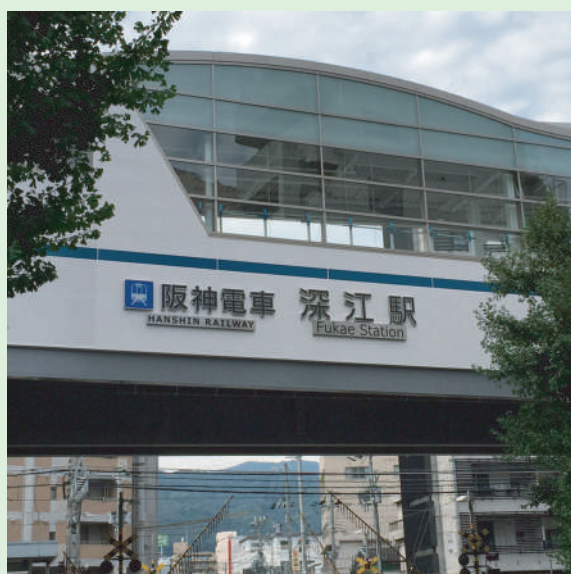


# 庶民的で住み良い街づくりを目指して

—深江地区まちづくり協定—



神 戸 市  
深江地区まちづくり協議会

# —はじめに—

1995(平成7)年、神戸市長と深江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、「深江地区まちづくり協定」を締結しました。

## 深江地区まちづくり協定(平成7年11月13日 神戸市公告 第333号)

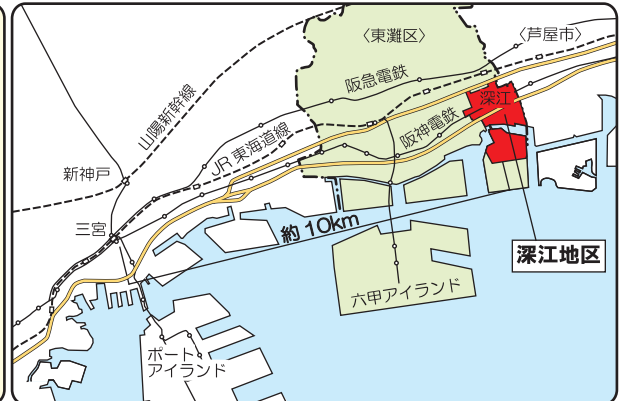
このまちづくり協定は、1993(平成5)年8月に提案された「深江地区まちづくり提案」に基づき、庶民的で住み良い街を目指して、建替えなどの際のルールを定めたものです。

位置：東灘区本庄町1～3丁目の各一部、  
深江北町1～5丁目、深江本町1～4丁目、  
深江南町1～4丁目及び深江浜町の一部

面積：約170ha

まちづくりの経緯

1992(平成4)年	7月	まちづくり協議会の結成
1993(平成5)年	6月	神戸市長によりまちづくり協議会認定
1993(平成5)年	8月	まちづくり構想を市長提案
1995(平成7)年	11月	まちづくり協定の締結
2015(平成27)年	10月	まちづくり協定の変更



