

まちづくりの基本構想

当地区は、比較的交通の便が良い市街地で、海に近くて見晴らしがよく、阪神・淡路大震災までは、青木フェリー埠頭の立地するまちとして、愛着と誇りをもって暮らしてきました。

しかし、一方で国道43号沿道地域としての騒音・振動・排ガス及び、生活動線の分断問題や、住宅地と工場等の混在による安全性・防災性・環境上の問題が指摘されてきました。

このような状況により、当地区のまちづくりにあたっては、「海と潤いと文化のある安全・安心で魅力のあるまち」を基本目標に、まちづくりに取り組みます。

位置図



まちづくりの基本目標

海と潤いと文化のある安全・安心で魅力のあるまち

豊かな海・自然と共生するまち

海が南に広がる立地条件を生かし、親水空間の整備に加え、緑や花など自然環境との共存等を目指します。

快適な環境と潤いのあるまち

騒音・振動・排ガス対策などを推進するとともに、風俗営業施設などを排除し、清潔で美しいまちを目指します。

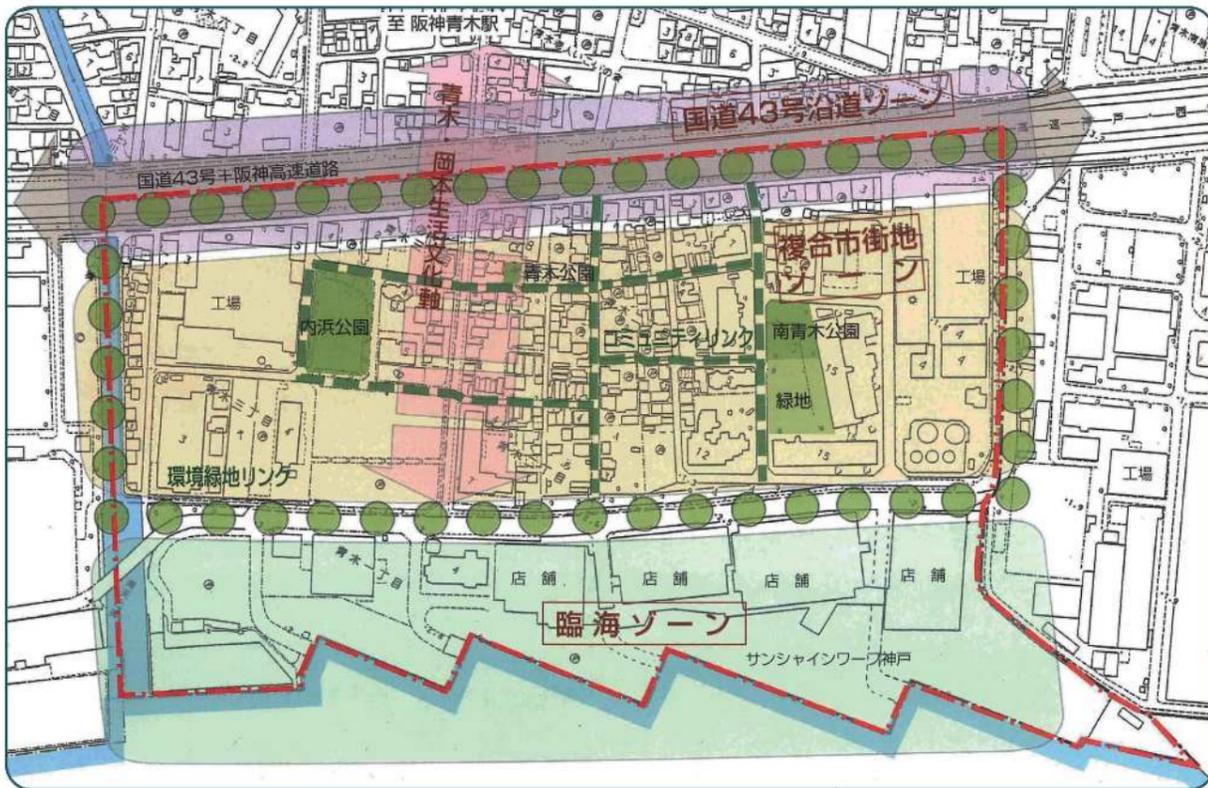
安全・安心でコミュニティのあるまち

住民・企業のコミュニケーションを密にし、相互扶助・青少年の育成・生活マナーの向上等を目指します。

文化的で活力と魅力のあるまち

