学園南地区（舞多聞西３てらいけ地区）地区計画変更

要望書

2024 年 2 月

てらいけ自治会

てらいけ地区建築協定運営委員会

てらいけ地区緑地協定運営委員会

てらいけ地区計画準備委員会

令和６年２月１日

神戸市長　久元 喜造 様

てらいけ自治会　会長 藤澤 安貴夫
てらいけ地区建築協定運営委員会　会長 菊川 泰輔
てらいけ地区緑地協定運営委員会　会長 岡本 武史
てらいけ地区計画準備委員会　代表 上間 政一

学園南地区（舞多聞西３てらいけ地区）地区計画変更地元案の提出について

平素より、てらいけ地区まちづくりの活動に支援を賜り、厚く御礼申し上げます。
さて、標記について、下記のとおり住民の総意の上、要望書を提出いたしますのでお取り計らいのほど、何卒よろしくお願い申し上げます。

記

1.地区計画変更地元案の作成及び提出の経緯

舞多聞西３丁目てらいけ地区では地区計画の制限に加え住宅地としての環境を高度に維持するため、建築協定を締結し運用している。
このたび、建築協定の建築制限を地区計画に定め、より高い担保性を持たせることでより強力に住環境を維持することが目的である。

２．地区計画変更に関する提出書類

⑴ 学園南地区（舞多聞西３てらいけ地区）地区計画変更地元案
⑵ 地区計画変更地元案作成までの主な取り組み経緯と確認資料
⑶ 地区計画変更地元案に対する意向確認資料
⑷ 地区計画変更に関する主な記録
⑸ 舞多聞３丁目てらいけ地区建築協定書・緑地協定書

以上

2. 地区計画変更に関する提出書類

⑴学園南地区（舞多聞西３てらいけ地区）の地区計画地元案

1. 地区計画の目標

当地区は、神戸研究学園都市の南に位置し、土地区画整理事業により、住宅を中心とした整備を進め、周辺の既存の良好な住機能、教育・研究機能、スポーツ・レクリエーション機能や広域幹線道路の結節機能と連携し、新たな都市拠点の形成を図る地区である。本計画は、事業効果の増進図るとともに、良好な住環境と適切な都市機能の立地との調和を図り、ゆとりと活気ある市街地の形成を適切に誘導することを目的とする。（変更なし）

2. 区域の整備・開発及び保全の方針

①土地利用の方針

当地区を「自然住宅地区」、「住宅地区」、「沿道施設地区」、「中心地区」に区分し、多様な機能を有する複合的な土地利用を図るものとする。（変更なし）

1.「自然住宅地区」

隣接する公園・緑地との調和を図り、緑豊かな現況地形を活用し、低層住宅を中心としたゆとりとうるおいのある居住環境の形成を図る。（変更なし）

2.「住宅地区」

ゆとりとうるおいのある居住環境を形成するため、低層住宅、中高層住宅、学校等を適正に配置すると共に、住宅ニーズの多様化に対応して、規模・型式等の選択性の高い住宅の供給を行い、バランスのとれたコミュニティ形成を図る。（変更なし）

3.「沿道施設地区」

まちのにぎわいを高め、居住者及び周辺住民の生活利便の向上を図るため、周辺の環境と調和のとれた沿道施設を、幹線道路沿いに計画的に配置する。（変更なし）

4.「中心地区」

福祉・文化等の地区の中心にふさわしい生活サービス関連施設を計画的に配置する。（変更なし）

②建築物等の整備方針

1.「自然住宅地区」

現況地形を活用した緑豊かでゆとりとうるおいのある良好な居住環境を形成するため、宅地規模、建築物等の用途、高さ、規模及び配置に留意して整備を行う。（変更なし）

2.「住宅地区」

ゆとりとうるおいのある居住環境を形成するため、宅地規模、建築物等の高さ、規模及び配置に留意して整備を行う。（変更なし）

3.「沿道施設地区」

にぎわいのあるまちなみ環境を形成するとともに、周辺環境との調和を図るため、建築物等の用

途、高さ、規模、配置に留意して整備を行う。（変更なし）

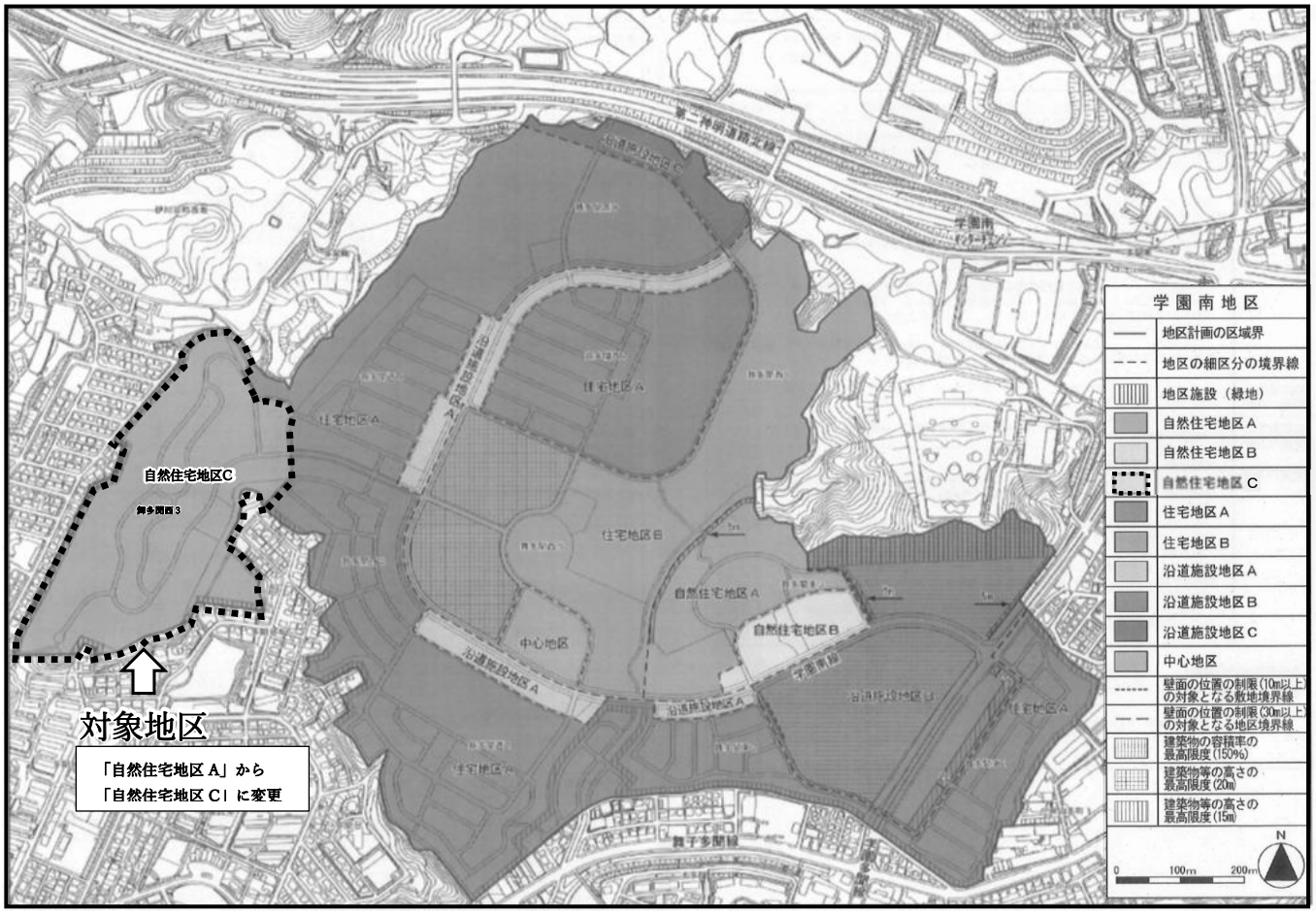
4. 「中心地区」

当地区の中心にふさわしい魅力ある環境を形成するとともに、周辺環境との調和を図るため、建築物等の用途に留意して整備を行う。（変更なし）

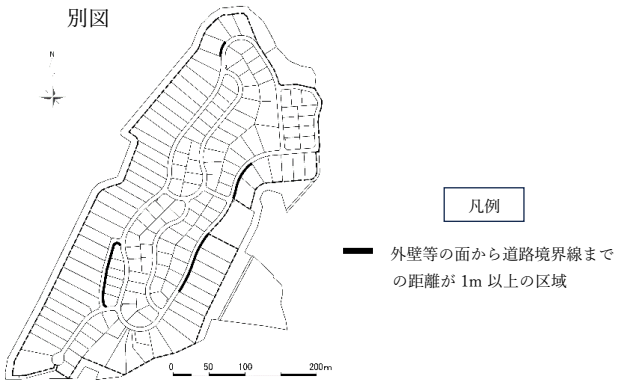
③建築物等の用途の制限（案）

1.学園南地区　地区計画 計画図の変更内容

新たに「自然住宅地区 C」を設け、舞多聞西 3 を現在の「自然住宅地区 A」から「自然住宅地区 C」に変更する。



④地区整備計画(建築物等に関する事項)の変更内容

地区の細区分名称	自然住宅地区 A(変更前)	自然住宅地区 C(変更後)
用途の制限	―	各号に揚げる建築物以外は建築してはならない。 1 住宅 2 兼用住宅(建築基準法別表第 2(い)項第 2 号に揚げるものに限る) 3 前 2 号の建築物に附属するもの
高さの最高制限	―	―
容積率の最高制限	―	―
建蔽率の最高制限	―	―
敷地面積の最低限度	300 ㎡ ただし、次の各号の一に該当する場合は、この限りでない。 1 土地区画整理法第 98 条第 1 項の規定により仮換地として指定された際に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用する土地において、その土地の全部（その土地の一部を建築基準法第 42 条第 1 項の規定による道路の用に供する場合にあっては、当該道路の部分を除く部分）を一の敷地として使用する場合 2 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物 3 集会所（地区住民の自治活動に供するものに限る。）	300 ㎡ ただし、土地区画整理法第 98 条第 1 項の規定により仮換地として指定された際に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用する土地において、その土地の全部（その土地の一部を建築基準法第 42 条第 1 項の規定による道路の用に供する場合にあっては、当該道路の部分を除く部分）を一の敷地として使用する場合についてはこの限りではない。
壁面の位置の制限	1 建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面から道路境界線までの距離は、1m以上とする。 ただし、下記の各号の一に該当する場合は、この限りでない。 (1) 車庫その他これに類する用途（以下「車庫等の用途」という。）に供し、軒の高さが 2.3m以下で、かつ床面積の合計が 5 平方メートル以内であること (2) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3m以下であること 2 計画図表示の地区境界線から外壁等の面までの距離は 30m以上とする。	1 建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面から道路境界線までの距離は、2.5m 以上とする。 ただし、別図に示す区域についてはこの距離を 1m以上とする。 2 計画図表示の地区境界線から外壁等の面までの距離は 30m 以上とする。 別図 
用途地域	第一種低層住居専用地域	第一種低層住居専用地域

⑵地区計画変更の一部変更に関する活動経緯

地区計画準備委員会

2023 年 4 月に期限が切れる、建築協定に対して、新規更新に向けての準備を行うと共に、建築協定との内容に相違がある地区計画の見直しを図るために自治会承諾のもとに建築協定・地区計画準備委員会を発足し 2022 年 4 月 23、24 日、 5 月 28、29 日に地区計画変更説明会を開催し、その後地区計画アンケート調査実施した結果、大多数の方が賛成と意見を頂きました。
アンケート調査の結果をふまえ 7 月 7 日に地区計画の一部変更内容、申請作業を進めることに対する決議をとるため自治会臨時書面総会を開催し、「承認する」が多数により可決となりました。
2022 年 7 月 17 日より学園南地区にお住まい方へ、地区計画変更案内のチラシ配布をしましたが、問い合わせ、意見等はありませんでした。
2023 年 6 月末日にてらいけ在住者、てらいけ外に居住している地権者、利害者へのアンケート調査が終了し、てらいけ地区地権者の合意形成が完了したことにより、神戸市へ申請する地元提案の説明会を舞多聞ふれまち（学園南地区各自治会)、てらいけ地区に対し実施。又学園南地区にお住まい方へ、地元提案のチラシ配布し結果、10 月 31 日の地区計画変更地元提案に対する意見締め切りまでの問い合わせ、意見等はありませんでした。

これまでの地区計画変更に関する内容を検討した結果、この度、てらいけの住民総意の上で神戸市に要望書を自治会・舞多聞西 3 丁目てらいけ建築運営委員会・舞多聞西 3 丁目てらいけ緑地運営委員会・地区計画準備委員会の連名にて提出する運びとなりました。

活動の経緯

2022 年

1 月 15 日(土)　　自治会承諾のもと地区計画準備委員会発足

4 月 9 日(土)　　準備委員会による地区計画変更手続きについての方針協議

4 月 13 日(水)　　地区計画変更手続きについて　神戸市都市計画課と協議

4 月 15 日(金)　　第一回地区計画変更説明会の案内配布 ※てらいけ住民対象

4 月 23 日(土)　　第一回地区計画変更説明会(8 班班別に開催)　資料①

・19：00～、20：00～

・地区計画変更の趣旨について

・準備委員会提案の変更案説明

4 月 24 日(日)　　第一回地区計画変更説明会(8 班班別に開催)

・11：00～、12：00～、14：00～

・15：00～、16：00～、17：00～

・説明内容は 4 月 23 日(土)と同様

5 月 13 日(金)　　第二回地区計画変更説明会の案内配布 ※てらいけ住民対象

5 月 28 日(土)　　第二回地区計画変更説明会(8 班班別に開催)　資料②

・19：00～、20：00～

・地区計画変更の背景

・変更内容説明

・申請者(舞多聞西 3 丁目自治会)の説明

・地区計画変更のスケジュール

5 月 29 日(日)　　第二回地区計画変更説明会(8 班班別に開催)