〈地区の位置づけ〉  
阪神間の交通至便な住宅市街

〈地区の性格づけ〉  
東灘浜手に位置する気取りのない庶民的な街

〈まちづくりの基本目標〉  
庶民的で住み良い街への改善

《深江駅周辺地区》

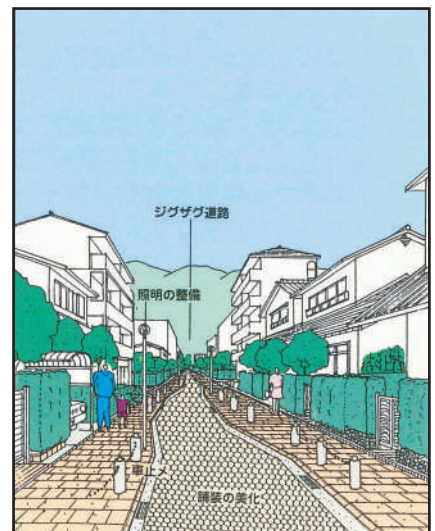
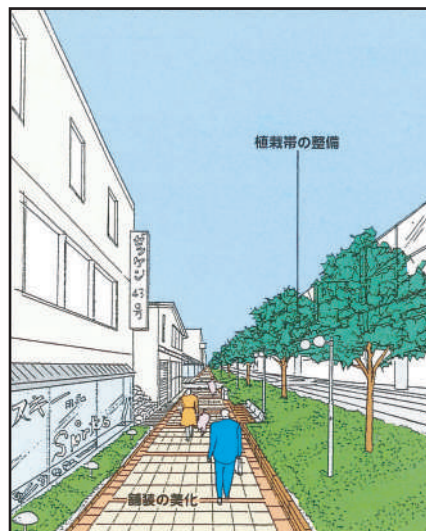
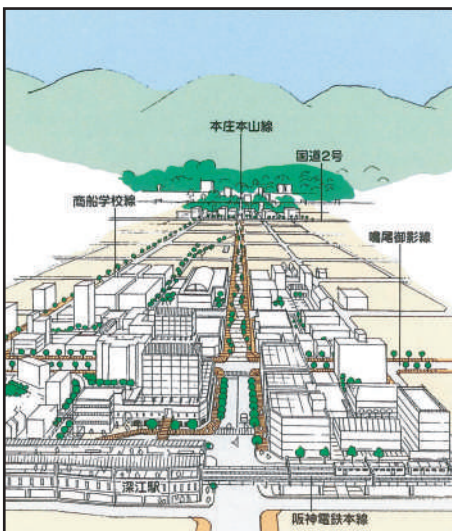
《国道43号沿道地区》

