

(平成 23 年 2 月改正版)

新長田駅北地区東部景観形成市民協定

いえなみ基準

建築事前報告書提出要領

<ご注意>

- (1) 新長田駅北地区東部は、神戸市都市景観条例に基づく景観形成市民協定「いえなみ基準」を締結しています。当地区において建築されるすべての建築物について、建築確認申請前に「建築事前報告書」をいえなみ委員会へ提出することをお願いしております。
- (2) 景観形成市民協定「いえなみ基準」に関する資料としては、この冊子以外に以下の資料がありますので、ぜひお読みください。
 - ① 「新長田駅北地区（東部）杜の下町を彩る花とみどり」

新長田駅北地区東部いえなみ委員会

〔 新長田駅北・中地区まちづくり協議会
細田神楽まちづくり協議会 〕

目 次

いえなみ基準 — いえとまちをつくる作法 —	3
「いえなみ基準」の対象となる区域	4
1. いえなみ基準の目的	5
2. めざすべきわがまちのイメージ	5
3. いえなみ基準	6
4. 補足	10
建築事前報告書提出要領	11

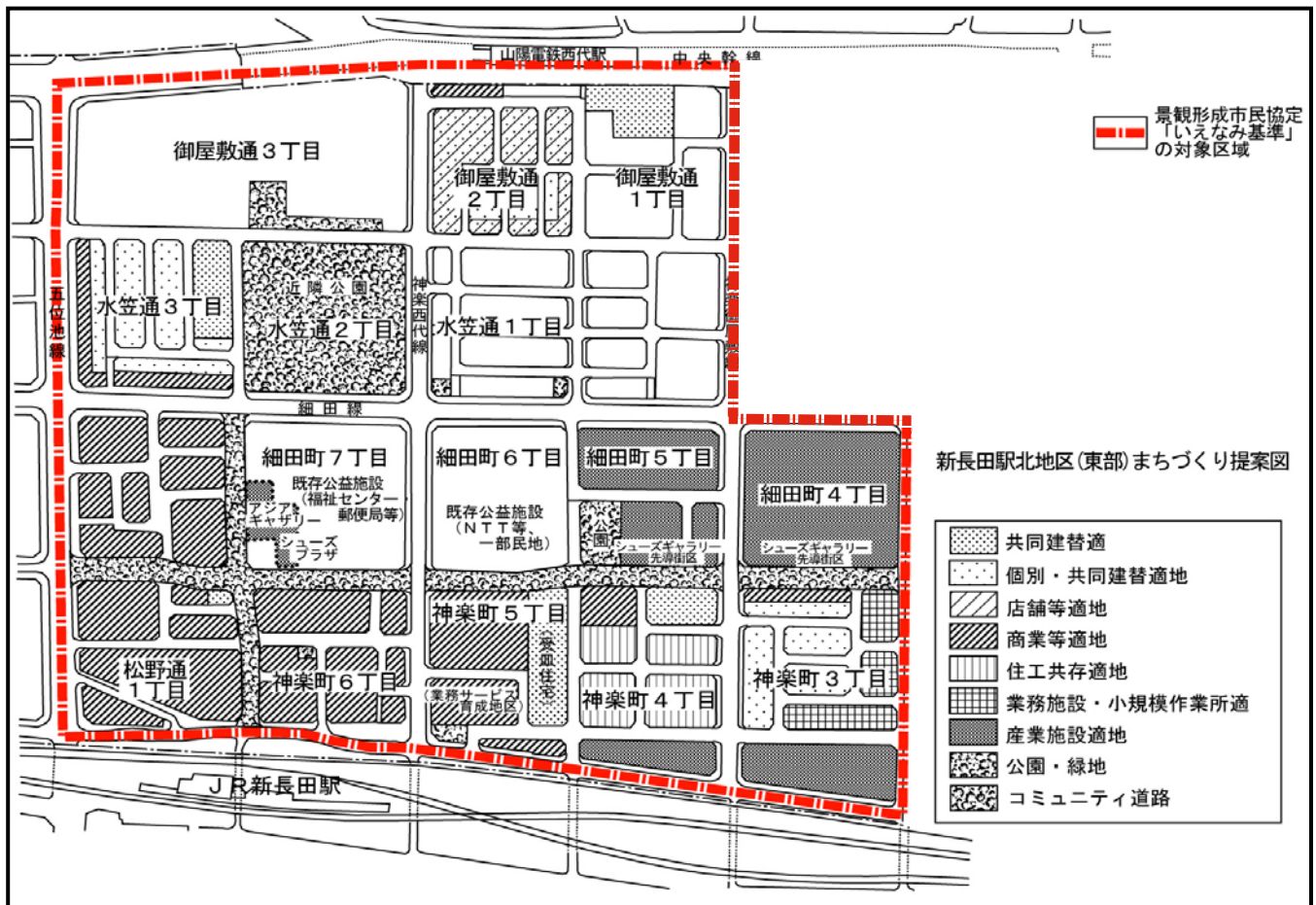
新長田駅北地区東部景観形成市民協定

いえなみ基準

— いえとまちをつくる作法 —

— 安全と安心、
そして美しいまちを子孫に残すために —

● 皆様の建築再建にあたっては必ず目を通して下さい。



新長田駅北地区東部景観形成市民協定「いえなみ基準」の対象となる区域

平成23年2月改正版
(初版：平成11年8月)

■ いえなみ基準 — いえとまちをつくる作法

1. いえなみ基準の目的

