

御影 浜手

まちづくり協定

歴史・文化を活かした「住工共存」のまちづくり



西方寺



沢の井



嘉納治五郎翁生誕地



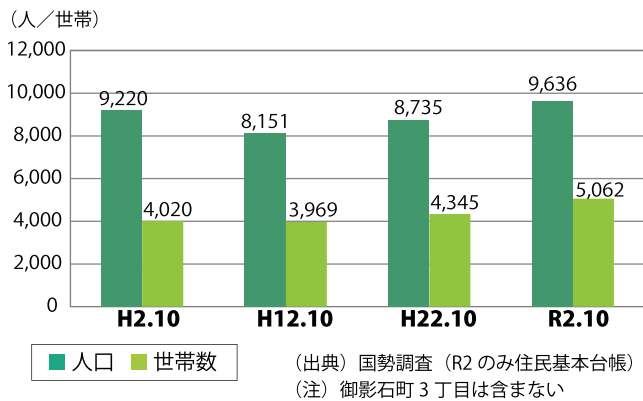
石屋川公園

御影浜手地区の概要

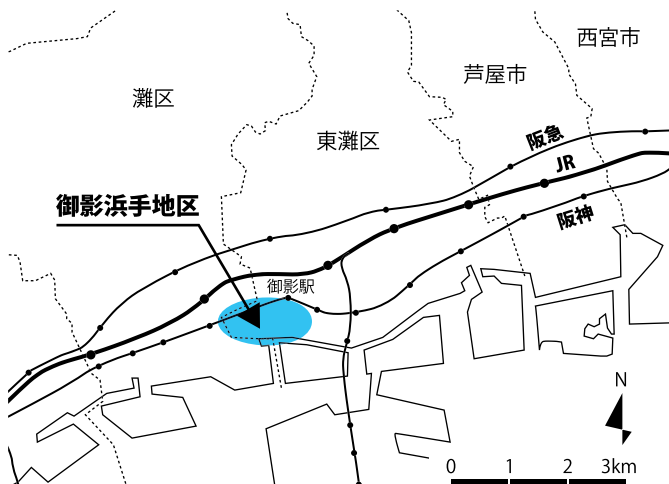
はじめに

神戸市長と御影浜手まちづくり協定委員会は、「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23年3月に「御影浜手まちづくり協定」を締結しました。このまちづくり協定は、より健全な地区環境の形成を図るため、「歴史・文化を活かした「住工共存」のまち」の実現をめざし、建築行為等のルールを定めたものです。

地区の概要



地区の位置



協定締結・改定更新に関わる活動経緯

<協定締結まで>

- H17 浜手部会の活動開始
- H19.3 まちづくり全般に関するアンケートの実施
- H19.8- まちづくり構想案の検討
- H20.1 御影浜手まち通信発行開始
- H20.7 まちづくり協定の基本的な考え方の策定
- H20.8- 自治会ごとの説明会開催
- H20.11 まちづくり協定の概要案完成
- H21.6 協定案に関するアンケートの実施 / 自治会員対象
- H22.1 まちづくり協定締結団体のあり方の検討
- H22.3 協定案に関するアンケートの実施 / 地区外権利者対象
- H22.6 「御影浜手まちづくり協定委員会」設立意向の承認 (御影地区まちづくり協議会総会)
- H22.9 協定案に関するアンケートの実施 / 非自治会員対象
- H22.12 「御影浜手まちづくり協定委員会」設立総会開催
- H23.3 「御影浜手まちづくり協定」締結

<協定改定更新まで>

- R1.11 浜手部会の協定更新に関する検討開始
- R2.9- 協定更新に関する合意確認アンケート
- R3.1 臨時総会開催 (協定の有効期間の延長※)
- R3.3 「御影浜手まちづくり協定」有効期間の延長※
- R3.4 アンケート意見提出者への説明・意向再確認と協定改定更新案の一部変更の検討
- R3.5 協定改定更新最終案・総会開催案内の配布
- R3.6 総会開催 (協定改定更新案の神戸市提出)
- R3.7 協定改定更新案を神戸市に提出
- R3.10 新「御影浜手まちづくり協定」締結

