

# 森南町 1 丁目地区まちづくり協定



良好な住宅地と  
活気のあるまちが両立する  
健全で魅力的なまち  
をめざして

神 戸 市  
森南町 1 丁目まちづくり協定を守る会

## はじめに

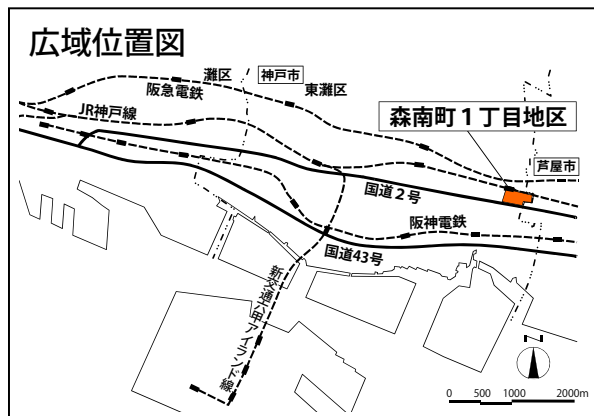
神戸市長と森南町 1 丁目まちづくり協定を守る会は、「神戸市地区計画及びまちづくり協定等に関する条例」に基づき、「森南町 1 丁目地区まちづくり協定」を締結しました。

森南町 1 丁目地区まちづくり協定  
(平成 13 年 12 月 19 日 神戸市公告第 527 号)  
(変更 平成 23 年 12 月 19 日 神戸市公告第 731 号)  
(更新 令和 3 年 12 月 19 日 神戸市公告第 974 号)

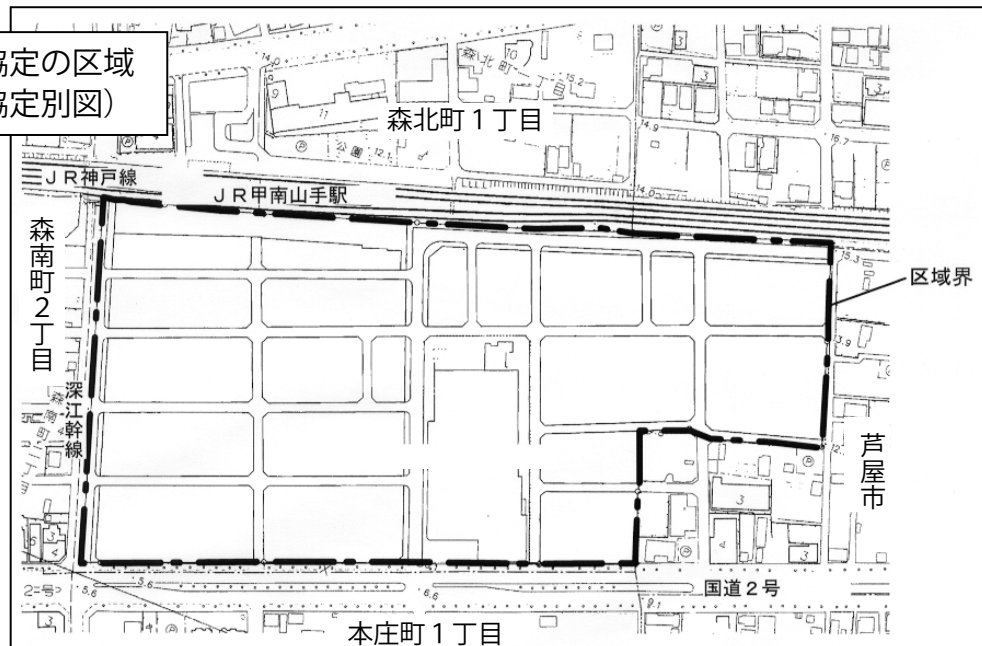
このまちづくり協定は、「森南町 1 丁目第 4 次まちづくり提案」(平成 13 年 11 月)に基づき、建築行為等のルールを定めたものです。

### 地区の位置

所在地 神戸市東灘区森南町 1 丁目  
面積 約 7.7ha



まちづくり協定の区域  
(協定別図)



