

高尾台・水野町地区 まちづくり協定

—安全・安心で住みよい未来あるまちづくり—



高尾台・水野町地区
まちづくり協議会
・
神戸市

1 高尾台・水野町地区の概要



高尾台・水野町は須磨区離宮公園奥の高台にあり、神戸市が開発した一戸建て住宅団地を中心とした地区です。団地は1964（昭和39）年に分譲が開始され、以降、管理組合方式による地域の運営・自治が行われてきました。

地区の大半が第1種低層住居専用地域であり、部分的に第1種中高層住居専用地域が混在しています。周辺は市街化調整区域です。

分譲から46年が経過し、現在では急激な人口減少・高齢化が進んでいます。新たな入居者は少なく、空家・空地が目立ち始めています。

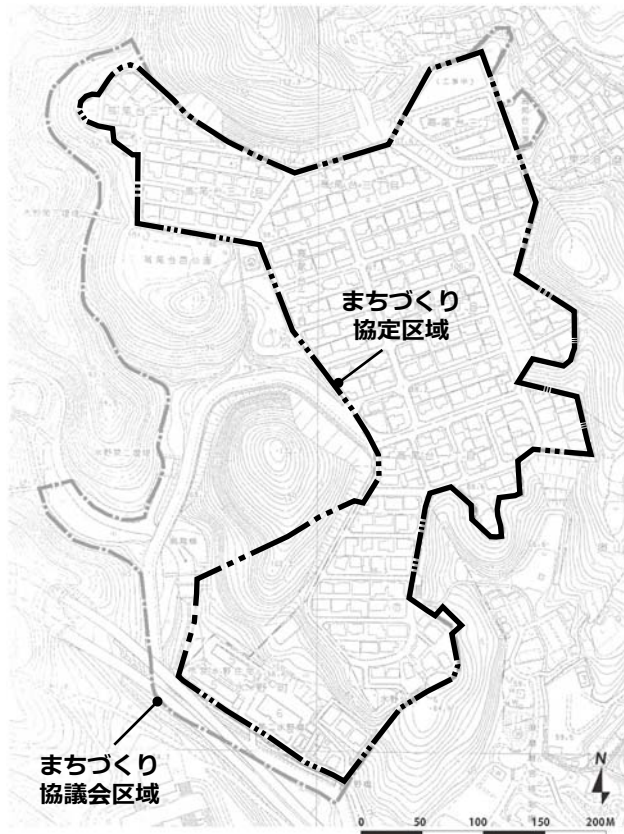
そのような中、地区内でのマンション建設計画をきっかけに、住環境の保全や暮らしやすさの向上をめざしたまちづくり活動が始まり、2008年10月、「高尾台・水野町地区まちづくり協議会」が設立されました。

