

舞多聞西3丁目てらいけ地区
建築協定・緑地協定の解説

A 区域

2023年4月

舞多聞西3丁目てらいけ地区建築協定
・緑地協定運営委員会

※この解説は、建築協定・緑地協定で定められた項目について、より分かりやすくするための解説書であり、協定項目以外の基準を新たに設けるものではありません。

■ 建築協定

第7条(1) 建築物は、専用住宅または店舗等兼用住宅とする。

◆解説：建築可能なものは以下のとおり。

●個人専用住宅

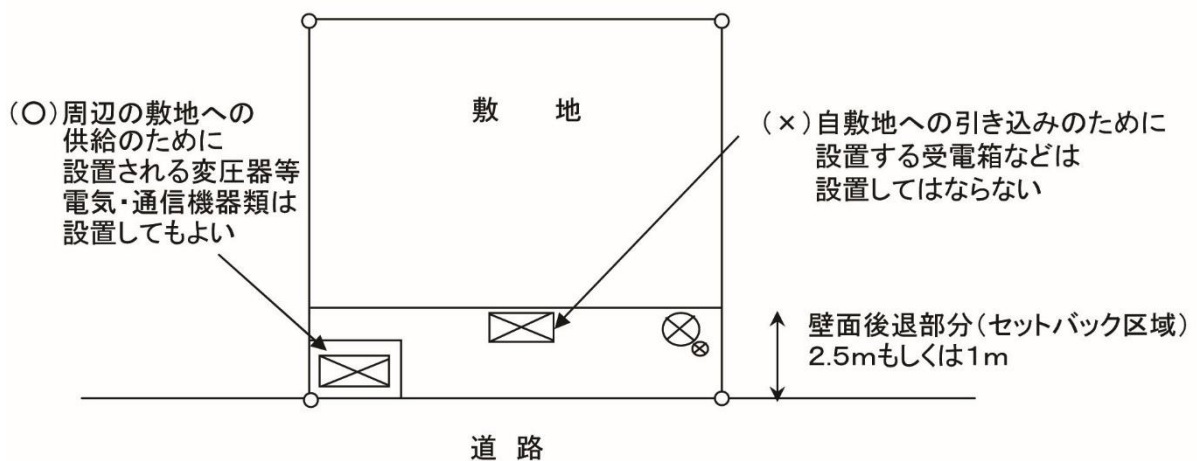
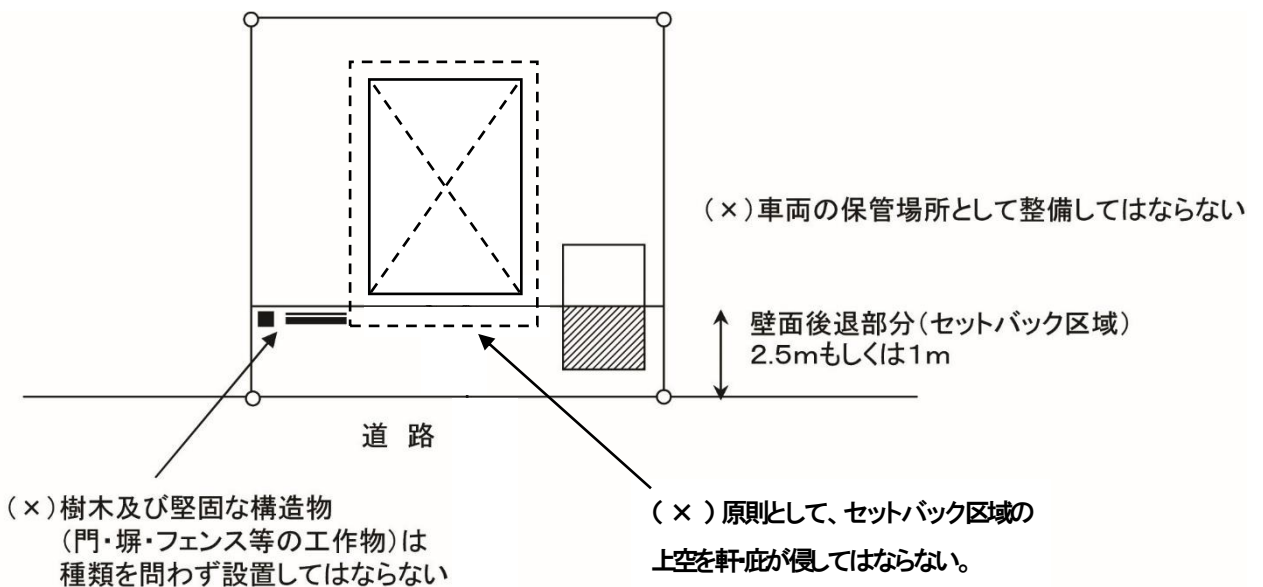
●以下に示す店舗等兼用住宅（建築基準法施行令第130条の3）