・11：00～、12：00～、14：00～

・15：00～、16：00～、17：00～

・説明内容は 5 月 29 日(土)と同様

6 月 5 日(日)　　みついけ自治会役員の方へ地区計画変更の説明　資料③

・地区計画変更の内容、説明会について説明

・説明会は行わずチラシ配布にて対応する事となる

6 月 5 日(日)　　みついけ自治会 会長より同意書受け取り　資料④

6 月 5 日(日)　　てらいけ自治会役員と準備委員とで地区計画の一部変更に関するアンケートについて協議

6 月 6 日(月)　　第三回地区計画説明会及び地区計画アンケートの配布　※てらいけ住民対象

6 月 10 日(金)　　第三回地区計画説明会を開催　資料⑤

・19：00～

・地区計画変更の背景

・変更内容説明

・申請者(舞多聞西 3 丁目自治会)の説明

・地区計画変更のスケジュール

6 月 11 日(土)　　第三回地区計画説明会を開催

・11：00～、13：00、19：00

・説明内容は 6 月 12 日(金)と同様

6 月 12 日(日)　　第三回地区計画説明会を開催

・11：00～、13：00、19：00

・説明内容は 6 月 12 日(金)と同様

6 月 17 日(金)　　第三回地区計画説明会を開催

・19：00～

・説明内容は 6 月 12 日(金)と同様

6 月 17 日(金)　　神戸市より要望団体、チラシに関するご意見

① 要望団体⇒自治会

② 周知範囲・方法⇒地区計画区域にはチラシ配布（ポスティング)、舞多聞西 3 には説明会、アンケートの実施、舞多聞東 3 にも説明会（→協議の上、変更しない合意がとれれば良い)

③ スケジュール⇒未定　熟度が高まれば都市計画手続きに乗せていく。建築協定が切れるタイミングに間に合わせるのが難しいことをあらかじめご了承ください。

④ 要望のあげかた・時期⇒合意形成が完了した後、要望書とともに、合意形成がはかれたことが証明できるものを附して提出していただくことになります。(証明はアンケート実施の結果を想定)

6 月 26 日(日)　　舞多聞の自治会の会合にて地区計画変更案内のチラシ配布の承諾依頼

・西村(自治会長)出席

7 月 7 日(木)　　学園南地区　地区計画の一部変更についての自治会臨時書面総会を開催　資料⑥

・全軒数 158 軒　回答軒数 138 軒(87.3%)

・承認する 138 軒　　承認しない 0 軒　　承認する多数により可決

7 月 15 日(金)　　神戸市からの連絡内容を準備委員会に報告

・現時点で合意形成が整っていないこと（反対者がいる）、ＵＲへの対応整理等から 2 月審は不可能、6 月審案件になるとのこと。

7 月 16 日(土)　　アンケート未提出者に【特定記録】にてアンケート提出依頼書を郵送

・2-1、2-9、10-11 の地権者

7 月 17 日(日)～　　地区計画変更案内のチラシ配布　　資料⑦

・セキュレア自治会　回覧

・みついけ自治会　回覧

・西一北自治会　回覧

・ニコソラ 8 丁目自治会　チラシ 171 軒

・シーズンヒルズ自治会　回覧

・セラヴィレッジ自治会　チラシ 110 軒

・はれまちヒルズ自治会　回覧

・レインボーゲート自治会　回覧

・風の丘自治会　回覧

・みついけ南自治会　回覧

・西二丁目　チラシ 180 軒

・西四丁目　チラシ 250 軒

・西六丁目　チラシ 160 軒

・西七丁目　チラシ 210 軒

7 月 20 日(水)　　2-1 の地権者より地区計画アンケート(反対)を郵送にて受取り

11 月 24 日(木)　　10-11 の地権者に地区計画変更案内、アンケート用紙を再送

12 月 11 日(日)　　10-11 地権者の代理人より地区計画アンケート(賛成)受取り

・自治会長、準備委員の 2 名出席

2023 年

1 月 28 日(土)　　2-1 の譲渡を受けた地権者に地区計画変更説明、アンケート提出依頼

・自治会長)、松本、岡本出席

1 月 28 日(土)　　定期借地の譲渡を受けた所有者と顔合わせ

・自治会長、準備委員 2 名の 3 名出席

・地区計画の他、建築・緑地協定、自治会について説明

2 月 25 日(土)　　準備委員会にて地区計画の説明会について協議

・説明会の日時を 4 月 9 日とする

3 月 4 日(土)　　2-1 の地権者より地区計画アンケート(賛成)を現地にて受取り

・準備委員の 2 名出席

3 月 12 日(日)　　5-3 の譲渡を受けた地権者に地区計画変更説明、アンケート提出依頼

・自治会長、準備委員 2 名の 3 名出席

・地区計画アンケート(賛成)受取り

3 月 12 日(日)　　2-9 の地権者に地区計画変更説明、アンケート提出依頼

・準備委員が訪問

・地区計画アンケート(回答辞退)受取り

3 月 18 日(土)　　10-14、2-23 の地権者に地区計画変更内容を再説明

・準備委員が訪問　10-14 の地権者　地区の意見に一任　→　賛成

2-23 の地権者　反対　→　賛成

4 月 9 日(日)　　地区計画の一部変更に関する説明会開催　※てらいけ住民対象　資料⑧

・これまでの経過報告

・てらいけ外に居住している地権者、利害者へのアンケートを実施する旨のお知らせ

・今後の活動予定を説明

4 月 22 日より　　てらいけ外に居住している地権者、利害者へのアンケートを郵送　資料⑨、⑩

5 月 10 日(水)　　てらいけ定期借地の所有者よりアンケート関する回答あり

・住民の総意であれば反対はしないとの回答

6 月 18 日(日)　　2-20 の地権者に地区計画変更説明、アンケート提出依頼

・地区計画アンケート(賛成)受取り

6 月末日　　てらいけ外に居住している地権者、利害者へのアンケート提出締め切り

・てらいけ外地権者　対象者数 8　　賛成 8 名

・てらいけ定期借地の所有者　　反対はしない

・利害者　対象社数 35　賛成 3 社　反対 0 社　どちらでもない 5 社

9 月 24 日(日)　　舞多聞自治部会にて学園南地区（舞多聞西 3 てらいけ地区）地区計画変更地元案の説明会開催　資料⑪

・現在の学園南地区　地区計画の説明

・2022 年 7 月配布の舞多聞西 3 てらいけ地区の地区計画変更内容説明

・2023 年 9 月地元提案の舞多聞西 3 てらいけ地区の地区計画変更内容説明

・地区計画変更のお知らせを各自治会にて回覧ではなく全戸配布して頂くよう依頼

10 月 1 日(日)　てらいけ地区の地権者、利害者の方に対する学園南地区（舞多聞西 3 てらいけ地区）地区計画変更地元案の説明会開催　資料⑫

・地区計画変更に関する経緯の報告

・地権者、利害者のアンケート結果

・用途制限の住宅の扱いについての説明

・てらいけ西側(神陵台側)のｾｯﾄﾊﾞｯｸについての説明

10 月 31 日(火)　学園南地区（舞多聞西 3 てらいけ地区）地区計画変更地元案に対する意見締切

・10/31 までの問い合わせ、意見の提出が 0 件だった事を神戸市に報告。

※10/31 以降も問い合わせ、意見の提出はなし。

12 月 15 日(金)　自治会・舞多聞西 3 丁目てらいけ建築運営委員会・舞多聞西 3 丁目てらいけ緑地運営委員会・地区計画準備委員会の役員代表により地区計画変更要望書の届者及び住民へのお知らせ方法についての協議を行った。

・これまでの経過報告

・地区計画変更要望書の届者については自治会・舞多聞西 3 丁目てらいけ建築運営委員会・舞多聞西 3 丁目てらいけ緑地運営委員会・地区計画準備委員会の連名にて提出する事となる。

・てらいけの住民の方へお知らせについては自治会の各班別に回覧にてお知らせを行う。

2024 年

1 月 26 日(金)　地区計画変更要望書を自治会・舞多聞西 3 丁目てらいけ建築運営委員会・舞多聞西 3 丁目てらいけ緑地運営委員会・地区計画準備委員会の連名にて提出する事をてらいけの住民の方へお知らせ　資料⑬

・てらいけの居住者に配布

2 月　地区計画変更要望書を神戸市に提出

資料①-1

52 学園南地区地区計画 52

《位置》神戸市垂水区多聞町字小東山、字寺池、字三ツ池及び字上ノ畑　《面積》約 108.4ha

《決定年月日》平成 13 年 2 月 20 日、平成 16 年 11 月 24 日（変更）、平成 23 年 3 月 8 日（変更）

《区域の整備・開発及び保全の方針》

地区計画の目標	当地区は、神戸研究学園都市の南に位置し、土地区画整理事業により、住宅を中心とした整備を進め、周辺の既存の良好な住機能、教育・研究機能、スポーツ・レクリエーション機能や広域幹線道路の結節機能と連携し、新たな都市拠点の形成を図る地区である。本計画は、事業効果の増進を図るとともに、良好な居住環境と適切な都市機能の立地との調和を図り、ゆとりと活気ある市街地の形成を適切に誘導することを目標とする。
土地利用の方針	当地区を「自然住宅地区」、「住宅地区」、「沿道施設地区」、「中心地区」に区分し、多様な機能を有する複合的な土地利用を図るものとする。 1「自然住宅地区」 隣接する公園・緑地等との調和を図り、緑豊かな現況地形を活用し、低層住宅を中心としたゆとりとうるおいのある居住環境の形成を図る。 2「住宅地区」 ゆとりとうるおいのある居住環境を形成するため、低層住宅、中高層住宅、学校等を適正に配置するとともに、住宅ニーズの多様化に対応して、規模・型式等の選択性の高い住宅の供給を行い、バランスのとれたコミュニティ形成を図る。 3「沿道施設地区」 まちのにぎわいを高め、居住者及び周辺住民の生活利便の向上を図るため、周辺の環境と調和のとれた沿道施設を、幹線道路沿いに計画的に配置する。 4「中心地区」 福祉、文化等の地区の中心にふさわしい生活サービス関連施設を計画的に配置する。
地区施設の整備の方針	周辺住宅地と調和し、良好な地区環境の形成を図るため、緑地を適正に配置する。
建築物等の整備の方針	1「自然住宅地区」 現況地形を活用した緑豊かでゆとりとうるおいのある良好な居住環境を形成するため、宅地規模、建築物等の用途、高さ、規模及び配置に留意して整備を行う。 2「住宅地区」 ゆとりとうるおいのある居住環境を形成するため、宅地規模、建築物等の高さ及び配置に留意して整備を行う。 3「沿道施設地区」 にぎわいのあるまちなみ環境を形成するとともに、周辺環境との調和を図るため、建築物等の用途、高さ、規模、配置に留意して整備を行う。 4「中心地区」 当地区の中心にふさわしい魅力ある環境を形成するとともに、周辺環境との調和を図るため、建築物等の用途に留意して整備を行う。

《地区整備計画の概要》

◇地区施設の配置・規模

緑地	13ヶ所　面積　約 5.3ha （計画図表示のとおり。ただし、敷地の出入口に供するために、2 ヶ所以内で緑地の切開きを行うことができる。）

◇建築物等に関する事項

地区の細区分	自然住宅地区A	自然住宅地区B	住宅地区A	住宅地区B
用途の制限		次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1 工場（パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むもの（原動機を使用する魚肉の練製品の製造及び麺衣機を使用する製品の製造を除く。）で、作業場の床面積の合計が 50 ㎡以内のもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が 0.75kw 以下のもの）を除く。） 2 ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの 3 ホテル又は旅館 4 店舗、飲食店その他これらに類するもの（その用途に供する部分の床面積の合計が 150 ㎡以内のものを除く。） 5 事務所（その用途に供する部分の床面積の合計が 150 ㎡以内のものを除く。） 6 自動車修理工場		
容積率の最高限度		10 分の 10		
建ぺい率の最高限度		10 分の 5		
敷地面積の最低限度	300 ㎡ ただし、注 1 注 2 注 3 の一に該当するものについては、この限りでない。		130 ㎡ ただし注 1 注 2 の一に該当するものについてはこの限りでない。	
壁面の位置の制限	1 道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面までの距離は 1m 以上とする。（注 4） 2 計画図表示の地区境界線から外壁等の面までの距離は 30m 以上とする。	道路境界線から外壁等の面までの距離は 1m 以上とする。（注 4）		
高さの最高限度		15m		計画図表示の区域 20m
（用途地域）	第一種低層住居専用地域	第一種住居地域	第一種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域

地区の細区分	沿道施設地区A	沿道施設地区B	沿道施設地区C	中心地区
用途の制限	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1 工場（パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むもの（原動機を使用する魚肉の練製品の製造及び麺衣機を使用する製品の製造を除く。）で、作業場の床面積の合計が 50 ㎡以内のもの（原動機を使用する場合にあってはその出力の合計が 0.75kw 以下のもの）を除く。） 2 ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの 3 ホテル又は旅館	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1 ホテル又は旅館 2 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 3 準住居地域内に建築してはならない危険物の貯蔵又は処理に供するもの	住宅、共同住宅、寄宿舎、又は下宿（他の用途を併存又は併設するものを含む。）は建築してはならない。	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1 ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの 2 ホテル又は旅館 3 自動車修理工場
容積率の最高限度		計画図表示の区域　10 分の 15		
建ぺい率の最高限度		10 分の 6		
敷地面積の最低限度				
壁面の位置の制限		計画図表示の道路境界線から外壁等の面までの距離は 10m 以上とする		
高さの最高限度	15m	計画図表示の区域　15m		
（用途地域）	第一種住居地域	近隣商業地域	準住居地域	第一種住居地域

注 1　土地区画整理法第 98 条第 1 項の規定により仮換地として指定された際に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用する土地において、その土地の全部（その土地の一部を建築基準法第 42 条第 1 項の規定による道路の用に供する場合にあっては、当該道路の部分を除く部分）を一の敷地として使用する場合

