

下唐櫃地区まちづくり協定

豊かな自然と歴史を活かし、誇りをもって暮らし続けられるまちづくり



身近な自然環境や農村環境と調和した、ゆとりのある土地利用を図ります



日常生活を支える
生活道路等のための空間を確保し、
安全で安心な生活基盤の形成を図ります



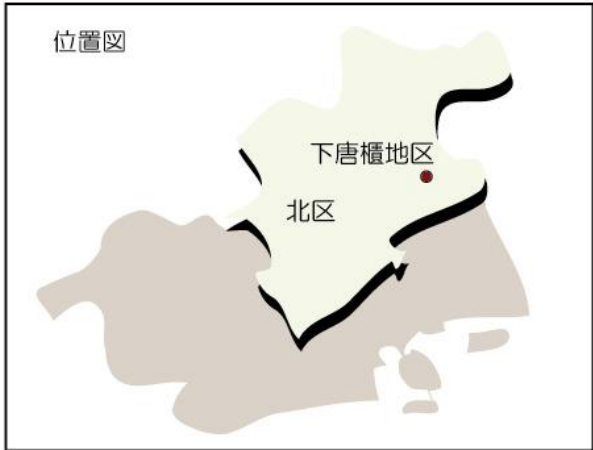
神 戸 市
下唐櫃まちづくり協議会

はじめに

神戸市長と下唐櫃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、「下唐櫃地区まちづくり協定」を締結しました。

下唐櫃地区まちづくり協定
平成16年6月30日（神戸市公告第221号）

このまちづくり協定は、下唐櫃地区の豊かな自然と歴史を活かし、誇りをもって暮らし続けられる、住み良いまちづくりを推進するため、建築行為等のルールを定めたものです。



- 土地利用の方針
 - 住居専用地区……………良好な低層住宅地として利用します。
 - 駅南住居専用地区……主に良好な低層住宅地として利用します。
 - 住居地区……………店舗等の立地を認める住宅地として利用します。
- 道路整備の方針
 - 日常生活を支える生活道路等の空間を確保するため、主要な生活道路については建築物及びこれに附属するもの並びに工作物等の位置を制限します。

