

北須磨団地 まちづくり協定

神戸市長（以下「市長」という。）と北須磨まちづくり推進会（以下「推進会」という。）は、北須磨団地の「うるおいあふれる住みよいまちづくり」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。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、「北須磨団地まちづくり協定」と称する。

（地区の位置及び区域）

第 2 条 協定の対象となる地区（以下「対象地区」という。）の位置は次のとおりとする。

本会の地区は、神戸市須磨区友が丘 1 丁目の一部、友が丘 2 丁目、友が丘 3 丁目の一部、友が丘 4 丁目、友が丘 5 丁目、友が丘 6 丁目、友が丘 7 丁目の一部、友が丘 8 丁目、友が丘 9 丁目、多井畑字掛峠の一部とする。

2 対象地区は、低層住宅地区 A、低層住宅地区 B、低層住宅地区 C、中高層住宅地区、センター地区、公益施設地区及び緑地保全地区の各地区に区分し、対象地区及び各地区の区域は、別紙図面のとおりにする。

（市長と推進会の役割）

第 3 条 推進会は、この協定により住みよいまちづくりを推進するため、積極的に行動し、市長は、この協定に基づき、推進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 北須磨団地の基本理念である「友愛と信義」のもとに「うるおいあふれる住みよいまちづくり」を行うことを目標とする。

（まちづくりの方針）

第 5 条 まちづくり方針は、次に定めるとおりとする。

- (1) 多様な価値観や個性を認めあいながら、まちの柔らかいまとまりを育てる。
- (2) 長期的な視点に立って、環境を生かしながらまちを育てる。
- (3) ルールによる対応を基本に、現実的な側面を補完するシステムづくり及びものづくり（施設整備）の組合せにより、総合的なまちづくりを行う。
- (4) 各世代がそれぞれの特性を生かしながら、まちづくりの役割分担を担う。

（土地利用の方針）

第 6 条 各地区の土地利用の方針は、次に定めるとおりとする。

- (1) 低層住宅地区 A、低層住宅地区 B 及び低層住宅地区 C は、落ち着いた良

好な低層住宅地を形成するとともに、うるおいやふれあいの場所づくりにも努める地区とする。

- (2) 中高層住宅地区は、周辺環境と調和のとれた良好な中高層住宅地を形成するとともに、建て替えの際には、生活の多様化や高齢化によって求められる諸機能の補完にも努める地区とする。
- (3) センター地区は、親しみやすいコミュニティ施設や商業施設によって、団地のセンターを形成するとともに、また、施設の充実・整備により、高齢化への対応に努める地区とする。
- (4) 公益施設地区は、個々の公共公益施設の特性を生かし、住宅地と調和のとれた地域環境を形成する地区とする。
- (5) 緑地保全地区は、緑地を保全する地区とする。

(道路及び公園の整備の方針)

第7条 対象地区の道路については、周辺地区との連絡道路の整備に努め、対象地区の公園については、住民のふれあいの場として、市長と住民が協力して維持管理に努める。

(建築物の用途の制限)

- 第8条 低層住宅地区A、低層住宅地区B及び低層住宅地区Cにおいて建築できる建築物は、第1種低層住居専用地域で建築できる用途の建築物のうち、戸建住宅、共同住宅のうちテラスハウス型のもの、公共公益施設のうち良好な居住環境形成のために必要と認められるもの及びこれらに附属する自動車車庫等とする。
- 2 中高層住宅地区において建築できる建築物は、第1種中高層住居専用地域で建築できる用途の建築物のうち、共同住宅、兼用共同住宅（共同住宅の建て替えによって建築される兼用共同住宅で、住宅地内の日常生活において必要となる程度の公共公益施設の用途に供する部分が2階以下にあるものをいう。）及びこれらに附属する自動車車庫等とする。
 - 3 センター地区において建築できる建築物は、第1種住居地域で建築できる用途の建築物のうち、物品販売業を営む店舗、食堂、喫茶店、事務所等、公共公益施設のうち良好な居住環境形成のために必要と認められるもの及びこれらに附属する自動車車庫等とする。
 - 4 公益施設地区において建築できる建築物は、第1種中高層住居専用地域で建築できる用途の建築物のうち、公共公益施設で良好な居住環境形成と調和のとれるもの及びこれらに附属する自動車車庫とする。

(緑地の保全)