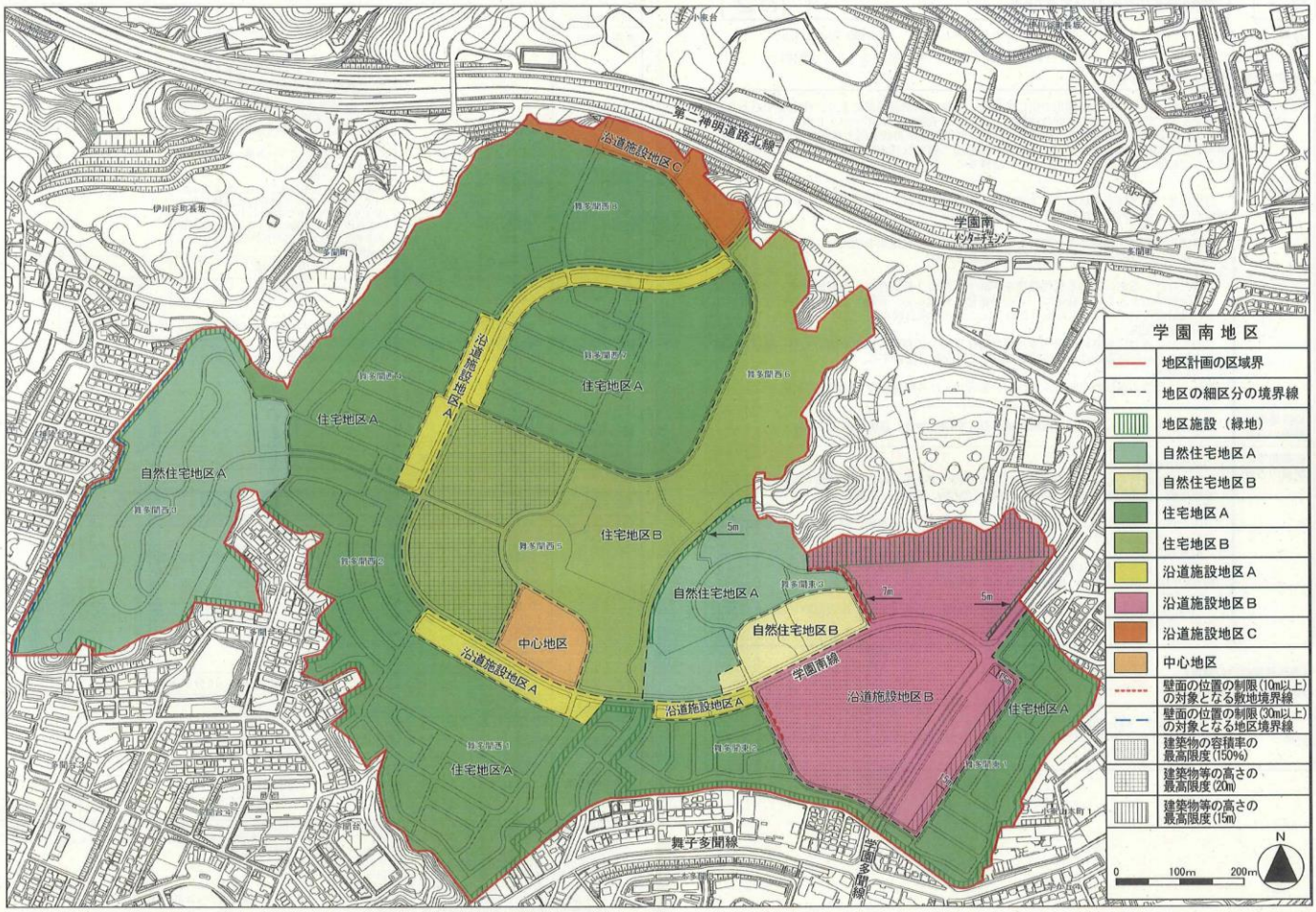
注 2　巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物

注 3　集会所（地区住民の自治活動に供するものに限る。）

注 4　ただし、次の各号の一に該当する場合は、この限りでない。

(1) 車庫その他これに類する用途に供し、軒の高さが 2.3m 以下で、かつ床面積の合計が 5 ㎡以内であること

(2) 外壁等の中心線の長さの合計が 3m 以下であること



2 住宅等の建築について

1 建築をされる前の基本的事項について

（1）住宅の建築及び使用方法について

土地譲渡契約締結日（お引渡し日）から５年以内に譲受人様名義（当機構で定める範囲の親族との共有も含む）の戸建住宅を１戸建築し、入居予定者が居住してください。期限が過ぎても住宅を建設されなかったり、入居予定者がお住まいにならず建物を他人に転貸、転売した場合等は、違約金等の徴収と併せて催告によらないで土地譲渡契約を解除することがありますのでご注意ください。

（2） 都市計画法・建築基準法上及び地区計画の規制について（P．２１～２３参照）

今回募集エリアは、都市計画法・建築基準法による規制のほか、建築協定・緑地協定による規制があります。

用途地域		第一種低層住居専用地域
建ぺい率		４０％以下
容積率		８０％以下
高度地区		第一種高度地区（次頁図参照）
地区計画	地区の細区分	自然住宅地区Ａ
	敷地面積の最低限度	３００㎡ ただし、次の各号の一に該当するものについては、この限りでない。 1. 土地区画整理法第９８条第１項の規定により仮換地として指定された際に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用する土地において、その土地の全部（その土地の一部を建築基準法第４２条第１項の規定による道路の用に供する場合にあたっては、当該道路の部分を除く部分）を一の敷地として使用する場合 2. 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物 3. 集会所（地区住民の自治活動に供するものに限る）
	壁面の位置の制限	1. 道路境界線から建築物の外壁またはこれに代わる柱（以下「外壁等という」）の面までの距離は１m以上とする。 ただし、次の各号の一に該当する場合は、この限りでない。 (1) 車庫その他これに類する用途に供し、軒の高さが２．３m以下で、かつ床面積の合計が５㎡以内であること (2) 外壁等の中心線の長さの合計が３m以下であること 2. 公共緑地との境界から外壁等の面までの距離は２０m以上とする。 （今回対象地②～⑨号地）

注１） 別途当機構との契約による制限があります。詳細は「P．１１（５）当機構による制限について」をご覧ください。

注２） 住宅の建築は、上記の規制を含め、建築基準法などの法的規制を受けます。

注３） 原則として500㎡以上の開発行為は、神戸市長の許可が必要となります。

第４章　問　答　集

１　建築協定と地区計画とはどう違うか。

（質　問）

私たちの地区は，建築協定地区であるとともに，地区計画の区域にも入っています。建築協定の更新を考えるときの参考にしたいので，二つの制度の違いについて教えてください。

（　答　）

地区計画は，都市計画法に基づいて都市計画決定されるもので，「地区計画の方針」と「地区整備計画」から構成されています。都市計画の一部であるため，有効期間というものはなく，都市計画が変更されない限り，その地区計画は拘束力を持ち続けます。

一方，建築協定は，建築基準法に基づき土地の所有者等が締結する「私法上の契約」と解釈されており，同法により有効期間を定めることになっています（有効期間は10年と定めている地区が多いようです。）。

地区計画が，用途地域制度の延長上で地域全体の街づくりとして道路や公園の位置を決めたり，建築物に関する規制をしているのに対し，建築協定は，個々の建築物に関しての約束事項の積み重ねによる街づくりを目的としたものです。

したがって，建築物の用途・形態，容積率の最高・最低限度等については，建築協定でも地区計画でも定めることはできますが，地盤改変の禁止や敷地分割の禁止をしたり，建築物の階数・構造や建築設備（たとえばアンテナ，屋上温水設備等）に関する基準等については，建築協定でしか定めることはできません。

さらに，建築協定は土地所有者等の全員が自主的に合意した約束であるという点が，都市計画として多数意見で決定できる地区計画と大きく異なるところです。

そして，これらの違いは，建築確認の際，建築主事等の審査義務と違反是正の方法の違いとなって表れます。即ち，地区計画との適合については審査義務を負い，建築協定の内容との適合には審査義務を負いません。さらに，その違反については，地区計画については市が行政手続により是正しますが，建築協定違反は，建築協定に定めるところに従い，協定者が民事訴訟等により是正を図ることになります（通常は，協定者を代表して建築協定運営委員会の委員長が手続を行うよう定めています。）。

このように建築協定は住民自身の自主性の上に立脚した制度です。建築物の新築や増改築の際に運営委員を中心として協定内容を守っていくことによって，街並みを常日ごろから守りそだてる住民意識を強め，住みよい街に取り組む土俵づくりにも役立つ制度だと思います。

資料①-4

	地区計画	まちづくり協定	建築協定
根拠法等	● 都市計画法 ● 建築基準法 ● 神戸市地区計画及びまちづくり協定等に関する条例 ● 神戸市民の住環境等をまもりそだてる条例	● 神戸市地区計画及びまちづくり協定等に関する条例 （以下省略：まちづくり条例）	● 建築基準法 ● 神戸市民の住環境等をまもりそだてる条例 （以下省略：住環境条例）
主体	市町村	まちづくり条例に規定された認定まちづくり協議会と市長との間で締結	区域内の土地所有者等
概要	地区施設と建築物等の地区ごとの一体的整備・保全に関する都市計画	住み良い（ハード面に関しての）まちづくりを推進するために必要な事項を定める協定	建築物に関する環境維持
定める内容	● 地区計画の方針 ● 地区整備計画 ※必要なものを定める I. 地区施設の配置及び規模 II. 建築物等及び建築物敷地の制限に関する事項 ● 建築物等の用途 ● 容積率の最高・最低限度 ● 建ぺい率の最高限度 ● 敷地面積の最低限度 ● 建築面積の最低限度 ● 壁面の位置の制限 ● 高さの最高・最低限度 ● 形態・意匠の制限 ● かき・さくの構造の制限 III. 土地利用の制限に関する事項	1. 協定の名称 2. 地区の位置及び区域 3. 地区のまちづくりの目標、方針その他住み良いまちづくりを推進するために必要な事項 ※特に定めなし。 （一般例） ● 建築物の用途の制限 ● 壁面等の位置の制限 ● 垣、柵等の構造の制限 ● 荷さばき等駐車用地の設置 ● ファミリー形式住戸の奨励	1. 協定区域 2. 建築物に関する基準 3. ※必要なものを定める ● 建築物の敷地 ● 〃位置 ● 〃構造 ● 〃用途 ● 〃形態 ● 〃意匠 ● 〃設備 4. 協定の有効期間 5. 協定違反があった場合の措置
決定手続	行政・住民等で素案作成 ↓○素案縦覧（まちづくり条例に基づく） ↓意見書の提出 ○案縦覧 ↓意見書の提出 ○都市計画審議会 ↓ ○都市計画決定告示	※条例、規則等では定めなし 認定協議会であることが前提 （一般例） ○勉強会・アンケート調査等 ↓ ○協定案の議決（総会） ↓ ○協定締結要望書の提出 ↓ ○協定締結・公告	○準備委員会の発足 ↓勉強会・アンケート調査等 ○協定書作成 ↓合意書等の回収（全員合意） ○認可申請書の提出 ↓公告・縦覧・公聴会 ○市長の認可・公告
担保力	（都計法に基づく規制） ● 区域内で建築行為等を行う場合、市長へ届出。計画不適合の場合、市長は設計変更等を勧告。 ● 地区計画の内容が開発許可基準に加えられる。 （建基法に基づく規制） ● 地区計画の内容を住環境条例に定めれば、確認申請の必要条件となる。	● 区域内で建築行為等を行う場合、市長への届出を要請できる。 ● 計画不適合の場合、市長・届出者は必要な措置について協議。 ※まちづくり協議会は市長に意見を述べることができる。 ※必要な場合、まちづくり専門委員の意見を聴く。	● 協定参加者の代表による協定運営委員会によるチェック。 ● 違反の場合は民事裁判

関連ページ

- 岡本地区まちづくり協定
- 深江地区まちづくり協定
- 森南町1丁目地区まちづくり協定
- 青木南地区まちづくり協定
- 住吉呉田まちづくり協定
- 御影浜手まちづくり協定

資料②-1

令和４年５月 28 日

学園南地区 地区計画（舞多聞西３地区）の一部変更に関する説明会

学園南地区 地区計画（舞多聞西３地区）について、下記案にて変更を予定しておりますので、ご理解ご協力をお願いします。また、土地の関係者（共同所有者などの利害関係者等）様へも情報を共有いただきますようお願いします。

記

１．地区計画変更の背景

舞多聞西３丁目地区は、平成２５年より「舞多聞西３丁目（てらいけプロジェクト）地区建築協定」により、全宅地を対象として建築物を「専用住宅または店舗等兼用住宅」に制限することや、外壁等の面から道路境界線までの距離を原則 2.5 メートル以上（一部 1.0 メートル以上）とすること等により、良好な居住環境の構築に努めてきた。今後、長期にわたり良好な居住環境を継続するため、現在の建築協定の一部と同等の制限を地区計画に加える。

２．対象地区

学園南地区のうち舞多聞西３地区

３．変更内容

（１）舞多聞西３地区を自然住宅地区Ｃとする。

（２）自然住宅地区Ｃは、自然住宅Ａの制限に下記 a),b)を加える。

a）建築物の用途の制限

次の各号に揚げる建築物は建築してはならない。

① 共同住宅、寄宿舎又は下宿

② 学校、図書館その他これらに類するもの

③ 神社、寺院、教会その他これらに類するもの

④ 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの

⑤ 公衆浴場

⑥ 診療所

⑦ 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類建築物

b）壁面の位置の制限

・建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面から道路境界線までの距離は、2.5 メートル以上とする。ただし，別図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。