まちづくり協定の概要

建築物の用途の制限

次の用途の建築物は建築できません。

住居専用地区では、
・寄宿舍、下宿
・神社、寺院、教会等
・上記の建築物に附属するもの

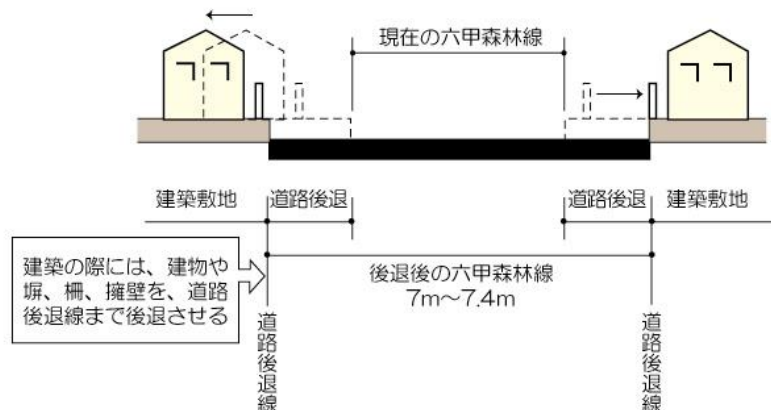
住居地区では、
・ホテル、旅館
・危険物貯蔵施設、危険物処理施設

敷地面積の最低限度

住居専用地区
駅南住居専用地区
では、建築物の敷地面積の最低限度は、150㎡とします。

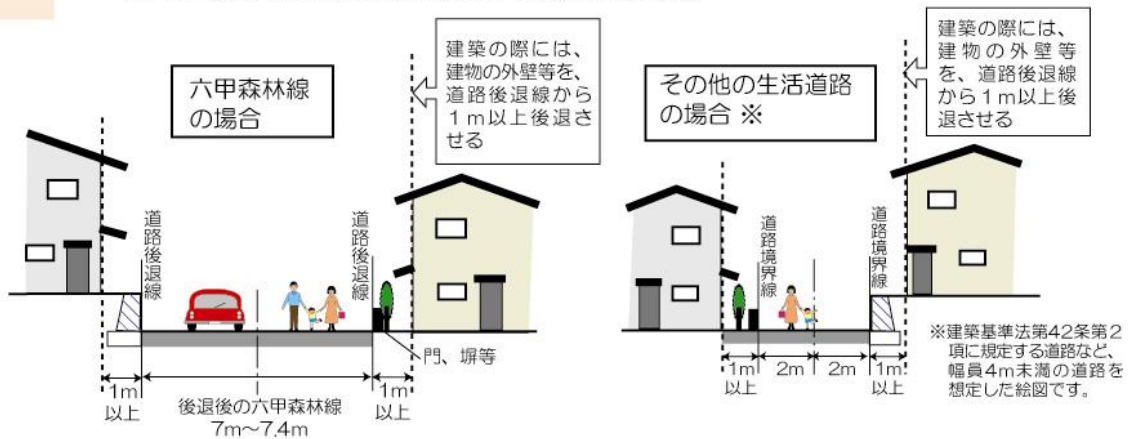
道路後退線内の建築制限

六甲森林線に接する敷地で建築行為等を行う場合は、建築物や擁壁は、道路後退線（六甲森林線概略図に示す計画道路境界線）まで後退しなければなりません。



外壁等の位置の制限

六甲森林線およびその他の生活道路等に接する敷地で建築行為等を行う場合、外壁等は、第9条に規定する道路後退線、または建築基準法に規定する道路境界線から水平距離で1m以上後退しなければなりません。



建築物の高さの制限

住居専用地区や 駅南住居専用地区では、

建築物の絶対高さは、10mまで



住居地区では、

建築物の絶対高さは、15mまで



ファミリー形式住戸の奨励

地区内の良好なコミュニティを維持していくため、住居専用地区及び駅南住居専用地区で共同住宅等を建設する場合は、ファミリー形式住戸の設置に努めます。

(ファミリー形式住戸とは住戸専用面積が概ね30㎡以上/戸のものをいいます。)

建築物等の意匠の配慮

建築物等（工作物、看板等を含む。）の外観にかかる部分（外壁や屋根等）の形態・色彩・材料等は、落ち着いた、緑ゆたかな農村環境や景観と調和したものを基本とし、原色の使用はアクセントカラーのみとします。