- ・居住の用に供する床面積が述べ面積の1/2以上
- ・次の用途に供する床面積の合計が50㎡以下

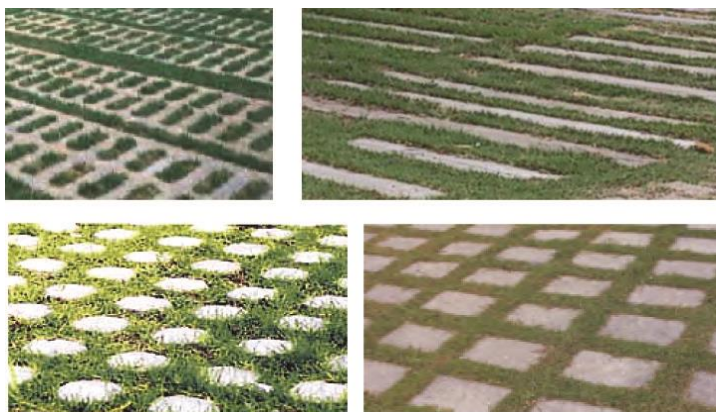
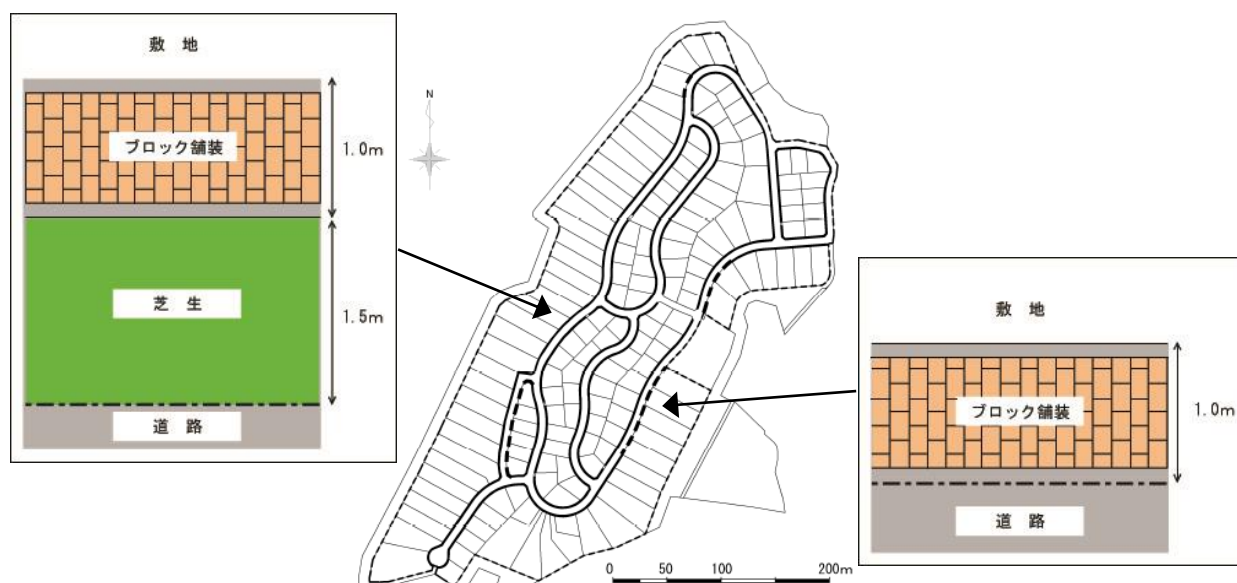
- ① 事務所（汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車
で国土交通大臣の指定するものための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を
運営するものを除く）
- ② 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂もしくは喫茶店
- ③ 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これら
に類するサービス業を営む店舗
- ④ 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭用電気器具店その他これらに類するサ
ービス業を営む店舗（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.
75キロワット以下のものに限り）
- ⑤ 自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、
菓子屋、その他これらに類するもの（原動機を使用する場合にあっては、その出
力の合計が0.75キロワット以下のものに限り）
- ⑥ 学習塾、華道教室、囲碁教室、その他これらに類する施設
- ⑦ 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用する場
合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限り）

第7条(2) 前面道路境界から建築物の外壁及びこれに代わる柱の面までの距離は2.5メートル以上とする。ただし、別図2に示す区域については、この距離を1.0メートル以上とする。なお、これらの壁面後退部分（以下「セットバック区域」という。）には、樹木及び堅固な構造物（門・塀・フェンス等の工作物）を設けてはならない（ただし、周辺の敷地に供給するために設置される変圧器等電気・通信機器類は除く。）。また、セットバック区域の設えは、別図3及び4のとおりとし、車両の保管場所として整備してはならない。

◆解説：



セットバック区域の設え



セットバック区域の芝生部分に車両の乗り入れを設ける場合は、緑化ブロック、植生ブロック、枕木、飛び石等を利用して可能な限り、芝生を残す※。

※注：・芝生を残す面積は、セットバック区域の芝生部分の面積の50%以上とする。

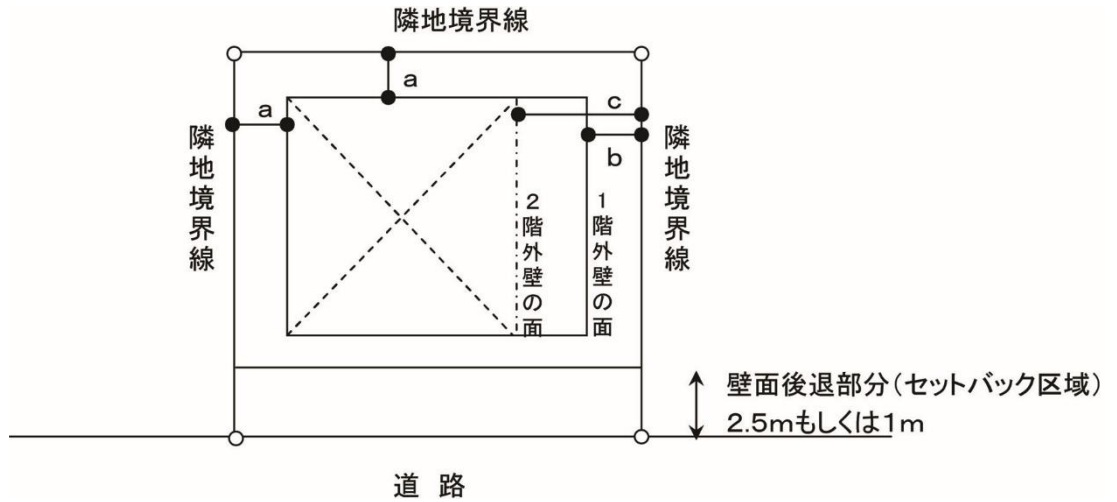
ただし、自然素材の使用に努める等の景観への配慮がされている場合に限り、30%以上を限度に、芝生を残す面積の減少を認める場合がある。

- ・複数の辺にセットバック区域がある敷地では、各辺において個別に、上記の芝生を残す面積の条件を満たさなくてはならない。
- ・まとまった面積のコンクリート舗装は認めない。帯や点状のコンクリート舗装の場合においても、着色する等の景観への配慮を行うこと。
- ・セットバック区域の芝生部分には、10cm程度までの高さで維持管理される場合に限り、委員会の判断により芝生を地被植物に置き換えることを認める場合がある。

セットバック区域のブロック舗装部分の色・形状を変更してはならない。ただし、補修等において同一のブロックが入手出来ない場合等に限り、委員会の判断により、色・形状の変更を認める場合がある。

