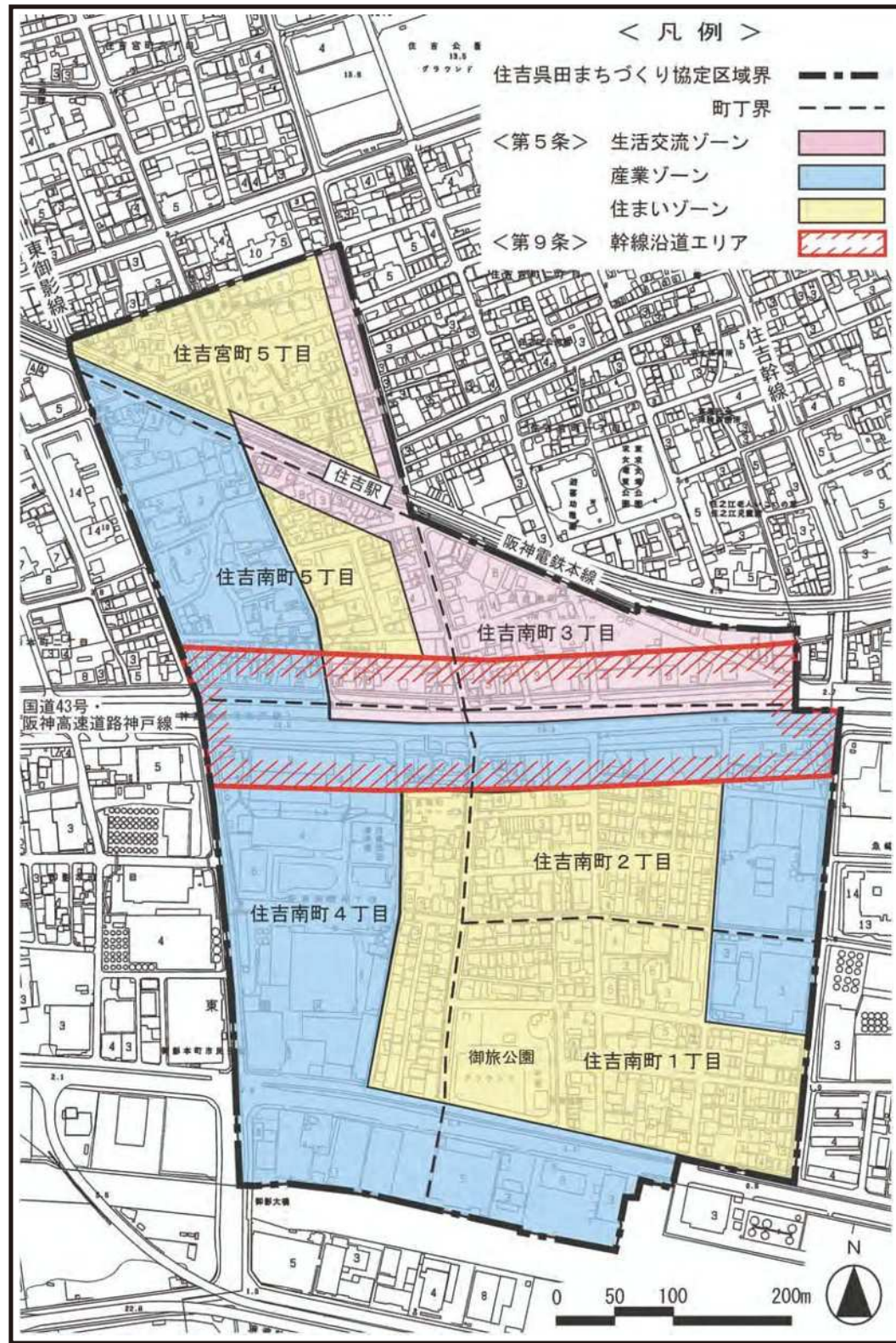


# 住吉呉田まちづくり協定区域図

神戸市東灘区住吉南町1～5丁目の全部  
住吉宮町5丁目 の一部



- 生活交流ゾーン ... 周辺の住環境に配慮しつつ、生活利便性の確保に必要な商業・業務施設の立地が望ましいゾーン
- 産業ゾーン ... 産業と生活環境とが調和した市街地の形成が望ましいゾーン
- 住まいゾーン ... 低層住宅や中高層住宅が適度に立地する便利で住みよい住宅地としての土地利用が望ましいゾーン
- 幹線沿道エリア ... 国道43号の道路境界線から30m以内の区域

