

摩耶
地区
まちづくり
協定

摩耶地区まちづくり協議会／神戸市

わがまち摩耶 ～まちの概要とまちづくりの目標～

神戸市長と摩耶地区まちづくり協議会は、「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、「摩耶地区まちづくり協定」を締結しました。このまちづくり協定は、摩耶地区の住みよい住環境の保全と安心して住み続けられるまちの実現をめざし、建物を建てる場合等のルールを定めたものです。この協定をもとに、摩耶地区の望ましい姿に向けて、まちづくりを進めていきます。



地区の概要

対象地区

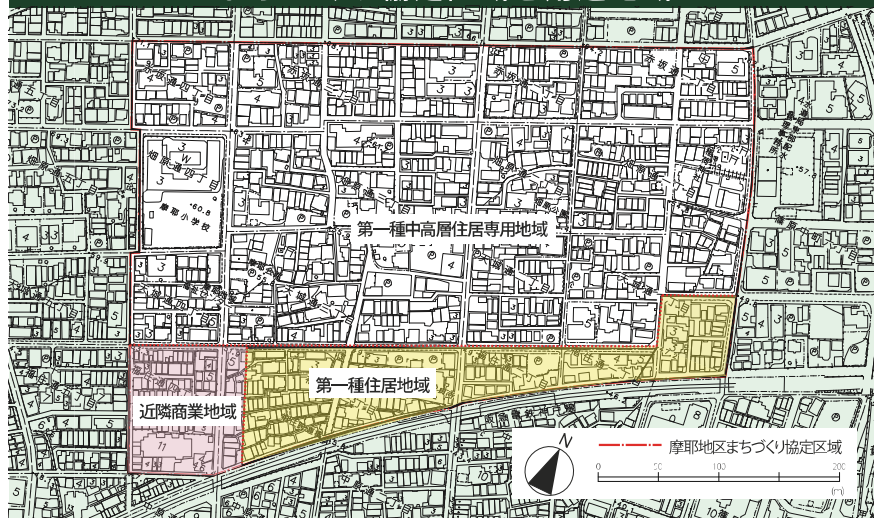
赤坂通1～4丁目、天城通1～4丁目
畑原通1～4丁目、福住通1～4丁目

世帯数	人口	面積
約1800世帯 (平成27年10月現在)	約3500人 (平成27年10月現在)	約15.8ha

地区の位置



まちづくり協定区域と用途地域



まちづくりの目標

暮らしやすい住宅地の環境を維持する。

有事の際に、安全に避難できるようにする。

建築物が火災によって容易に燃え広がらず、また倒壊し道をふさがないようにする。

バランスのとれた世帯構成を図るとともに、地区のコミュニティを保ち、長く住み続けることのできるまちをめざす。

これまでの取り組み

平成24年1月～

まちづくり協議会に向けた検討

平成24年5月

摩耶地区まちづくり協議会 設立総会

平成24年10月

まち歩きの実施

平成25年11月

『摩耶地区まちづくり構想(案)』アンケート調査実施

平成26年3月

『摩耶地区わがまち空間構想』の策定
まちなか防災空地完成(福住通3丁目)

平成27年3月

身近な環境改善事業完成(福住通3丁目)

平成27年5～6月

『摩耶地区まちづくり協定(案)』及び
『まちの申し合わせ(案)』アンケート調査実施

平成28年3月

まちなか防災空地完成(畑原通3丁目)

平成28年5月

平成28年度 摩耶地区まちづくり協議会 総会の開催
『摩耶地区まちづくり協定(案)』の審議

平成28年7月

『摩耶地区まちづくり協定』の締結

まちづくりのルール

摩耶地区は、摩耶山を背景として、景色が良く、交通の便も良く、商店街も近い地域ですが、以下のような課題もあります。まちづくり協定では、摩耶地区の特色ある地域性を活かしながら課題を解決しようとするルールを定めています。

課 題

- 主に住宅地にも関わらず商業系の用途地域があり、住宅以外の建物が混在している。
- ガス管や雨水管などが埋設され、日常利用されている通路が、私有地であるため、開発や建築行為に伴い閉塞される状況にある。
- 幅員の狭い通路を介して、老朽化した木造の建物が多く密集している。
- 建物の更新が困難な土地があり、地区全体が高齢化している状況にある。