《一般住宅市街地地区》

庶民的で活気のある便利な街

明るく安全で活力のある街

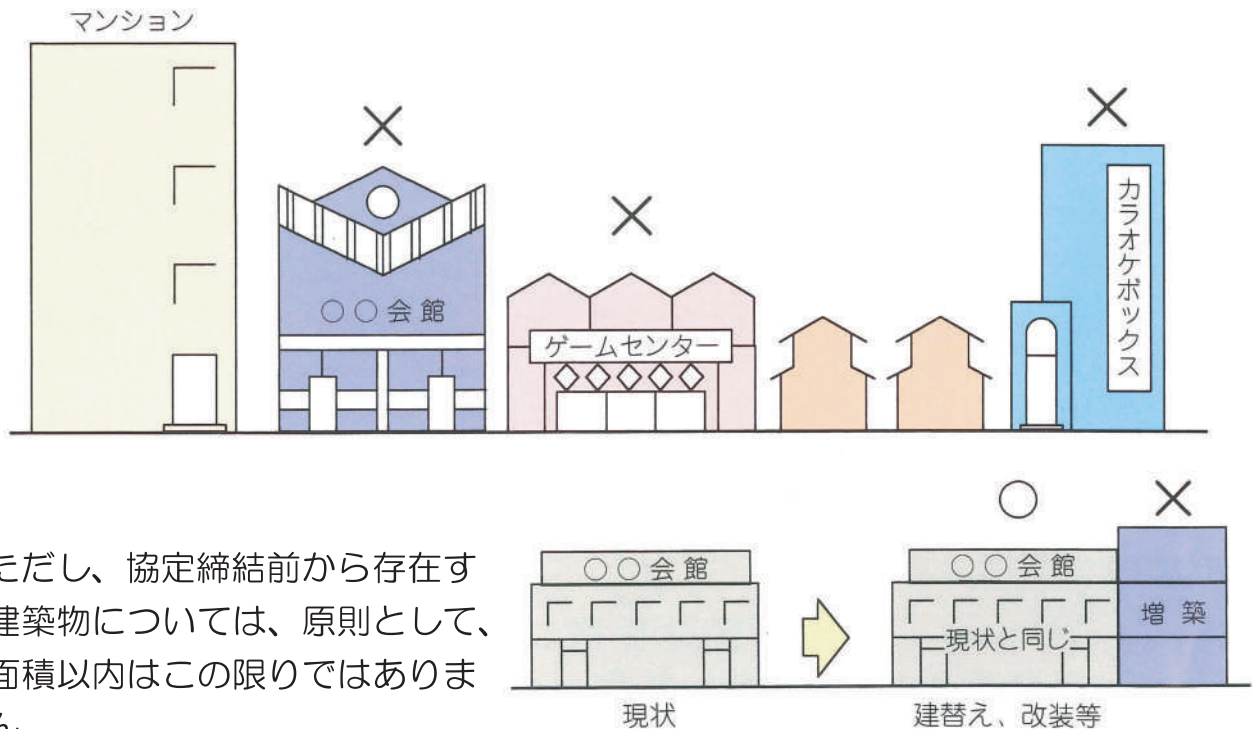
静かで落ち着いた住み良い街



## まちづくり協定の内容

### 建築物の用途の制限

地区内では、住宅中心の住み良いまちとするため、青少年の健全な育成に不相当とみなされる業種（パチンコ、ゲームセンター、モーター等）、カラオケボックス等の用途の建築物は建築できません。



ただし、協定締結前から存在する建築物については、原則として、同面積以内はこの限りではありません。

## 深江地区まちづくり協定

神戸市長（以下「市長」という。）と深江地区まちづくり協議会（以下「協議会」という。）は、深江地区の「庶民的で住み良い街への改善」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、「深江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、区域は別紙深江地区まちづくり協定区域図に示すとおりとする。

神戸市東灘区本庄町1丁目の一部、本庄町2丁目の一部、本庄町3丁目の一部、深江北町1丁目、深江北町2丁目、深江北町3丁目、深江北町4丁目、深江北町5丁目、深江本町1丁目、深江本町2丁目、深江本町3丁目、深江本町4丁目、深江南町1丁目、深江南町2丁目、深江南町3丁目、深江南町4丁目及び深江浜町の一部

### （市長と協議会の役割）

第3条 協議会はこの協定により、「庶民的で住み良い街への改善」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、協議会に対し、必要な助言及び指導に努めるものとする。

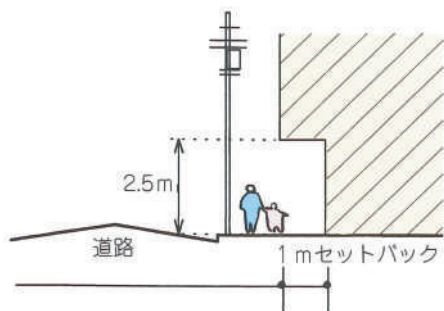
### （まちづくりの目標）

第4条 深江地区の地区特性を生かし、より健全な地区環境の形成を図るため、「庶民的で住み良い街への改善」を基本理念に次に定めるまちづくりを目標とする。

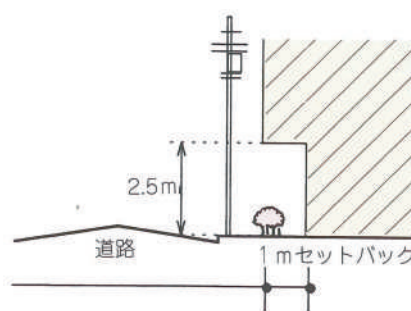
- (1) 深江駅前周辺地区 庶民的で活気のある便利な街
- (2) 国道43号沿道地区 明るく安全で活力のある街
- (3) 一般住宅市街地地区 静かで落ち着いた住み良い街

### 壁面等の位置の制限

都市計画道路本庄本山線と鳴尾御影線に面する敷地においては、地区の目抜き通りとして街並みにゆとりとるおいをもたせるために、建築物の1階部分（地盤面から高さ2.5m未満の部分）の壁、柱もしくは門、塀等を設置する場合は、道路の境界線より1m以上後退します。