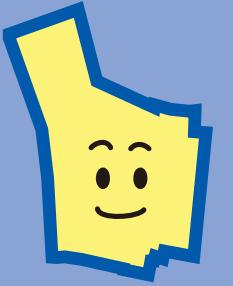
平成29年3月発行 編集・発行：神戸市都市局まち再生推進課 TEL:078-595-6731（直通）

# 住吉呉田 まちづくり協定

「美しい環境の回復と次世代に引き継ぐことのできる  
安全で住みよい連携と交流のまちづくり」をめざして



住吉呉田まちづくりの会 / 神戸市



●美しいまち



●安全で住みよいまち



●歴史と文化を継承し  
連携・交流するまち



## はじめに

神戸市長と住吉呉田まちづくりの会は、「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、平成19年3月2日に「住吉呉田まちづくり協定」を締結しました。  
平成29年3月1日に有効期限を迎えたことから、平成29年3月2日付で再締結しました。  
このまちづくり協定は、「住吉呉田まちづくり構想」の実現を目指して、“美しい環境の回復と次世代に引き継ぐことのできる安全で住みよい連携と交流のまちづくり”を推進するため、建築行為等のルールを定めたものです。

### 住吉呉田地区まちづくりのあゆみ

平成8年10月	「住吉浜手地区のまちづくりを考える会」準備会発足
平成9年2月	「住吉浜手まちづくりの会」設立
平成16年5月	まちづくり構想を総会で承認
平成18年5月	「住吉呉田まちづくりの会」に改称
平成18年10月	まちづくり協定(案)を総会で承認
平成19年1月	「住吉呉田まちづくりの会」が神戸市より認定
平成19年3月	「住吉呉田まちづくり協定」締結
平成28年5月	まちづくり協定(更新案)を総会で承認
平成29年3月	「住吉呉田まちづくり協定」更新



## 住吉呉田まちづくり協定の概要

### ●粗雑な土地利用の禁止（第6条）

空地や工場跡地等の全部又は一部を、廃品ストックヤード等に利用することはできません。

※この協定締結時に既に存在している廃品ストックヤード等は、この限りではありません。これらの土地の所有者及び管理者は、地区の環境や美観を著しく損なうことのないよう、改善に努めて下さい。

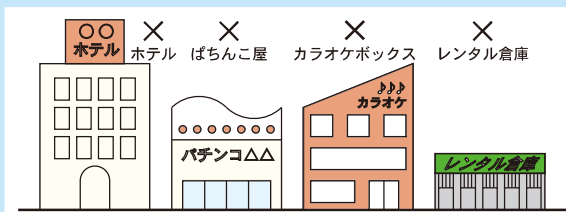


### ●建築物等の用途の制限（第7条）

次の用途の建築物等の新築、建替え、増築はできません。また、既にある建築物の用途を変更する場合も同様です。

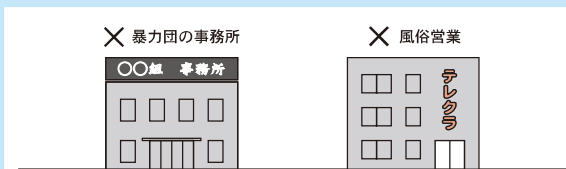
- （1）ホテル・旅館
- （2）マージャン屋、ぱちんこ屋、カラオケボックス等
- （3）トランクルーム、レンタル倉庫・レンタルスペース

※この協定締結時に既に存在している（1）ホテル・旅館はこの限りではありません。  
※この協定締結時に既に存在しているこれら用途の建築物等の所有者及び管理者は、青少年の健全な育成や良好な住環境を確保するよう、改善に努めて下さい。