積極的に文化施設・集会施設などの公共的施設の誘致に努め、魅力的で活力あるまちを目指します。

まちのくみため方針図



青木南地区まちづくり協定



豊かな海・自然と共生するまち

快適な環境と潤いのあるまち

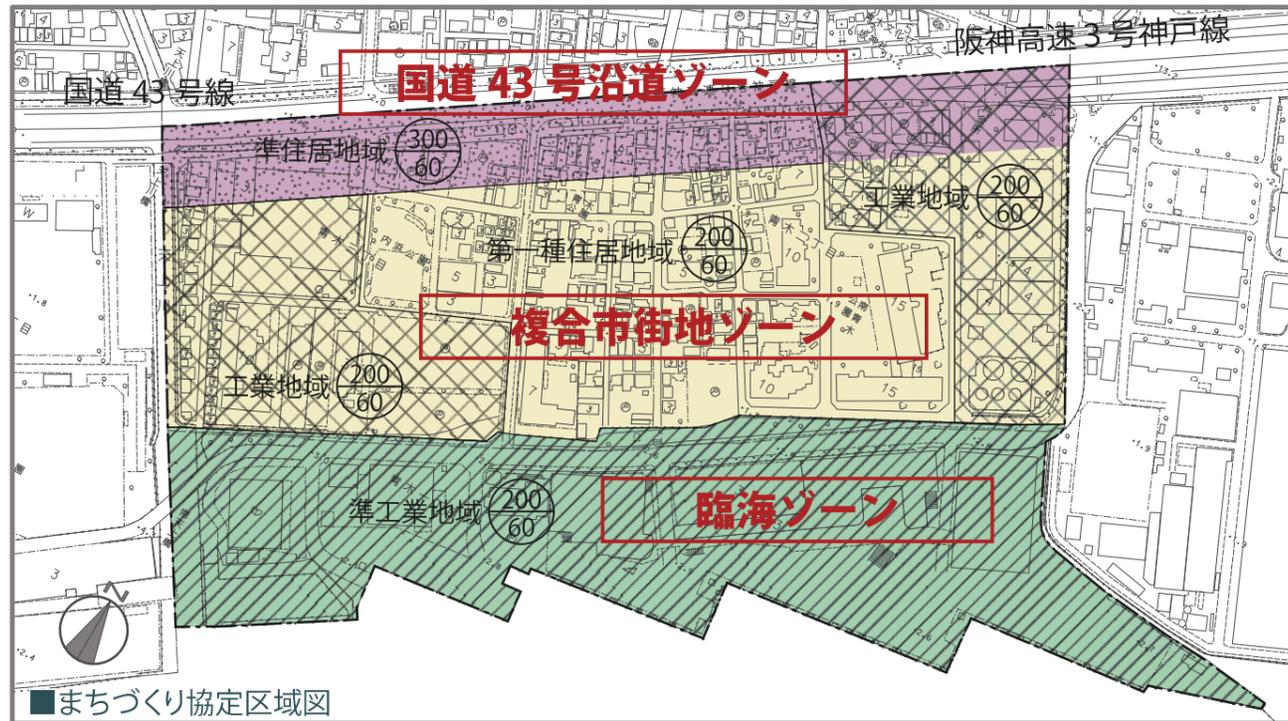
安全・安心でコミュニティのあるまち

文化的で活力と魅力のあるまち

青木南地区まちづくり協定の概要

H15.2 締結
H20.8 一部変更
H25.2 更新締結
R5.2 更新締結

神戸市長と青木南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に関する条例」に基づき、平成15年に「青木南地区まちづくり協定」を締結し、この協定を平成25年2月5日に1回目の更新、令和5年2月5日に2回目の更新締結しました。



このまちづくり協定は、「青木南地区まちづくり構想」に基づき、「海と潤いと文化のある安全・安心で魅力あるまちづくり」を実現するため、建築行為等のルールを定めたものです。

①建築物等の用途及び営業の制限

青木南地区では、都市計画(地区計画等)と連携したまちづくりを進めており、区域全体で「ホテル・パチンコ屋・カラオケボックス」等の新たな建築はできません。そのうち「青木南地区まちづくり協定」が担っている項目は次の通りです。