## まちづくりの目標

神戸の東の玄関口に  
ふさわしい

良好な住宅地と  
活気のあるまちが  
両立する、健全で  
魅力的なまち

を目標とする



落ち着きとうるおいのある  
住環境を確保した  
『住みよいまち』

豊かなコミュニティを継承し  
また、人々の交流を育む  
『活気あるまち』



住宅と店舗とが調和した  
『健全で魅力あるまち』

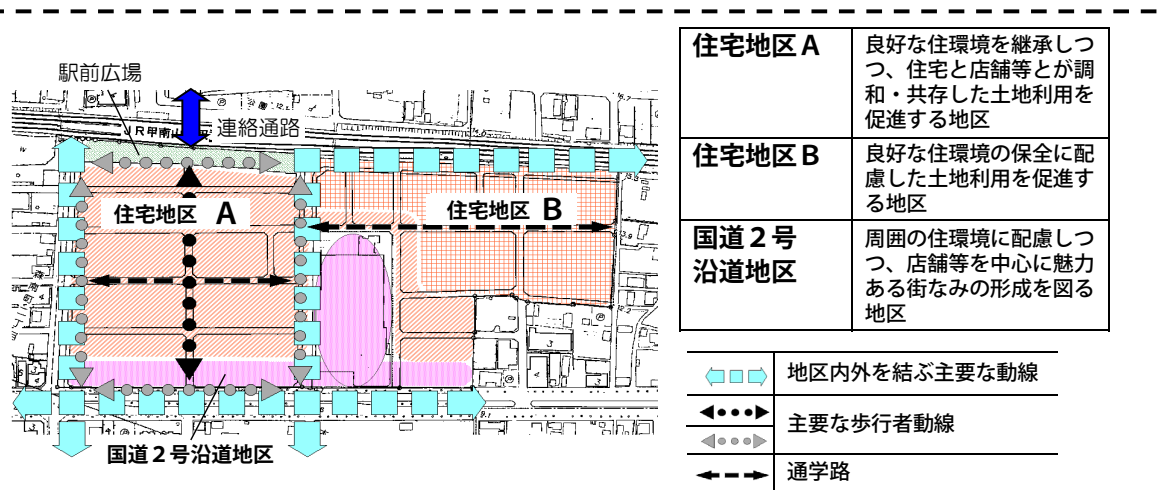
災害に強く、生活者の安全に配慮した  
『安心して過ごせるまち』

### ■土地利用の方針

地区全体で

- ・良好な住環境の継承
- ・住宅と店舗等の調和・共存を図ります。

（なお、国道2号沿道は、周囲の住環境に配慮し、店舗等を中心に魅力あるまちなみの形成を図ります。）



参考 第4次まちづくり提案におけるまちの将来像

## まちづくり協定の主な内容

### ■建築物の用途及び業種の制限

地区内では、現行の用途地域での建築物の制限に加え、次の用途の建築物の建築及び営業はできません。

ただし、この協定締結時に次の用途の建築物が存在しており、規模が大きくなり改築、修繕等を行う場合は、この限りではありません。

- (1) マージャン屋、パチンコ屋、カラオケボックスなど
- (2) 倉庫業を営む倉庫、工場<sup>(※)</sup> など

(※) 作業内容、床面積等の制限があります

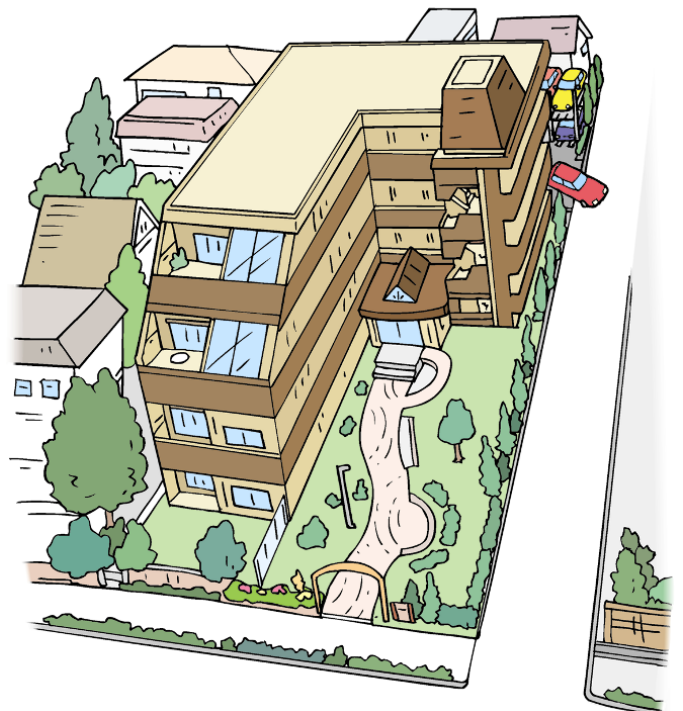
また、暴力団などの入居、営業はできません。



### ■ファミリー形式住戸<sup>しょうれい</sup>の奨励

子供からお年寄りまで様々な人が暮らし、また、地域のコミュニティをはぐくむことができるよう、地区内で集合住宅等を建築する場合は、ファミリー形式住戸の設置に努めましょう。