### ●不適当な業種等の禁止（第8条）

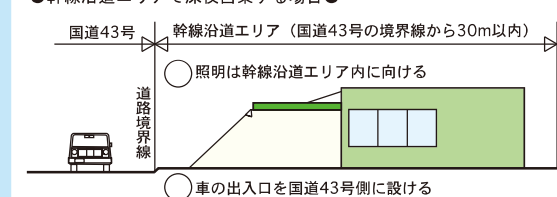
青少年の健全な育成に不適当な業種（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律に規定されている業種等）の営業や、暴力団等の組織の事務所開設はできません。



### ●深夜営業の制限（第9条）

店舗は、住民の生活利便及び安全に寄与する施設（コンビニエンスストア等）を除いて、深夜営業をしてはいけません。  
ただし、幹線沿道エリアについては、隣接する地域の住環境に配慮した場合（車の出入口を国道43号側に設ける、幹線沿道エリア外に照明を向けない等）は、この限りではありません。

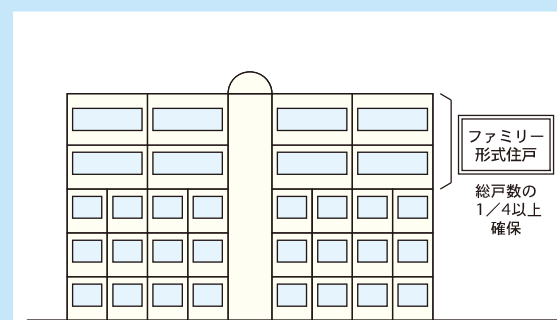
#### ●幹線沿道エリアで深夜営業する場合●



### ●共同住宅におけるファミリー形式住戸の設置（第10条）

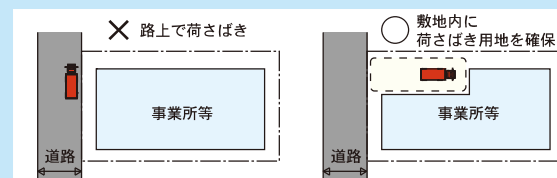
共同住宅を建設する場合は、ファミリー形式住戸（住戸専有面積がおおむね50平方メートル以上の住戸）を総戸数の四分の一以上設置しましょう。  
ただし、管理責任者が常駐あるいは地区内に居住し、居住者に対して正しい生活マナーの遵守に関する指導監督を行う場合は、この限りではありません。

※この協定締結時に既に存在する共同住宅でファミリー形式住戸が総戸数の四分の一未満のものについても、管理責任者が常駐あるいは地区内に居住し、居住者に対して正しい生活マナーの遵守に関する指導監督を行うよう努めて下さい。



### ●荷さばき等の駐車用地の設置（第11条）

敷地面積が500平方メートル以上の事業所等は、荷さばき等の駐車用地を設けましょう。また、500平方メートル未満の場合も、荷さばき等の駐車用地を設けるよう努めましょう。

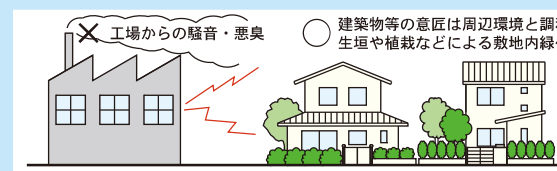


### ●すべての人に配慮した施設づくり（第12条）

公共・公益施設その他不特定多数の人が利用する施設を整備する場合は、高齢者や障害者をはじめすべての人に配慮した施設づくりに努めましょう。

### ●周辺環境への配慮（第13条）

建築物等の形態、色彩、材質等は、周辺環境と調和するよう工夫するとともに、生垣や植栽等の敷地内の緑化に努めましょう。  
また、日照障害、騒音、振動、悪臭、大気汚染その他迷惑行為の防止に努めましょう。



### ●正しい生活マナーの遵守（第14条）

敷地内及びその周辺の清掃やペットの飼い方、ゴミの出し方等正しい生活マナーの遵守に努めましょう。  
道路等への商品やたて看板等のはみ出し、路上駐車・駐輪、不法投棄等の迷惑行為の防止に努めましょう。



