

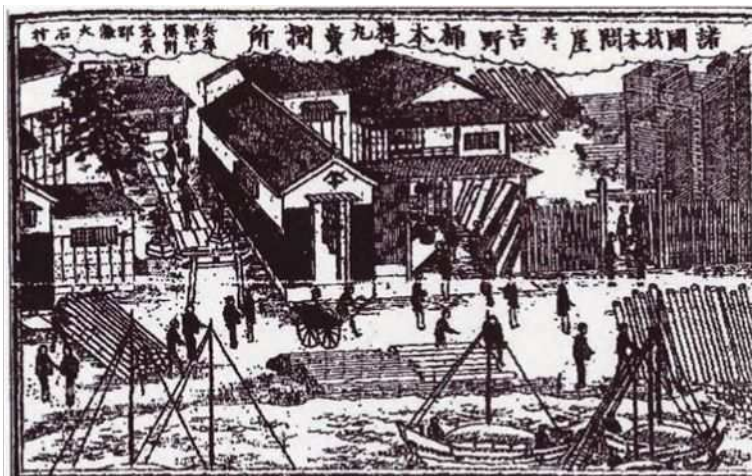


大石南町まちづくり協定

—伝統を生かし、住工商が共生する下町づくり—



大石南町の人々の寄付により建立された
「旧西国浜街道碑」(2000年建立)



大石村の住吉神社と樽屋(明治十七年・垣貫興祐／編集及び出版)



沢の鶴資料館(大石南町一丁目)

神戸市

大石南町まちづくり協議会

KOBE
UNESCO City of Design

はじめに

神戸市長と大石南町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「大石南町まちづくり協定」を締結しました。

大石南町まちづくり協定（平成 13 年 6 月 18 日 神戸市公告第 172 号）

このまちづくり協定は、大石南町まちづくり構想に基づき、「伝統を生かし、住工商が共生する下町づくり」を実現するため、建築行為等のルールを決めたものです。

まちづくりの目標

「伝統を生かし、住工商が共生する下町づくり」

酒づくりや御影石の積出港として栄えた大石南町の歴史的特性を生かし、緑豊かで、人と人とのつながりを大切にした住工商が共生する優れた下町環境をつくることを目標とします。

位置・面積

所在地：神戸市灘区大石南町
1丁目、2丁目、3丁目

地区面積：約10.7ha



まちづくり協定区域



まちづくり協定の概要

建築物の用途の制限

「伝統を生かし、住工商が共生する下町づくり」を実現するために、現行の用途地域内での建築物の制限に加え、以下に掲げる建築物等は建築できません。

(ただし、この協定締結時に、以下に掲げる建築物が存在した敷地において、従前と同じ用途の建築物を建築する場合はこの限りではありません。)

風俗営業を行うもの

- 風営法第2条第1項に定める「風俗営業」とは、次の各号の一に該当する営業をいう。
- (1) キャバレーその他設備を設けて客にダンスをさせ、かつ、客の接待をして客に飲食をさせる営業。
 - (2) 待合・料理店・カフェーその他設備を設けて客の接待をして客に遊興又は飲食させる営業。((1)を除く)
 - (3) ナイトクラブその他設備を設けて、客にダンスをさせ、かつ客に飲食させる営業。((1)を除く)
 - (4) ダンスホールその他設備を設けて客にダンスをさせる営業。((1)(3)ダンス教室を除く)
 - (5) 喫茶店・バーその他設備を設けて客に飲食させる営業で、客席での照度 10 ルクス以下の営業。((1)～(3)を除く)
 - (6) 喫茶店・バーその他設備を設けて客に飲食させる営業で、他から見通すことが困難であり、かつ、その広さが 5 m²以下である客席を設けて営むもの。
 - (7) 麻雀屋・パチンコ屋その他設備を設けて客に射幸心をそそるおそれのある遊技をさせる営業
 - (8) スロットマシン・テレビゲーム機その他の遊技設備で本来の用途以外に射幸心をそそるおそれのある遊技に用いることができるものを備える店舗等の営業 ((7)を除く)

店舗型性風俗特殊営業を行うもの

- 風営法第2条第6項に定める「店舗型性風俗特殊営業」とは、
- (1) 浴場業の施設として個室を設け、異性の客に接触する役務を提供する営業。
 - (2) 個室を設け、異性の客に接触する役務を提供する営業。((1)を除く)
 - (3) ヌードスタジオ・ストリップ興行等の営業。
 - (4) 異性を同伴する客の宿泊(休憩を含む)で政令で定める施設の営業。
 - (5) 性的好奇心をそそる写真、ビデオテープ、その他の政令で定める物品の販売又は貸し付ける営業。
 - (6) その他性風俗に関するもので政令で定めるもの。