建築物の用途の制限（協定第6条）

住宅地として暮らしやすい環境とするため、用途地域（1ページ参照）の区分に応じ、下記の用途の建築物の建築はできません。

- 近隣商業地域については、次のイ～ニに掲げる建築物
- 第一種住居地域については、次のイ、ロに掲げる建築物

イ、ラブホテルなど、風営法第2条第6項第4号に掲げる専ら異性を同伴する客の宿泊（休憩を含む）施設
ロ、ボーリング場、スケート場など、建築基準法別表第2（に）項第3号に掲げる運動施設
ハ、マージャン屋、パチンコ屋など、建築基準法別表第2（ほ）項第2号、第3号に掲げる施設
ニ、劇場、映画館など、建築基準法別表第2（へ）項第3号に掲げる施設

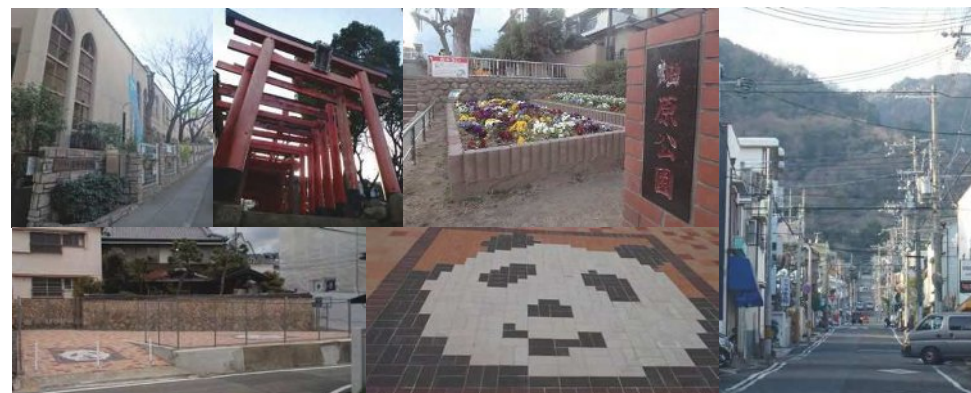


※なお、既存建築物について、上記の用途の建築物への用途変更はできませんが、同一の用途でその用途に供する部分の床面積を超えない場合は建て替えることができます。

建築物の不燃化の促進（協定第8条）

老朽化した建築物が密集しているまちにおいて、火災の燃え広がり危険性を少なくするため、2階建て以下かつ延べ面積500㎡以内の建築物を建築する場合は、耐火性能に優れた耐火建築物又は準耐火建築物とするように努めます。

耐火建築物又は準耐火建築物とは、柱やはりなどの主要構造部や屋根、外壁を燃えにくい材料でつくり、火災による倒壊及び隣家への延焼をできるだけしないようにした建築物です。



避難通路の確保（協定第7条）

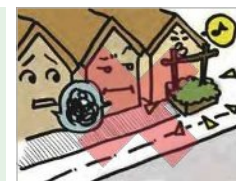
災害時や緊急時の避難活動をしやすくするため、建築物の建築時または工作物の築造時、避難通路として指定された通路は、現況の幅員を確保する必要があります。また、通路上に固定物を設置することもできません。土地の所有者が変わる場合も、避難通路は継承されます。