# 住吉呉田まちづくり協定

神戸市長（以下「市長」という。）と住吉呉田まちづくりの会（以下「まちづくりの会」という。）は、住吉呉田地区において「美しい環境の回復と次世代に引き継ぐことのできる安全で住みよい連携と交流のまちづくり」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、「住吉呉田まちづくり協定」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、区域は住吉呉田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。  
神戸市東灘区住吉南町1～5丁目の全部及び住吉宮町5丁目の一部

（市長とまちづくりの会の役割）

第3条 まちづくりの会はこの協定により、次条に示すまちづくりの目標達成に向けて、積極的に行動し、市長はこの協定に基づき、まちづくりの会に対し、助言及び指導等必要な支援に努める。

（まちづくりの目標）

第4条 「美しい環境の回復と次世代に引き継ぐことのできる安全で住みよい連携と交流のまちづくり」を基本理念とし、まちづくりの目標を次のとおりとする。  
（1）美しいまち  
（2）安全で住みよいまち  
（3）歴史と文化を継承し連携・交流するまち

（土地利用の方針）

第5条 地区の土地利用の方針は次のとおりとし、各ゾーンの範囲は別図に示すとおりとする。  
（1）生活交流ゾーン（阪神電鉄住吉駅周辺）  
周辺の住環境に配慮しつつ、生活利便性の確保に必要な商業・業務施設の立地が望ましいゾーン。  
（2）産業ゾーン（主に工場・企業等が立地する地域）  
産業と生活環境とが調和した市街地の形成が望ましいゾーン。  
（3）住まいゾーン（（1）・（2）以外）  
低層住宅や中高層住宅が適度に立地する便利で住みよい住宅地としての土地利用が望ましいゾーン。

（粗雑な土地利用の禁止）

第6条 地区内の空地、工場跡地等の全部又は一部を、廃品ストックヤード等に利用することを禁止する。ただし、この協定締結の際現に廃品ストックヤード等として利用されている場合は、この限りでない。  
2. 前項ただし書きの適用を受ける土地の所有者及び管理者は、地区の環境や美観を著しく損なうことのないよう、改善に努める。

（建築物等の用途の制限）

第7条 地区内において、下記の建築物等の新築、建替え及び増築をしてはならない。  
（1）ホテル・旅館  
（2）マージャン屋、ばちんこ屋、カラオケボックスその他これらに類するもの（建築基準法別表第2（ほ）第2号及び第3号に掲げるもの）  
（3）トランクルーム、レンタル倉庫・レンタルスペース  
2. 前項の規定に係わらず、この協定締結の際現に存する同項（1）の建築物については、建替え及び増築をすることができる。  
3. 地区内の建築物等は、用途を変更して、第1項の建築物等にしてはならない。  
4. この協定締結の際現に存する第1項の建築物等の所有者及び管理者は、青少年の健全な育成や良好な住環境の確保に向け、改善に努める。

（不適当な業種等の禁止）

第8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、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に規定されている業種等）の営業及び集团的に、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事務所開設を禁止する。

（深夜営業の制限）

第9条 青少年の健全な育成や地区環境の保全のため、地区内の店舗は、住民の生活利便及び安全に寄与する施設（コンビニエンスストア等）を除いて、深夜営業をしてはならない。ただし、国道43号の道路境界線から30m以内の区域（幹線沿道エリア：別図のとおり）については、隣接する地域の住環境に配慮した場合（車の出入口を国道43号側に設ける、幹線沿道エリア外に照明を向けない等）は、この限りでない。

（共同住宅におけるファミリー形式住戸の設置）

第10条 居住者の世帯構成のバランスをとり、地区のコミュニティを保つため、地区内で共同住宅を建設する場合、ファミリー形式住戸（住戸専有面積がおおむね50平方メートル以上のものをいう。）を総戸数の四分の一以上設置する。ただし、管理責任者が常駐あるいは地区内に居住し、居住者に対して第14条に規定する正しい生活マナーの遵守に関する指導監督を行う場合は、この限りでない。  
2. この協定締結の際現に存する共同住宅でファミリー形式住戸が総戸数の四分の一未満のものについても、前項ただし書きに沿うよう努める。

（荷さばき等の駐車用地の設置）

第11条 路上での荷さばき等の駐車を防止するため、敷地面積が500平方メートル以上の事業所等は荷さばき等の駐車用地を設ける。また、敷地面積が500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の駐車用地を確保するよう努める。