危険性や環境悪化のおそれが多い業種のもの

- ・商業地域で禁止されているもの。
1. 原動機を使用する工場で、作業所の床面積の合計が 150 m²を超えるもの(日刊新聞印刷所、作業場床面積の合計が 300 m²未満の自動車修理工場を除く。)ただし、騒音、悪臭、振動が基準値よりもさらに抑えられるよう建築物へ対策がなされ、事業開始後もこれらに関する地域の要請があった際に適宜対応する体制を整える場合は建築可能とする。
 2. 次に掲げる事業
 - (1) 玩具煙火の製造
 - (2) アセチレンガスを用いる金属の工作(アセチレンガス発生器の容量 30 リットル以下のもの又は溶解アセチレンガスを用いるものを除く。)
 - (3) 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。)
 - (4) 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
 - (5) 絵具又は水性塗料の製造
 - (6) 出力の合計が 0.75kW を超える原動機を使用する塗料の吹付
 - (7) 亜硫酸ガスを用いる物品の漂白
 - (8) 骨炭その他動物質炭の製造
 - (8の2) せっけんの製造
 - (8の3) 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
 - (8の4) 手すき紙の製造
 - (9) 羽又は毛の洗浄、染色又は漂白
 - (10) ぼろ、くず綿、くず紙、くず糸その他これらに類するものの消毒、選別、洗浄又は漂白
 - (11) 製綿、古綿の再製、起毛、せん毛、反毛又フェルトの製造で原動機を使用するもの
 - (12) 骨、角、さば、ひづめ若しくは貝殻の引割若しくは乾燥研磨又は 3 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
 - (13) 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
 - (13の2) レディ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 2.5W を超える原動機を使用するもの
 - (14) 墨、懐炉灰又はれん炭の製造
 - (15) 活字若しくは金属工芸品の鋳造又は金属の溶解で容量の合計が 50 リットルを超えないつぼ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。)
 - (16) 瓦、れんが、土器、陶磁器、人造砥石、るつぼ又はほうろう鉄器の製造
 - (17) ガラスの製造又は砂吹
 - (17の2) 金属の溶射又は砂吹
 - (17の3) 鉄板の波付加工
 - (17の4) ドラムかんの洗浄又は再生
 - (18) スプリングハンマーを使用する金属の鍛造
 - (19) 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 4kW 以下の原動機を使用するもの
 - (20) (1)～(19)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利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

危険物の貯蔵処理量がやや多いもの

- ・危険物の貯蔵、又は処理に供するもので、商業地域で禁止されているもの

その他

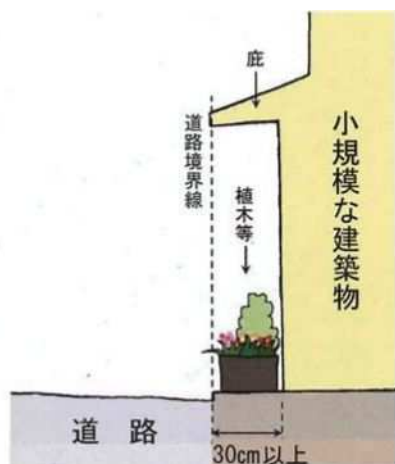
- 地域全体
カラオケボックス、ホテル・旅館、床面積が 15 m²を超える畜舎
- 国道 43 号沿道以外
劇場・映画館、ポーリング場・ゴルフ練習場などの大型スポーツ施設、自動車教習所、その他これらに類するものの用途の建築物