■ 位置図 ■

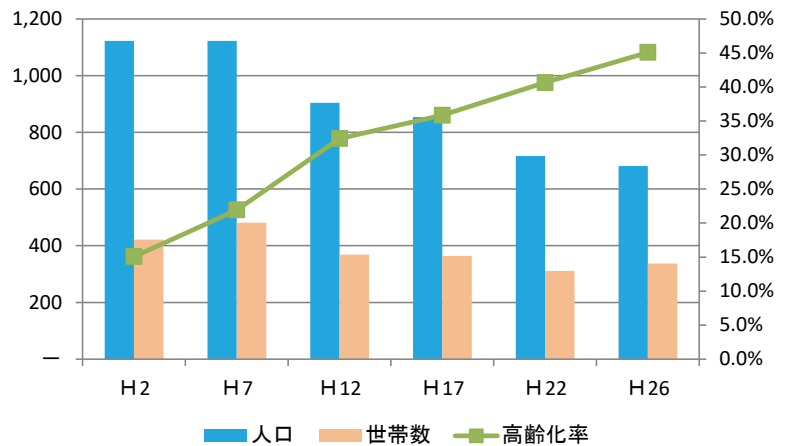


Google マップより

■ 区域図 ■



■ 人口・世帯数の動き ■



（資料）国勢調査（H26のみ住民基本台帳）

2 まちづくりの目標と方針



《基本目標》

安全・安心で住みよい未来あるまちづくり

目標 1

安心して住み続けられるまちづくり

《取り組み方針》

少しずつ、できることから安全対策を進める

豊かな緑を活かしながら、生きがいとふれあいの拠点をつくる

目標 2

子育て世帯の定住を促すまちづくり

《取り組み方針》

楽しみながら歩ける通学路に変えていく

わくわくする団地までの帰り道をつくる

目標 3

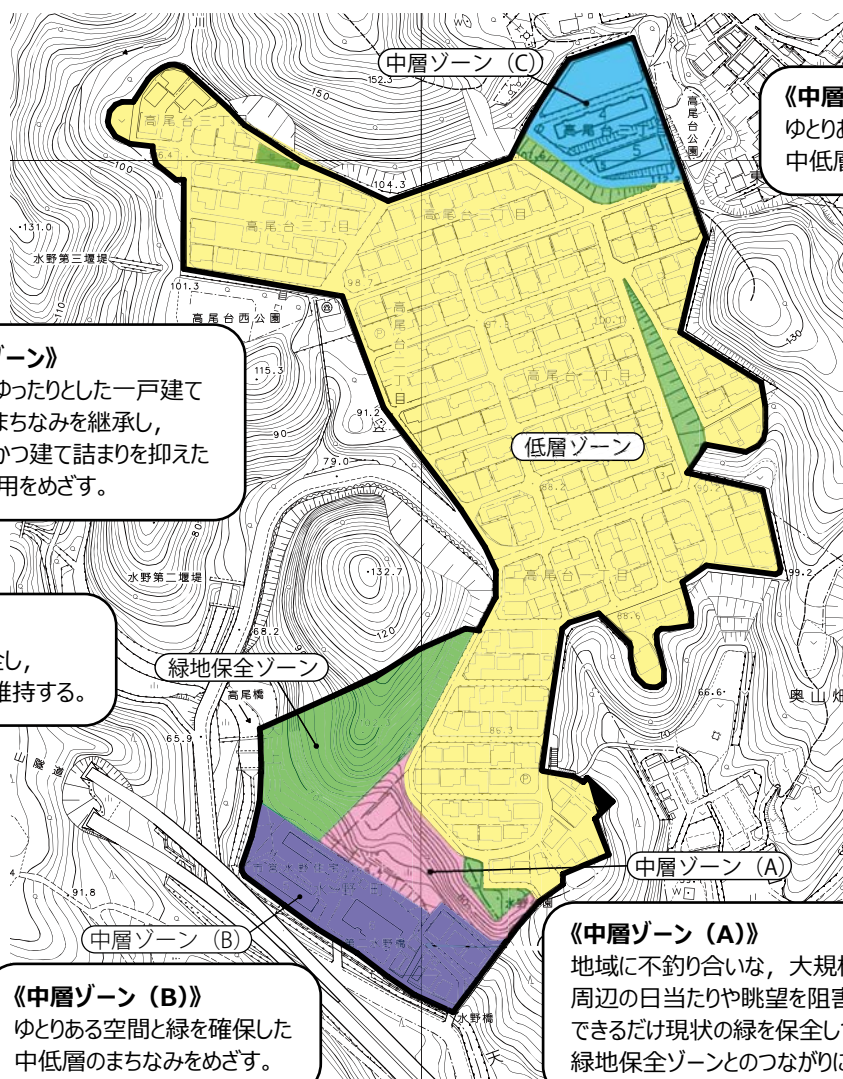
豊かな交流を支えるまちづくり

《取り組み方針》

子どもの楽しみ、お年寄りの安心を育む

まちのイメージを生み出す魅力スポットを散りばめる

高尾台・水野町地区まちづくり協定区域図



3 まちづくりのルール



(門灯などの設置)

第7条 夜間の明るさを確保するため、各戸は門灯・玄関灯などの設置と夜間点灯に努める。



(土地・建物の管理)

第8条 防犯上、防災上、衛生上、美観上、荒れた空地や空家を発生させないようにするため、土地や建物の所有者及び管理者は、廃棄物を放置しない、雑草が生い茂らないようにするなど、その適切な維持管理に努める。また、工事期間中などもゴミや廃棄物などで周辺に迷惑のかからないよう、責任者を明示し、敷地内にゴミ箱を設置するなど適切な環境維持のための施設を設け、美しく、清潔な環境を保つ。



(賃貸集合住宅の管理)