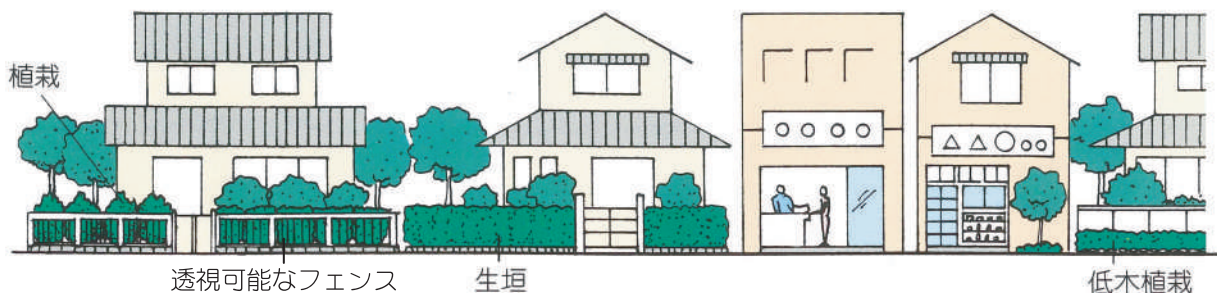
(歩行者通路としてゆとりをもたせる)



(フラワーポットを置き、うるおいをもたせる)

### 垣、柵等の構造の制限

うるおいのあるまちにするため、道路に面する塀や柵はできるだけ生垣または透視可能なフェンスとし、植栽をするように努めることとします。



### (土地利用の方針)

第5条 地区の土地利用の方針は次に定める方向で整備を図る。

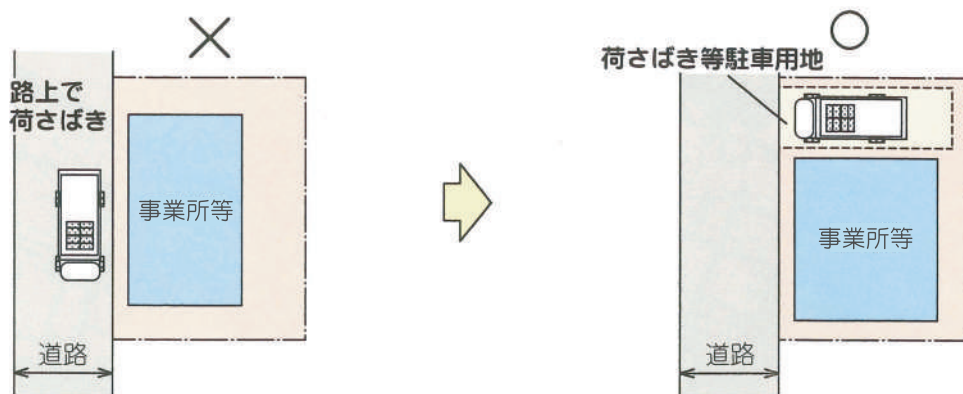
- (1) 地区全体の土地利用の方向としては、阪神間の交通至便な立地条件を生かした住宅地主体の土地利用を促進する。
  - (2) 深江駅周辺は、深江地区の生活都心ゾーンとし、商業施設、業務施設、公共公益施設等を集積した活気のある生活都心としての整備を図る。
  - (3) 国道43号及び国道2号の幹線道路沿道は、幹線道路沿道ゾーンとし、幹線道路を生かした商業施設、業務施設又は騒音、振動等の交通公害に強い中高層住宅等による沿道型土地利用を促進する。
  - (4) 臨海部は、複合機能ゾーンとし、水際と交通条件を生かした土地利用の促進を図る。
  - (5) 第2号から第4号までに掲げる地区のほかは、住宅地ゾーンとし、低層住宅地及び中高層住宅地が適度に集約された便利で住み良い住宅地としての土地利用を促進する。また、公園、緑地、文化施設、福祉施設等の整備の充実を図る。
2. 前項の生活都心ゾーン、幹線道路沿道ゾーン、複合機能ゾーン及び住宅地ゾーンの範囲は、別紙深江地区まちづくり協定区域図に示すとおりとする。