第7条(3) 隣地境界線から建築物の壁面（建築物の外壁仕上面）までの距離は1.0メートル以上とする。

◆解説：



a：敷地境界線から建築物の外壁の面を1.0メートル以上後退

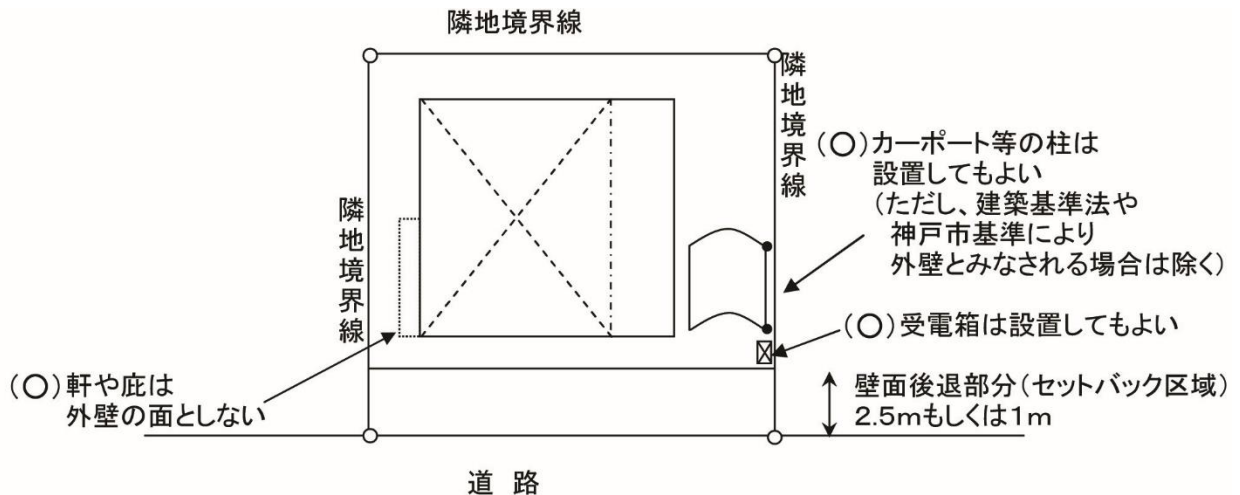
【2階以上の外壁の面の位置（c）が1階の外壁の面の位置（b）と異なる場合】

b < c の場合

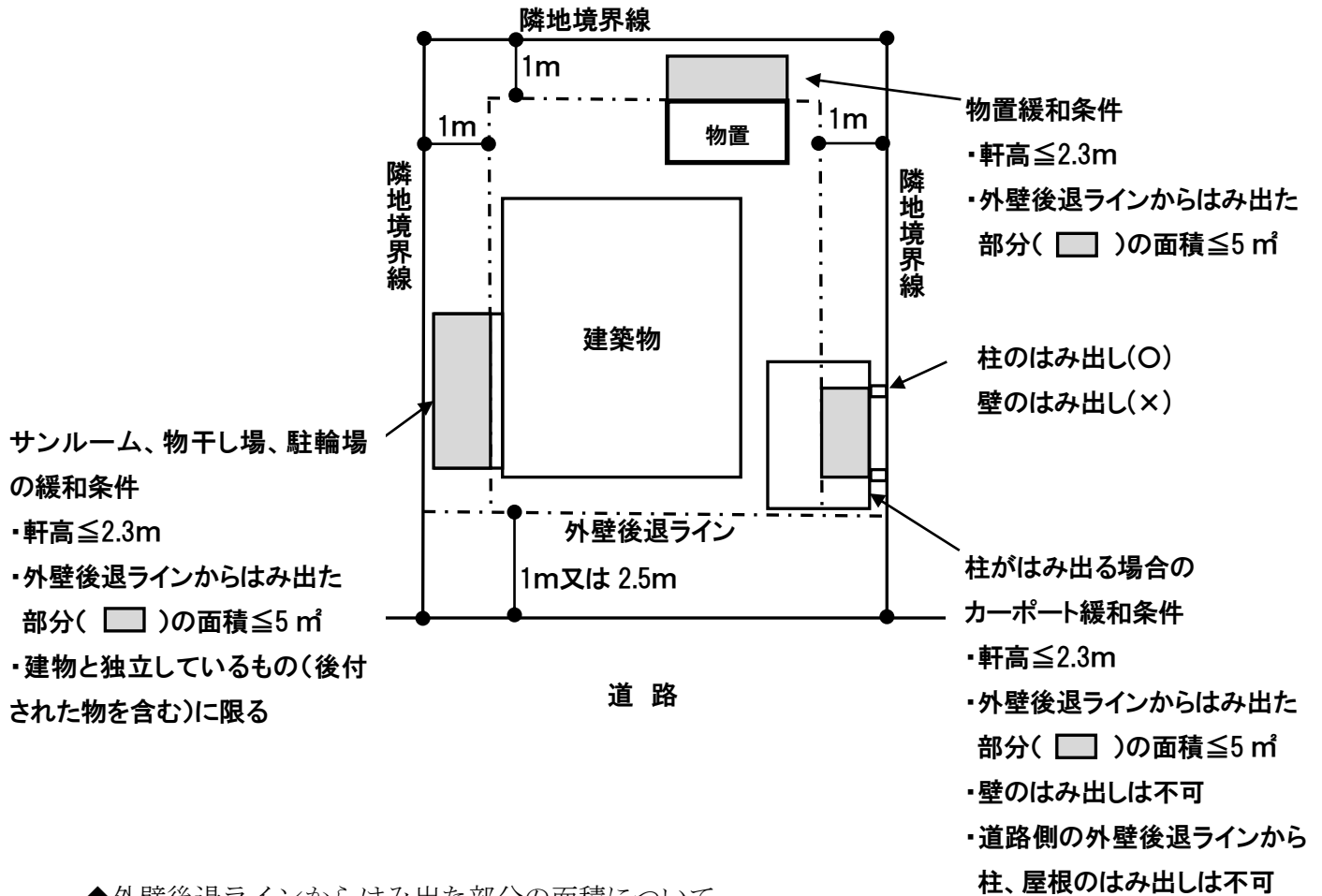
b：敷地境界線から建築物の外壁の面を1.0メートル以上後退

b > c の場合

c：敷地境界線から建築物の外壁の面を1.0メートル以上後退



◆セットバック区域にはみ出る場合の緩和条件



◆外壁後退ラインからはみ出た部分の面積について
はみ出た部分の面積は対象となる部分の合計が 5 m^2 以下とする

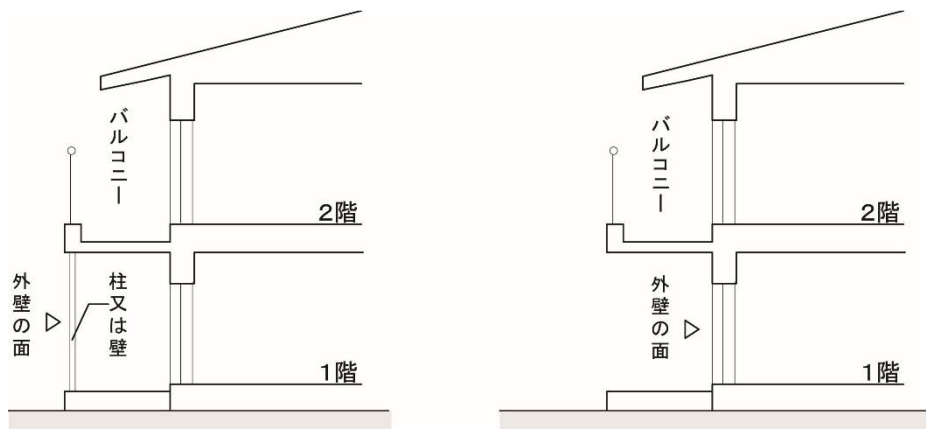
・はみ出た部分の面積算出

カーポート 2 m^2 + 物置 2 m^2 + 物干し場 1 m^2 = 5 m^2 (O)