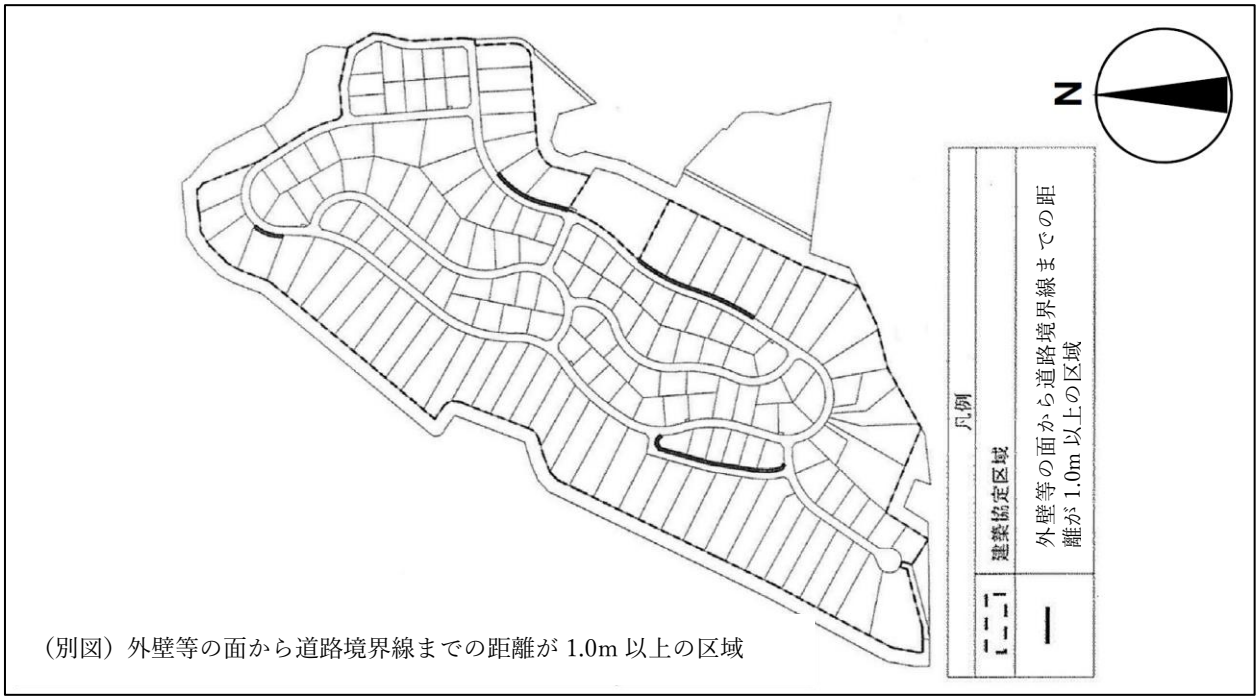
４．申請者

舞多聞西３丁目てらいけ自治会

5．担当者連絡先

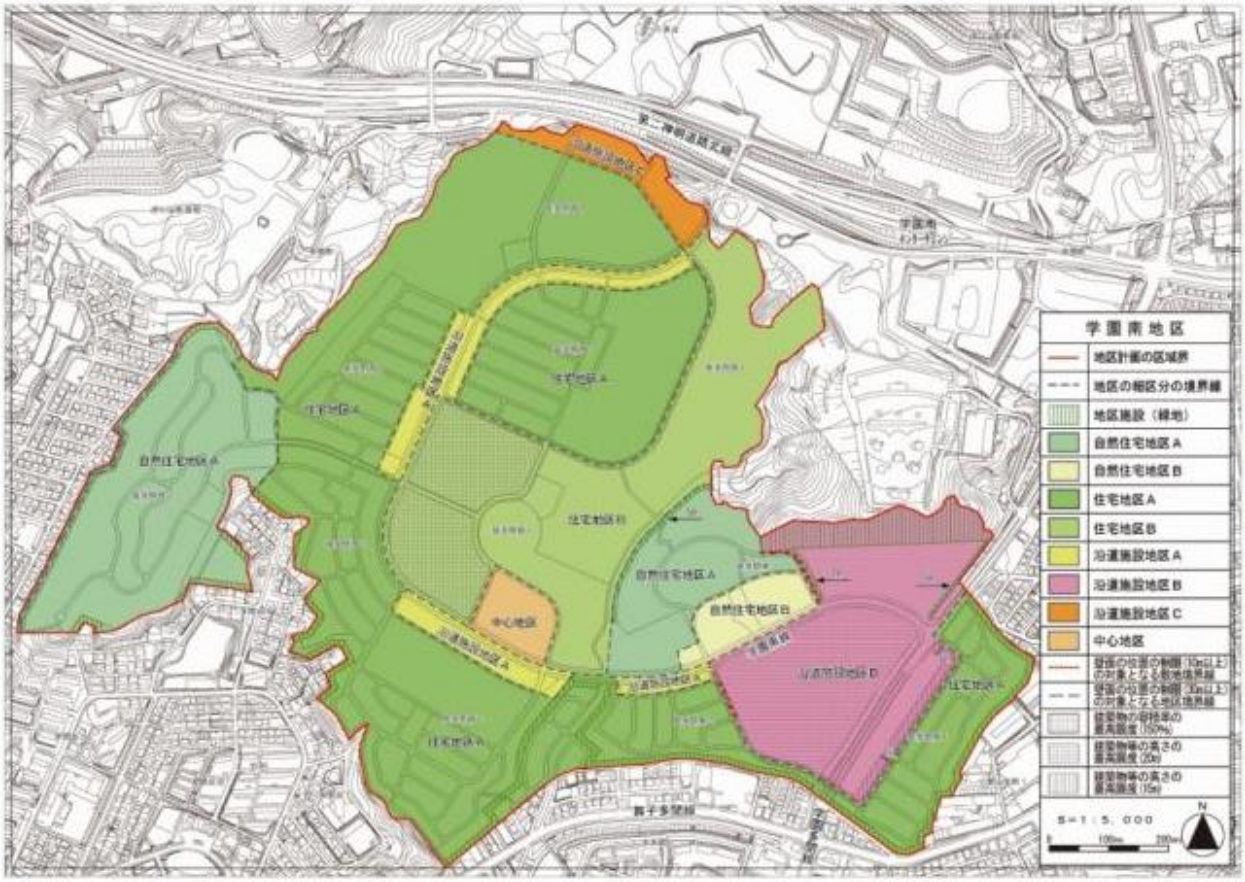
神戸市垂水区舞多聞西３丁目２－２４　松本俊輔
電話０９０－４２７２－３９７５

（別図）外壁等の面から道路境界線までの距離が 1.0m 以上の区域



（別図）外壁等の面から道路境界線までの距離が 1.0m 以上の区域

（参考）地区計画図（現在）



資料②-3

令和４年５月 28 日

地区計画変更　想定スケジュール

５月 28,29 日・地区計画に関する説明会

６月上旬　　・地区計画に関する説明会（平日含む複数回）
　　※ ５月説明会に参加できなかった方、土地の関係者を想定
　　※ 開催日などの詳細は後日案内
　　・舞多聞東３（みついけ地区）への説明会・協議（変更しない旨の合意）
　　・地区計画区域（舞多聞地区）へのチラシ配布（ポスティング）
　　・UR 都市機構との協議

６月中旬　　・臨時自治会総会・アンケート配布・回収

６月下旬　　・アンケート集計、地元提案資料の作成

６月末　　・神戸市へ提案（地元提案）

年度内　　・都市計画決定（目途）

資料③-1

令和４年６月５日

舞多聞東３丁目（みついけ）地区 各位

建築協定・地区計画準備委員会
舞多聞西３丁目てらいけ自治会

学園南地区 地区計画（舞多聞西３てらいけ地区）の一部変更について

今年度、てらいけ地区において、学園南地区の地区計画（舞多聞西３地区）変更を予定しております。みついけ地区の地区計画について変更をすることは想定しておりませんが、現在の地区計画において、みついけ地区とてらいけ地区は「自然住宅地区Ａ」となっており、てらいけ地区が「自然住宅地区Ａ」から抜け、「自然住宅地区Ｃ」となることについて、下記の通り説明会を開催させていただきたく存じます。

記

１．日時

令和４年６月１８日（土）　１６：００～１７：００

※事前予約は不要です。

※説明ご希望の方で参加が難しい場合には、個別訪問させて頂きます。ご連絡ください。

２．場所

まちづくり館（神戸市垂水区舞多聞東３丁目４－６）

３．説明内容

（１）てらいけ地区の地区計画変更について（５～10 分程度）

※別紙１に沿って説明させていただきます。

（２）質疑応答（50 分程度）

４．連絡先

神戸市垂水区舞多聞西３丁目２－２４　松本俊輔

電話０９０－４２７２－３９７５

※平日昼間には電話に出られない場合があります。

以上

資料③-2

別紙１

学園南地区 地区計画（舞多聞西３地区）の一部変更について

学園南地区 地区計画（舞多聞西３地区）について、下記案にて変更を予定しております。

記

１．地区計画変更の背景

舞多聞西３丁目地区は、平成２５年より「舞多聞西３丁目（てらいけプロジェクト）地区建築協定」を締結し、全宅地を対象として建築物を「専用住宅または店舗等兼用住宅」に制限することや、外壁等の面から道路境界線までの距離を原則 2.5 メートル以上（一部 1.0 メートル以上）とすること等により、良好な居住環境の構築に努めてきた。今後、長期にわたり良好な居住環境を継続するため、現在の建築協定の一部と同等の制限を地区計画に加える。

２．対象地区

学園南地区のうち舞多聞西３地区

３．変更内容

（１）舞多聞西３地区を自然住宅地区Ｃとする。

（２）自然住宅地区Ｃは、自然住宅Ａの制限に下記 a),b)を加える。

a）建築物の用途の制限

次の各号に揚げる建築物は建築してはならない。

① 共同住宅、寄宿舎又は下宿

② 学校、図書館その他これらに類するもの

③ 神社、寺院、教会その他これらに類するもの

④ 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの

⑤ 公衆浴場

⑥ 診療所

⑦ 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類建築物

b）壁面の位置の制限

・建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面から道路境界線までの距離は、2.5 メートル以上とする。ただし，別図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。