### (建築物等の用途の制限)

第6条 地区内においては、青少年の健全な育成に不適当とみなされる業種（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条に定めるものをいう。）、カラオケボックスその他これらに類するもの等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、現に存する上記の建築物の敷地において、原則として同面積以内の改築、修繕等を行う場合及びカラオケボックス、ゲーム機等の装置や機種が主用途に付属する施設として設置される場合についてはこの限りでない。

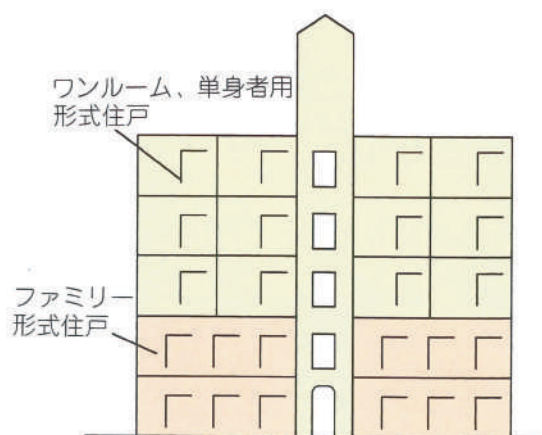
## 荷さばき等駐車用地の設置

路上での荷さばき駐車を防止するため、延べ面積1,000 m<sup>2</sup>以上の事業所等は、荷さばき駐車用地を設けます。また、1,000 m<sup>2</sup>未満の場合でも駐車用地を設けるように努めます。



## ファミリー形式住戸の奨励

地区内で賃貸集合住宅を建てる場合、地区居住者の家族構成のバランスを図るため、できるだけ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25 m<sup>2</sup>以上とし、全体計画戸数の25%以上を目安とします。ただし、常駐の管理人が置かれるワンルームマンションや、「大学のまちを目指す」東灘区の特徴に沿った学生専用マンションなど、事情によっては、まちづくり協議会と協議することになります。



### (壁面等の位置の制限)

第7条 地区内の別紙深江地区まちづくり協定区域図に指定する道路に面する敷地においては、街並みにゆとりとるおいをもたせるため、建築物の1階部分(地盤面から高さ2.5メートル未満の部分に限る。)の壁、柱若しくは門、塀等を設置する場合は、道路の境界線より1メートル以上後退させるものとする。ただし、この協定締結の際、現に存する建築物は原則としてこの限りでない。また、敷地狭小等のため、1メートルの後退が困難な場合や敷地が都市計画道路を含む場合についてはこの限りでない。

### (垣、柵等の構造の制限)

第8条 ゆとりとるおいのある街並みの形成を図るため、道路に面する塀は生け垣又は透視可能なフェンスとし、植栽を併設するものとする。ただし、安全、防犯上又はプライバシー確保のため等やむを得ない事情のある場合はこの限りでない。

### (荷さばき等駐車用地の設置)

第9条 路上での荷さばき等の駐車を防止するため、延べ面積が1,000平方メートル以上の事業所等は荷さばき等駐車用地を設ける。また、1,000平方メートル未満の場合についても、可能な限り荷さばき等用地を確保するよう努める。

### (ファミリー形式住戸の奨励)

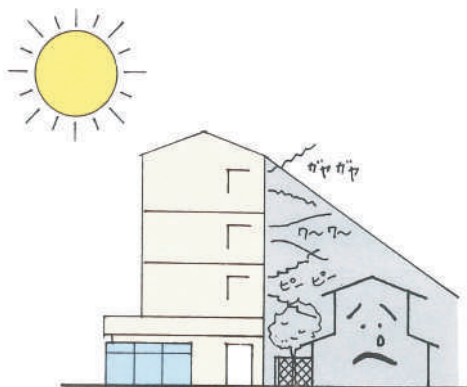
第10条 地区居住者のバランスのとれた家族構成を図るため、地区内で賃貸マンション等を建設する場合、できるだけファミリー形式住戸(住戸専用面積がおおむね25平方メートル以上のものをいう。)の設置に努める。ただし、管理人の常駐、学生専用マンションの供給等の事情がある場合は、協議会と協議するものとする。