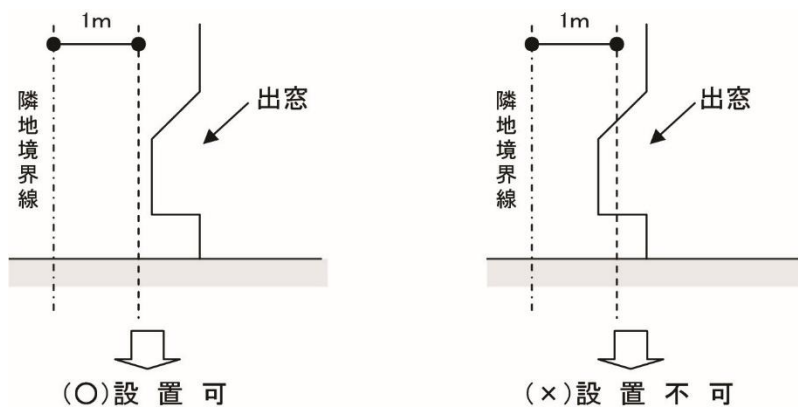
カーポート 2 m^2 + 物置 2 m^2 + 物干し場 2 m^2 = 6 m^2 (X)

※緩和に関する詳細は委員会に確認願います。

柱又は壁のあるバルコニー・ベランダは、外壁とみなす。



出窓がある場合は、以下のとおりとする。



地階となる場合、柱または壁のある場合は外壁とみなす。

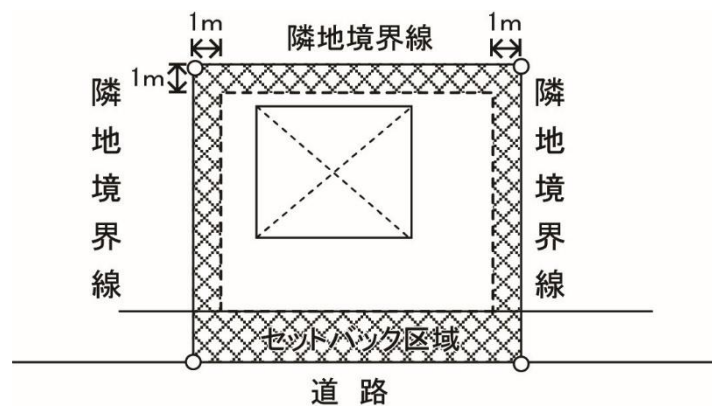
第7条(4) 建築物の敷地の地盤面の高さは、原則、変更してはならない。但し、住宅建設と一体とみなされる地盤面の高さの変更については除くが、この場合においても、セットバック区域及び隣地境界線から1.0メートルの範囲は、地盤面の高さを一切変更してはならない。

◆解説： 住宅建設と一体とみなされる地盤面の高さの変更とは、以下の場合に係る最小限の変更。

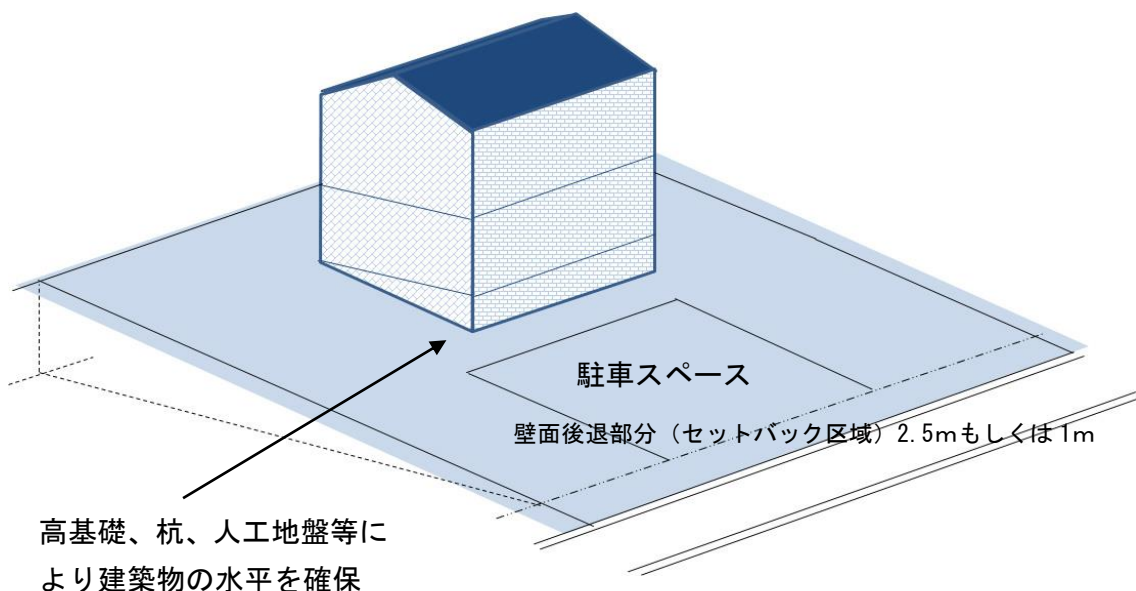
- ・住宅や離れ等の基礎部分
- ・玄関、勝手口などの出入口、避難口
- ・駐車場部分および駐車場・玄関から道路までのアプローチ部分
- ・雨水処理など宅地・建物を保全するために必要な部分

セットバック区域及び隣地境界線から1.0メートルの範囲は隣地への雨水排水・土砂流出、景観の観点から迷惑を及ぼさない範囲として、地盤面の高さは一切変更してはならない。