※新型コロナウイルス感染症拡大防止のため活動を休止した期間があったことから、神戸市と協議し、臨時総会での可決を経て、H23.3 締結のまちづくり協定の有効期間を当初の有効期間の R3.3 から R3.9 まで延長しました。

まちづくりの目標と方針

まちづくりの基本目標

歴史・文化を活かした「住工共存」のまちづくり

まちづくりの基本方針

1

居住環境と生産環境が調和した
明るく活気あるまちなみづくり

まちづくりの基本方針

2

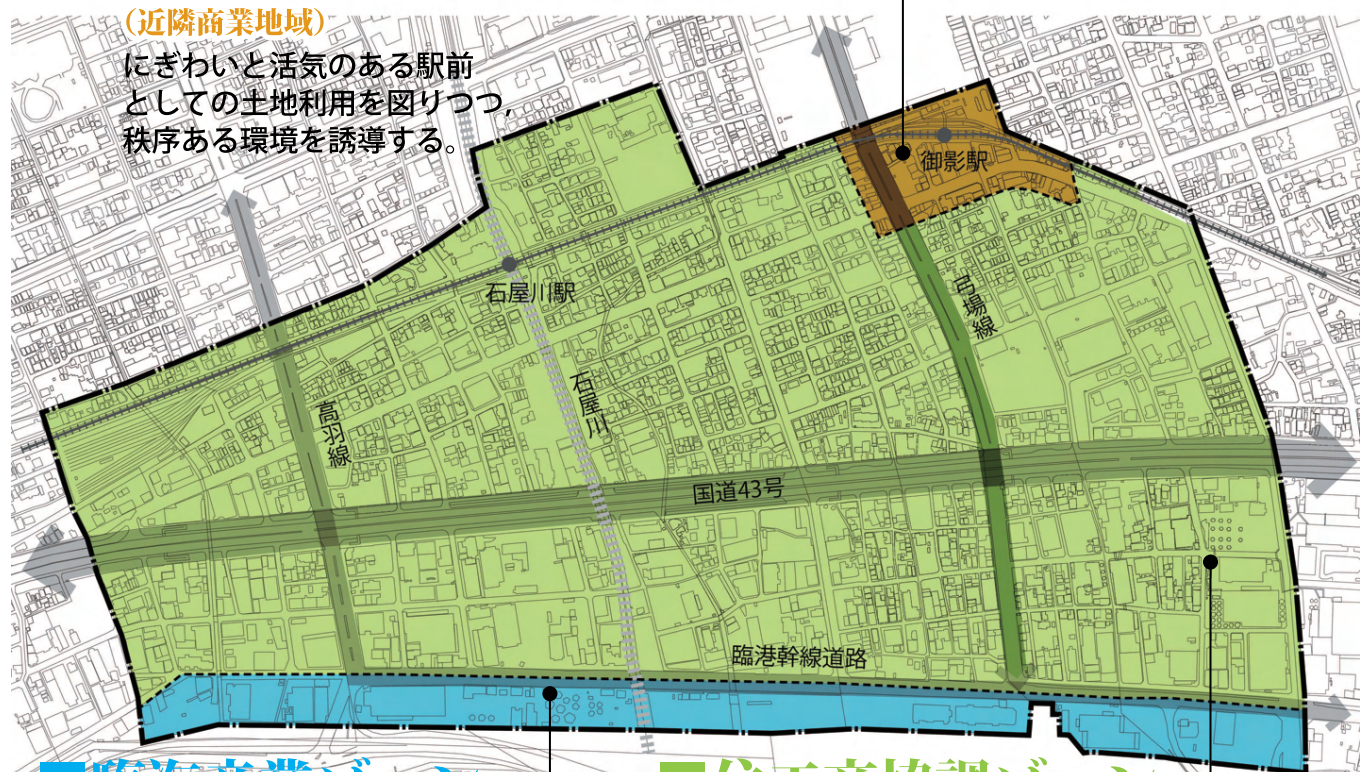
水と緑と歴史・文化資源の再生・
再興を通じたまちへの愛着づくり

土地利用の方針

■駅前商業ゾーン

(近隣商業地域)

にぎわいと活気のある駅前
としての土地利用を図りつつ、
秩序ある環境を誘導する。



■臨海産業ゾーン

(臨港幹線道路以南の地域)