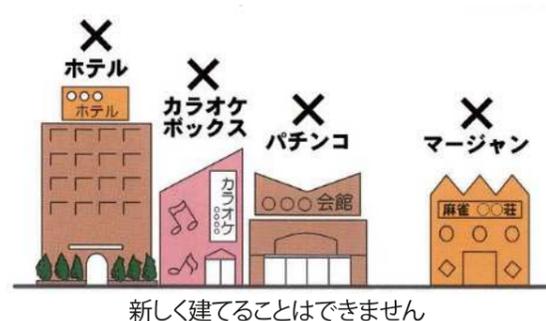
●次の用途の建築物は建築できません。

- 1) パチンコ屋、カラオケボックス(国道43号沿道ゾーンに限る)
- 2) 危険性や環境を悪化させるおそれが多い工場・貯蔵庫等
- 3) 葬儀を主たる目的とする建築物

ただし、この協定締結時に既に存在しているこれらの用途の建築物を、規模が大きならない範囲で改築、修繕等を行う場合は、この限りではありません。

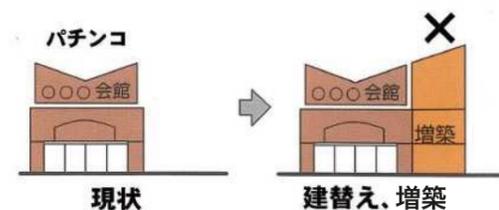
●営業については次のような規制があります。

- 1) 暴力団などの入居、営業等はありません。
- 2) 風俗営業法に規定されている業種、テレホンクラブなどの入居、営業はできません。
- 3) 原則として、事業所は深夜営業はできません。



新しく建てることはできません

〈協定締結時に既に存在している場合〉



現状

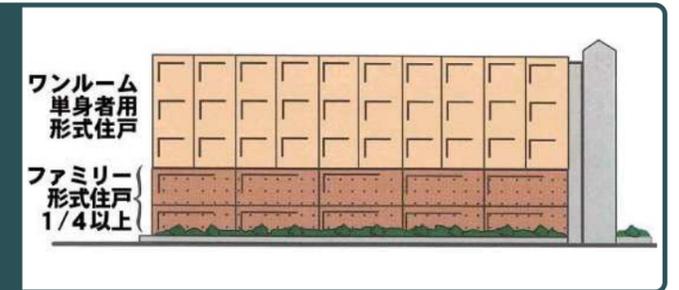
建替え、増築

※「ホテル・旅館」、「畜舎」、「マージャン屋・パチンコ屋等」、「カラオケボックス等」の建築にあたっては、都市計画(地区計画等)の規制内容も必ずご確認ください。

②ファミリー形式住戸の推奨

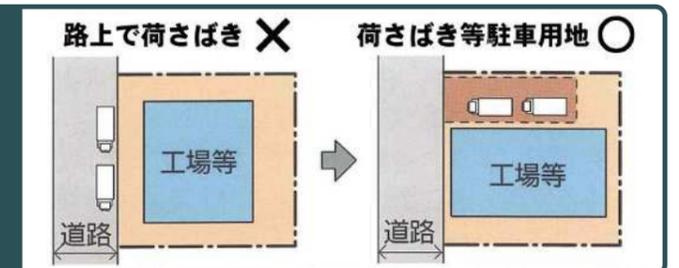
地区のコミュニティを維持するため、集合住宅等を建てる場合、ファミリー形式住戸を設置するよう努めましょう。

(なお、ファミリー形式住戸とは、30㎡以上のもので、全体戸数の1/4以上設置します。ただし、常駐の管理人を置くなど、対策をとる場合は、まちづくり協議会と協議して下さい。)



③荷さばき等駐車用地の設置

路上での荷さばき駐車等を防止するため、延べ面積が1,000㎡以上の事業所等は、荷さばき等駐車用地を設けましょう。また、1,000㎡未満の場合でも、駐車用地を設けるように努めましょう。