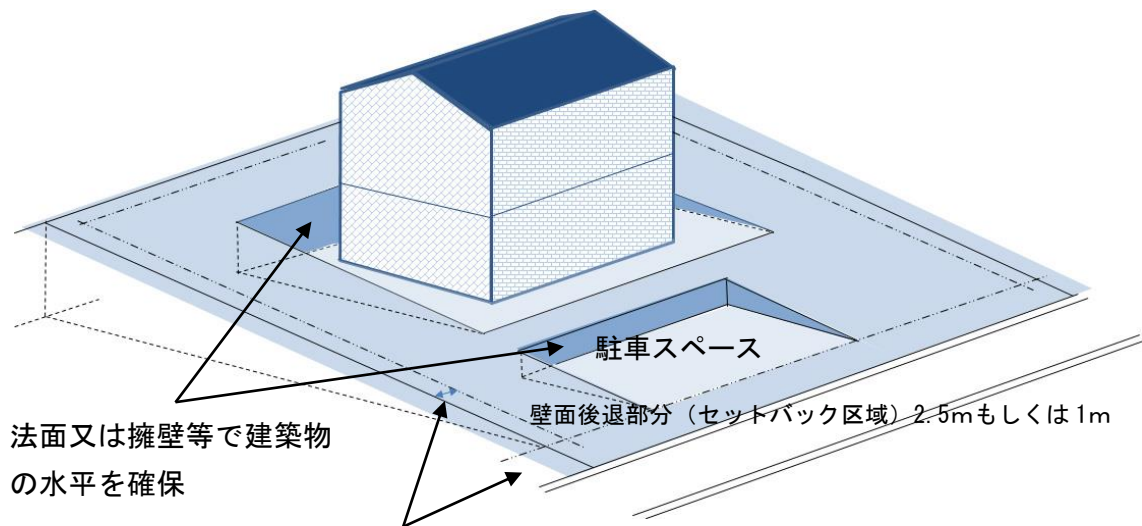
なお、植栽等による緑化のために養土を盛る場合に限り、委員会の判断により地盤面の変更とはみなさない場合がある。