- ・ 「いえなみ基準」は、それぞれ個人が建築する場合に配慮することによって、自分の敷地の有効な利用や居住条件の向上を図るだけでなく、より良い相隣環境をつくり、また災害や犯罪からの安全を確保するとともに、美しいいえなみのある「生活・都市活動の豊かなまち」をつくっていくことを目的としています。
- ・ 言い換えれば「いえなみ基準」は、お互いに、より安心して住みやすい、また魅力あるまちとしていくための「いえとまちをつくる作法」です。「いえなみ基準」を基本としながら、「より良いいえづくり」に取り組み、協力して「美しいいえなみづくり」に参画していただくことをお願いするものです。

2. めざすべきわがまちのイメージ

- ・ 「緑の中に、住商工が渾然としているがお互いになじみ、まちの景観が一体となっている、洗練された活力あるまち」を目指します。
住商工など異なる機能が相乗効果をもって個性ある魅力を発揮するには、住商工がそれぞれバラバラの景観でなく、それぞれが「なじむ」、すなわち地区全体を貫く景観の共通性が必要です。
緑化・屋根なみ・色の調和の3つを共通項として、「住商工がなじむ地区の一体感」をつくります。
- ・ 同時に防災や防犯に配慮した「安心して安全ないえづくり、まちづくり」を推進します。

■ 住工商共通の地区全体のいえなみ方針

- ① 「敷地における緑化」を推進し、「緑豊かなまち」をつくります。
- ② 「傾斜屋根による屋根なみ（スカイライン）」によって、「住商工がなじみ、一体化したまち」をつくります。
- ③ 「屋根、外壁、敷設舗装などの色調の調和」によって、「洗練されたまち」をつくります。
- ④ 「建物の配置・形態」や「塀、柵等の構造」によって「災害や犯罪等に対して安全なまち・人にやさしいまち」をつくります。

3. いえなみ基準

(平成 20 年 7 月 27 日決定)