産業に特化した土地利用を図りつつ、
隣接する住工商混在ゾーンとの共存・
調和に配慮した環境を形成する。

■住工商協調ゾーン

(その他の地域)

多様な土地利用の共存を図りつつ、
居住の場、子育ての場にふさわしい
安全・健全で秩序ある環境を誘導する。

まちづくりのルール

第7条

建物用途の制限

御影浜手地区内においては、
次の用途の建築物は建築できません。

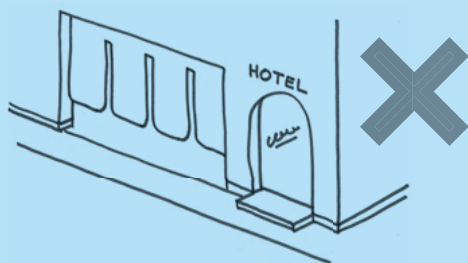
ただし、この協定の締結の際、現に存する下記の建築物の敷地において、原則として同床面積以内の建替、修繕等を行う場合は、この限りではありません。

① マージャン屋、ぱちんこ屋、 その他これらに類するもの

(建築基準法別表第2(ほ)第2号に掲げるもの) ※p.5 参照

ただし、駅前商業ゾーン(近隣商業地域内)にあつては、この協定の締結の際、現に存する建築物の敷地においては、駐車・駐輪場を確保するなど、迷惑駐車・駐輪の防止に配慮する場合は、建替え及び増築をすることができます。

② ホテル・旅館



③ 貸トランクルーム

(無人のコンテナで24時間立ち入りが可能なもの)

④ 危険性や環境を悪化させるおそれが多い工場又は貯蔵庫等

(建築基準法別表第2(ぬ)第三号及び第四号に掲げるもの) ※p.5 参照



業種等の制限

第8条

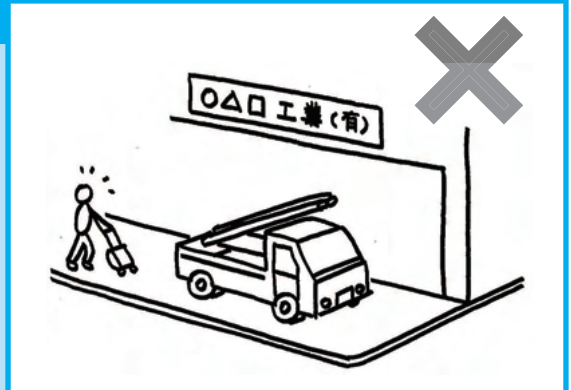
良好な住環境の確保と健全な市街地の形成を図るため、青少年の健全な育成に不適当とみなされる業種（※）及び集团的に又は常習的に暴力的不法行為等を行うおそれのある組織は入居、営業できません。

※風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条に規定されている業種。ただし、マージャン屋、ぱちんこ屋等は、この協定の締結の際、現に営業している場合はこの限りではありません。

荷さばき等駐車場用地の設置

第9条

路上での荷さばき等の駐車を防止するため、敷地面積が500㎡以上の事業所等は荷さばき等の駐車用地を設けます。また、500㎡未満の場合についても、可能な限りその用地を確保するよう努めます。