【参考1：スロープに合わせた住宅建設例】

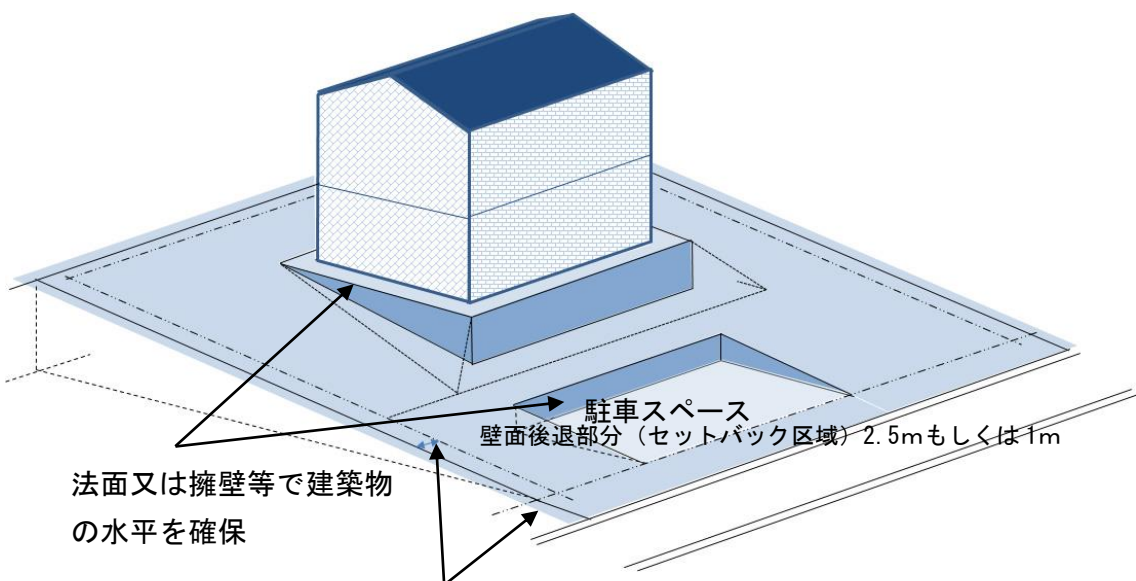


【参考2：地盤高さを切り下げる住宅建設例】



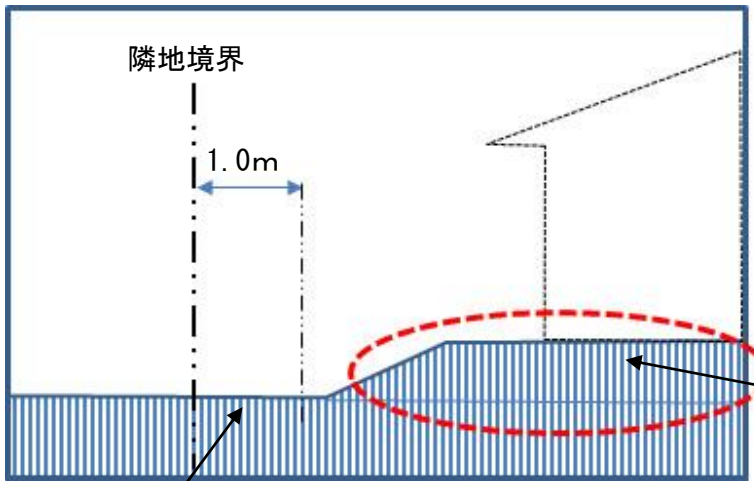
セットバック区域及び隣地境界
から1mの範囲は、地盤高さの変
更を認めない。

【参考3：地盤高さを盛り上げる住宅建設例】



セットバック区域及び隣地境界
から1mの範囲は、地盤高さの変
更を認めない。

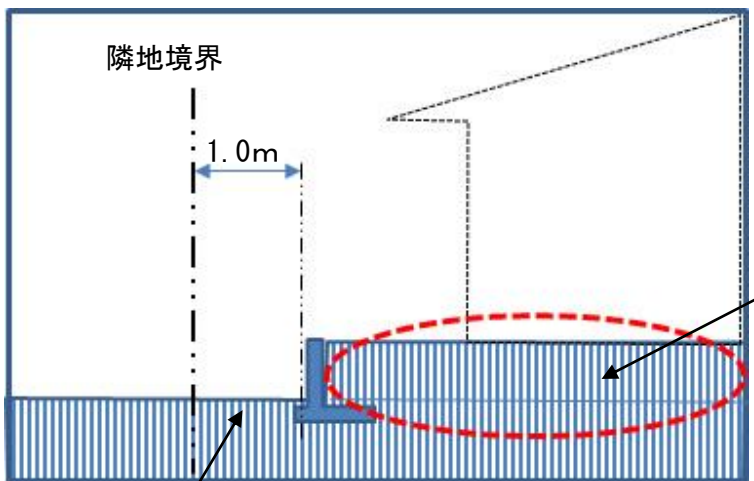
○隣地境界沿いで地盤高さを変更できる範囲



住宅建設と一体でかさ上げした部分を隣地境界から1mの範囲に影響させない

隣地境界から1mの範囲は引渡し時の地盤高さから変更不可

○擁壁を設置する場合

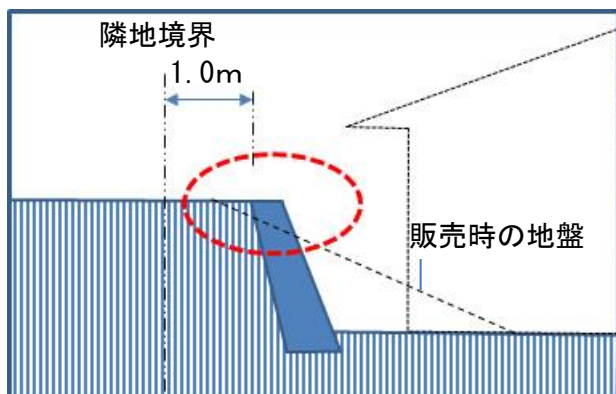


住宅建設と一体でかさ上げした部分を隣地境界から1mの範囲に影響させない

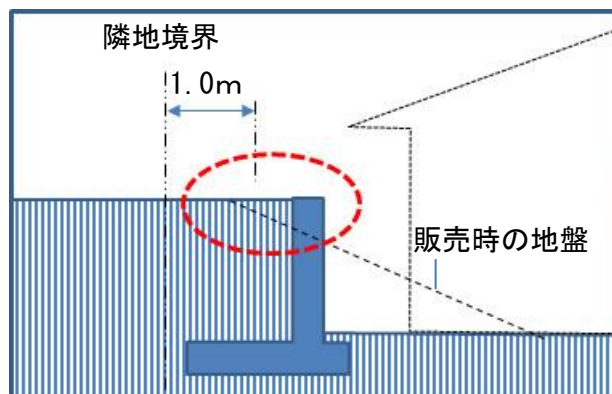
隣地境界から1mの範囲は引渡し時の地盤高さから変更不可

○隣地境界側の地盤を切り下げ、擁壁を設置する場合の基準

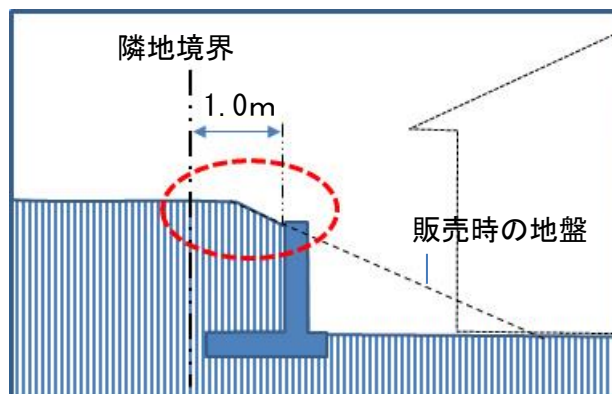
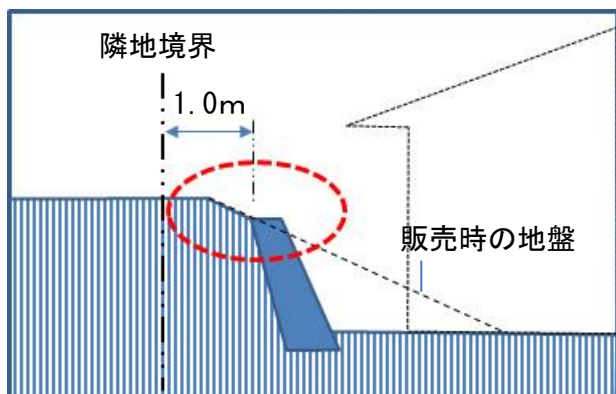
もたれ擁壁の場合



L型擁壁の場合



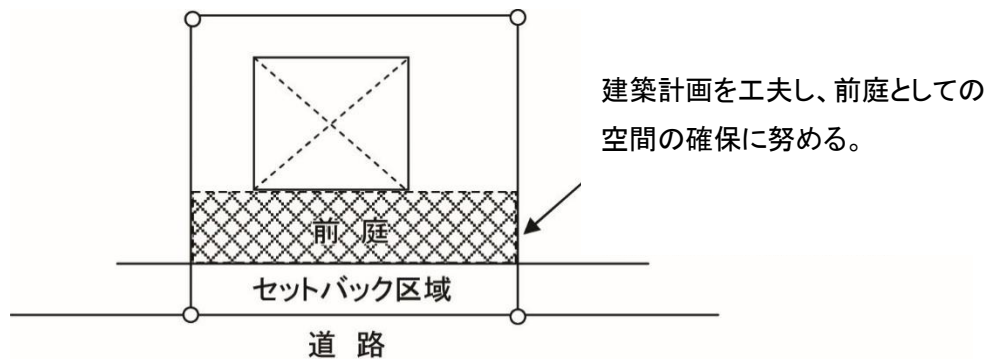
(×) 隣地境界から 1.0mの範囲は地盤高さを変更できないので不可。



(○) 隣地境界から 1.0mの範囲内の地盤高さを変更しない擁壁設置は可。

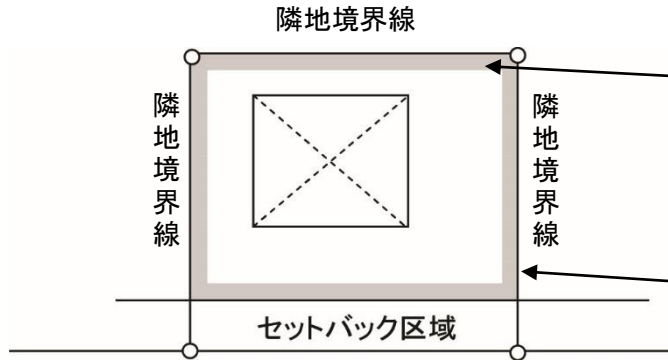
第7条(5) セットバック区域から建築物の外壁・柱の面をできるだけ後退させ、前庭としての空間の確保に努める。

◆解説：



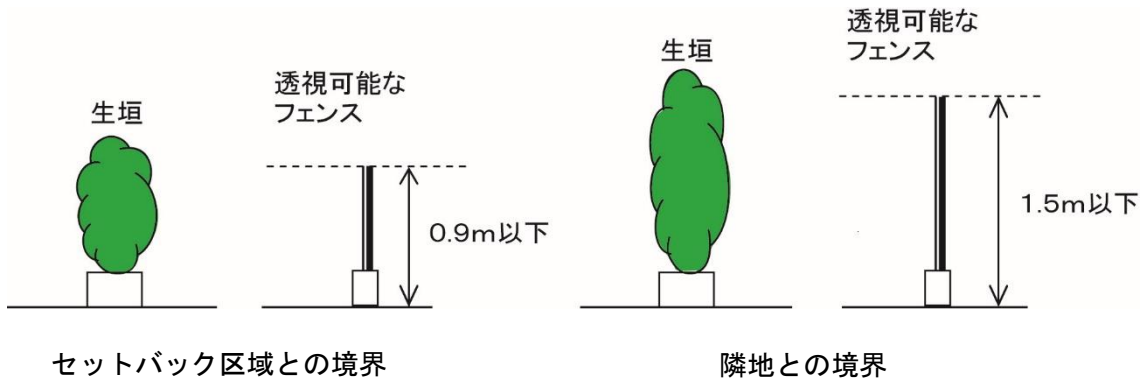
第7条(6) セットバック区域との境界部分（建築可能な範囲）及び隣地との境界部分は、芝生、植え込み、花壇、生垣、透視可能なフェンス等とし、視界の確保に努める。なお、フェンスを設置する場合は、セットバック区域との境界部分は、高さ0.9メートル以下、隣地との境界部分は、高さ1.5メートル以下とする。また、木などの自然素材の使用に努める。