④垣、柵等の構造の制限

みどり豊かな潤いのあるまちにするため、道路に面する垣や柵等は、生垣や植栽を伴う塀としましょう。また、道路に面する場所での門灯の設置に努めましょう。



⑤粗雑な土地利用の制限

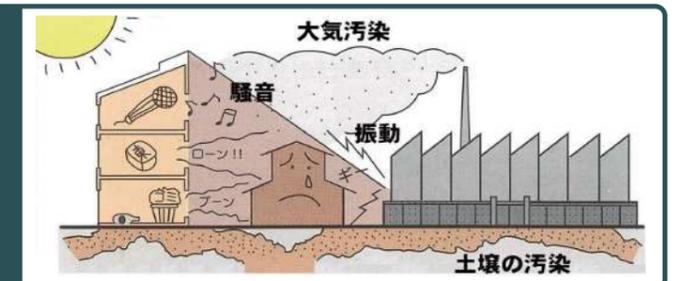
まちの環境や美観を著しく損なう廃品ストックヤードなどの土地利用はできません。



⑥周辺環境への配慮

快適な環境と潤いのあるまちとするため、次のことに努めましょう。

- ・建築物等の形態・色彩・材質等は、周辺環境と調和するように工夫しましょう。
- ・日照障害や、騒音、振動、悪臭、大気・水質・土壌の汚染等の防止に努めましょう。



青木南地区生活マナー宣言

日常生活がお互い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み出しの禁止、ペットの飼い方、ゴミの出し方等、生活マナーを遵守しましょう。



青木南地区まちづくり協定書

神戸市長（以下「市長」という。）と青木南地区まちづくり協議会（以下「協議会」という。）は、青木南地区を“海と潤いと文化のある安全・安心で魅力のあるまち”を基本目標として推進するため、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、「青木南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、区域は青木南地区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。

神戸市東灘区青木1丁目の一部及び
青木2丁目、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、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、協議会に対し、必要な助言及び指導に努めるものとする。

（まちづくりの基本目標）

第4条 地区のまちづくりにあたっては、より健全な地区環境の形成を図るため、地区特性を生かした“海と潤いと文化のある安全・安心で魅力のあるまち”を基本目標に推進する。

（まちづくり基本方針）

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）豊かな海・自然と共生するまち
- （2）快適な環境と潤いのあるまち
- （3）安全・安心でコミュニティのあるまち
- （4）文化的で活力と魅力のあるまち

（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）国道43号沿道ゾーンは、幹線道路型土地利用及び広域防災帯としての整備を図る。
- （2）地区中央部の複合市街地ゾーン（臨港地区を除く）は、住宅、工場、流通倉庫、店舗、文化施設等が適度に複合する活力のある土地利用を促進する。
- （3）臨海ゾーンは、災害時における耐震バースとしての利用を図るとともに、ウォーターフロントの立地を生かした集客ゾーン及び流通業務ゾーンとしての整備を図る。

（建築物の用途の制限）

第7条 建築物の用途の制限は、前条（1）から（3）のゾーンを、用途地域に応じて細区分し、用途地域上の制限に加えて、別途地区計画に定めるものとする。

2. 前項で定められたもの以外に、地区内においては、次の用途の建築物は建築してはならない。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改築、修繕等を行う場合は、この限りでない。

- （1）パチンコ屋、カラオケボックス（ただし、国道43号沿道ゾーンに限る）
- （2）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1号、第3号及び第4号に掲げるもの）
- （3）葬儀を主たる目的とする建築物

（ファミリー形式住戸の推奨）

第8条 地区内で賃貸集合住宅等を建築する場合、地区のコミュニティを維持し、また世帯構成のバランスを図るため、ファミリー形式住戸（住戸専用面積がおおむね30㎡以上のものをいう。）を総戸数の1/4以上設置するように努める。ただし、管理人の常駐等協議会が認める必要な措置を講じた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、事業所等で業務に使用する部分の延べ面積が1,000㎡以上となる場合は、荷さばき等の駐車に用地を設ける。また、1,000㎡未満の場合についても、可能な限り荷さばき等の駐車に用地を確保するよう努める。

（垣、柵等の構造の制限）

第10条 みどり豊かで潤いのあるまちの形成、安全性の向上等を図るため、道路に面する垣、柵等は生垣、又は、植栽を伴う塀とする。また、道路に面する箇所での門灯の設置に努める。ただし、安全、防犯上又は、プライバシー確保のため等、止むを得ない事情のある場合はこの限りでない。