### (周辺環境への配慮)

第11条 地区の居住者、事業者及び土地または家屋の所有者は、騒音、悪臭、日照障害等の防止に配慮すると共に、敷地内の清掃、緑化等周辺環境の迷惑にならないよう配慮する。

## 周辺環境への配慮

深江は住宅を中心とするまちであり、良好な住環境を保全するため、お互いに騒音、悪臭、日照障害等の防止に配慮します。また、敷地周辺の緑化等うるおいのある街並みの形成にも配慮します。



## 正しい生活マナーの遵守

日常生活がお互いに快適に暮らせるよう、路上駐車禁止、自動販売機等の路上へのはみ出しの禁止、ペットのふんの後始末、定められた時間、場所へのゴミ出し等、正しい生活マナーを遵守します。

これらの内容は、深江地区の住民が自主的に守るよう努めましょう。



## 協定の有効期間

この協定の有効期間は、以下のとおりです。

本期間中に市長及び協議会は有効期間内に協定の見直しや更新などについて協議します。

**\*協定の有効期間 2015(平成27)年10月30日～2025年10月29日**

### (正しい生活マナーの遵守)

第12条 日常生活がお互いに快適に暮らせるよう、路上駐車禁止、自動販売機等の路上へのはみ出しの禁止、ペットのふんの後始末、定められた時間及び場所へのゴミ出し等正しい生活マナーの遵守に努める。

### (協定の有効期間)

第13条 この協定の有効期間は、締結日から起算して10年とし、市長及び協議会は必ず有効期間内に協定の見直しや更新等について協議するものとする。

### (補則)

第14条 この協定を地区住民等関係者にできるだけ広く知らせるため、内容についてのパンフレットや看板等を作成し周知に努めるものとする。

2. この協定の運営に当たっては、協議会にまちづくり協定運営委員会を設置し、運営要領及び協定運営細則を設け、適性かつ公正な運用に努めるものとする。
3. この協定に疑義が生じたとき又は協定に定めない事項については、市長及び協議会が協議するものとする。
4. この協定について変更する必要があるとき又は新たに定める必要のある事項が生じたときは市長と協議会で協議を行い変更するものとする。

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。

平成27年10月30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

深江地区まちづくり協議会 会長 田中康

(平成 7年11月13日 協定締結)

(平成27年10月30日 協定変更)

# —届出について—

深江地区において、建築物の新築・増築・改築・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などを行う場合は「まちづくり協定に係る地区内における行為の届出」が必要です。

届出にあたっては、下記の事項に十分注意して手続きを行ってください。

## 1. 届出の注意点

- 1) 届出は、届出用紙の所定の欄に記入の上、概要書及び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。
- 2) 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。
- 3) 届出の内容によっては、別途、深江地区まちづくり協議会の協定運営委員会への説明等を要する場合があります。
- 4) まちづくり協定に適合した場合、適合の通知はがきを送付します。