	戸建住宅・併用住宅 (注1)	中高層共同住宅 (注1)	工業・業務施設 (注1)	大型商業施設 (注1)
建物の配置	<p>①隣地境界 隣との境界はできるだけ狭めましょう (推奨0.2~0.3m程度) 隣との間には塀をつくらないようにしましょう</p> <p>②前面道路からの壁面後退0.5m以上 (ただし近隣商業地域では、1階部分0.3m以上)</p> <p>③裏側隣地境界からの壁面後退0.5m以上</p>	<p>前面道路や敷地境界線からの壁面後退</p> <p>①1~4階部分 1.0m以上</p> <p>②5~7階部分 1.5m以上</p> <p>③8階以上の部分 2.0m以上</p>	<p>①道路からの壁面後退 1.0m以上</p> <p>②その他の敷地境界線 0.5m以上</p>	<p>①道路からの壁面後退 1.0m以上</p> <p>②その他の敷地境界線 0.5m以上</p>
屋根形状	<ul style="list-style-type: none"> ・屋上部は、直線勾配の傾斜屋根としましょう。ただし、屋上緑化、又は屋上を利用する場合は、道路からの景観において重要な部分が直線勾配の傾斜屋根となるようにしましょう。 ・ペントハウスの屋根は、直線勾配の傾斜屋根としましょう。(注2) 			
建築物の色彩	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根の色彩、外壁またはこれに変わる柱の色彩は、けばけばしくならないようにしましょう。 			
道路に面した1階部分	<ul style="list-style-type: none"> ・歩道に面する中高層住宅では、1階部分を店舗などによりまちの賑わいをつくりましょう。 ・店舗・作業所等の1階部分は内側が見えるように透明ガラスを使用し、シャッター等は透視可能なものとしましょう。 ・シューズギャラリー構想にもとづき、ショーウィンドウや公開展示施設などのギャラリー機能の設置に協力をお願いします。 			
緑地・外構	<ul style="list-style-type: none"> ・道路からの後退部分はできるだけ中高木または低木などによる植栽をしましょう。 ・歩道に接する敷地においては歩道舗装と調和した舗装としましょう。 			
塀・柵・門等	<ul style="list-style-type: none"> ・道路に面しては、塀・柵・門等は設置しないようにしましょう。ただし、生垣等緑化を行う場合は、見通しのきくフェンス、柵、または60cm以下の塀等とし、門の設置は可。 			
広告物	<ul style="list-style-type: none"> ・規模・色彩はまちなみをそこなわないものにしましょう。 ・屋上広告は設置しないようにしましょう。 ・ネオンサインはけばけばしくならないようにしましょう。 			
テント	<ul style="list-style-type: none"> ・張出しテント等の形状は近隣で統一しましょう。 ・歩道上に支柱付張り出しテントを設置しないようにしましょう。 			
用途	<ul style="list-style-type: none"> ・風営法第2条にかかる業種は営業しないようにしましょう。ただし、再建、改造による既存用途の継続はその限りではない。(注3) 			
駐車場 駐輪場	<ul style="list-style-type: none"> ・中高層共同住宅、工業・業務施設、大型商業施設にあつては、必要な駐輪・駐車スペースを確保しましょう 			
高齢者等への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・商業施設をはじめ公益的施設では、敷地、建物での段差をなくすなどバリアフリーに留意しましょう。 			
空地	<ul style="list-style-type: none"> ・空地等においては廃品置場などや雑草の放置などにより周辺環境や景観を著しく損なわないよう適切に管理しましょう。 			

<いえなみ基準・注記>

- ・ 注の番号は「いえなみ基準」の表内に記載しているものに対応する。

(注1) 建築物の用途種別分類

戸建住宅・併用住宅等：敷地面積 200 m²未満、かつ延床面積 500 m²未満、かつ高さ 15m未満の戸建住宅、併用住宅、共同住宅、店舗、診療所（19 病床以下）等をいう。

中高層共同住宅等：敷地面積 200 m²以上、又は延床面積 500 m²以上、又は高さ 15m以上の共同住宅、宿泊施設、病院等をいう。

工業・業務施設：敷地面積 200 m²以上、又は床面積 500 m²以上、又は高さ 15m以上の工場、事務所等の用途を含む建築物をいう。

大型商業施設等：敷地面積 200 m²以上、又は床面積 500 m²以上、又は高さ 15m以上の商業施設、陳列施設、福祉・教育施設、公衆浴場等の用途を含む建築物をいう。