まちづくり協定の概要

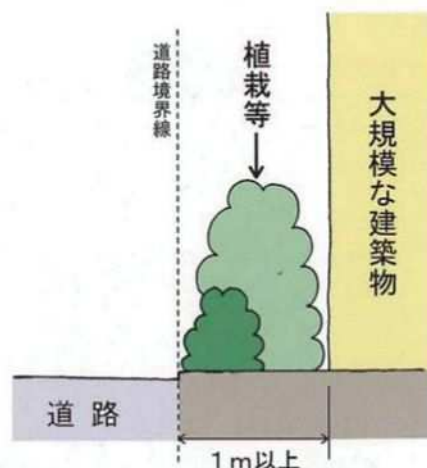
壁面等の位置の制限

まちなみにゆとりとうるおいをもたせるため、建築物の壁及び柱は、道路の境界線より以下に定める距離を後退させましょう。

■戸建住宅・併用住宅等、小規模な建築物*¹ については、前面道路から 0.3m以上、壁及び柱を後退させましょう。



■中高層共同住宅、工業業務施設や商業業務施設等で大規模な建築物*² については、前面道路から 1.0m以上、壁及び柱を後退させましょう。



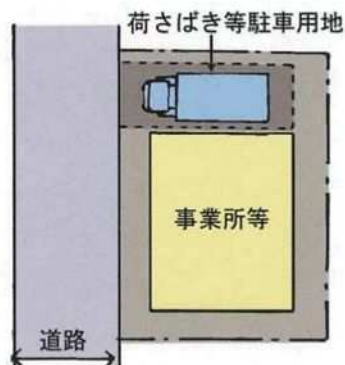
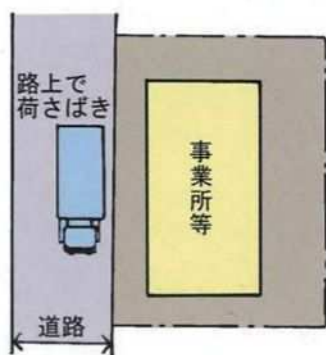
*1：小規模な建築物とは、建築物の床面積の合計が 500 ㎡未満かつその高さが 15m未満のものを対象とします。

*2：大規模な建築物とは、建築物の床面積の合計が 500 ㎡以上又はその高さが 15m以上のものを対象とします。

荷さばき等の駐車に供される用地の設置

路上で荷さばき等の駐車を防止するため、事業所や業務施設など、業務に使用する部分の延床面積が、500 平方メートル以上となる場合は、荷さばき等のための駐車用地を設けましょう。

また、延床面積 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ための駐車用地を確保するように努めましょう。



建築物・広告物の形態・色彩

酒蔵のまちにふさわしいいえなみ景観を形成するため、建築物の色彩は落ち着いた色調とする等、歴史を生かしたまちに調和する建築物となるよう配慮しましょう。

また、広告物は屋根又は屋上等に設置しないようにし、形状、色彩、意匠、その他の表示方法が美観を損なわないようにしましょう。

塀、柵等の構造の制限

道路に面しているところは、生垣を除き、塀、柵等は設置しないようにしましょう。

ただし安全、防犯上、又はプライバシー等の確保のためやむを得ない事情により塀等を設置する場合は、酒蔵のまちに調和する材質、色彩、デザインとしましょう。

敷地内緑化の推奨

花と緑の豊かなまちなみを形成するため、敷地内における植樹、生垣、飾花等の緑化を推奨します。

戸建住宅などのモデル図

道路に面しては、塀・柵・門等を設置しないようにしましょう。
塀・柵等が必要な場合は、生垣などで緑化するようにしましょう

建築物の色彩は、歴史を生かしたまちに調和するように落ち着いた色調にしましょう

建築物は道路から後退させ、余裕をもって建てるようにしましょう

敷地内はできるだけ緑化・飾花し、花と緑の豊かなまちなみを形成しましょう

すべての人々に配慮した施設づくり

共同住宅や公共公益施設等については段差をなくし、車イス等の通行を可能にするなど高齢者や障害者を含むすべての住民の自由な移動や、快適な居住空間又は滞在空間が確保できるように努めましょう。

周辺環境への配慮

地区の居住者、事業者及び土地又は家屋の所有者は、騒音、悪臭、日照障害、電波障害、プライバシーの侵害等の防止に配慮すると共に、敷地内及びその周辺の清掃等周辺環境の迷惑にならないよう配慮しましょう。