第9条 賃貸集合住宅の管理にあたっては、非常時等の連絡に備えるため、管理人または責任者を定め、その名称及び連絡先を外壁等に明示し、常時連絡がとれるようにする。



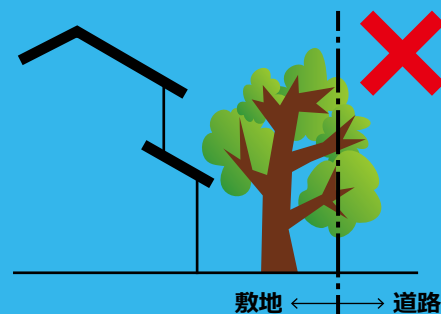
(敷地内の駐車場の確保)

第10条 迷惑駐車・不法駐車をなくし、地区内の交通安全をまもるため、住宅を建築するときは、あらかじめ必要な駐車台数を見込んだ駐車スペースを確保する。建売住宅など、入居者が未定の場合は、原則として2台以上の駐車場を設ける。



(外構計画への配慮)

第 11 条 隣家や道路に庭木をはみだすなど、まわりに迷惑のかかる事態を発生させないようにするため、周辺環境に配慮した外構（庭木、植栽その他）の計画およびその維持管理に努める。

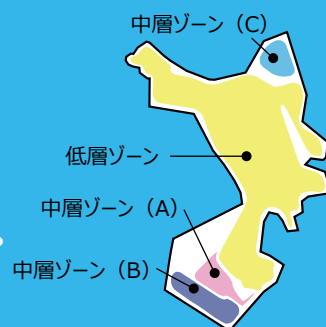


(建築物の高さの配慮)

第 12 条 建築物の高さの配慮は、ゾーンごとに次のとおりとする。

ただし、建築基準法等を順守した場合にはこの限りではない。

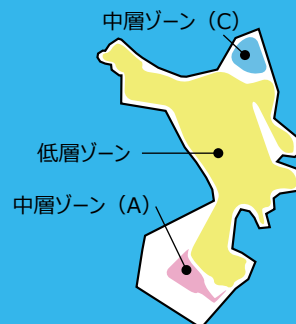
- (1) 低層ゾーンでは、高さの最高限度を 10m とする。
- (2) 中層ゾーン (A) では、北側の環境に配慮し、周辺との調和をめざす。
- (3) 中層ゾーン (B) (C) では、高さの最高限度を 20m とする。



(敷地面積の最低限度)

第 13 条 「低層ゾーン」および「中層ゾーン (A) (C)」においては、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 m² とする。

ただし、この協定の締結の際に、敷地面積が 120 m² 未満である場合は、その面積を最低限度とする。

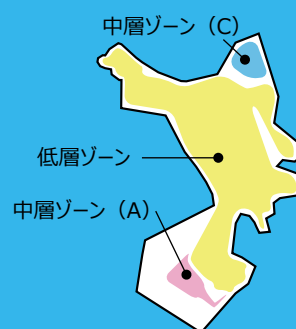


(外壁の後退距離)

第 14 条 「低層ゾーン」および「中層ゾーン (A) (C)」においては、敷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 1.0m 以上とする。

なお、地階を除く階数が 4 以上の中高層建築物においては、3.0m 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。

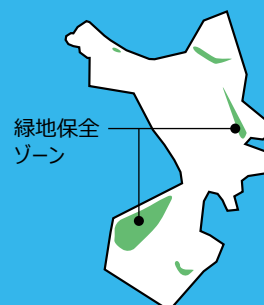
- (1) 外壁等の中心線の長さの合計が 3m 以下であるもの。
- (2) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが 2.3m 以下で、かつ、床面積の合計が 5 m² 以内であるもの。



(緑地の保全)