◆解説：

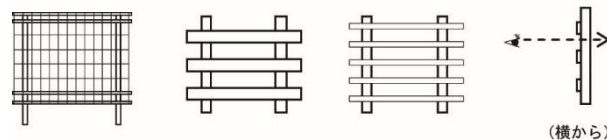


「境界部分」とは、セットバック区域との境界又は隣地との境界からそれぞれ1mの範囲をいう。

芝生、植込み、花壇、生垣、透視可能なフェンス等とし、視界の確保に努める。



「透視可能なフェンス」の例



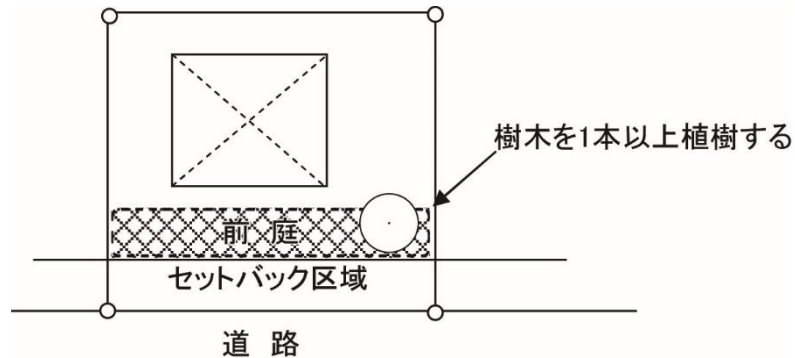
フェンスの透過率は、50%以上とする。ただし、木などの自然素材を使用する等の景観への配慮がされた場合に限り、透過率が50%を下回ることを委員会の判断により認める場合がある。

芝生、植え込み、花壇、生垣、透視可能なフェンス等を設置するためであれば、景観に配慮した素材を使った場合に限り、最大60cmを限度に基礎を設置することを認める場合がある（植栽等のための養土設置も同様に、最大60cmを限度に認める場合がある）。

境界部分に門扉等を設置する場合は、景観への配慮がされた場合に限り、委員会の判断により高さの要件を緩和する場合がある。

第7条(7) 前庭に、樹木を1本以上植樹するものとし、良好な管理に努める。なお、建築計画上やむを得ない場合は、他の場所でも可とするが、できるだけ道路に近い場所への植樹に努める。また、敷地内の緑化に努める。

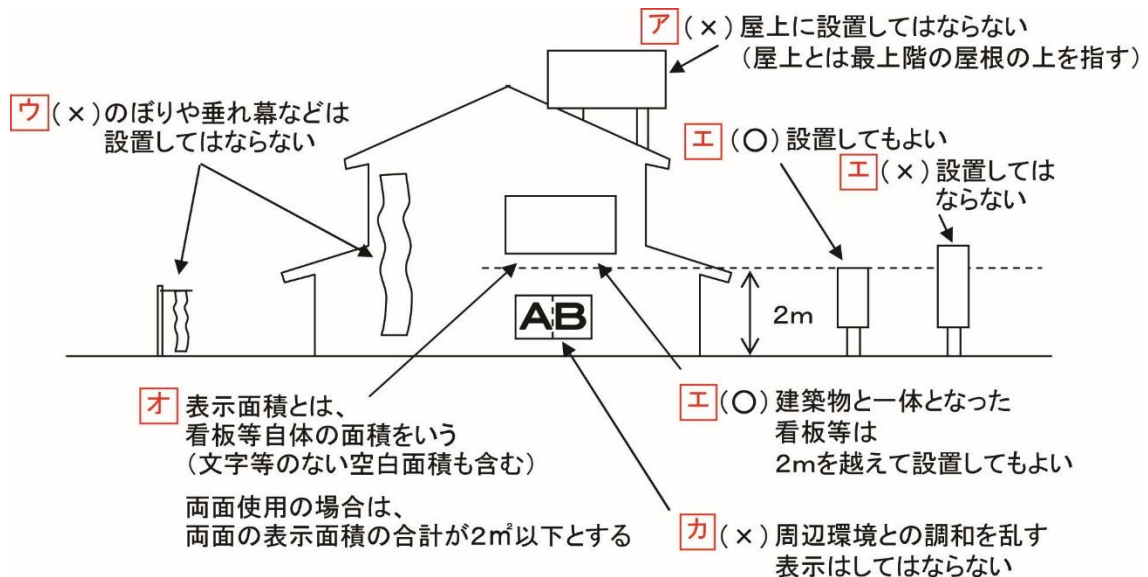
◆解説：



◆第7条(8) 建築物の敷地内に広告又は営業用の看板、掲示板その他これらに類するもの（以下、「看板等」という。）で、次のいずれかに該当するものは設置してはならない。

- ア. 屋上に設置するもの
- イ. ネオンに類するもの
- ウ. のぼり・垂れ幕に類するもの
- エ. 高さが2.0メートルを越えるもの（ただし、建築物と一体として設置されるものは除く。）
- オ. 表示面積（同一敷地内に2以上ある場合は、その合計）が2.0平方メートルを越えるもの
- カ. 周辺環境との調和を乱すもの

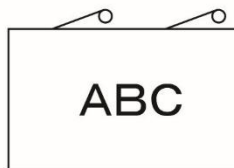
◆解説：



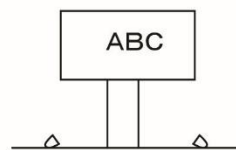
イ「ネオンに類するもの」とは、一晩中点灯しているもの、一定時間継続して点滅するものなどを言い、以下のものは除く。ただし、点灯時間や明るさ等は、周辺に配慮したものとする。



内照式タイプ



スポット照明タイプ
(上部設置型)



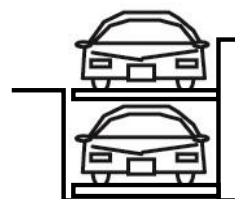
スポット照明タイプ
(下部設置型)

第7条(9) 屋根付きカーポート及び立体式駐車場を設置する場合は、周辺環境との調和を図らなければならない。

◆解説： 屋根付きカーポートとは、上屋を設置して、その下に自動車を保管するものをいい、立体式駐車場とは、機械式及び自走式の駐車場で、屋外にて立体的に保管するものをいう。これらについては、デザインのほか、周辺への圧迫感を考慮すること等を条件とし、委員会の判断により変更を求める場合がある。