安全で快適な道路空間の確保

通行上支障となる、路上駐車、自動販売機や資材等の道路へのはみ出しなどはせず、安全で快適な道路空間の確保に努めましょう。

協定の有効期間

この協定の有効期間は、締結時から起算して10年となります。
更新の際は、市長と協議会が協議の上で行います。

協定締結日
令和7年3月31日

工業・業務施設などのモデル図



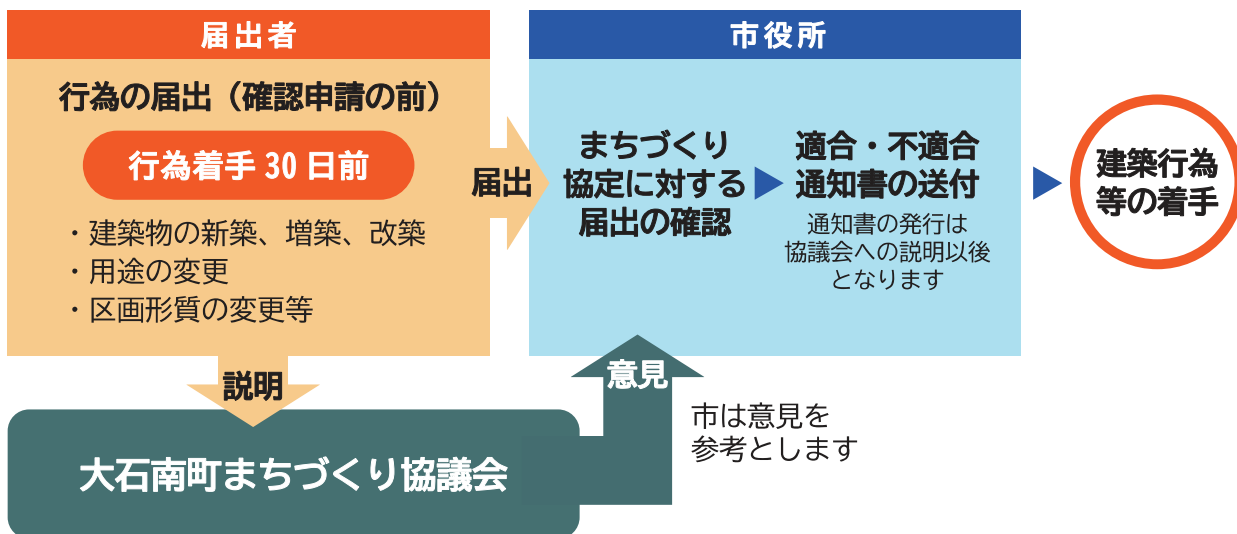
届出について

大石南町まちづくり協定区域内において、建築物の新築、増築、改築、用途の変更、工作物の建設、土地の区画形質また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、すみやかに届出の変更手続きをしてください。
 - 届出先：神戸市都市局まち再生推進課
 - 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。
- ※別途、大石南町まちづくり協議会への説明をお願いします。

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）
 - 大石南町まちづくり協定の区域内における行為の概要書（1 部）
 - 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資料の提出をお願いします。

大石南町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

〒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

リサイクル適性 (A)

この印刷物は、印刷用の紙へリサイクルできます。

令和 7 年 3 月発行 編集・発行／神戸市都市局まち再生推進課

大石南町まちづくり協定

神戸市長（以下「市長」という。）と大石南町まちづくり協議会（以下「協議会」という。）は、大石南町の「伝統を生かし、住工商が共生する下町づくり」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、「大石南町まちづくり協定」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、区域は別紙大石南町まちづくり協定区域図に示すおとしとする。

神戸市灘区大石南町1丁目、大石南町2丁目、大石南町3丁目
（市長と協議会の役割）

第3条 協議会はこの協定により、「伝統を生かし、住工商が共生する下町づくり」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、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 まちづくりの基本理念を「伝統を生かし、住工商が共生する下町づくり」とし、酒づくりや御影石の積出港として栄えた大石南町の歴史的個性を生かし、緑豊かで、人と人とのつながりを大切にしたい住工商が共生する優れた下町環境をつくることを目標とする。

（まちづくりの方針）

第5条 次のとおり「まちづくりの方針」を定め、住民、企業、土地・建物所有者及び行政がそれぞれの立場を理解し、協働してまちづくりを推進する。

- (1) 住工商の混在をまちの魅力として生かしていくため、環境づくりと景観づくりを重視する。
- (2) 子供達や若い世代にも魅力があり、だれもが住み続けたいまちづくりを推進する。
- (3) 酒づくりや御影石の積出港として栄えた大石の歴史・文化を掘り起こし、伝統あるまちの回復を基本とした地区のシンボルづくりやまちなみ景観の形成を推進する。
- (4) 都賀川や海に近接した立地条件にふさわしい、花と緑の豊かなまちづくりを推進する。
- (5) 地域の生活の楽しみや心の連帯のある豊かな生活をつくるため、住民相互の扶助、地区の活性化、コミュニティ施設の自主的な維持管理、伝統的な祭やまちづくりイベントを行う。