（通路の位置については『別図摩耶地区避難通路指定図』を参照）

※避難通路の変更について、避難の安全性が確保できる場合で、変更する部分及び変更部分に接する土地の権利者全員の合意がある場合、避難通路の変更は可能です。

避難通路は建築基準法上の道路ではありませんが、現地調査や土地の権利関係を調査して指定しています。土地の所有者が変わる場合でも、避難通路であることは変わりません。

また、通路の土地の所有権はそれぞれの権利者がお持ちですので、通行する際は、感謝の気持ちを大事にしましょう。



集合住宅等におけるファミリー形式住戸の推奨（協定第9条）

集合住宅等を建てる場合、全体戸数の4分の1以上の戸数を、ファミリー形式住戸（住戸専用面積が30㎡以上のもの）となるように努めます。

※ただし、管理人の常駐等、協議会が認める必要な措置を講じた場合は、この限りではありません。



建築行為等の届出

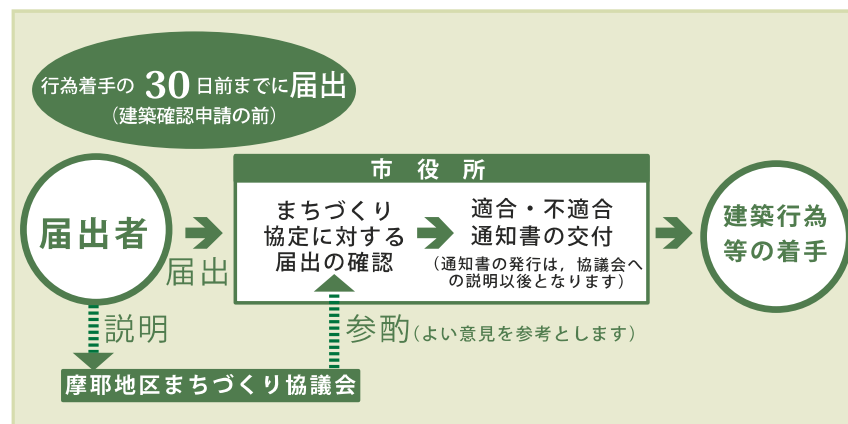
■ 届出が必要なとき

- まちづくり協定区域において、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に係る地区内における行為の届出をしてください。

■ お願いと留意点

- 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）行って下さい。
- あわせて摩耶地区まちづくり協議会への説明をお願いする場合があります。
- 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



■ 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・変更届出書（1部）
- ✓ 摩耶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

まちの申し合わせ

まちづくり協定とあわせて検討された事項で、建築行為等を伴わなくても、望ましいまちのために地域のみなさんに守ってもらいたい事項をまちの申し合わせとしました。条例に基づく拘束力はありませんが、より良い摩耶のまちのためにご協力をお願いします。



- | | |
|----------------------|--|
| 1. 建替え時の通風・採光の確保 | 建物を建てる場合は、周辺の通風・採光に配慮するように努めましょう。 |
| 2. 建築時の道路後退部分の整備 | 建物を建てる時に、建物を後退した部分は安全に通行ができる仕上げにしましょう。 |
| 3. 建築時の埋設管の整備 | 建物を建てる場合は、敷地に接続する埋設管（上下水道、ガス等）の経路を確認し、前面道路から接続するよう努めましょう。 |
| 4. 建築時の雨水排水の整備 | 建物を建てる場合は、周辺の雨水排水経路を確認し、雨水が支障無く排水できるよう側溝等を整備しましょう。 |
| 5. 空地・空家の適切な管理 | 空地や空家の所有者及び管理者は、まちの環境・安全性を著しく損なわないよう維持管理に努めましょう。 |
| 6. 適切な植物の管理 | 通路に植物を配置する場合は、誰もが安全に通行できるよう適切な配置や管理を行いましょう。 |
| 7. 耐震診断や耐震補強の実施 | 建物の安全性を高めるために、耐震診断や耐震補強を実施するよう努めましょう。 |
| 8. みんなが定住しやすい住まいへの配慮 | 地区の土地や建築物の所有者、居住者等は、以前から住んでいた人も、新しく住む人も定住しやすい住まいづくりをするよう努めましょう。 |
| 9. 色彩への配慮 | 建物の外壁や屋根等（屋外広告物・看板を含む）の色彩は、摩耶山を背景とした周辺の環境に配慮するよう努めましょう。 |
| 10. 周辺環境への配慮 | 清潔で住みよいまちにするために、騒音、悪臭等に配慮し、敷地内及び周辺の清掃、緑化など、お互いに迷惑をかけないように努めましょう。 |
| 11. 建築時の高さへの配慮 | 建物の高さは、住宅を中心とした周辺の環境に調和するよう努めましょう。 |

これまでのまちづくり活動



まち歩きの実施



福住通3丁目まちなか防災空地の整備



福住通3丁目での手すりの設置

摩耶地区まちづくり協定

神戸市長（以下「市長」という。）と摩耶地区まちづくり協議会（以下「協議会」という。）は、平成26年3月に「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7条の規定に基づき策定された「摩耶地区わがまち空間構想」（以下「構想」という。）を尊重し、摩耶地区の住みよい住環境と美しい街並み等を今後も守り育てていくため、まちづくり条例第9条の規定に基づき、次の条項によりまちづくり協定（以下「協定」という。）を締結する。