４．申請者

舞多聞西３丁目てらいけ自治会

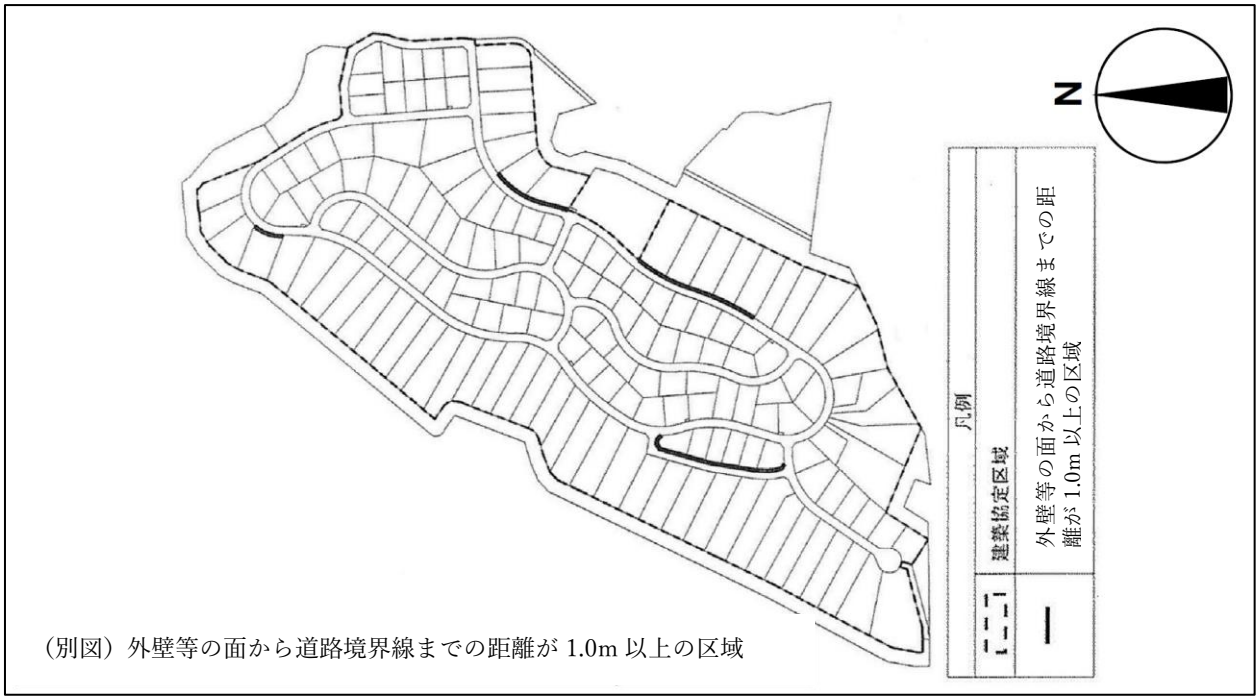
５．担当者連絡先

神戸市垂水区舞多聞西３丁目２－２４　松本俊輔

電話０９０－４２７２－３９７５

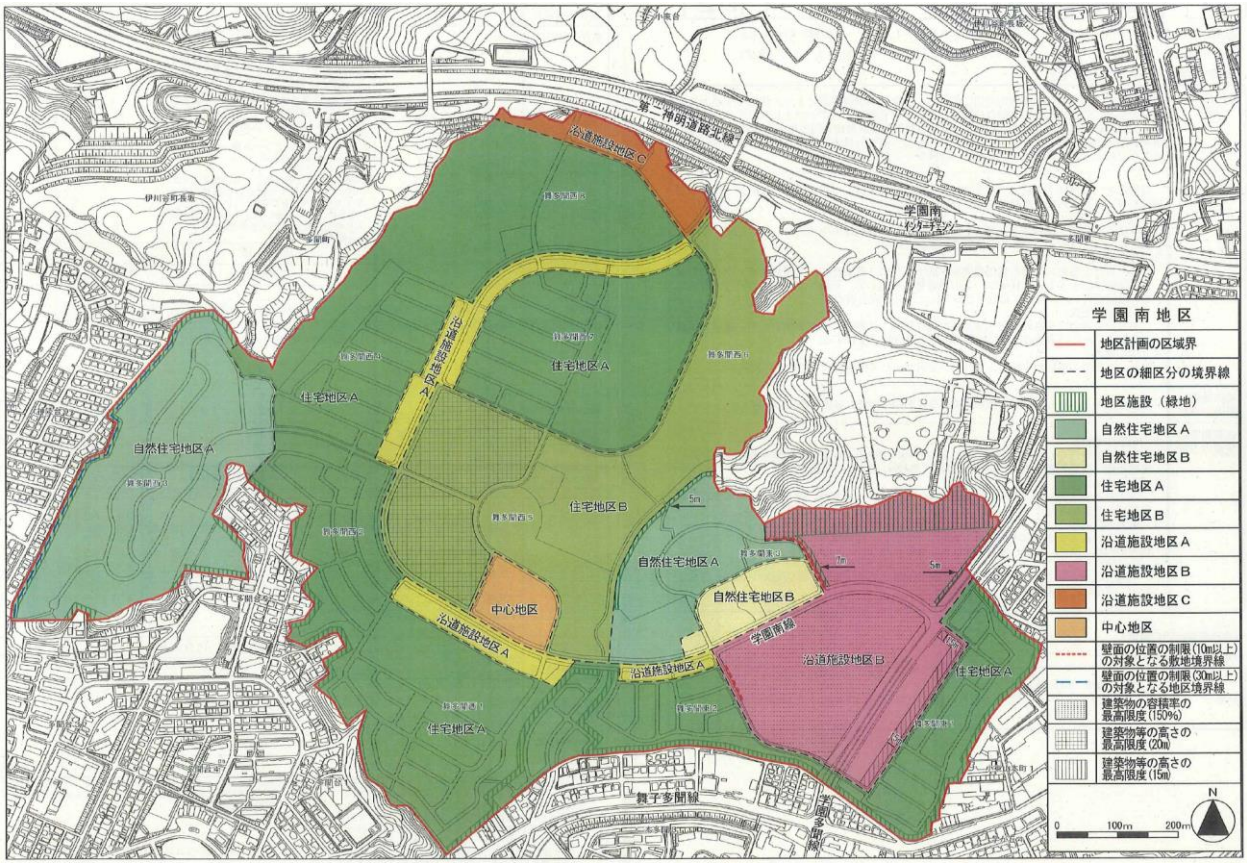
以上

（別図）外壁等の面から道路境界線までの距離が 1.0m 以上の区域



（別図）外壁等の面から道路境界線までの距離が 1.0m 以上の区域

（参考）地区計画図（現在）



資料④

同　意　書

舞多聞東３丁目みついけ自治会は、令和４年６月５日の役員会にて、舞多聞西３丁目てらいけ自治会より、学園南地区 地区計画（舞多聞西 3 地区）の一部変更について、説明を受けました。

私たち舞多聞東３丁目みついけ自治会は、説明を受けた内容について、下記条件を付して同意します。

記

条件

・みついけ地区に、舞多聞地区全体配布と同様のチラシを配布すること。

・みついけ地区は、同時期に地区計画の変更を実施しないため、今回の変更が東３みついけ地区が対象だと誤解されないよう、チラシには西 3 てらいけ地区の変更であることを明示すること。

・住民から質問等があった場合には、適切に対応すること。

以上

令　和　4　年　6　月　5　日

団体名　舞多聞東３丁目自治会

代表者名　北平　裕

資料⑤-1

令和４年６月５日

舞多聞西３丁目地区 土地所有者各位

建築協定・地区計画準備委員会
舞多聞西３丁目てらいけ自治会

学園南地区 地区計画（舞多聞西３地区）の一部変更に関する アンケート協力依頼と説明会の案内

学園南地区 地区計画（舞多聞西３地区）について、別紙１のとおり変更を予定しております。ついては、説明会及びアンケートを下記の通り実施致しますので、参加・協力をお願いいたします。なお、今回、各宅地の代表者様に連絡を差し上げておりますが、関係者様（共同所有者様等）とも情報共有等をいただきますようお願いします。また、所有者様に変更がある場合には、現所有者様にご周知願います。

記

１．説明会

標記の説明会を開催致しますのでご参加ください。

（１）日時

・６月１０日（金）　１９：００～
・６月１１日（土）　１１：００～、１３：００～、１９：００～
・６月１２日（日）　１１：００～、１３：００～、１９：００～
・６月１７日（金）　１９：００～

※事前予約は不要です。説明時間は 30 分を予定しています。
※上記日時にご参加が難しい場合には、個別に説明いたしますのでご連絡ください。
※先行して５月に開催した説明会と説明内容は同じです。5 月の説明会に参加いただいた方等で、特段の疑問なくアンケートに記載いただける方のご参加は不要です。

（２）場所

舞多聞西３丁目　てらいけ公園

２．アンケート

別紙２のアンケートにご回答のうえ、６月１８（土）までにご提出をお願いします。
※積極的に理由（コメント）の記載をお願いします。

３．連絡先

代表者：　舞多聞西３丁目てらいけ自治会長　西村裕子
担当者：　建築協定・地区計画準備委員会　松本俊輔
電話０９０－４２７２－３９７５
※平日昼間には電話に出られない場合があります。

以上

資料⑤-2

別紙１

学園南地区 地区計画（舞多聞西３地区）の一部変更について

学園南地区 地区計画（舞多聞西３地区）について、下記案にて変更を予定しております。

記

１．地区計画変更の背景

舞多聞西３丁目地区は、平成２５年より「舞多聞西３丁目（てらいけプロジェクト）地区建築協定」を締結し、全宅地を対象として建築物を「専用住宅または店舗等兼用住宅」に制限することや、外壁等の面から道路境界線までの距離を原則 2.5 メートル以上（一部 1.0 メートル以上）とすること等により、良好な居住環境の構築に努めてきた。今後、長期にわたり良好な居住環境を継続するため、現在の建築協定の一部と同等の制限を地区計画に加える。

２．対象地区

学園南地区のうち舞多聞西３地区

３．変更内容

（１）舞多聞西３地区を自然住宅地区Ｃとする。

（２）自然住宅地区Ｃは、自然住宅Ａの制限に下記 a),b)を加える。

a）建築物の用途の制限

次の各号に揚げる建築物は建築してはならない。

① 共同住宅、寄宿舎又は下宿

② 学校、図書館その他これらに類するもの

③ 神社、寺院、教会その他これらに類するもの

④ 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの

⑤ 公衆浴場

⑥ 診療所

⑦ 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類建築物

b）壁面の位置の制限

・建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面から道路境界線までの距離は、2.5 メートル以上とする。ただし，別図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。

４．申請者

舞多聞西３丁目てらいけ自治会

５．担当者連絡先

代表者：　舞多聞西３丁目てらいけ自治会長　西村裕子

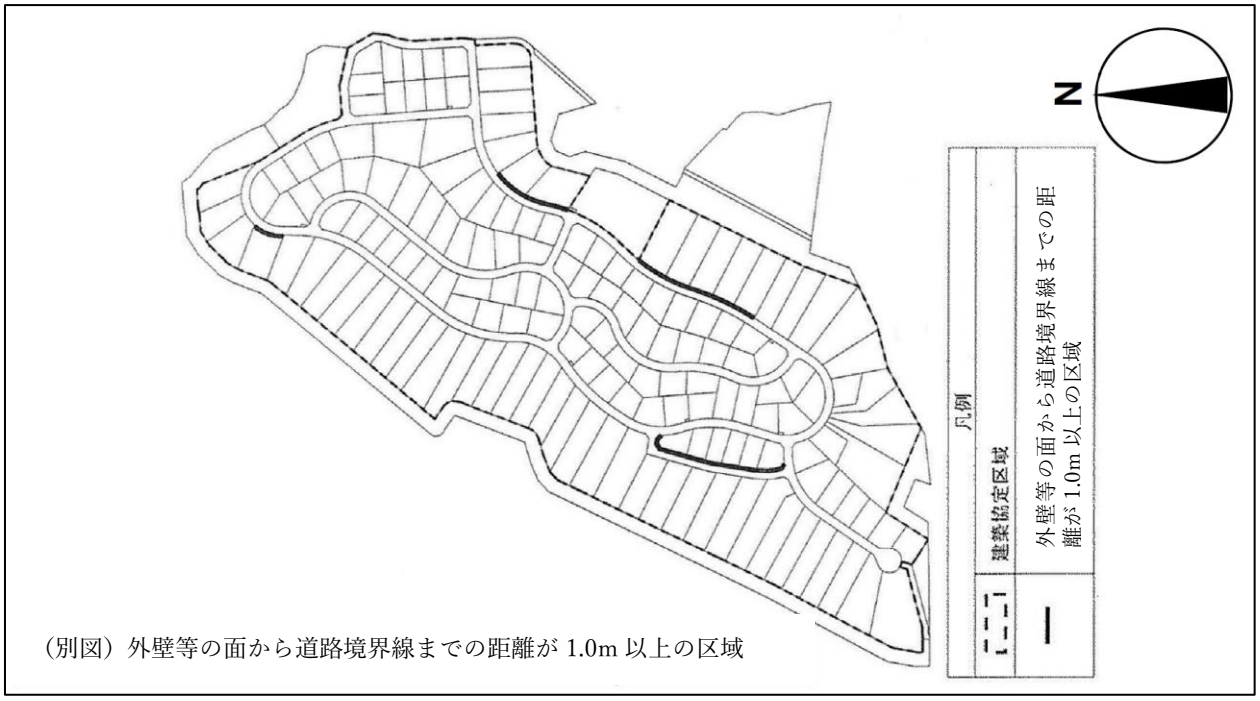
担当者：　建築協定・地区計画準備委員会　松本俊輔

電話０９０－４２７２－３９７５

※平日昼間には電話に出られない場合があります。

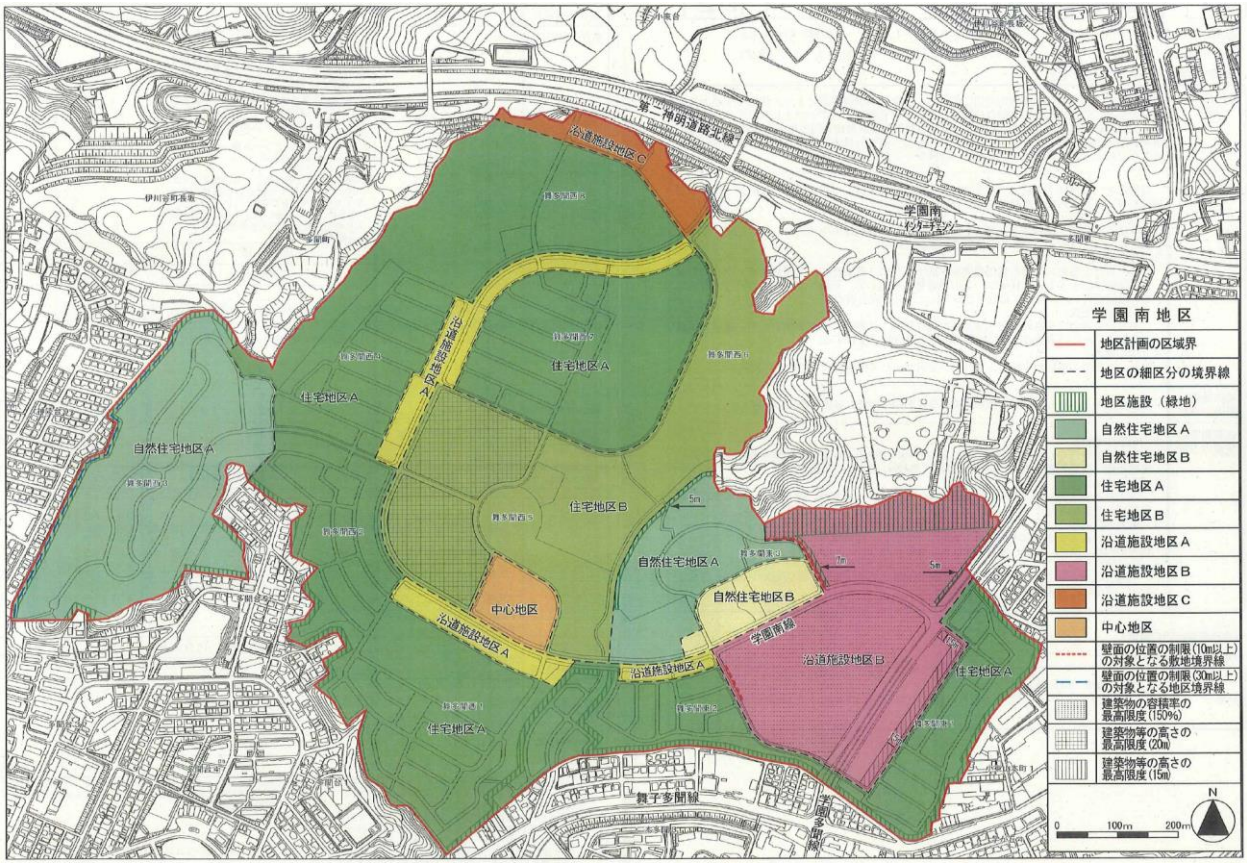
以上

（別図）外壁等の面から道路境界線までの距離が 1.0m 以上の区域



（別図）外壁等の面から道路境界線までの距離が 1.0m 以上の区域

（参考）地区計画図（現在）



資料⑤-4

別紙２

学園南地区 地区計画（舞多聞西３地区）の一部変更に関するアンケート

学園南地区 地区計画（舞多聞西３地区）の一部変更（別紙１）について、ご意見をお聞かせください。

【質問①】

学園南地区 地区計画（舞多聞西３地区）の一部変更について（○印をお書きください）

１．賛成する

２．反対する

【質問②】

質問①で、１と回答された方に伺います。

賛成される理由をお書きください。

【質問③】

質問①で、２と回答された方に伺います。

反対される理由をお書きください。

【記入者】

本アンケートは重要性が高く記名式にしております。誠に恐縮ですがご協力ください。

対象区画（ご所有の土地）　舞多聞西３丁目　　－

代表者住所（上記と異なる場合）

代表者署名

※このアンケート用紙のみを、６月１８日までに、下記準備委員宅ポストに投函ください。

Ａ：才田、Ｂ：西脇、Ｃ松本、Ｄ：鈴木、Ｅ：上間、Ｆ：森、Ｇ：菊川、Ｈ：岡本

※未回答の場合は訪問して回収させていただきます。

資料⑥

令和４年７月７日
舞多聞３丁目てらいけ自治会

舞多聞３丁目てらいけ自治会　臨時総会

建築協定委員会が進めてきた地区計画の更新について、てらいけ自治会として神戸市への申請作業を進めることに対して決議を取りたく、書面にて臨時総会を開催します。議案の可決につきましては，ご提出いただいた書面表決書のうち，賛成が過半数を超えた場合に可決とさせていただきます。お手数ですが、書面表決書を 7 月 16 日までにご提出願います。

