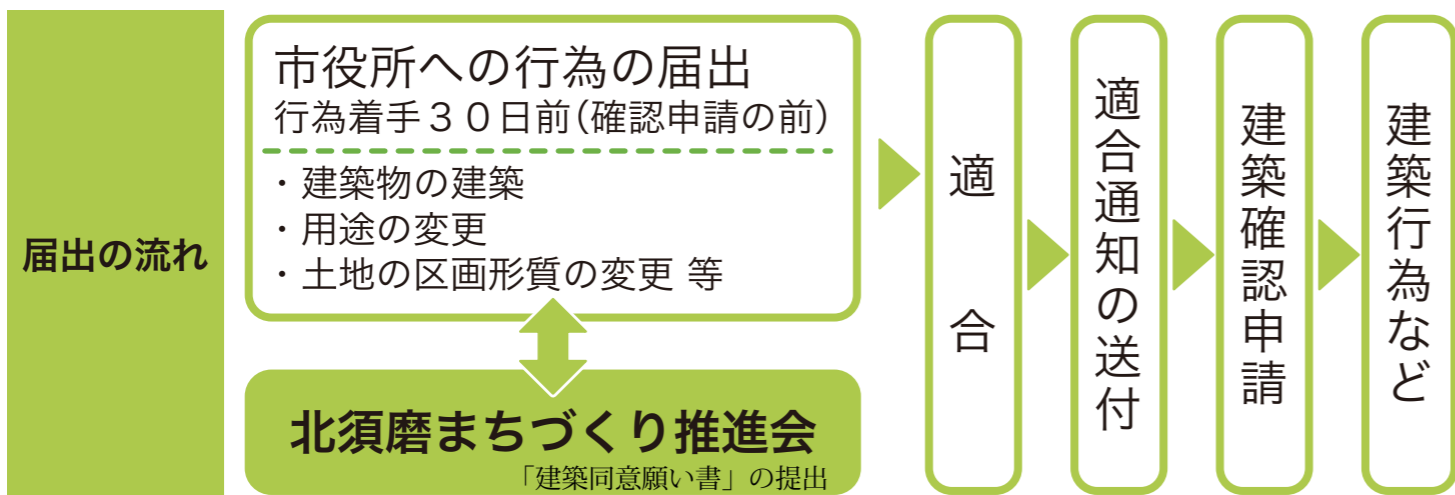
神戸市中央区加納町6丁目5番1号
神戸市長 久元 喜造

神戸市須磨区友が丘7丁目275
北須磨まちづくり推進会
会長 西内 勝太郎

建築行為などには、まちづくり協定に関わる届出が必要です

建て替えなどを計画される場合は、事業者・工業者にまちづくり協定のルールとともに、以下の手続きについてお知らせください。

- 届出が必要**
 - 建築物の新築・増築・改築
 - 建築物の用途の変更
 - 緑地保全地区内の工作物等の設置
 - 土地の区画形質の変更又は用途の変更
- 届出の方法**
 - 届出先／神戸市 都市局 まち再生推進課
 - 期 限／建築確認申請の手続き前までに届出を行ってください。ただし、建築確認申請を必要としない行為の場合は工事の30日前までに届出を行ってください。
 - 届出に係る行為が、まちづくり協定に適合していると認められる時は、適合通知書を送付します。
 - 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。
- 届出書類**
 - 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）
 - 北須磨地区内における行為の概要書（1部）
 - 添付図面（位置図，配置図，平面図，立面図，外構図，その他必要な図面，書類）



- 問合せ先**
 - 北須磨まちづくり推進会・北須磨団地自治会 **078-792-3917** (電話・FAX)
 - 神戸市 都市局 まち再生推進課 **078-595-6732** (直通)
 - 神戸市 須磨区 地域協働課 **078-595-6805** (FAX)
 - **078-731-4341** (代表)



まちの申し合わせ

「まちの申し合わせ」は、北須磨団地でこれまで慣例的に守られてきた事項（建替に関する近隣の同意、低層住宅地区での敷地全体の駐車場整備について、生活マナー等）を明文化して、北須磨団地の地域住民、土地・家屋所有者、事業者等に協力を求めるものです。条例に基づく拘束力はありませんが、より良い北須磨団地のために、ご協力をお願いします。



1. 解体・建築工事に伴う「建築同意願い書」の提出

建築物の解体・建築工事にあたっては、建築主は、工事対象敷地周辺の居住者（向こう三軒両隣）による同意を得て、「建築同意願い書」※に、同居住者による住所氏名の自署をもらい、北須磨まちづくり推進会に提出してください。（※「建築同意願い書」の詳細は北須磨まちづくり推進会にお問い合わせください。）

2. 駐車場整備について

周辺の生活環境の保全のため、低層住宅地区A、低層住宅地区B及び低層住宅地区Cにおいては、敷地全体を駐車場として使用することは避けてください。

3. 生活マナーの遵守

ここにテキストを入力

- **あいさつをします！**
（あ）明るく元気に、（い）いつでも、（さ）先に、（つ）続ける、あいさつを励行します。
- **家のまわりの手入れをします！**
庭木をきれいに剪定します。身近な緑を大切に、草木や花を美しく育てます。また外灯・門灯を点け、夜道を明るく照らします。
- **ペットのマナーを守ります！**
ペットのフンは持ち帰り、公園で放し飼いはしません。のら猫には餌を与えません。
- **ゴミのマナーを守ります！**
タバコのポイ捨てはしません。正しく分別し、ゴミ出しルールを守ります。また、クリーンステーションの手入れをします。
- **交通マナーを守ります！**
交通安全を心がけ、歩道は歩行者優先、自転車は徐行します。車は自分の駐車場に止め、通行の邪魔にならないようにします。