（土地利用の方針）

第6条 次のとおり「土地利用の方針」を定める。

- (1) 住宅と工場の調和を図る。
- (2) 若い家族が住みやすい、老人、子供にとって住みやすい居住環境を育てるため、居住環境を阻害する用途について抑制を図る。
- (3) 地区にふさわしい産業を育てる。地域に密着した店舗や地域に調和した企業等の望ましい展開等により、魅力と活力のあるまちの育成を図る。

（建築物の用途の制限）

第7条 「伝統を生かし、住工商が共生する下町づくり」を実現するために、地区内においては、風俗営業を行うもの（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（以下「風営法」という）第2条第1項に定めるもの）、店舗型風俗特殊営業を行うもの（風営法第2条第6項に定めるもの）、カラオケボックス、ホテル・旅館、床面積が15㎡を超える畜舎、危険性や環境を悪化させるおそれのやや多い業種のもの（商業地域で禁止されているもの）、危険物の貯蔵・処理量がやや多いもの（商業地域で禁止されているもの）、その他これらに類するものの用途の建築物は建築してはならない。ただし上記の用途の建築物であっても、本協定締結時に存する建築物の敷地については、この限りでない。

2 前項の規定のうち、建築基準法別表第2（ぬ）項第二号に規定された建築物は、騒音、悪臭、振動が基準値よりもさらに抑えられるよう建築物へ対策がなされ、事業開始後もこれらに関する地域の要請があった際に適宜対応する体制を整える場合は、建築することができる。

3 また、劇場・映画館、ボーリング場・ゴルフ練習場などの大型スポーツ施設、自動車教習所、その他これらに類するものの用途の建築物は、国道43号沿道を除き建築してはならない。

（壁面等の位置の制限）

第8条 まちなみにゆとりとうるおいをもたせるため、建築物の壁及び柱は、道路の境界線より以下に定める距離を後退させるものとする。

(1) 戸建住宅・併用住宅等、小規模な建築物については、前面道路から0.3m以上。

(2) 中高層共同住宅、工業業務施設、商業業務施設で大規模な建築物については、前面道路から1.0m以上。

（建築物・広告物の形態・色彩）

第9条 酒蔵のまちにふさわしいいえなみ景観を形成するため、建築物の色彩は落ち着いた色調とする等、歴史を生かしたまちに調和する建築物となるよう配慮する。

また、広告物は屋根又は屋上等に設置しないようにし、形状、色彩、意匠、その他表示方法が美観を損なわないよう配慮する。

（荷さばき等の駐車に供される用地の設置）

第10条 路上で荷さばき等の駐車を防止するため、事業所等で業務に使用する部分の延床面積が500平方メートル以上となる場合は、荷さばき等駐車に供される用地を設ける。また、延床面積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に供される用地を確保するよう努める。

（塀、柵等の構造の制限）

第11条 道路に面しては、生垣を除き、塀、柵等は設置してはならない。ただし安全、防犯上、又はプライバシー等の確保のためやむを得ない事情があるため、塀等を設置する場合は、酒蔵のまちに調和する材質、色彩、デザインとする。

（敷地内緑化の推奨）

第12条 花と緑の豊かなまちなみを形成するため、敷地内における植樹、生垣、飾花等の緑化を推奨する。

（すべての人々に配慮した施設づくり）

第13条 共同住宅や公共公益施設等については段差をなくし、車イス等の通行を可能にするなど高齢者や障害者を含むすべての住民の自由な移動や、快適な居住空間又は滞在空間が確保できるように努める。

（周辺環境への配慮）

第14条 地区の居住者、事業者及び土地又は家屋の所有者は、騒音、悪臭、日照障害、電波障害、プライバシーの侵害等の防止に配慮すると共に、敷地内及びその周辺の清掃等周辺環境の迷惑にならないよう配慮する。

（安全で快適な道路空間の確保）

第15条 通行上支障となる、路上駐車、自動販売機や資材等の道路へのはみ出しなどはせず、安全で快適な道路空間の確保に努める。

（協定の有効期限）

第16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。更新の際は、市長と協議会が協議の上で行う。

（補則）

第17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用細則を設け、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。

令和7年3月31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

大石南町まちづくり協議会

会長 田村 平吉

（平成13年6月18日締結）

（平成23年6月19日一部変更）

（平成27年3月31日一部変更）

（令和7年3月31日一部変更）