（名称）

第1条 この協定は、「摩耶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。）の位置は次のとおりとし、区域は別図摩耶地区まちづくり協定区域図（※）のとおりとする。

神戸市灘区赤坂通1丁目～4丁目、畑原通1丁目～4丁目、天城通1丁目～4丁目、福住通1丁目～4丁目の全域

（用語の定義）

第3条 この協定における用語の定義は、まちづくり条例、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）、同法施行令（昭和25年政令338号。以下「令」という。）及び風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号。以下「風営法」という。）に定めるところによる。

（市長と協議会の役割）

第4条 協議会はこの協定により、次条に定めるまちづくり協定の目標を実現するため積極的に行動し、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。

（まちづくり協定の目標）

第5条 摩耶地区の特性を生かし、構想の実現を図るため、次の各号に定めるまちづくりを目標とする。

- (1) 暮らしやすい住宅地の環境を維持する。
- (2) 有事の際に、安全に避難できるようにする。
- (3) 建築物が火災によって容易に燃え広がらず、また倒壊し道をふさがないようにする。
- (4) バランスのとれた世帯構成を図るとともに、地区のコミュニティを保ち、長く住み続けることのできるまちをめざす。

（建築物の用途の制限）

第6条 地区内においては、次の各号に掲げる用途地域の区分に応じ、それぞれ各号に掲げる用途（以下「制限用途」という。）に供する建築物は建築してはならない。

- (1) 近隣商業地域 イ 風営法第2条第6項第4号に掲げる専ら異性を同伴する客の宿泊（休憩を含む。）の用に供する施設
ロ 法別表第2（ロ）項第3号に掲げるボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する令で定める運動施設
ハ 法別表第2（ハ）項第2号及び第3号に掲げるマージャン屋、ぱちんこ屋、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
ニ 法別表第2（ヘ）項第3号に掲げる劇場、映画館、演芸場又は観覧場
- (2) 第一種住居地域 前号イ及びロに掲げるもの

2 この協定の締結の際、現に存する建築物又は現に建築の工事中の建築物（以下「既存建築物」という。）の敷地内において、この協定の締結時の当該既存建築物の制限用途と同一の用途に供する建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計がこの協定の締結時の制限用途に供する部分の床面積の合計を越えないものを建築する場合においては、前項の規定は適用しない。

3 地区内においては、建築物の用途を変更して第1項第1号イから二までに掲げる用途に供する建築物としてはならない。

（避難通路の確保）

第7条 避難通路（協定運用細則第3条で規定するものをいう。以下同じ。）の幅員は、この協定の締結の際、現に存する通路の幅員以上としなければならない。また、建築物又は工作物は、避難通路内に、又は避難通路に突き出して建築し、又は築造してはならない。

2 避難通路の変更については、有事の際の避難の安全性が低下しない場合であって、かつ、当該変更部分を含む土地及び当該変更部分に接する土地の権利者全員の合意を得ることができるときに限り、変更できるものとする。

3 第1項の規定は、前項の規定に基づき、新たに避難通路が生じる場合について準用する。この場合において、第1項中「この協定の締結」とあるのは「避難通路の変更」と読み替えるものとする。

（建築物の不燃化の促進）

第8条 地区内の建築物は、耐火建築物又は準耐火建築物とるように努めるものとする。

（集合住宅等におけるファミリー形式住戸の推奨）

第9条 地区内で集合住宅等を建築する場合は、総戸数の四分の一以上の戸数のファミリー形式住戸（住戸専用面積が30平方メートル以上のものをいう。）を設置するように努めるものとする。ただし、協定運用細則第4条に規定する措置を講じた場合はこの限りではない。

（協定の有効期間）

第10条 この協定の有効期間は、締結の日から起算して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11条 協定の運用に必要な基準等は、協議会が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 この協定を変更する場合は、市長及び協議会が協議し、再度協定を締結するものとする。

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8年 7月 20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

摩耶地区まちづくり協議会

会長 北條満助

（平成28年7月20日 締結）
（令和8年7月20日 更新締結）

（※別図省略）



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) 595-6731

摩耶地区まちづくり協議会



令和8年 7月

編集・発行 神戸市都市局まち再生推進課



リサイクル適性(A)

この印刷物は、印刷用の紙へリサイクルできます。