第9条 緑地保全地区においては、建築物その他の工作物を建築することはできない。ただし、公共公益上の観点からやむを得ない事情があり、当該建築主（建築基準法第2条第16号に規定する者をいう。）が推進会及び市長と事前に協議し、推進会が認めた場合はこの限りでない。

(敷地面積の最低規模)

第 10 条 敷地の細分化による居住環境の悪化を防止するため、敷地面積の最低限度は、120 平方メートルとする。ただし、協定締結の際に、敷地面積が 120 平方メートル未満である場合は、その敷地面積を最低限度とする。

(外壁の後退距離)

第 11 条 次の各号の地区における建築基準法第 54 条第 1 項の外壁の後退距離については、当該各号に掲げる数値以上とする。ただし、建築基準法施行令第 135 条の 22 に掲げる場合または中高層住宅地区において、周辺の状況により第 2 号に掲げる数値未満であっても支障がないと推進会が認めた場合は、この限りでない。また、協定締結の際にテラスハウス型住宅が建築された敷地において、敷地を分割して建築物を建築する際は、分割した隣地境界線について、当該建築主(建築基準法第 2 条第 16 号に規定する者をいう。)が推進会及び市長と事前に協議し、推進会が認めた場合はこの限りでない。

- (1) 低層住宅地区 A 及び低層住宅地区 B 1.5 メートル
- (2) 低層住宅地区 C 0.5 メートル
- (3) 中高層住宅地区 3 メートル
- (4) センター地区及び公益施設地区 3 メートル (ただし、低層建築物については 1 メートル)

(建築物の階数の限度)

第 12 条 次の各号の地区において建築する建築物の階数については、当該各号に掲げる数値以下とする。

- (1) 低層住宅地区 A 地上 2 階
- (2) 低層住宅地区 B 及び低層住宅地区 C 地上 3 階
- (3) 上記以外の地区 協定締結の際の建築物の階数

ただし、公共公益上の観点からやむを得ない事情があり、当該建築主(建築基準法第 2 条第 16 号に規定するものをいう。)が推進会及び市長と事前に協議し、周辺環境と調和がとれると推進会が認めた場合は、この限りでない。

(駐輪場及び駐車場の設置)

第 13 条 低層住宅地区 A、低層住宅地区 B 及び低層住宅地区 C においては、車の所有台数に応じた駐車スペースを設けるものとし、車がない場合においても駐車場予定地を確保しておくように努める。

- 2 中高層住宅地区においては、建て替える際には戸数分の駐車場を設けるものとし、やむを得ず戸数分以下の台数の駐車場を設置する場合においても、将来的に駐車場の増設が可能な配置及び建築計画とし、また、兼用共同住宅の場合は、居住者用とは別途に、必要に応じて駐車場及び駐輪場を設けるように努める。
- 3 センター地区及び公益施設地区においては、必要に応じて駐車場及び駐輪場を

設けるよう努める。

(敷地の緑化)

第 14 条 対象地区においては、敷地内の緑化に努めるものとし、特に、塀及びさくは生け垣等にするなど、通りにうるおいを与えるよう積極的に努める。

(周辺居住環境への配慮)

第 15 条 対象地区内で建築等を行おうとする者は、日照の障害、電波の障害、プライバシーの侵害、騒音の発生その他の迷惑行為（以下「迷惑行為」という。）の防止に努める。

(屋外広告物の設置基準)

第 16 条 対象地区内の施設等の広告及び案内は、自治会の広報等を利用するものとし、やむを得ず屋外広告物を設置する必要がある場合は、必要最小限度のものとし、設置場所、個数、規模、色彩等を工夫し、周辺の居住環境と調和するように努める。

(協定の有効期間)

第 17 条 この協定の有効期間は、令和 15 年 3 月 31 日までとする。更新する際は、市長と推進会が協議の上で行う。

(補則)

第 18 条 この協定中疑義が生じた事項又は協定に定めのない事項については、市長と推進会が協議するものとする。

- 2 この協定の事項について変更する必要がある場合又は新たな事項を定める必要が生じた場合は、市長と推進会は協議を行うものとする。
- 3 この協定の運用にあたっては、協定の適正かつ公正な運用を図るため、まちづくり協定運用細則を別に定める。
- 4 この協定の締結に伴い、令和 3 年 3 月 22 日に締結した協定は終了する。

以上のとおり協定した証として、本書を 2 通作成し、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 5 年 3 月 28 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

神戸市須磨区友が丘 7 丁目 2 7 5
北須磨まちづくり推進会
会 長 西内 勝太郎