ファミリー形式住戸：住戸専用面積がおおむね30㎡以上のものです。管理人の常駐、学生専用マンションの供給等の事情がある場合は、協議会と協議して下さい。





## ■垣・柵等の形態等の配慮

うるおいのあるまちなみや、安全で安心できるまちとするため、各宅地で垣や柵等を設ける場合は、次のことに努めましょう。

- 道路に面する箇所では門灯を設置する。
- 道路に面する塀は、生垣又は透視可能なフェンス等とし、植栽を併設する。



周囲の環境と調和した  
建築物の色彩、意匠



## ■周辺環境への配慮

良好な住環境を確保するため、また、美しいまちとするために、建築物等は、色彩・意匠等が周辺環境と調和するよう工夫しましょう。

## ■協定の有効期間

この協定の有効期間は締結日から起算して10年とします。なお、協定の更新は市長及び協議会が協議の上で行うものとします。

## 森南町1丁目地区まちづくり宣言

森南町1丁目地区では、日常生活を快適に暮らし、また、美しいまちを実現するため、「まちづくり協定」と併せて、生活マナーなどについて「まちづくり宣言」として定めます。

### ■建物のリフォームについて

建物のリフォームをする場合は、近隣のみなさんとの話し合いなどを通じて、周辺環境に調和したものとなるよう務めましょう。

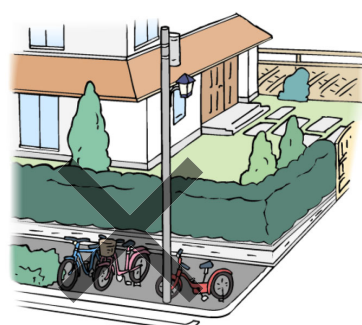
### ■生活マナーの遵守

日常生活を快適に暮らし、また、美しいまちを実現するため、生活マナー等について、次のことに努めましょう。

- ・ ゴミの出し方やペットの飼い方など互いの生活マナーを遵守する。
- ・ 野良猫等への餌付けは行なわない。
- ・ 公共空間へは商品や立て看板、プランター、鉢植え等を出さない。
- ・ 公共空間への屋外広告物の掲出はしない。  
(森南町1丁目では、神戸市の条例により特別に許可を得たものを除き、屋外広告物の掲出が禁止されています)
- ・ 路上駐車、自転車の放置、不法投棄、自動車等による騒音や迷惑行為等をしない。
- ・ なごみひろばを含む歩道空間では他人の迷惑になる行為をしない。  
(例、キャッチボール、スケボー、駐車、自転車の乗り入れ等)
- ・ プライバシーの侵害・騒音・悪臭その他迷惑行為の防止に努める。



マナーを守らないゴミだし



不法駐輪



騒音

森南町1丁目地区では、地区内の良好な住環境を維持するため、地域のルールを守り、住生活のマナーを守るなど、住民一人ひとりの努力と協力によって成立する良好な地域コミュニティをベースとしたまちづくり活動をしています。こうした活動の一環として設立した「森南町1丁目まちづくり協定を守る会」では、地域住民の賛同を得て、以下のとおり神戸市長とまちづくり協定を締結することとしました。

## 森南町1丁目地区まちづくり協定書

神戸市長(以下「市長」という。)と森南町1丁目まちづくり協定を守る会(以下「守る会」という。)は、森南町1丁目地区の健全な市街地の形成をめざし、良好な住環境の確保とともに地域の振興を推進するため、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、「森南町1丁目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、区域は別紙森南町1丁目地区まちづくり協定区域図(以下「別図」という。)に示すとおりとする。

神戸市東灘区森南町1丁目

(市長と守る会の役割)

第3条 守る会はこの協定により、次条に示すまちの環境づくりの目標を達成するため、積極的に行動し、市長はこの協定に基づき、守る会に対し、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 神戸市の東の玄関口にふさわしい、良好な住宅地と活気のあるまちが両立する健全で魅力的なまちを目指し、まちの環境づくりの目標を次のとおり定める。

- (1) 落ち着いたうるおいのある住環境を確保した「住みよいまち」
- (2) 豊かなコミュニティを継承し、また、人々の交流を育む「活気あるまち」
- (3) 住宅と店舗とが調和した「健全で魅力あるまち」
- (4) 災害に強く、生活者の安全に配慮した「安心して過ごせるまち」

(土地利用の方針)

第5条 地区全体は良好な住環境を継承しつつ、住宅と店舗等とが調和・共存した土地利用とする。国道2号沿道は、周囲の住環境に配慮しつつ、店舗等を中心に魅力あるまちなみの形成を図る。

(建築物の用途の制限)

第6条 地区内において、次の用途の建築物は建築してはならない。ただし、この協定締結の際、現に存する下記の建築物の敷地において、同床面積以内の改築、修繕等を行う場合はこの限りでない。

- (1) マージャン屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、カラオケボックス その他これらに類するもの
- (2) 倉庫業を営む倉庫、工場等(建築基準法別表第二(ハ)第二号、(ト)第三号及び第四号に掲げるもの)