まちの美観への配慮

第10条

地区内の空地、工場跡地等の土地利用については、まちの環境や美観を著しく損なわないよう配慮します。



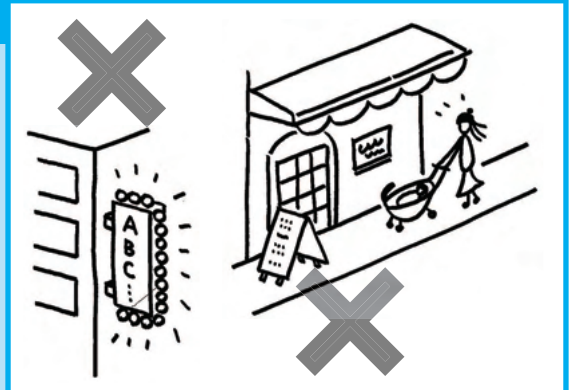
屋外広告物の制限

第11条

明滅する等、派手なネオンサインを伴う屋外広告物は設置・掲出を制限します。

※その他、色や照度についても、新設または変更の際には事前に委員会と協議を行うものとします。

道路へのはみ出しなど、通行の支障になる部分には設置しないものとします。



管理責任者の連絡先の明示等

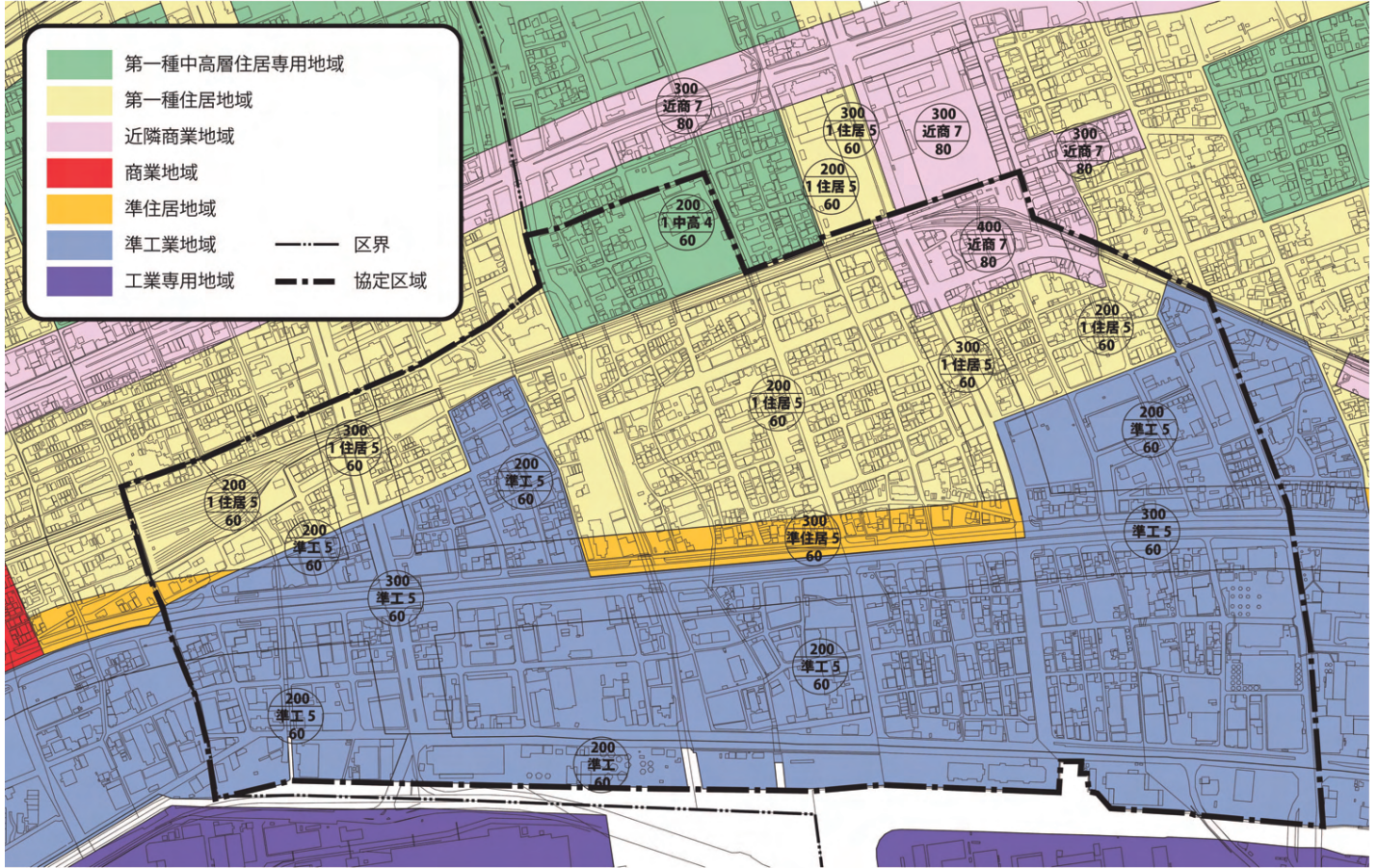
第12条

賃貸集合住宅の管理にあたっては、管理人又は責任者を定め、その名称及び連絡先を明示し、常時連絡がとれるようにします。



《参考1》用途地域等

用途地域



建築基準法（別表第二） ※協定に関連するのは○がついている各号となります

(ほ) 第一種住居地域内に建築してはならない建築物

- 一 (へ) 項第一号から第五号までに掲げるもの
- 二 ○ マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの
- 三 カラオケボックスその他これに類するもの
- 四 (は) 項に掲げる建築物以外の建築物の用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が三平方メートルを超えるもの（政令で定めるものを除く。）