第 15 条 「緑地保全ゾーン」については建築物の建築をすることはできない。

ただし公共公益上の見地からやむをえない事情があると認められた場合はこの限りでない。

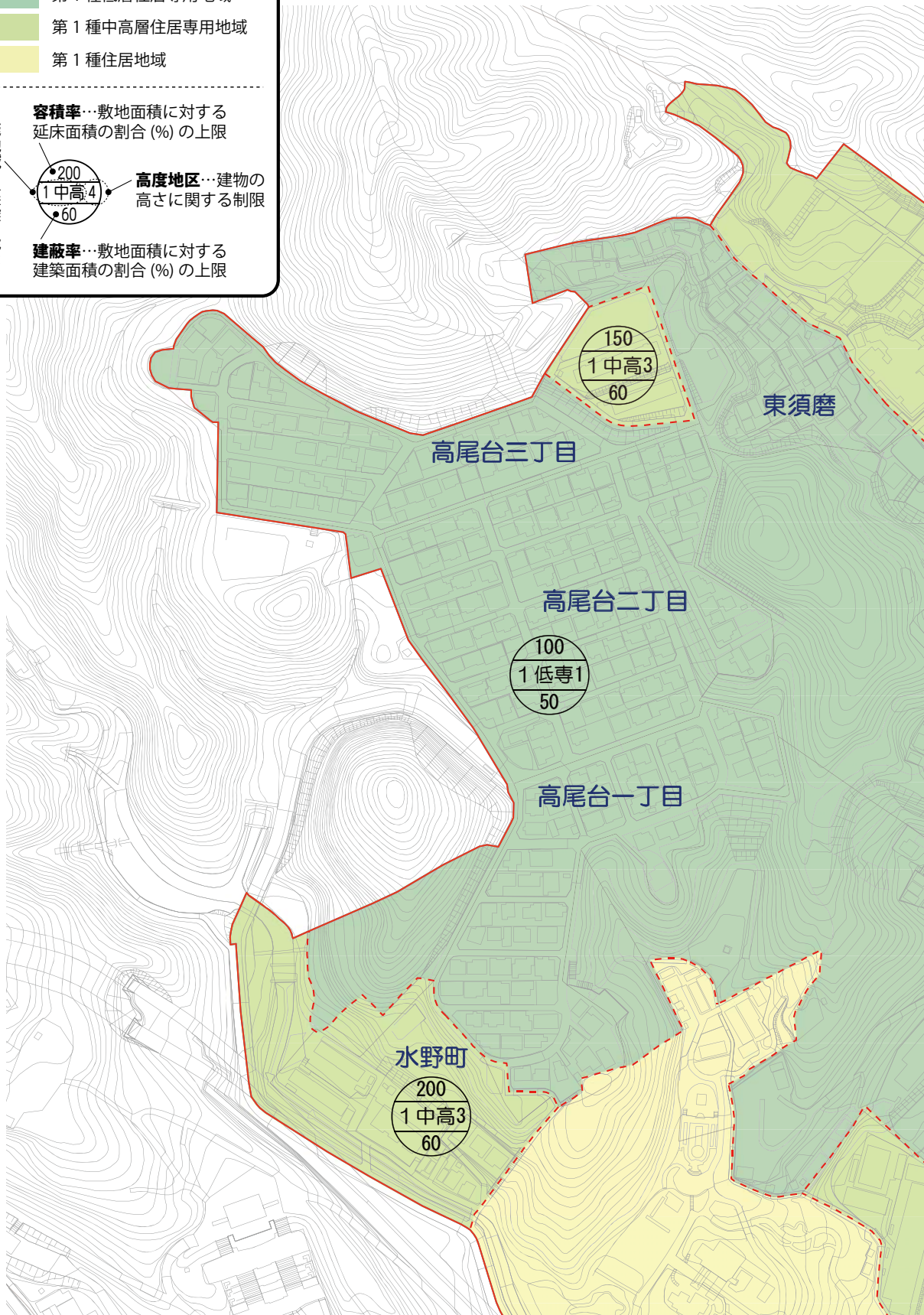




《参考》用途地域

第1種低層住居専用地域
 第1種中高層住居専用地域
 第1種住居地域

用途地域…建築可能な建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…建物の高さに関する制限
建蔽率…敷地面積に対する建築面積の割合 (%) の上限



※この図面は平成 27 年 4 月時点の用途地域等を示しています。神戸市の都市計画に関する証明にはなりませんのでご注意ください。

建築行為の届出



■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。また、あわせて高尾台・水野町地区まちづくり協議会への説明をお願いします。
- 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。
- 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・変更届出書（1部）
- 高尾台・水野町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（三宮国際ビル6階）

高尾台・水野町地区まちづくり協定

神戸市長（以下「市長」という）と高尾台・水野町地区まちづくり協議会（以下「協議会」という）は、“安全・安心で住みよい未来あるまちづくり”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「高尾台・水野町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。）の位置は以下のとおりとし、区域は別紙高尾台・水野町地区まちづくり協定区域図に示すとおりとする。（神戸市須磨区高尾台1丁目、高尾台2丁目、高尾台3丁目、水野町の一部）

(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。

(まちづくりの基本目標)