屋外広告物の制限

「住居専用地区」では、屋外広告物の表示面積は5㎡以内とします。ただし、公共広告物等を除きます。

また、地区内においては、屋外広告物のネオン管その他の照明装置を点滅させないこととします。

生垣等による緑化

道路側に設ける垣、柵または塀等については、生垣と石積みの組み合わせなどを基本とし、緑化に努めましょう。

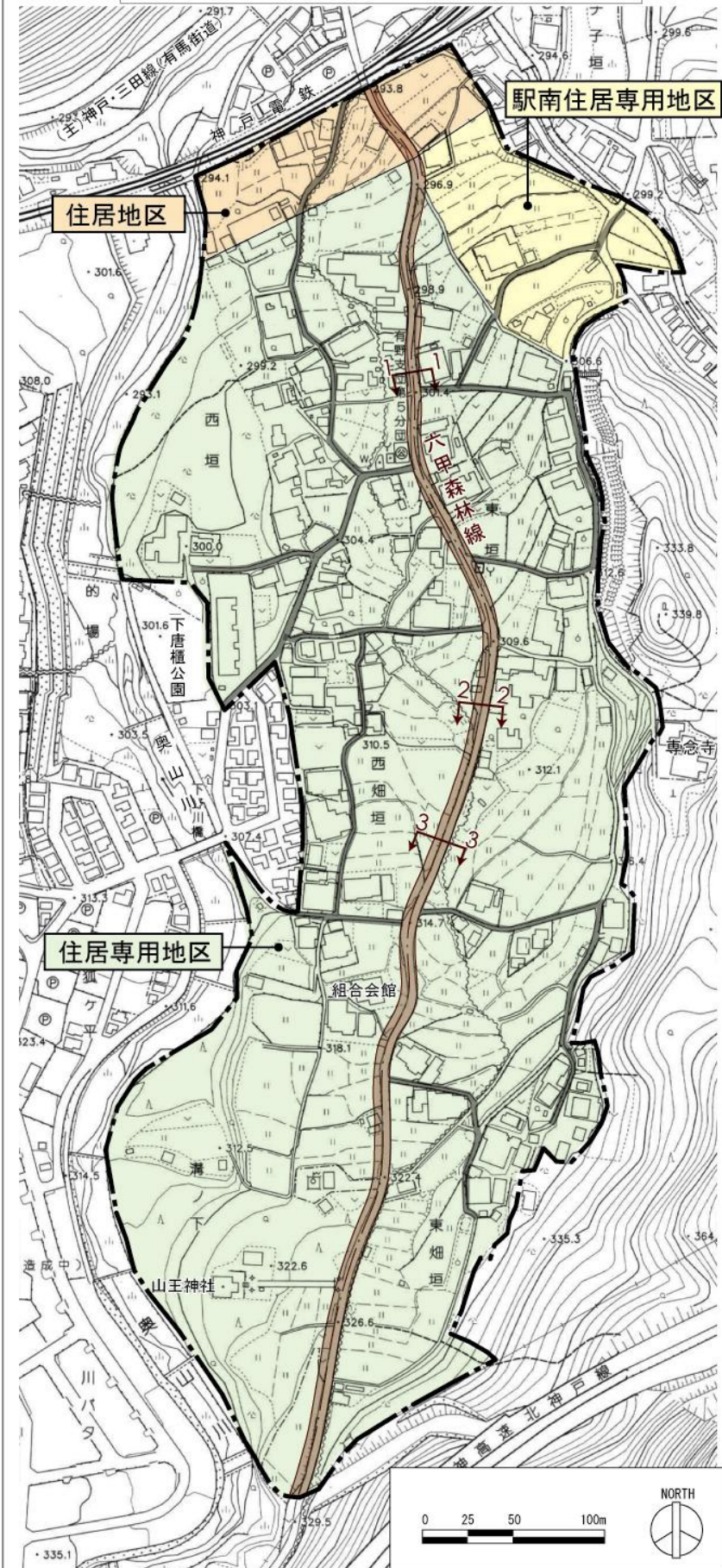


周辺環境への配慮

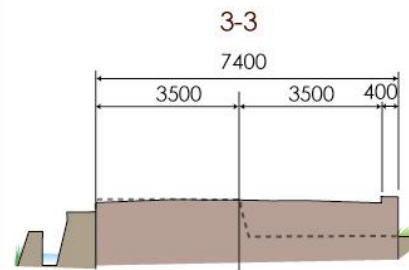
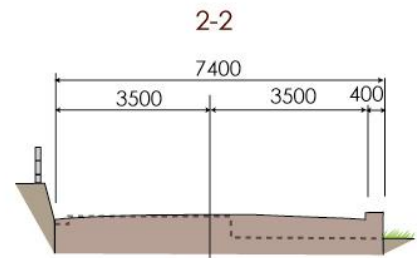
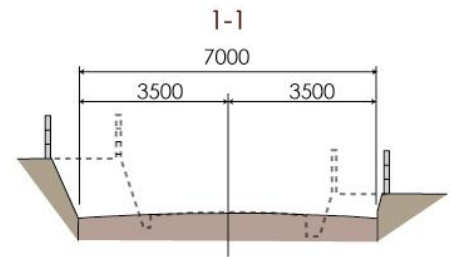
優れた住環境を守り育て、農業環境と住居環境の相互の連帯と調和を図っていくため、次の事項について配慮します。

- (1) 敷地内における緑化の推進。
- (2) 日照障害、プライバシー侵害等の防止。
- (3) 資材置き場等の緑化の推進。

下唐櫃地区まちづくり協定概略図



六甲森林線概略図



凡例

地区区分

- 住居専用地区
- 駅南住居専用地区
- 住居地区
- 六甲森林線
計画道路境界線（道路後退線）まで建築物・擁壁を後退させる
- その他の生活道路等
外壁等を建築基準法に規定する道路境界線まで後退させる
（例）道路中心線から2m以上後退