（すべての人に配慮した施設づくり）

第12条 地区内で道路、公園、駅等の公共・公益施設その他不特定多数の人が利用する施設を整備する場合は、段差の解消を図り、車いす等の通行を可能にするなど、高齢者や障害者をはじめすべての人に配慮した施設づくりに努める。

（周辺環境への配慮）

第13条 良好な住環境の確保と美しいまちの形成を図るため、建築物等の意匠（形態・色彩・材質等）は周辺環境と調和するよう工夫するとともに、生垣や植栽等の敷地内緑化に努める。また、日照障害、騒音、振動、悪臭、大気汚染その他迷惑行為の防止に努める。

（正しい生活マナーの遵守）

第14条 すべての人が快適に暮らせるよう、敷地内及びその周辺の清掃やペットの飼育方、ゴミの出し方等正しい生活マナーの遵守に努めるとともに、道路等公共空間への商品やたて看板等のはみ出し、路上駐車・駐輪、不法投棄等の迷惑行為の防止に努める。

（協定の有効期間）

第15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。更新する場合は、市長及びまちづくりの会が協議の上で行う。

（補則）

第16条 この協定の運用にあたっては、運用委員会を設置し、必要に応じて細則を設け、呉田地区協議会をはじめとする地域団体と連携を図りながら、適正かつ公正な運用に努める。  
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の決定、並びに協定の追加・削除その他の変更にあたっては、市長及びまちづくりの会が協議を行う。

市長とまちづくりの会は、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、双方記名押印のうえ、各1通を保有する。

平成29年3月2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

神戸市東灘区住吉南町1丁目5番12号  
住吉呉田まちづくりの会  
会長 津 忠雄

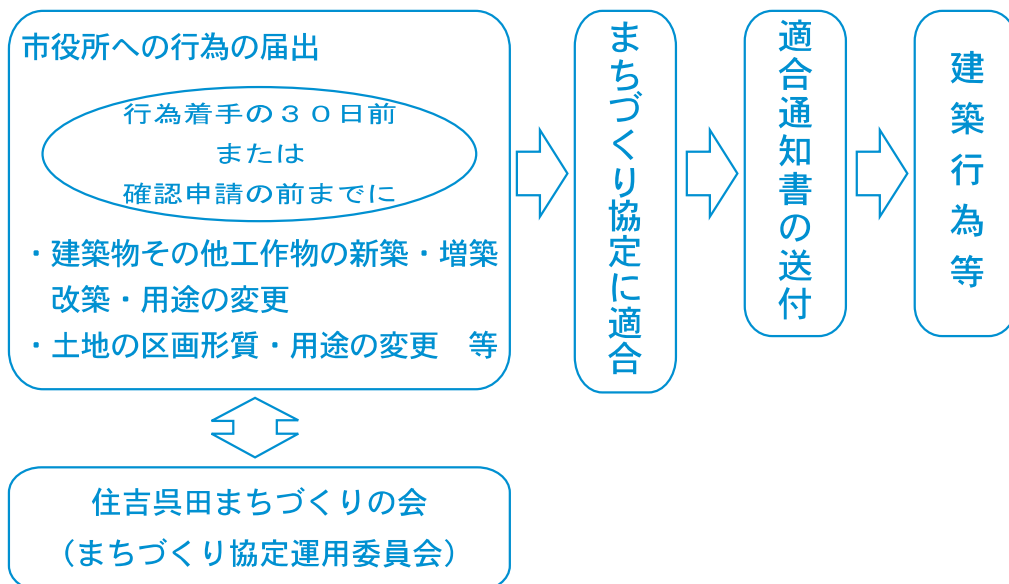
# 住吉呉田まちづくり協定の届出について

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、まちづくり協定の届出をして下さい。

## 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。
- 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下さい。
- 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。  
※住吉呉田まちづくりの会への説明をお願いする場合があります。

## 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書(1部)
- 住吉呉田まちづくり協定の地区内における行為の概要書(1部)
- 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

住吉呉田まちづくり協定についてのお問い合わせは下記まで

- 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  
TEL：078-595-6731（直通）