(め) 商業地域内に建築してはならない建築物

- 一 (る) 項第一号及び第二号に掲げるもの
- 二 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が百五十平方メートルをこえるもの（日刊新聞の印刷所及び作業場の床面積の合計が三百平方メートルをこえない自動車修理工場を除く。）
- 三 ○ 次に掲げる事業（特殊の機械の使用その他の特殊の方法による事業であつて商業その他の業務の便を害するおそれがないものとして政令で定めるものを除く。）を営む工場
 - (一) 玩具煙火の製造
 - (二) アセチレンガスをを用いる金属の工作（アセチレンガス発生器の容量三十リットル以下のもの又は溶解アセチレンガスをを用いるものを除く。）
 - (三) 引火性溶剤を用いるドライクリーニング、ドライダイニング又は塗料の加熱乾燥若しくは焼付（赤外線を用いるものを除く。）
 - (四) セルロイドの加熱加工又は機械のこぎりを使用する加工
 - (五) 絵具又は水性塗料の製造
 - (六) 出力の合計が〇・七五キロワットをこえる原動機を使用する塗料の吹付
 - (七) 亜硫酸ガスをを用いる物品の漂白
 - (八) 骨炭その他動物質炭の製造
 - (八の二) せつげんの製造
 - (八の三) 魚粉、フェザーミール、肉骨粉、肉粉若しくは血粉又はこれらを原料とする飼料の製造