下唐櫃地区まちづくり協定区域

平成16年 6月発行

編集・発行：神戸市都市局まち再生推進課
神戸市広報印刷物登録平成16年度第92号

TEL. 078-331-8181（代表）
（公告印刷物規格B-1類）



このパンフレットは再生紙を使用しています

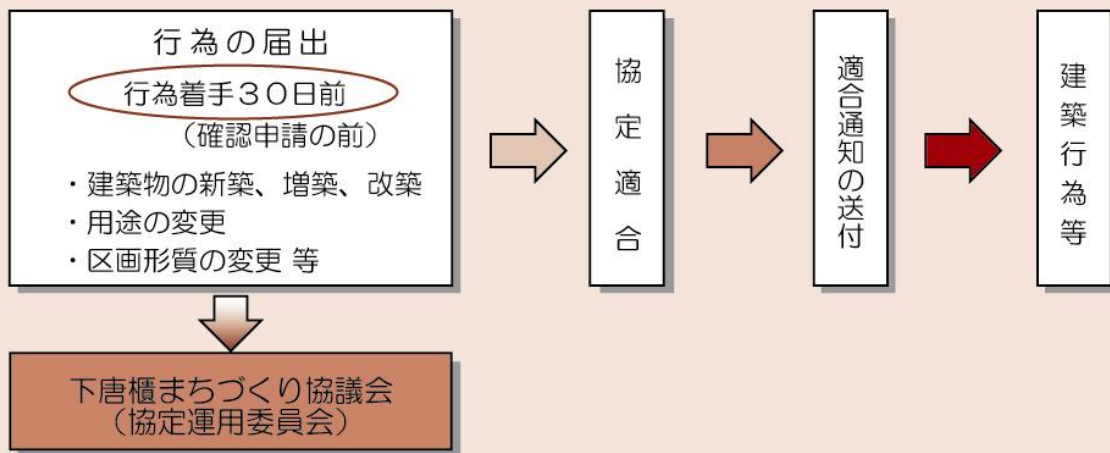
まちづくり協定の届出について

下唐櫃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、土地の区画形質又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、概要書に必要な事項を記入の上、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）行ってください。
 - 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
 - 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。
- ※下唐櫃まちづくり協議会への説明を、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）
 - 下唐櫃地区まちづくり協定に係る地区内における行為の計画概要書（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、まちづくり協議会への図面の提出をお願いする場合があります。

下唐櫃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 | 078-331-8181（代表） |
| ■ 神戸市北神区役所まちづくり課 | 078-981-5377（代表） |

下唐櫃地区まちづくり協定

神戸市長（以下「市長」という。）と下唐櫃まちづくり協議会（以下「協議会」という。）は、下唐櫃地区の豊かな自然と歴史を活かし、誇りをもって暮らし続けられる、住み良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、「下唐櫃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、区域は下唐櫃地区まちづくり協定概略図（以下「別図1」という。）に示すとおりとする。

神戸市北区有野町唐櫃字東垣、西垣、西畑垣、東畑垣及び溝ノ下の各一部

2. 地区は、「住居専用地区」、「駅南住居専用地区」及び「住居地区」に区分する（別図1のとおり）。

（用語の定義）

第3条 この協定における用語の定義は、建築基準法及び同法施行令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、次条の規定によるまちづくり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。

（まちづくりの目標）

第5条 地区の特性を活かし、健全で住み良い地区環境の形成を図るため、「豊かな自然と歴史を活かし、誇りをもって暮らし続けられるまちづくり」を基本理念に、次のとおりまちづくりの目標を定める。

- （1）ゆとりのある土地利用
身近な自然環境や農村環境と調和した、ゆとりのある土地の利用を図る。
- （2）安全で安心な生活基盤
日常生活を支える生活道路等のための空間を確保し、安全で安心な生活基盤の形成を図る。

（まちづくりの方針）

第6条 地区のまちづくりの方針は、次に定めるとおりとする。

- （1）土地利用の方針
「住居専用地区」は、良好な低層住宅地として利用する。
「駅南住居専用地区」は、主に良好な低層住宅地として利用する。
「住居地区」は、店舗等の立地を認める住宅地として利用する。
- （2）道路整備の方針
日常生活を支える生活道路等の空間を確保するため、主要な生活道路については建築物及びこれに付属するもの並びに工作物等の位置を制限する。
- （3）建築物等の整備の方針
建築物等と周辺環境との調和を図るため、建築物の用途、敷地面積、建築物の高さ、屋外広告物及び建築物の意匠を制限し、並びにファミリー形式住戸の奨励、生垣等による緑化、その他周辺環境へ配慮すべき事項を定める。