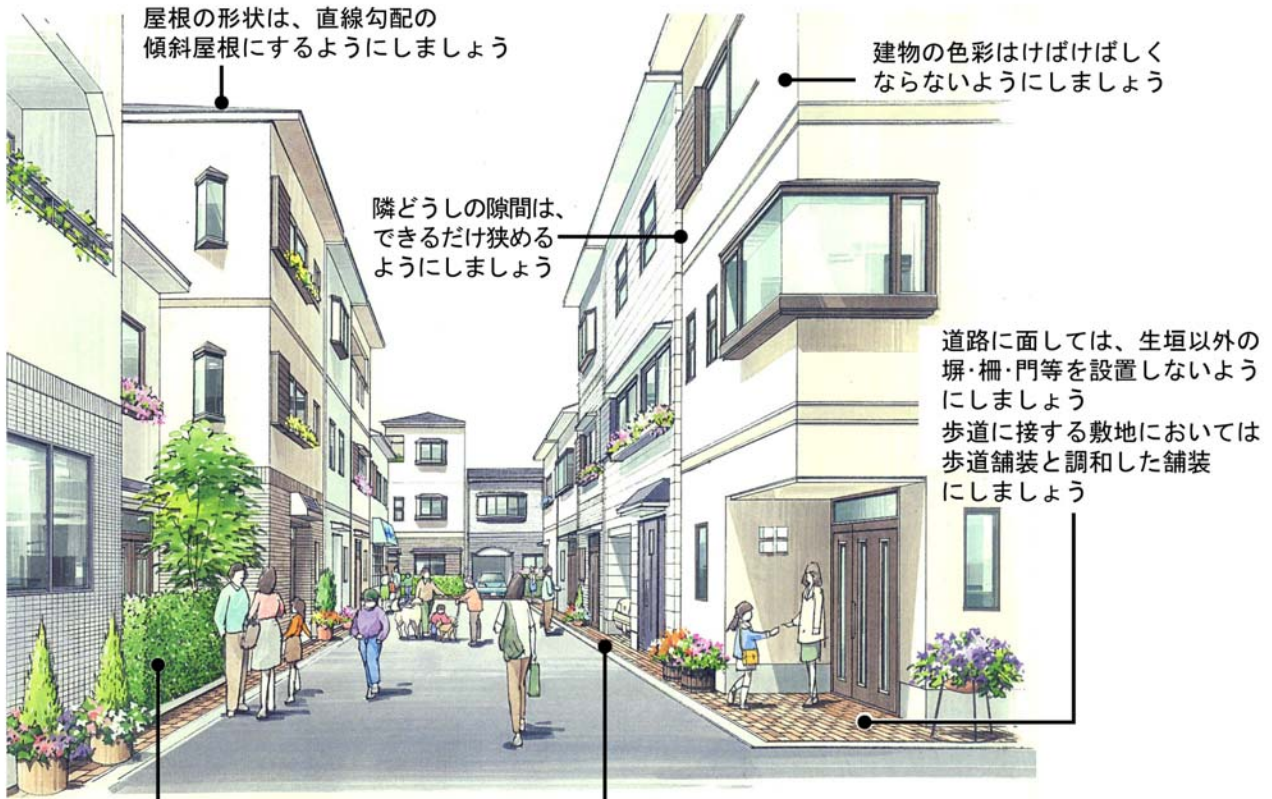
(注2) ペントハウスとは、

- ・ ペントハウスとは、最上階に設けられた部屋、又は屋上に設けられた階段室、昇降機塔などをいう。

(注3) 「風営法第2条にかかるとは

- ・ 「風営法第2条にかかるとは、風俗営業や性風俗関連特殊営業などをいいます。

<p>風俗営業を行うもの</p>	<p>(1) キャバレーその他の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。</p> <p>(2) 待合・料理店・カフェーその他設備を設けて客を接待し遊興又は飲食させる営業。</p> <p>(3) ナイトクラブその他設備を設けて、客にダンスをさせ飲食させる営業で(1)以外のもの。</p> <p>(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)</p> <p>(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 ルックス以下の営業。(1)～(3)を除く)</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(8) スロットマシン・テレビゲーム機その他の遊技設備により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。</p>
<p>性風俗関連特殊営業を行うもの</p>	<p>(1) 店舗型性風俗特殊営業</p> <p>(2) 無店舗型性風俗特殊営業</p> <p>(3) 映像送信型性風俗特殊営業</p> <p>(4) 店舗型電話異性紹介営業</p> <p>(5) 無店舗型電話異性紹介営業</p>