(ファミリー形式住戸の奨励)

第7条 地区のコミュニティを維持し、また、世代構成のバランスを図るため、地区内で集合住宅等を建築する場合、ファミリー形式住戸(住戸専用面積がおおむね30平方メートル以上のものをいう。)の設置に努める。ただし、管理人の常駐、学生専用マンションの供給等の事情がある場合は、守る会と協議するものとする。

(垣・柵等の形態等の配慮)

第8条 うるおいのあるまちなみの形成、安全性の向上等を図るため、道路に面する箇所での門灯の設置に努める。また、道路に面する塀は生垣又は透視可能なフェンス等とし、植栽を併設するよう努める。

(周辺環境への配慮)

第9条 良好な住環境の確保と美しいまちの形成等を図るため、建築物等は色彩・意匠等が周辺環境と調和するよう工夫する。

(業種等の制限)

第10条 良好な住環境の確保と健全な市街地の形成を図るため、地区内において、青少年の健全な育成に不適とみなされる業種(風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律に規定されている業種、テレホンクラブ等)、及び集団的に又は常習的に暴力的不法行為等を行うおそれのある組織の入居、営業は禁止する。

(協定の有効期間)

第11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守る会が協議の上で行う。

(補則)

第12条 この協定の運用にあたり、まちづくり協定運営委員会を設け、まちづくり協定運用細則を別に定める。

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、市長及び守る会が協議するものとする。

3 この協定に改訂の必要が生じた場合は、市長及び守る会が協議の上、改訂するものとする。

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うえ、各1通を保有する。

令和3年12月19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

神戸市東灘区森南町1丁目11番17号  
森南町1丁目まちづくり協定を守る会  
会長 山本 豊三  
(平成13年12月19日 締結)  
(平成23年12月19日 一部変更)  
(令和3年12月19日 更新)

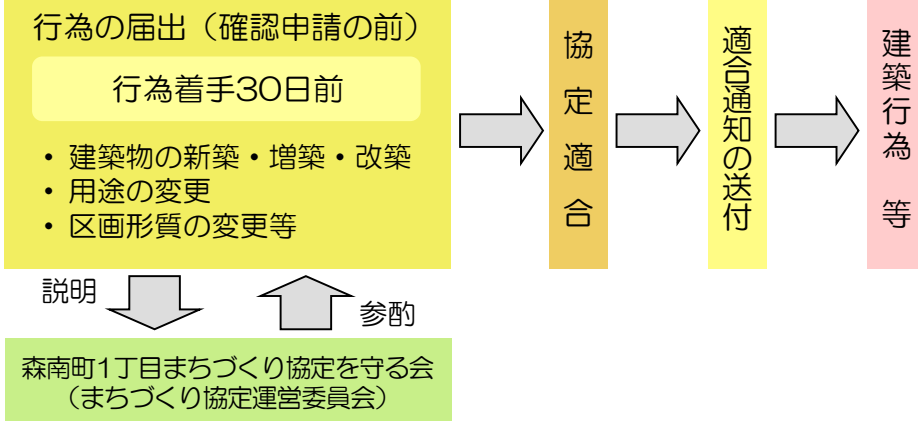
# 手続き・届け出について

森南町1丁目地区まちづくり協定区域内において、建築物の新築、増築、改築、建築物の用途の変更、工作物の建設、土地の区画形質または用途の変更を行う場合は、まちづくり協定の届出が必要です。

## 届出の注意点

- 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。
  - 設計変更等によって届出内容に変更が生じた場合は、すみやかに変更届を提出してください。
  - 届出先：神戸市都市局まち再生推進課
  - まちづくり協定に適合しますと、適合通知書を送付します。
- ※ 森南町1丁目まちづくり協定を守る会への説明を、別途お願いする場合があります。

## 届出の流れ



## 届出書類について

- 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）  
（用紙は届出先にあります）
  - 森南町1丁目地区まちづくり協定に係る行為の概要書（1部）  
（用紙は届出先にあります）
  - 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）
- ※ 届出書類一式の他に、森南町1丁目まちづくり協定を守る会への図面をお願いする場合があります。

「森南町1丁目地区まちづくり協定」についてのお問い合わせ、ご相談は下記まで


■ 神戸市都市局まち再生推進課  
Tel / 078-595-6731  
Fax / 078-595-6805

■ 森南町1丁目まちづくり協定を守る会

令和3年12月発行  
編集・発行 / 神戸市

神戸市広報印刷物登録  
令和3年度第449号（広報印刷物規格A-1類）

**KOBE**   
UNESCO City of Design

リサイクル適性   
この印刷物は、印刷用の紙へ  
リサイクルできます。