記

第１号議案　学園南地区 地区計画（舞多聞西３地区）の一部変更について

学園南地区 地区計画（舞多聞西３地区）に対し、舞多聞３丁目てらいけ自治会より神戸市に次の変更を提案する。

（1)建築物の用途の制限

・専用住宅または店舗等兼用住宅に限る

（2)壁面の位置の制限

・建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離は、2.5 メートル以上とする。（ただし，一部の区域は，この距離を 1.0 メートル以上とする。）

以上

✂　切り取り線

臨時総会　書面表決書

書面表決書

私は、舞多聞西３丁目てらいけ自治会、臨時総会の議事について以下の通り『表決』致します。（「承認する」または「承認しない」を丸で囲み、表決下さい。）

第１号議案　学園南地区 地区計画（舞多聞西３地区）の一部変更について　を

承認する　　/　　承認しない

令和４年７月____日

会員名_____

ご意見等　ご意見がございましたらご記入下さい。

※７月１６日（土）までに、下記　各班の班長宅ポストに投函ください。
A 班：林　　、B 班：西村　、C 班：川岸　、D 班：川谷　、
E 班：上原　、F 班：松崎　、G 班：王　　、H 班：三宅

資料⑦-1

令和４年７月１６日

舞多聞にお住まいの皆様

舞多聞西３丁目てらいけ自治会
建築協定・地区計画準備委員会

学園南地区 地区計画（舞多聞西３てらいけ地区）の変更についてお知らせします

舞多聞西３丁目てらいけ地区は、平成２５年より建築協定を締結し、下記(１)(２)等の制限を実施しております。今後とも良好な居住環境を継続するため、この度、地区計画として下記(１)(２)の制限を実施する予定ですので、舞多聞にお住まいの皆様にお知らせします。

記

１．対象地区

舞多聞西３地区（てらいけ地区）のみ

（詳細は別紙参照）

２．変更内容

(１)建築物の用途の制限

・専用住宅または店舗等兼用住宅に限る

(２)壁面の位置の制限

・建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離は、2.5 メートル以上とする。
（ただし，一部の区域は，この距離を 1.0 メートル以上とする。）

（詳細は別紙参照）

３．補足

・今回変更で、舞多聞西３地区（てらいけ地区）以外の地区計画に変更はありません、
・上記(１)(２)の制限は、既に建築協定で制限している内容を地区計画で制限するものです。

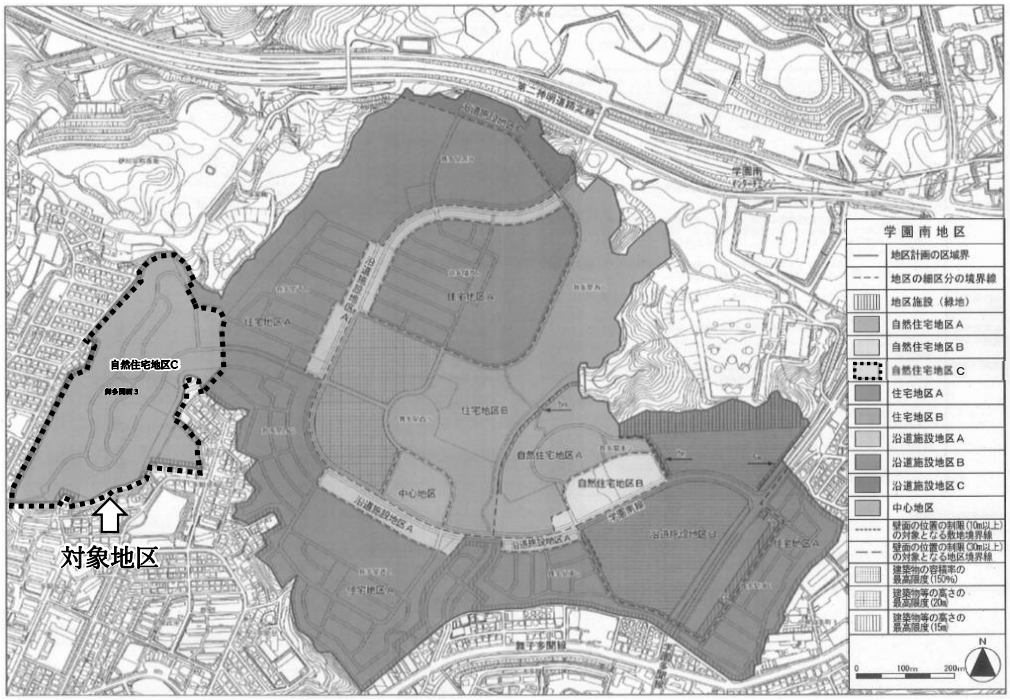
４．担当者連絡先

代表者：　舞多聞西３丁目てらいけ自治会長　西村裕子
担当者：　建築協定・地区計画準備委員会　松本俊輔
電話０９０－４２７２－３９７５
※平日昼間には電話に出られない場合があります。

以上

学園南地区　地区計画図

新たに「自然住宅地区 C」を設け、舞多聞西 3 を現在の「自然住宅地区 A」から「自然住宅地区 C」に変更する。



地区整備計画のうち建築物等に関する事項

舞多聞西 3（自然住宅地区 C）の「建築物等に関する事項」のうち「建築物の用途の制限」及び「壁面の位置の制限」を下表のとおり変更する。

	変更前	変更後
建築物の用途の制限	－	次の各号に揚げる建築物は建築してはならない。 1．住宅の内、一戸建て以外のもの 2．共同住宅、寄宿舎又は下宿 3．学校、図書館その他これらに類するもの 4．神社、寺院、教会その他これらに類するもの 5．老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 6．公衆浴場 7．診療所 8．巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築物
壁面の位置の制限	1．建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面から道路境界線までの距離は、1 メートル以上とする。 ただし、下記の各号の一に該当する場合は、この限りでない。 （1）車庫その他これに類する用途（以下「車庫等の用途」という。）に供し、軒の高さが 2.3 メートル以下で、かつ床面積の合計が 5 平方メートル以内であること （2）外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3 メートル以下であること 2．計画図表示の地区境界線から外壁等の面までの距離は 30 メートル以上とする。	1．建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面から道路境界線までの距離は、2．5 メートル以上とする。なお、別図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。 ただし、下記の各号の一に該当する場合は、この限りでない。 （1）車庫その他これに類する用途（以下「車庫等の用途」という。）に供し、軒の高さが 2.3 メートル以下で、かつ床面積の合計が 5 平方メートル以内であること （2）外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3 メートル以下であること 2．計画図表示の地区境界線から外壁等の面までの距離は 30 メートル以上とする。

現在の学園南地区 地区計画は下記をご覧ください（神戸市 WEB サイト）
https://www.city.kobe.lg.jp/a35466/shise/kekaku/jutakutoshikyoku/district/r00052.html

地区計画

資料⑧

2023 年 3 月 24 日

てらいけ地区の皆様へ

てらいけ地区計画準備委員会

学園南地区 地区計画(舞多聞西 3 地区)の一部変更に関する手続きの経過報告

今般の学園南地区 地区計画の変更手続きにつきまして、格別のご協力を頂き誠にありがとうございます。お陰様で、てらいけ地区の 162 軒のうち 161 軒のアンケート結果を神戸市に提出することができました。

これまでの地区計画一部変更に関する活動経過ならびに今後の予定を下記の日時に説明させて頂きますので出席の程よろしくお願いいたします。

記

1．開催日時

■平成 5 年 4 月 9 日（日）　14：30 ～ 15：00

2．開催場所

■舞多聞地域福祉センター

3．説明内容

1)地区計画の変更に関する活動の経過報告

・3 月 20 日現在のアンケート結果について

対象軒数(居住者)162 軒　賛成 155 軒　反対 2 軒　未回答 4 軒　未提出 1 軒

・神戸市へアンケート結果を提出

2) 今後の予定について

・てらいけい地区以外にお住いの地権者(アンケート提出者除く)、利害者の方への地区計画の変更の案内(アンケート含む)を郵送させていただきますので、ご理解とご協力の程よろしくお願いいたします。

4．その他

説明会には配布資料をご持参の上お集まりください。

資料⑨-1

〒000-0000 ○○○○○○○○○○○○○○
○○○○様

2023 年 4 月 22 日
てらいけ地区計画準備委員会

学園南地区 地区計画(舞多聞西 3 地区)の一部変更に関するアンケート

学園南地区 地区計画（舞多聞西 3 地区）の一部変更（別紙資料）について、アンケートにご協力お願いいたします。このアンケート舞多聞西 3 丁目の地権者及び利害者様を対象に実施しておりますのでご理解の程よろしくお願いいたします。

【質問①】

学園南地区 地区計画（舞多聞西 3 地区）の一部変更について（○印をお書きください）

1．賛成する　　2．反対する

【質問②】

質問①で、1 と回答された方に伺います。賛成される理由をお書きください。

【質問③】

質問①で、2 と回答された方に伺います。反対される理由をお書きください。

【記入者】

対象区画　神戸市垂水区舞多聞西 3 丁目○-○○

代表者住所　＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

代表者署名　＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

【提出先】　5 月 12 日までに下記あてに mail 又は郵送願います。

〒655-0051　神戸市垂水区舞多聞西 3-2-12　上間 政一
連絡先　mail：uema-m@sf7.so-net.ne.jp

資料⑨-2

別紙資料

令和５年４月17日

舞多聞西３丁目地区 地権者各位

てらいけ地区計画準備委員会

学園南地区 地区計画（舞多聞西３地区）の一部変更について

学園南地区 地区計画（舞多聞西３地区）について、下記案にて変更を予定しております。

記

１．地区計画変更の背景

舞多聞西３丁目地区は、平成２５年より「舞多聞西３丁目（てらいけプロジェクト）地区建築協定」を締結し、全宅地を対象として建築物を「専用住宅または店舗等兼用住宅」に制限することや、外壁等の面から道路境界線までの距離を原則 2.5 メートル以上（一部 1.0 メートル以上）とすること等により、良好な居住環境の構築に努めてきた。今後、長期にわたり良好な居住環境を継続するため、現在の建築協定の一部と同等の制限を地区計画に加える。

２．対象地区

学園南地区（別図２参照）のうち舞多聞西３地区

３．変更内容

（１）舞多聞西３地区を自然住宅地区Ｃとする。

（２）自然住宅地区Ｃは、自然住宅Ａの制限に下記 a),b)を加える。

a）建築物の用途の制限

次の各号に揚げる建築物は建築してはならない。

① 共同住宅、寄宿舎又は下宿

② 学校、図書館その他これらに類するもの

③ 神社、寺院、教会その他これらに類するもの

④ 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの

⑤ 公衆浴場

⑥ 診療所

⑦ 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類建築物

b）壁面の位置の制限

・建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面から道路境界線までの距離は、2.5 メートル以上とする。ただし，別図１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。