屋根の形状は、直線勾配の傾斜屋根にするようにしましょう

建物の色彩はげばげばしくならないようにしましょう

隣どうしの隙間は、できるだけ狭めるようにしましょう

道路に面しては、生垣以外の塀・柵・門等を設置しないようにしましょう
歩道に接する敷地においては歩道舗装と調和した舗装にしましょう

塀・柵が必要な場合は、生垣などで緑化をするようにしましょう

建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

■ 「戸建住宅・併用住宅いえなみ基準」によるいえなみイメージ
—— 戸建住宅の場合



建物の色彩はげばげばしくならないようにしましょう

屋根の形状は、直線勾配の傾斜屋根としましょう

隣どうしの隙間は、できるだけ狭めるようにしましょう

歩道上に支柱付張出しテントを設置しないようにしましょう

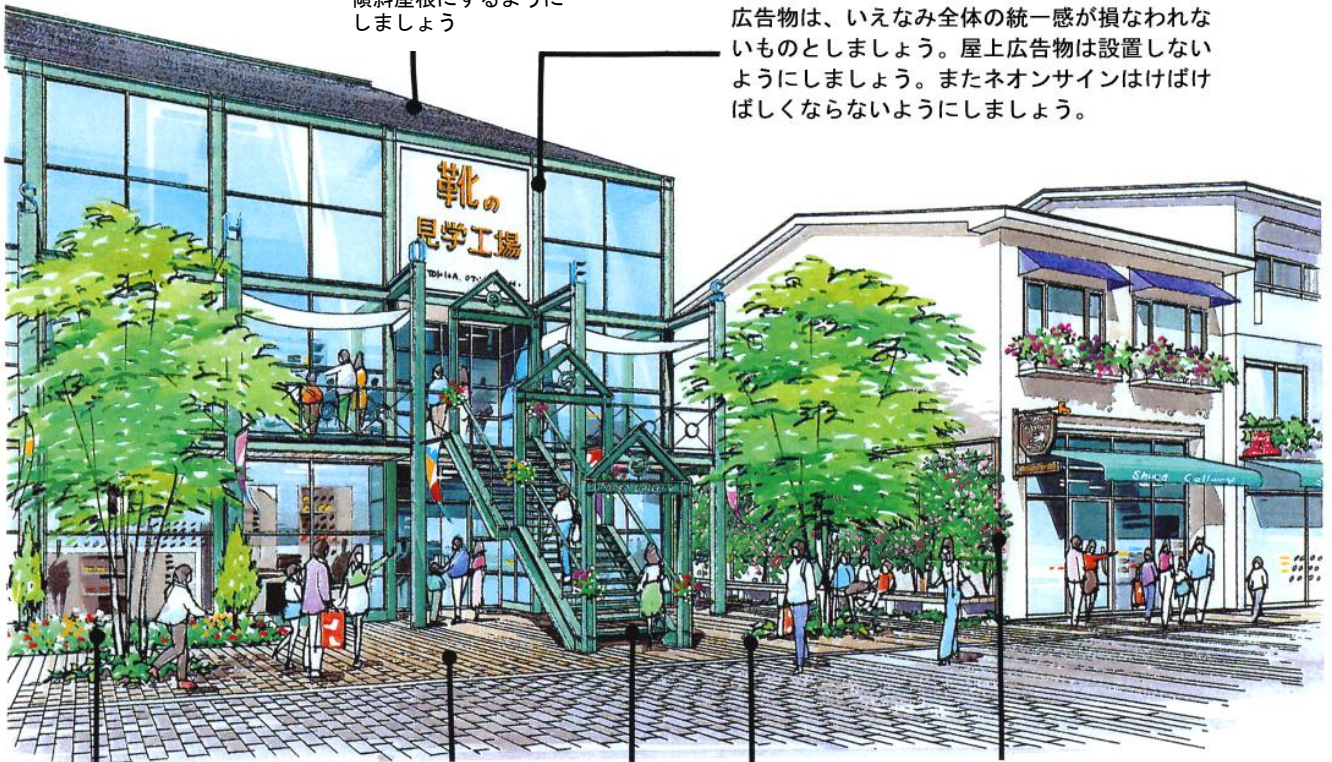
建物は道路から後退させ、余裕をもって建てるようにしましょう
歩道に接する敷地においては歩道舗装と調和した舗装にしましょう