第4条 協議会は、「安全・安心で住みよい未来あるまちづくり」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) 子育て世帯の定住を促すまちづくり
- (2) 安心して住み続けられるしくみづくり
- (3) 豊かな交流を支えるまちづくり

(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) 低層ゾーンでは、現状のゆったりとした一戸建て中心のまちなみを継承し、低層でかつ建て詰まりを抑えた土地利用をめざす。
- (2) 中層ゾーン（A）では、地域に不釣り合いな、大規模・高層建物などによって、周辺の日当たりや眺望を阻害しないようにするため、できるだけ現状の緑を保全しつつ、隣接する低層ゾーンや緑地保全ゾーンとのつながりに配慮した土地利用をめざす。
- (3) 中層ゾーン（B）（C）では、ゆとりある空間と緑を確保した中低層のまちなみをめざす。
- (4) 緑地保全ゾーンでは、現状の自然環境を保全し、豊かな水と緑の空間を維持する。

(門灯などの設置)

第7条 夜間の明るさを確保するため、各戸は門灯・玄関灯などの設置と夜間点灯に努める。

(土地・建物の管理)

第8条 防災上、衛生上、美観上、荒れた空地や空家を発生させないようにするため、土地や建物の所有者及び管理者は、廃棄物を放置しない、雑草が生い茂らないようにするなど、その適切な維持管理に努める。また、工事期間中などもゴミや廃棄物などで周辺に迷惑のかからないよう、責任者を明示し、敷地内にゴミ箱を設置するなど適切な環境維持のための施設を設け、美しく、清潔な環境を保つ。

(賃貸集合住宅の管理)

第9条 賃貸集合住宅の管理にあたっては、非常時等の連絡に備えるため、管理人または責任者を定め、その名称及び連絡先を外壁等に明示し、常時連絡がとれるようにする。

(敷地内の駐車場の確保)

第10条 迷惑駐車・不法駐車をなくし、地区内の交通安全をまもるため、住宅を建築するときは、あらかじめ必要な駐車台数を見込んだ駐車スペースを確保する。建売住宅など、入居者が未定の場合は、原

則として2台分以上の駐車場を設ける。

(外構計画への配慮)

第11条 隣家や道路に庭木をはみだすなど、まわりに迷惑のかかる事態を発生させないようにするため、周辺環境に配慮した外構（庭木、植栽その他）の計画およびその維持管理に努める。

(建築物の高さの配慮)

第12条 建築物の高さの配慮は、ゾーンごとに次のとおりとする。ただし、建築基準法等を順守した場合にはこの限りではない。

- (1) 低層ゾーンでは、高さの最高限度を10mとする。
- (2) 中層ゾーン（A）では、北側の環境に配慮し、周辺との調和をめざす。
- (3) 中層ゾーン（B）（C）では、高さの最高限度を20mとする。

(敷地面積の最低限度)

第13条 「低層ゾーン」および「中層ゾーン（A）（C）」においては、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、この協定の締結の際に、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。

(外壁の後退距離)

第14条 「低層ゾーン」および「中層ゾーン（A）（C）」においては、敷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1.0m以上とする。なお、地階を除く階数が4以上の中高層建築物においては3.0m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。

(緑地の保全)

第15条 「緑地保全ゾーン」については建築物の建築をすることはできない。ただし公共公益上の見地からやむをえない事情があると認められた場合はこの限りでない。

(協定の有効期間)

第16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、市長及び協議会が協議の上で行う。

(補則)

第17条 協定の運用に必要な基準等は、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 この協定に改定の必要が生じた場合は、市長及び協議会が協議の上、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。

平成27年8月21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

神戸市須磨区高尾台2丁目4番3号
高尾台・水野町地区まちづくり協議会会長 川島 清一



神戸市都市局まち再生推進課

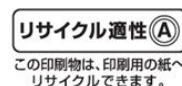
〒651-0083 神戸市中央区浜辺通2丁目1-30

三宮国際ビル6階

TEL (078) 595-6732

高尾台・水野町地区まちづくり協議会事務局

<http://ugokuu.wix.com/takaodai>



この印刷物は、印刷用の紙へリサイクルできます。

KOBE 
UNESCO City of Design

平成27年8月

編集・発行 神戸市住宅都市局計画部まち再生推進課

神戸市広報印刷物登録 平成27年度第257号（広報印刷物規格A-1類）