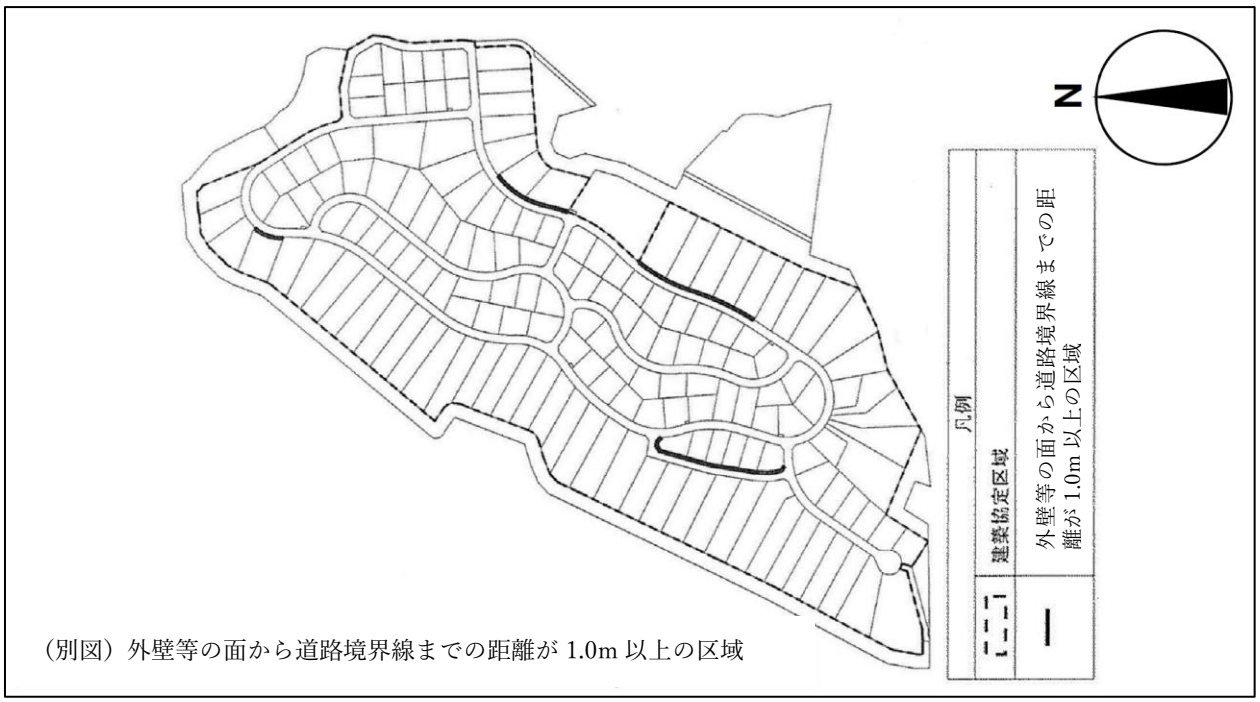
4. 地区計画変更に関する問い合わせ先

てらいけ地区計画準備委員会　　上間 政一

mail：uema-m@sf7.so-net.ne.jp

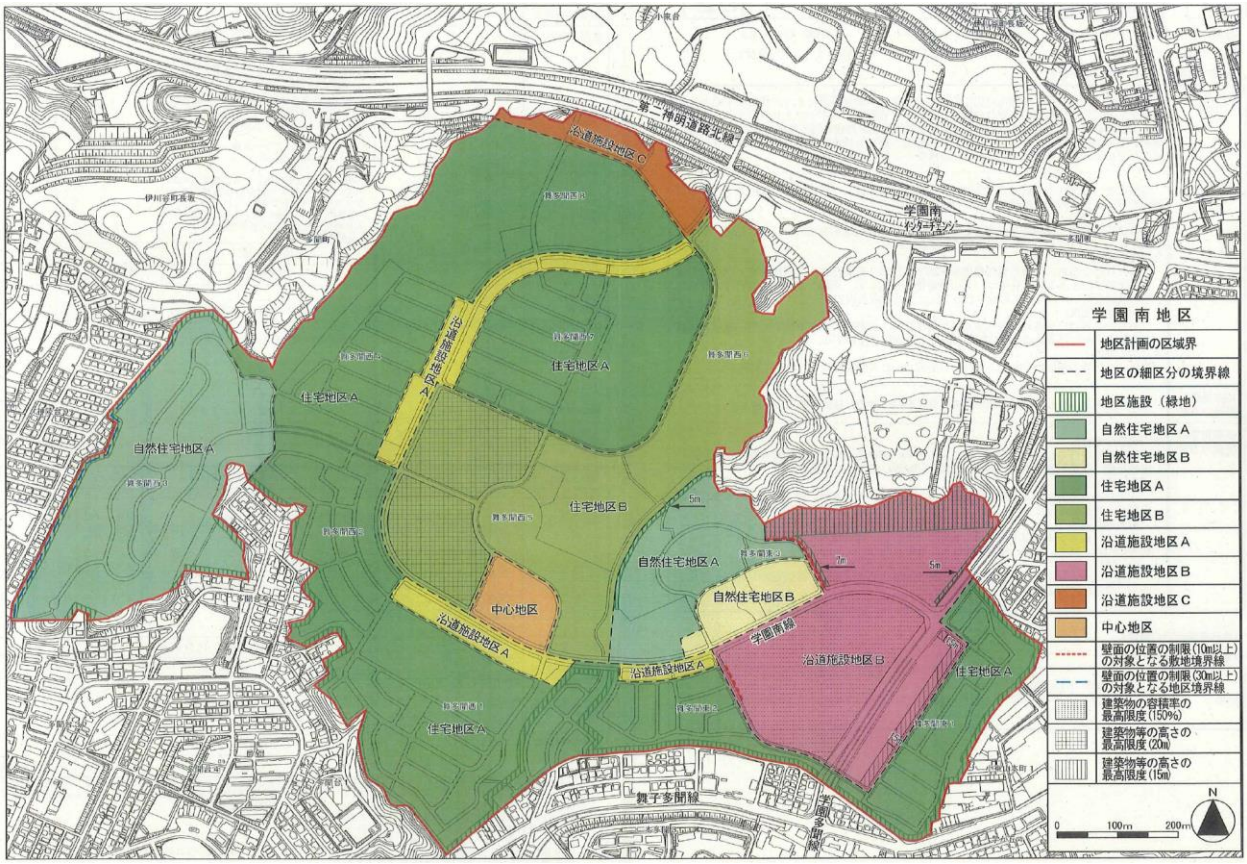
以上

（別図 1）外壁等の面から道路境界線までの距離が 1.0m 以上の区域



（別図）外壁等の面から道路境界線までの距離が 1.0m 以上の区域

（別図 2）地区計画図（現在）



資料⑩-1

〒000-0000 ○○○○○○○○○○○○○
○○○○○○○○○○○○ 御中

2023 年 4 月 22 日
てらいけ地区計画準備委員会

学園南地区 地区計画(舞多聞西 3 地区)の一部変更に関するアンケート

学園南地区 地区計画（舞多聞西 3 地区）の一部変更（別紙資料）について、アンケートにご協力お願いいたします。このアンケート舞多聞西 3 丁目の地権者及び利害者様を対象に実施しておりますのでご理解の程よろしくお願いいたします。

【質問①】

学園南地区 地区計画（舞多聞西 3 地区）の一部変更について（○印をお書きください）

1．賛成する　　2．反対する

【質問②】

質問①で、1 と回答された方に伺います。賛成される理由をお書きください。

【質問③】

質問①で、2 と回答された方に伺います。反対される理由をお書きください。

【記入者】

対象区画　神戸市垂水区舞多聞西 3 丁目　○-○○

代表者住所

代表者署名

【提出先】　5 月 12 日までに下記あてに mail 又は郵送願います。

〒655-0051　神戸市垂水区舞多聞西 3-2-12　上間 政一

連絡先　mail：uema-m@sf7.so-net.ne.jp

資料⑩-2

別紙資料

令和５年４月17日

舞多聞西３丁目地区 利害者各位

てらいけ地区計画準備委員会

学園南地区 地区計画（舞多聞西３地区）の一部変更について

学園南地区 地区計画（舞多聞西３地区）について、下記案にて変更を予定しております。

記

１．地区計画変更の背景

舞多聞西３丁目地区は、平成２５年より「舞多聞西３丁目（てらいけプロジェクト）地区建築協定」を締結し、全宅地を対象として建築物を「専用住宅または店舗等兼用住宅」に制限することや、外壁等の面から道路境界線までの距離を原則 2.5 メートル以上（一部 1.0 メートル以上）とすること等により、良好な居住環境の構築に努めてきた。今後、長期にわたり良好な居住環境を継続するため、現在の建築協定の一部と同等の制限を地区計画に加える。

２．対象地区

学園南地区（別図２参照）のうち舞多聞西３地区

３．変更内容

（１）舞多聞西３地区を自然住宅地区Ｃとする。

（２）自然住宅地区Ｃは、自然住宅Ａの制限に下記 a),b)を加える。

a）建築物の用途の制限

次の各号に揚げる建築物は建築してはならない。

① 共同住宅、寄宿舎又は下宿

② 学校、図書館その他これらに類するもの

③ 神社、寺院、教会その他これらに類するもの

④ 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの

⑤ 公衆浴場

⑥ 診療所

⑦ 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類建築物

b）壁面の位置の制限

・建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面から道路境界線までの距離は、2.5 メートル以上とする。ただし，別図１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。