1階部分は、内側が見えるよう透明ガラスや透視可能なシャッターとするようにしましょう

■ 「戸建住宅・併用住宅いえなみ基準」によるいえなみイメージ
—— 小規模併用住宅（店舗やシューズギャラリー等の場合）

屋根の形状は、直線勾配の
傾斜屋根にするように
しましょう

広告物は、いえなみ全体の統一感が損なわれな
いものとしましょう。屋上広告物は設置しない
ようにしましょう。またネオンサインはけばけ
ばしくならないようにしましょう。



建物は、前面道路や敷地境界線から
余裕をもって建てるようにしましょう

塀・柵が必要な場合は、生垣などで緑化をする
ようにしましょう

敷地内の空閑地、特に道路から後退した部分に、
緑化をするようにしましょう。

歩道に接する敷地においては歩道舗装と
調和した舗装にしましょう

1階部分は、内側が見えるよう透明ガラス
や透視可能なシャッターを使用しましょう。
また、ショーウィンドーや公開展示施設な
どギャラリー機能の配置にご協力をお願い
します

建物の色彩は住宅との調和を配慮し、けばけ
ばしくならないようにしましょう。



道路上の駐車を防止するために、業務上必要な
駐車スペースを確保しましょう

■ 「工業・業務系いえなみ基準」によるいえなみイメージ
— シューズギャラリー等の場合

4. 補 足

1. 「いえなみ基準」の位置づけ

- ・ 当「いえなみ基準」は、「神戸市都市景観条例」に基づく「景観形成市民協定」（地区の市民間の申合せ・協定）です。
- ・ 当地区では、新長田駅北地区東部全体で景観形成を目的としてきた景観形成市民協定「いえなみ基準」と区域別により主として建築物の用途などの制限を定めた「地区計画」または「まちづくり協定」と併用しています（下図参照）。

新長田駅北地区東部・景観形成市民協定
「いえなみ基準」

連携

新長田駅北・川西大道地区地区計画
新長田駅東地区地区計画
新長田駅北・中地区地区まちづくり協定

2. 「いえなみ委員会」の設置

- ・ 「いえなみ基準」は、「いえなみ委員会」により円滑な運用を図っています。
当地区における建築物の建築に関しては、建築確認申請前に「いえなみ基準・建築事前報告書」を、「いえなみ委員会」に設置している地区別アドバイザー一部会部会長に提出していただくようお願いしています（建築事前報告書の様式が別途定められています）。

3. 建築事業者へのお願い ―コミュニティビルダーとしての役割を

- ・ 当地区において建築する建設事業者は、新長田駅北地区東部のまちづくりビジョンや住民との信頼関係を基盤として、この「いえなみ基準」を尊重し、場合によっては建築主に望ましい建築像を示していただき、地域に融合する建築を推進していただくようお願いします。

4. 中高層共同住宅、工業業務施設、大型商業施設の建設の場合の近隣環境への配慮

- ・ 大規模な建築物の場合で、隣接して低層住宅、併用住宅がある場合は、周辺状況に応じてより一層の居住環境への配慮をお願いします。

5. 中高層共同住宅、工業業務施設、大型商業施設の建設の場合の近隣環境への配慮

- ・ 建物の工事については、危険防止、居住環境上の配慮をお願いします。
- ・ 建設工事中は、工事現場に侵入されないようにすること、また建築工事の足場が隣接建物への侵入経路の足場となるので、隣接建物の開口部対策に留意をお願いします。

新長田駅北地区東部景観形成市民協定

建築事前報告書提出要領

- 新長田駅北地区東部では、景観形成市民協定「いえなみ基準」を定め、皆様の自主的な御協力により、みんなで美しいまちをつくっていかうとしています。

「いえなみ委員会」は、美しいまちづくりを実現していくために、新長田駅北地区東部の土地建物等の所有者で設立した皆様を支援する組織です。

- 景観形成市民協定区域において建築される際には、事前に「建築事前報告書」をいえなみ委員会の地区別アドバイザー一部会に提出していただくようお願いしております。(建築される方は、建築を依頼される工務店、ハウスメーカー、建築事務所等とも御相談のうえ、御提出下さい。)