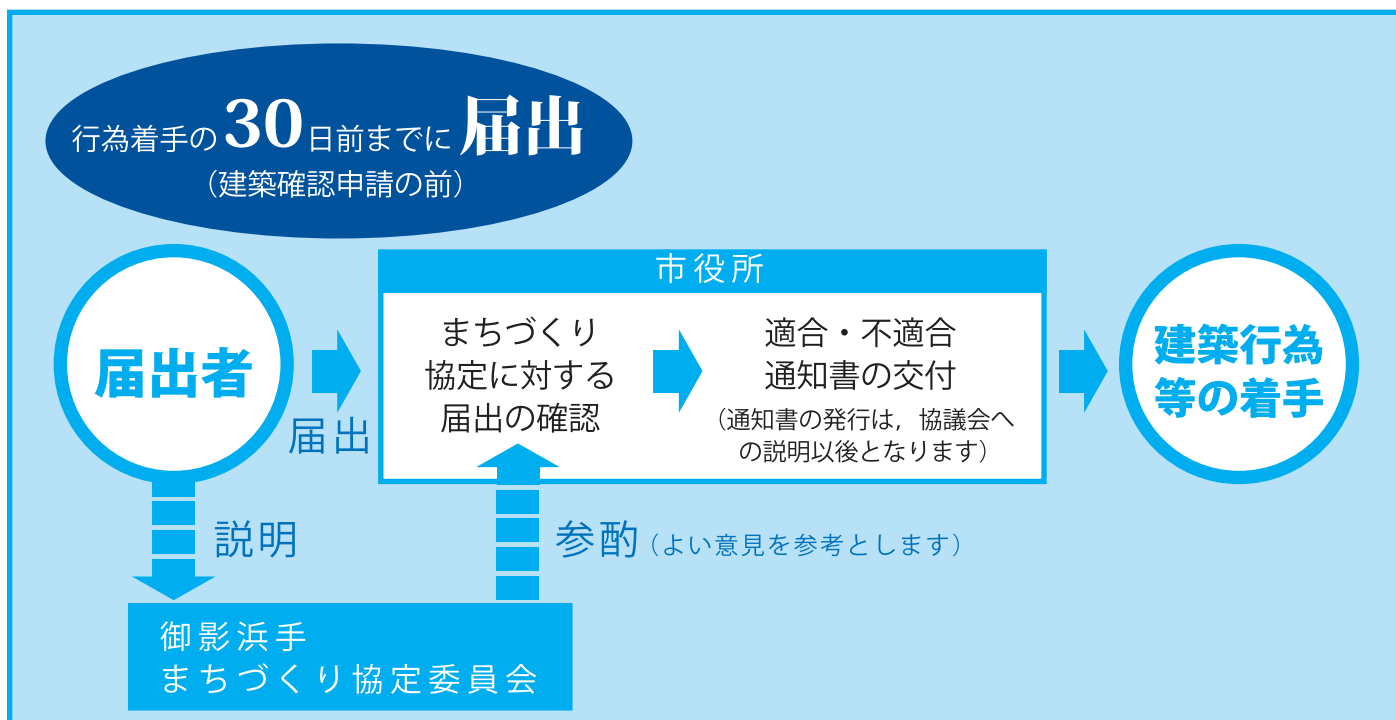
- (八の四) 手すき紙の製造
- (九) 羽又は毛の洗浄、染色又は漂白
- (十) ぼろ、くす綿、くす紙、くす糸、くす毛その他これらに類するものの消毒、選別、洗浄又は漂白
- (十一) 製綿、古綿の再製、起毛、せん毛、反毛又はフェルトの製造で原動機を使用するもの
- (十二) 骨、角、きば、ひずめ若しくは貝がらの引割若しくは乾燥研磨又は三台以上の研磨機による金属の乾燥研磨で原動機を使用するもの
- (十三) 鉱物、岩石、土砂、コンクリート、アスファルト・コンクリート、硫黄、金属、ガラス、れんが、陶磁器、骨又は貝殻の粉碎で原動機を使用するもの
- (十三の二) レイミクストコンクリートの製造又はセメントの袋詰で出力の合計が二・五キロワットをこえる原動機を使用するもの
- (十四) 墨、懐炉灰又はれん炭の製造
- (十五) 活字若しくは金属工芸品の鋳造又は金属の溶融で容量の合計が五十リットルをこえないつば又はかまを使用するもの（印刷所における活字の鋳造を除く。）
- (十六) 瓦、れんが、土器、陶磁器、人造砥石、るつば又はほうろう鉄器の製造
- (十七) ガラス製造又は砂吹
- (十七の二) 金属の溶射又は砂吹
- (十七の三) 鉄板の波付加工
- (十七の四) ドラムカンの洗浄又は再生
- (十八) スプリングハンマーを使用する金属の鍛造
- (十九) 伸線、伸管又はロールを用いる金属の圧延で出力の合計が四キロワット以下の原動機を使用するもの
- (二十) (一) から (十九) までに掲げるもののほか、安全上若しくは防火上の危険の度又は衛生上若しくは健康上の有害の度が高いことにより、商業その他の業務の便を増進する上で支障があるものとして政令で定める事業
- 四 ○ 危険物の貯蔵又は処理に供するもので政令で定めるもの

《参考 2》 建築行為の届出について

■お願いと留意点

- 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、あらかじめ市役所へまちづくり協定の届出をしてください。
- 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）行ってください。
- あわせて御影浜手まちづくり協定委員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



■提出書類

- 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）
 - 御影浜手まちづくり協定の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（三宮国際ビル6階）

御影浜手まちづくり協定

神戸市長（以下「市長」という）と御影浜手まちづくり協定委員会（以下「委員会」という）は、“歴史・文化を活かした「住工共存」のまちづくり”を基本目標として、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「御影浜手まちづくり協定」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、区域は御影浜手地区まちづくり協定区域図に示すとおりとする。

御影塚町1～4丁目、御影石町1～2丁目、3丁目の一部、御影本町1～8丁目、御影浜町の一部

(市長と委員会の役割)

第3条 委員会はこの協定により、地区の住み良く働きよい健全なまちづくりを推進し、市長はこの協定に基づき、委員会に対し、必要な助言及び指導に努めるものとする。

(まちづくりの基本目標)