## 2. 届出に必要な関係図書

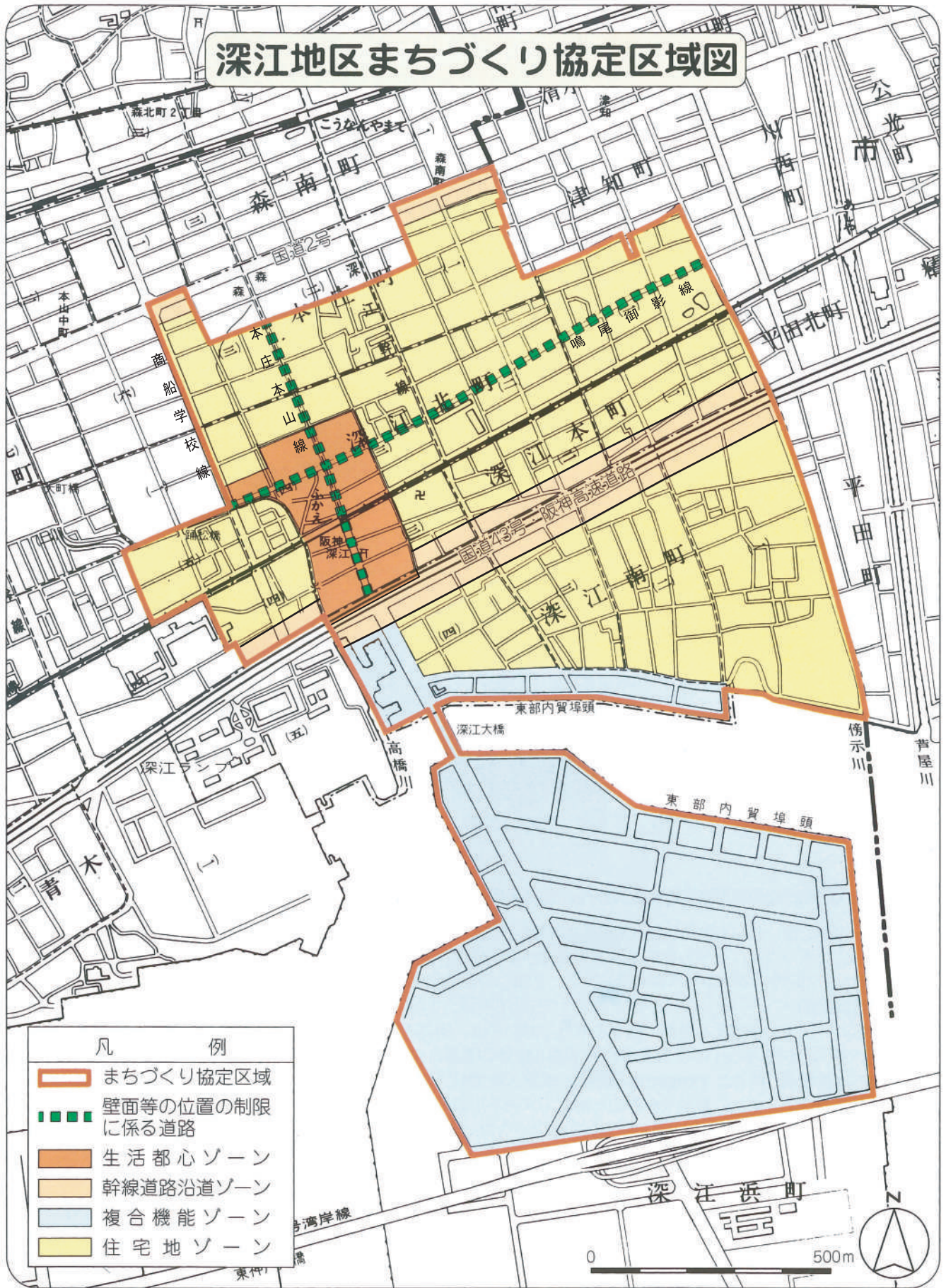
行為の種類	図 書	
	種類	備考
建築物その他の工作物の新築、増築若しくは改築又は用途の変更	現況写真	行為の場所の範囲を表示したもの
	位置図	
	配置図	敷地内における建築物又は工作物の位置を表示したもの
	平面図	
	立面図	2面以上
	外構図	配置図と兼用でも可
土地の区画形質又は用途の変更	現況写真	行為の場所の範囲を表示したもの
	位置図	
	区域図	当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域の周辺の公共施設を表示したもの
	設計図	

(※建築確認申請の届出も同時に必要な場合には建築確認申請の添付図面と同じ縮尺の図でもかまいません。)

## 3. 届出先 / 「深江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

# 深江地区まちづくり協定区域図



2023(令和5)年8月発行

編集・発行：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 : 078-575-6731)