I. 「いえなみ基準・建築事前報告書」提出のお願いの主旨

- いえなみ委員会に「建築事前報告書」を御提出のお願いの主旨は以下のとおりですので御理解、御協力のほどよろしく申し上げます。

- ① 建築事前報告書づくりは、皆様により良いいえづくりやより良い環境づくりを考えていただく機会とお考え下さい。
- ② 街なみ環境整備事業助成等の助成が受けやすくなるよう支援します。
- ③ 建築をされる方には、地区の景観づくりに、より良い参画をお願いするものです。
- ④ 街なみ環境整備事業助成でのシューズギャラリー構想やアジアギャラリー構想等の推進に寄与する「パイロットショップ」等を希望される方に対して支援しています。

II. 「いえなみ基準・建築事前報告書」提出の対象 — すべての建築物です。

- 新長田駅北地区東部景観形成市民協定区域（いえなみ基準対象区域）において建築する建築物すべてについて、「建築事前報告書」を建築確認申請前に提出していただくようお願いしています。
- 大規模建築物、パイロットショップ等の建築物等を建築される方については、アドバイザー相談会に御出席をお願いすることがあります。

III. 「いえなみ基準・建築事前報告書」の提出書類

- 「いえなみ基準・建築事前報告書」として以下の書類をA4版でホッチキス止めのうえ、いえなみ委員会へ提出して下さい。（用紙はこの冊子にはさみ込んでいます。）

(1) いえなみ基準・建築事前報告書（表紙）

- ・ 様式1に基づき記載して下さい。

(2) いえなみ基準チェックリスト

- ・ いえなみ基準チェックリストは、建築種別毎で所定の様式が定められていますので、該当する様式を選定して記載して下さい。
戸建住宅・併用住宅用 : 様式2-1 工業・業務施設用 : 様式2-3
中高層共同住宅用 : 様式2-2 大型商業施設用 : 様式2-4
- ・ 上記の建築物の用途種別の分類については、この冊子の7頁に記載していますのでご覧下さい。

(3) 添付資料

- ・ 以下の図面をA4版で折り込んで下さい。
①位置図（場所がわかればよい） ②配置図 ③1階平面図（さしつかえのある場合は結構です） ④立面図 ⑤パース（作成済である場合。作成していない場合は不要）

(4) ハガキ1枚

- ・ いえなみ委員会から建築事前報告書受取通知等を建築主にお知らせするためのものですので、宛名に建築主の住所、氏名を記入して下さい。

V. 「いえなみ基準・建築事前報告書」の取扱い方法

- 「いえなみ委員会への建築事前報告書の取扱い方法」（次頁）に示すような方法で対応していきます。
 - ① それぞれの地区のアドバイザー部会で事務処理を行います。
 - ② 皆様には、ハガキによる「建築事前報告書受取通知書」を送付します。
 - ③ 特に地区のいえなみ景観に影響を与える建築物の場合等には、ハガキにより「建築計画説明のお願い」を送付します。その場合は、地区別アドバイザー部会が開催する「アドバイザー相談会」に建築主又は代理人の出席をお願いします。その後「建築事前報告書受取通知書」を送付します。
 - ④ 「建築事前報告書受取通知書」は、街なみ環境整備事業による助成の交付申請等の際などに御利用下さい。

いえなみ委員会への建築事前報告書の取扱い方法

<建築主又は代理人>

住宅・店舗・工場などの建築の計画ができる。

<建築主又は代理人>

建築確認申請提出前に「建築事前報告書」を地区別のアドバイザー部会
部会長に郵送で送付。

地区別（川西大道地区、中地区、細田神楽地区）
のアドバイザー部会で審査

・いえなみ
委員会に
報告
・運営上の
問題点・
課題など
の検討
・まちづく
りへの反
映

「建築事前報告書
受取通知書」を地
区別アドバイザー部
会部会長より建築
主へ送付
*ハガキによる

建築主又は代理人へ建築計画説明要望
書の発送（「アドバイザー相談会」に出席
の要請） *ハガキによる

<建築主又は代理人>
地区別アドバイザー部会の「アドバイザー
相談会」に出席

・特にいえなみ景観に影響
を与える建築の場合等

<建築主又は代理人>

補助金の交付申請に「建築事前報告受取通知書」の添付など