（業種等の制限）

第11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相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、テレホンクラブ等）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。

（深夜営業の制限）

第12条 青少年の健全な育成、地域環境の保全のため、地区内の事業所は原則として深夜営業してはならない。ただし、事情等を踏まえ、協議会が特に認めた場合はこの限りでない。

（粗雑な土地利用の制限）

第13条 地区内の空地、工場跡地等において、まちの環境や美観を著しく損なう廃品ストックヤード等の土地利用は制限する。

（周辺環境への配慮）

第14条 快適な環境と潤いのあるまちとするため、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に工夫する。また、日照障害、並びに大気汚染、水質汚濁（地下水の汚染等）、土壌汚染、騒音、振動、悪臭等の防止に努める。

（協定の有効期限）

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。更新する際は、市長及び協議会が協議の上で行う。

（補則）

第16条 この協定の運営にあたっては、まちづくり協定運営委員会を設けるとともに、協定の運用に必要な基準等は、まちづくり協定運用細則を別に定め運用する。

2. この協定に疑義が生じた場合又は、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。
3. この協定に改訂の必要が生じた場合は、市長及び協議会が協議の上、改訂するものとする。

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上、各1通を保有する。

令和5年2月5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

青木南地区まちづくり協議会
会長 赤木 勝

（平成15年2月5日 締結）
（平成20年8月19日 一部変更）
（平成25年2月5日 更新締結）
（令和5年2月5日 更新締結）

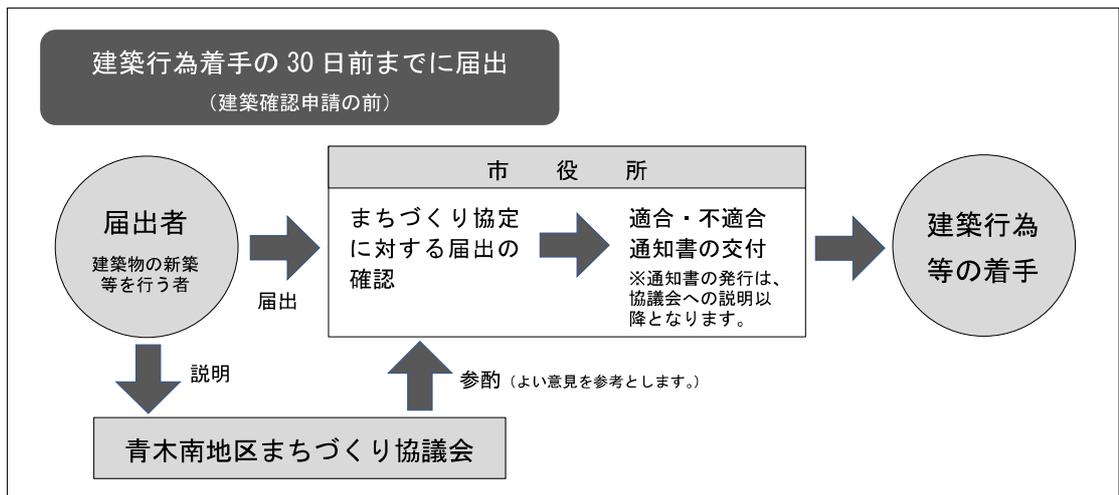
まちづくり協定の届出について

まちづくり協定区域内において、建築物の新築、増築、改築、用途変更、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。

届出について

- 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建築確認申請が不要の場合は、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。
 - 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。
 - まちづくり協定に適合しますと、「適合通知書」を担当課より送付します。
- ※まちづくり協議会へ内容説明をお願いする場合があります。

届出の流れ



届出書類について

- 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）
 - まちづくり協定に係る行為の概要書（1部）
 - 適合通知書〔葉書（切手要）〕
 - 添付図書（現況写真、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）
- ※各種届出書類の様式は、下記の届出先にあります。
またインターネットでも入手できます。

「神戸市まちづくり協定」の青木南地区を検索

神戸市の担当課（届出先）

神戸市都市局まち再生推進課 TEL：078-595-6731 FAX：078-595-6805
〒651-0083 神戸市中央区浜辺通2丁目1-30 三宮国際ビル6階