（建築物の用途の制限）

第7条 「住居専用地区」において、別表1に掲げる建築物は、建築してはならない。

2. 「住居地区」において、別表2に掲げる建築物は、建築してはならない。
3. 前2項に定める規定は、この協定締結の際、現に存する別表1及び2に掲げる建築物の敷地において、従前と同じ用途の建築物を建築する場合はこの限りでない。

（敷地面積の最低限度）

第8条 「住居専用地区」及び「駅南住居専用地区」においては、土地の細分化による良好な住環境への影響を防止するため、建築物の敷地面積の最低限度は、150㎡とする。

ただし、この協定締結の際、現に建築物の敷地として使用されている土地又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用する土地について、その全部を一の敷地として使用する場合はこの限りでない。

（道路後退線内の建築制限）

第9条 別図1に示す六甲森林線に接する敷地で建築行為等を行う場合は、建築物又は敷地を造成するための擁壁は、六甲森林線概略図（以下「別図2」という。）に示す計画道路境界線（以下、「道路後退線」という。）まで後退しなければならない。

（外壁等の位置の制限）

第10条 別図1に示す六甲森林線およびその他の生活道路等に接する敷地で建築行為等を行う場合、外壁等は、前条で規定する道路後退線から若しくは建築基準法に規定する道路境界線から水平距離で1m以上後退しなければならない。（以下、「外壁等の後退距離」という。）

ただし、住居専用地区内で現に建築物の敷地として使用されている敷地で、次の各号の一に該当する場合はこの限りでない。

- （1）協定締結時の敷地面積が150平方メートル未満の場合。
- （2）形状が扁平な敷地で、協議会が外壁等の後退距離を1m以上確保することが困難であると認める場合。

（建築物の高さの制限）

第11条 建築物の高さは、次に定めるとおりとする。

- （1）「住居専用地区」及び「駅南住居専用地区」では、10m以下とする。
- （2）「住居地区」では、15m以下とする。

（ファミリー形式住戸の奨励）

第12条 地区内の良好なコミュニティを維持していくため、住居専用地区及び駅南住居専用地区で共同住宅等を建設する場合は、ファミリー形式住戸（1戸あたりの住戸専用面積が概ね30㎡以上のものをいう。）の設置に努める。

（建築物等の意匠の配慮）

第13条 建築物等（工作物、看板等を含む。）の外壁や屋根等の外観に係る部分の形態・色彩・材料等は、落ち着いた、緑ゆたかな農村環境や景観と調和したものを基本とし、原色の使用はアクセントカラーのみとする。

（屋外広告物の制限）

第14条 「住居専用地区」で、屋外広告物の表示面積は5㎡以内とする。ただし、公共広告物等を除く。

2. 地区内においては、屋外広告物のネオン管その他の照明装置を点滅させないこととする。

（生垣等による緑化）

第15条 道路側に設ける垣、柵または塀等については、生垣と石積みの組み合わせなどを基本とし、緑化に努める。

（周辺環境への配慮）

第16条 優れた住環境を守り育て、農業環境と住居環境の相互の連帯と調和を図っていくため、以下の事項について配慮する。

- （1）敷地内における緑化の推進。
- （2）日照障害、プライバシー侵害等の防止。
- （3）資材置き場等の緑化の推進。

（建築物の敷地が地区の内外にわたる場合の措置）

第17条 建築物の敷地が第7条及び第8条の規定による制限を受ける地区の内外にわたる場合は、その建築物又はその敷地の全部について敷地の過半の属する地区の規定を適用する。

（補則）

第18条 この協定を、地区住民等関係者に周知するため、看板やパンフレット等を作成するものとする。

2. この協定の運営にあたっては、細則を設け、適正かつ公正な運用に努めるものとする。
3. この協定について疑義が生じた場合は、市長と協議会が協議のうえ定めるものとする。

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、それぞれ記名押印の上、市長と協議会は、各1通を保有する。

平成16年6月30日

神戸市中央区加納町6丁目5番1号

神戸市長

矢田 立郎

神戸市北区有野町唐櫃207

下唐櫃まちづくり協議会会長

西田 正和

別表1 住居専用地区における建築物の用途の制限（第7条関係）

- （1）寄宿舎又は下宿
- （2）神社、寺院、教会その他これらに類するもの
- （3）（1）・（2）の建築物に附属するもの

別表2 住居地区における建築物の用途の制限（第7条関係）

- （1）ホテル又は旅館
- （2）主たる用途が危険物の貯蔵又は処理に供するもの