第4条 地区のまちづくりにあたっては、当委員会の区域を含む御影地区まちづくり協議会との連携のもと、より健全な地区環境の形成を図るため、“歴史・文化を活かした「住工共存」のまち”を基本目標に推進する。

(まちづくりの基本方針)

第5条 地区のまちづくり基本方針は、次のとおりとする。

- (1) 居住環境と生産環境が調和した明るく活気あるまちなみづくり
- (2) 水と緑と歴史・文化資源の再生・再興を通じたまちへの愛着づくり

(土地利用方針)

第6条 地区の土地利用方針は、次のとおりとする。

- (1) 駅前商業ゾーン（近隣商業地域）・・・にぎわいと活気のある駅前としての土地利用を図りつつ、秩序ある環境を誘導する。
- (2) 臨海産業ゾーン（臨港幹線道路以南の地域）・・・産業に特化した土地利用を図りつつ、隣接する住工商混在ゾーンとの共存・調和に配慮した環境を形成する。
- (3) 住工商協調ゾーン（その他の地域）・・・多様な土地利用の共存を図りつつ、居住の場、子育ての場にふさわしい安全・健全で秩序ある環境を誘導する。

(建築物の用途の制限)

第7条 第6条の各ゾーンにおいては、次の用途の建築物は建築してはならない。

- (1) マージャン屋、ぱちんこ屋、その他これらに類するもの（建築基準法別表第2（ほ）第2号に掲げるもの）（全てのゾーン）ただし、駅前商業ゾーン（近隣商業地域）にあつては、この協定の締結の際、現に存する建築物の敷地においては、駐車・駐輪場を確保するなど、迷惑駐車・駐輪の防止に配慮する場合は、建替え及び増築を行うことができる。
- (2) ホテル、旅館（全てのゾーン）
- (3) 貸トランクルーム（無人のコンテナで24時間立ち入り可能なもの）（駅前商業ゾーン、住工商協調ゾーン）
- (4) 危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場又は貯蔵庫等（建築基準法別表第2（ぬ）第三号及び第四号に掲げるもの）（駅前商業ゾーン、住工商協調ゾーン）

2. 前項の規定に係わらず、この協定締結の際現に存する建築物の敷地においては、原則として同床面積以内の建替、修繕等を行うことができる。

(業種等の制限)

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第2条に規定されている業種。ただし、マージャン屋、ぱちんこ屋等は、この協定の締結の際、現に営業している場合はこの限りでない）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は入居、営業してはならない。

(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、敷地面積が500㎡以上の事業所等は荷さばき等の駐車用地を設ける。また、500㎡未満の場合についても、可能な限りその用地を確保するよう努める。

(まちの美観への配慮)

第10条 地区内の空地、工場跡地等の土地利用については、まちの環境や美観を著しく損なわないよう配慮する。

(屋外広告物の制限)

第11条 明滅する等、派手なネオンサインを伴う屋外広告物は設置・掲出を制限する。その他、色や照度についても、新設または変更の際には事前に委員会と協議を行う。
2. 道路へのはみ出しなど、通行の支障になる部分には設置しない。

(管理責任者の連絡先の明示等)

第12条 賃貸集合住宅の管理にあつては、管理人又は責任者を定め、その名称及び連絡先を明示し、常時連絡がとれるようにする。

(協定の有効期間)

第13条 この協定の有効期間は、令和13年9月30日までとする。更新する際は、市長及び委員会が協議の上で行う。

(補則)

第14条 協定の運用に必要な基準等は、まちづくり協定運用細則として別に定めることができる。
2. この協定に疑義が生じた場合は、市長及び委員会が協議するものとする。
3. この協定に改定の必要が生じた場合は、市長及び委員会が協議の上、改定するものとする。

令和3年10月1日

神戸市長 久元 喜造

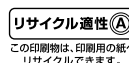
御影浜手まちづくり協定委員会会長 鍵田 武志

お問い合わせ

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 FAX (078) 595-6805

御影浜手まちづくり協定委員会



City of Design
KOBET

United Nations
Educational, Scientific and
Cultural Organization
Member of the UNESCO
Creative Cities Network
since 2008

令和3年10月
編集・発行 神戸市
神戸市広報印刷物登録 令和3年度 第287号（広報印刷物規格A-1類）