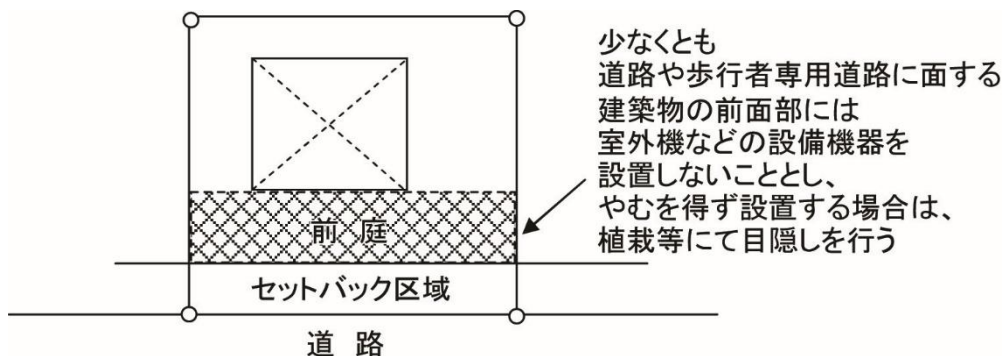
屋根付きカーポート



立体式駐車場

第7条(10) 室外機等屋外に設置される設備機器は、道路などから見えにくくしなければならない。(ただし、周辺の敷地に供給するために設置される変圧器等電気・通信機器類は除く。)

◆解説： 設備機器には、建物に付随しない太陽光パネルや風力発電施設等を含む



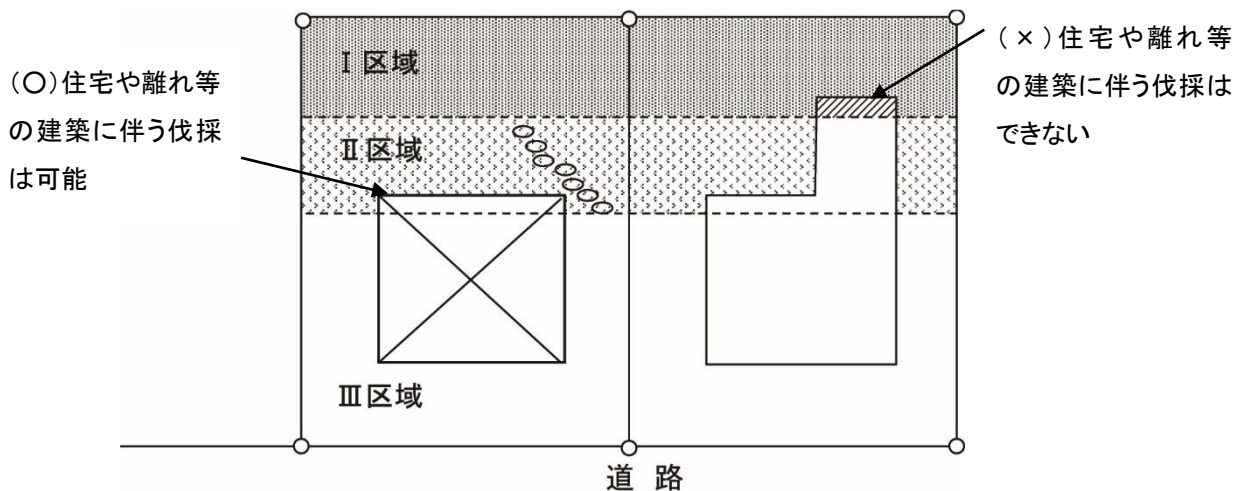
■緑地協定

第7条(1) 協定区域内の別図2のⅠ・Ⅱ・Ⅲ区域においては、樹木等を良好に保護・育成しながら、保全及び緑化するよう努めるものとする。

第7条(2) 協定区域内の別図2のⅠ区域においては、樹木等の伐採を行ってはならない。ただし、樹木管理・育成や病虫害駆除のための伐採は除く。なお、保全に必要な整枝、間伐及び下草刈り等を行うものとする。

第7条(3) 協定区域内の別図2のⅡ区域においては、管理のための通路、給水等の施設及びその付帯施設、防災的な施設、散策路、菜園、果樹園、コンポスト場、雨水貯留施設並びに四阿等10㎡未満の規模の建築物・工作物の整備のために必要な最小限の伐採以外は行ってはならない。ただし、住宅や離れ等の建築計画上やむを得ない場合はこの限りではない。なお、樹木管理・育成や病虫害駆除のための伐採の他、保全に必要な整枝、間伐及び下草刈り等を行うものとする。

◆解説：



※第7条(3)における住宅や離れ等には、駐車場を含む。

※Ⅰ区域においても、樹木等の伐採をしなければ、管理のための通路、給水等の施設及びその付帯施設、防災的な施設、散策路、菜園、果樹園、コンポスト場、雨水貯留施設並びに四阿等の建築物・工作物の整備は可能。

但し、66街区4～36画地は、地区計画による「壁面の位置の制限」あり。

□注意事項

●第7条(2)前面道路境界からセットバック区域の設えについて

前面道路境界からセットバック区域には関西電力の地中配電に必要とする設備機器及び地中電線管路が設置又は埋設されています。そのためセットバック区域の建築物築造、危険物の製造・貯蔵、積載荷重の制限や地中電線路等に支障となる土地の掘削、工作物の設置、立竹木の育成、その他地中電線路等に支障となる一切の行為はできません。詳しくは各自、関西電力との協定締結内容を確認願います。

●屋根付きカーポート、サンルーム、物干し場、駐輪場の増築について

屋根付きカーポート、サンルーム、物干し場、駐輪場は建築基準法の建築面積に算入されますので、建蔽率40%を超えることのないように各自で確認の上、設置頂くようお願いいたします。建蔽率40%を超過すると建築基準法違反となります。

又形状によっては容積対象となりますので、場合によっては神戸市に問い合わせください。

●第7条(4)地盤面の変更について

地盤面の変更内容によっては、宅地造成の申請が必要となる場合がありますので、神戸市に確認の上、変更して頂くようお願いいたします。

●隣地境界セットバック部分の地盤面変更及びフェンス等設置について

隣地境界セットバック部分の地盤面変更及びフェンス等設置する場合は事前に近隣の方と協議を行い、トラブルにならないよう対応願います。

●地番2-1~2-33までの敷地については地区計画にて公共緑地との境界からの外壁面の距離が20m以上と規制されているので、建築物の設置を計画されている方は神戸市に設置可能か確認が必要となります。

●協議の手続きは別紙舞多間西3丁目てらいけ建築緑地計画協議 についてを参照のこと。

以 上