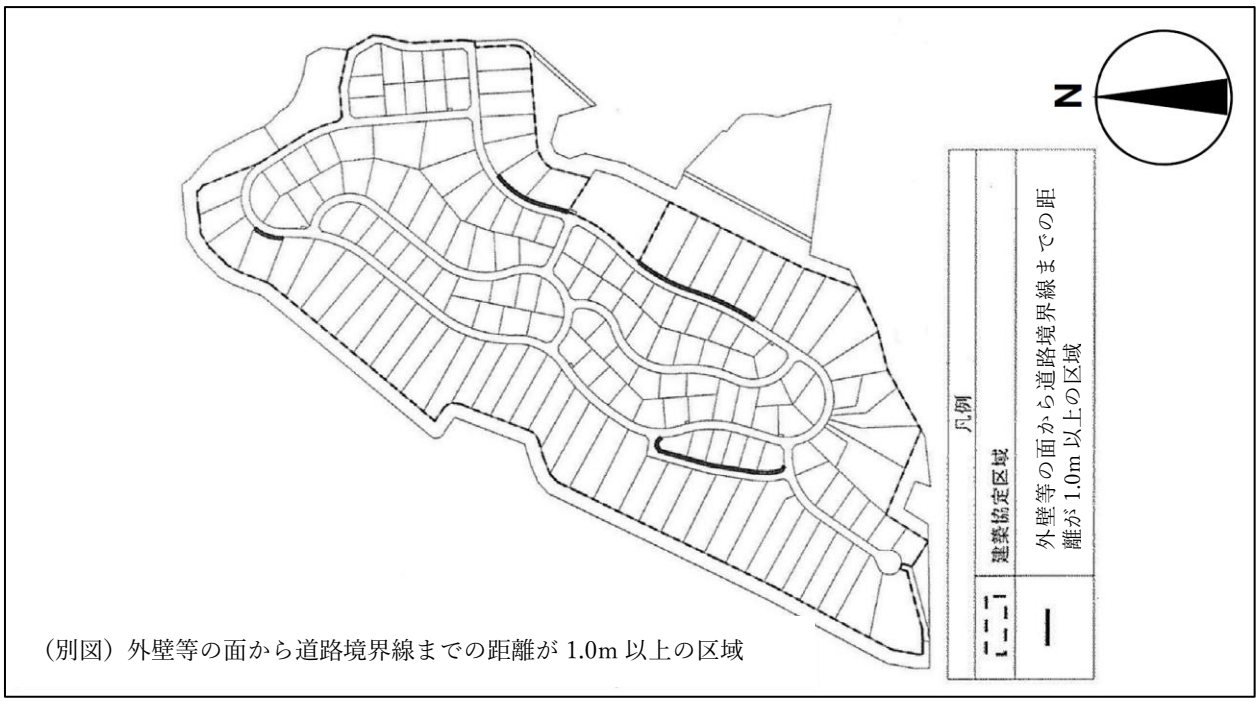
4. 地区計画変更に関する問い合わせ先

てらいけ地区計画準備委員会　　上間 政一

mail：uema-m@sf7.so-net.ne.jp

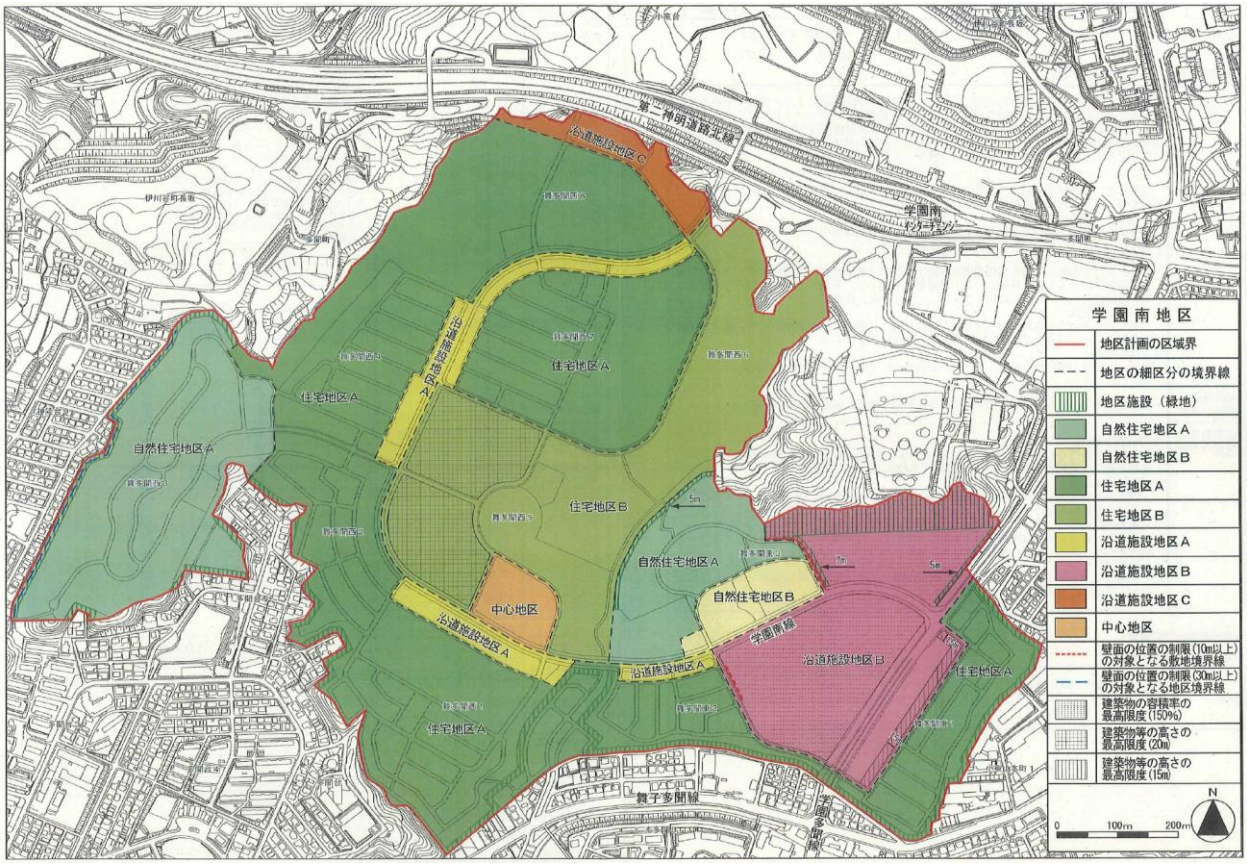
以上

（別図 1）外壁等の面から道路境界線までの距離が 1.0m 以上の区域



（別図）外壁等の面から道路境界線までの距離が 1.0m 以上の区域

（別図 2）地区計画図（現在）



資料⑪-1

令和５年９月24日

舞多聞にお住まいの皆様

てらいけ地区計画準備委員会

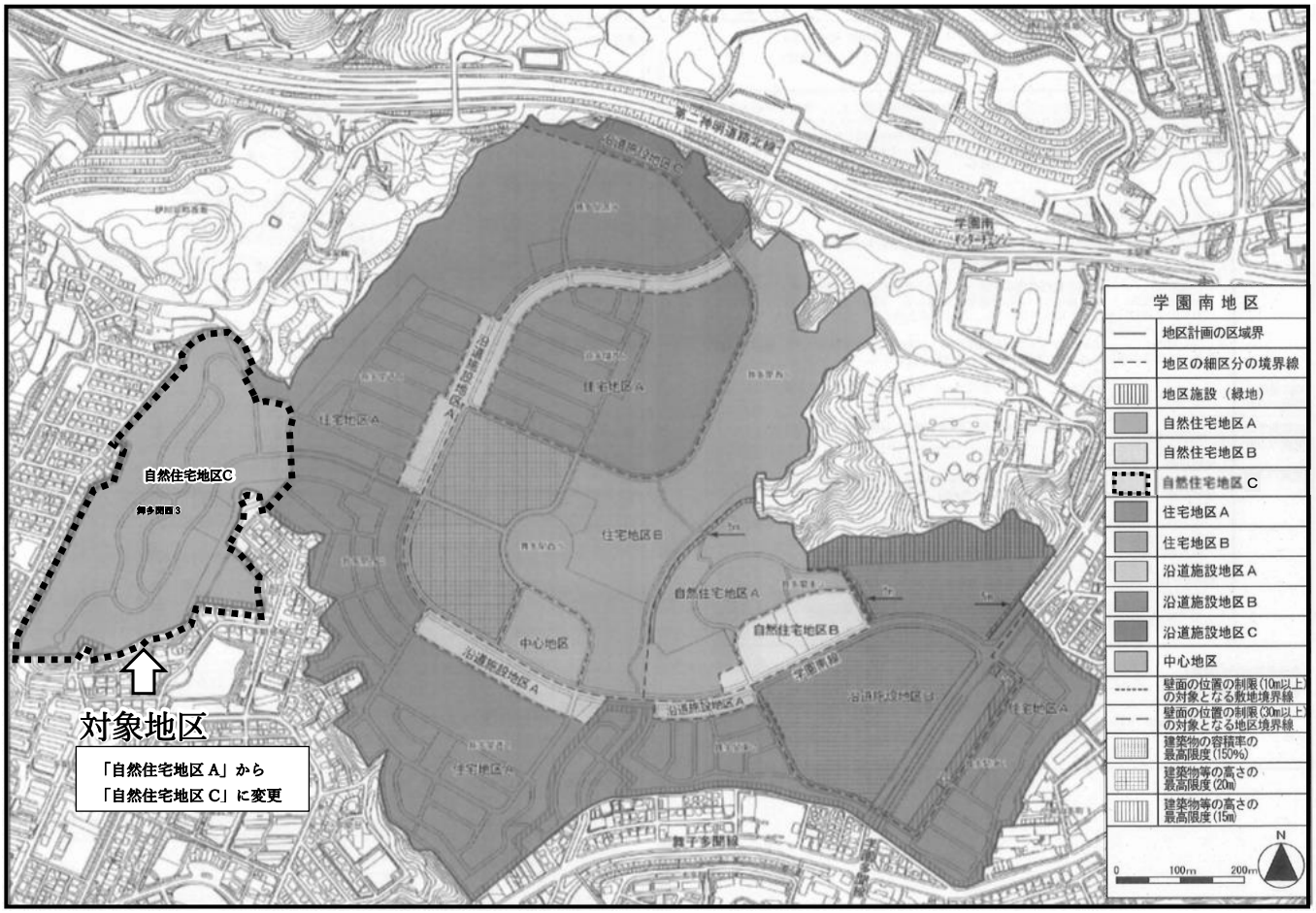
学園南地区 地区計画（舞多聞西３てらいけ地区）の変更内容についてお知らせします

令和４年７月に舞多聞にお住まいの皆様へお知らせをさせていただきました**舞多聞西３丁目てらいけ地区の地区計画変更**についてですが、てらいけ地区地権者の合意形成が完了しましたので、神戸市へ申請する地元提案の内容を舞多聞にお住まいの皆様にお知らせします。

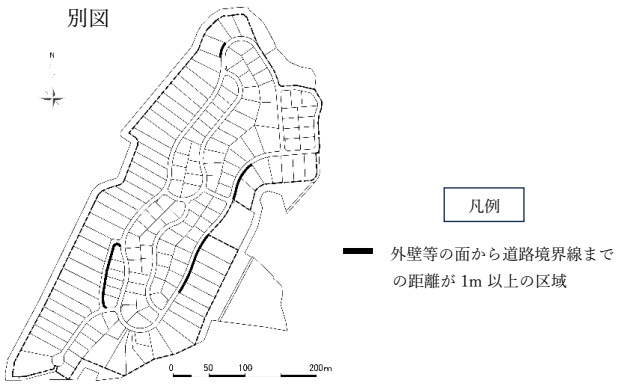
※このお知らせは神戸市 都市局 都市計画課の指導により実施しておりますのでご理解の程よろしくお願いいたします。

1.学園南地区　地区計画 計画図の変更内容

新たに「自然住宅地区Ｃ」を設け、舞多聞西３を現在の「自然住宅地区Ａ」から「自然住宅地区Ｃ」に変更する。



2.地区整備計画(建築物等に関する事項)の変更内容

地区の細区分名称	自然住宅地区 A(変更前)	自然住宅地区 C(変更後)
用途の制限	―	各号に揚げる建築物以外は建築してはならない。 1 住宅 2 兼用住宅(建築基準法別表第 2(い)項第 2 号に揚げるものに限る) 3 前 2 号の建築物に附属するもの
高さの最高制限	―	―
容積率の最高制限	―	―
建蔽率の最高制限	―	―
敷地面積の最低限度	300 ㎡ ただし、次の各号の一に該当する場合は、この限りでない。 1 土地区画整理法第 98 条第 1 項の規定により仮換地として指定された際に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用する土地において、その土地の全部（その土地の一部を建築基準法第 42 条第 1 項の規定による道路の用に供する場合にあっては、当該道路の部分を除く部分）を一の敷地として使用する場合 2 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物 3 集会所（地区住民の自治活動に供するものに限る。）	300 ㎡ ただし、土地区画整理法第 98 条第 1 項の規定により仮換地として指定された際に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用する土地において、その土地の全部（その土地の一部を建築基準法第 42 条第 1 項の規定による道路の用に供する場合にあっては、当該道路の部分を除く部分）を一の敷地として使用する場合についてはこの限りではない。
壁面の位置の制限	1 建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面から道路境界線までの距離は、1m以上とする。 ただし、下記の各号の一に該当する場合は、この限りでない。 (1) 車庫その他これに類する用途（以下「車庫等の用途」という。）に供し、軒の高さが 2.3m以下で、かつ床面積の合計が 5 平方メートル以内であること (2) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3m以下であること 2 計画図表示の地区境界線から外壁等の面までの距離は 30m以上とする。	1 建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面から道路境界線までの距離は、2.5m 以上とする。 ただし、別図に示す区域についてはこの距離を 1m以上とする。 2 計画図表示の地区境界線から外壁等の面までの距離は 30m 以上とする。 別図 
用途地域	第一種低層住居専用地域	第一種低層住居専用地域

3.地区計画変更に関する問い合わせ・意見提出先

※地区計画の変更案に対してご意見のある方は、令和 5 年 10 月 31 日までに下記のてらいけ地区計画準備委員会へ提出してください。

てらいけ地区計画準備委員会

〒655-0051　神戸市垂水区舞多聞西 3-2-12　上間 政一

mail：uema-m@sf7.so-net.ne.jp

4.現在の学園南地区 地区計画は下記をご覧ください（神戸市 WEB サイト）

https://www.city.kobe.lg.jp/a35466/shise/kekaku/jutakutoshikyoku/district/r00052.html

資料⑫-1

令和５年９月14日
てらいけ地区計画準備委員会

てらいけ地区の地権者、利害者の皆様へ

学園南地区 地区計画(舞多聞西３地区)の一部変更に関する説明会の案内

今般の学園南地区 地区計画の変更手続きにつきまして、格別のご協力を頂き誠にありがとうございます。お陰様で、てらいけ地区地権者の合意形成が完了しましたので、神戸市へ申請する地元提案の説明会を実施いたしますのでご出席の程よろしくお願いいたします。

※この説明会は神戸市 都市局 都市計画課の指導により実施しておりますのでご理解の程よろしくお願いいたします。

１．開催日時

■平成５年10月１日（日）　10：00 より

２．開催場所

■舞多聞地域福祉センター

３．説明内容

1）地権者、利害者のアンケート結果

	対象者数	賛成	反対	未回答（どちらでもない）	提出者数（メール回答含む）	備考
てらいけ居住者	162	156	2	4	162	未入居者含む
てらいけ外地権者	8	8	0	0	8	
大和ハウス	1	—	—	1	1	
利害者	35	3	0	5	8	
計	206	167	2	10	179	

2）学園南地区　地区計画の変更内容(地元提案)

・別紙参照

４．その他

説明会には配布資料をご持参の上お集まりください。

資料⑫-2

令和５年９月14日

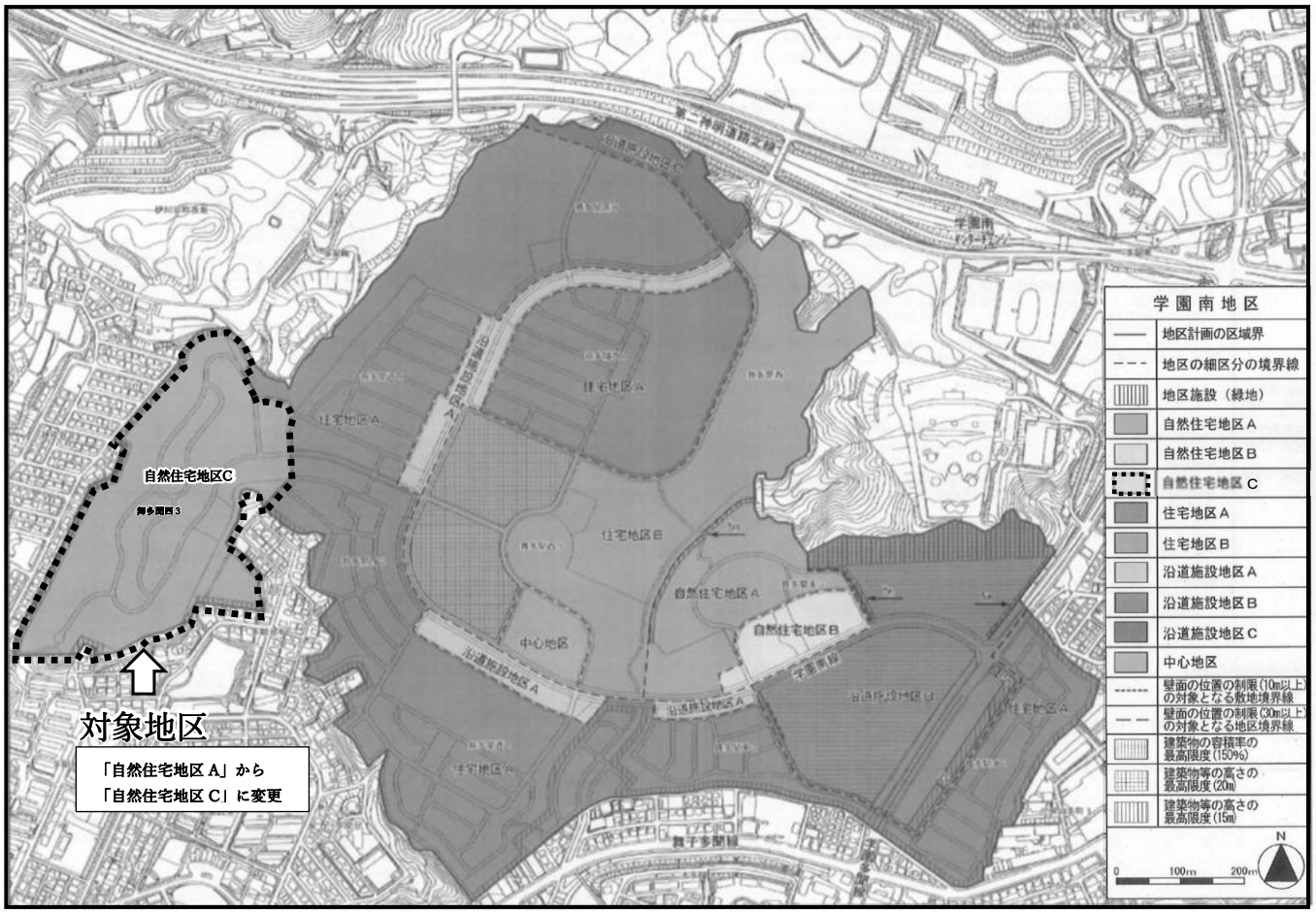
てらいけ地区計画準備委員会

学園南地区 地区計画（舞多聞西３てらいけ地区）の変更内容について

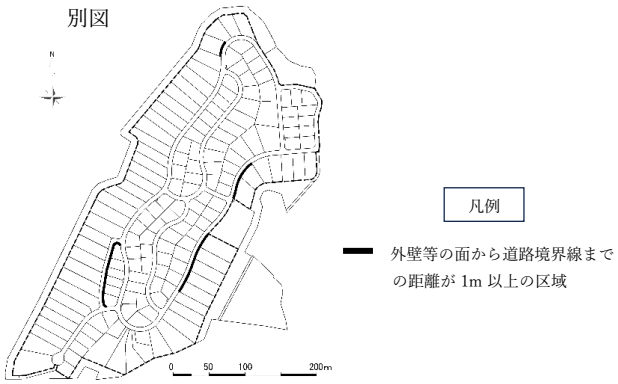
この学園南地区　地区計画の変更内容については、てらいけ地区の地権者、利害者の皆様のアンケートの結果をふまえ神戸市 都市局 都市計画課と協議の上作成しております。

1.学園南地区　地区計画 計画図の変更内容

新たに「自然住宅地区Ｃ」を設け、舞多聞西３を現在の「自然住宅地区Ａ」から「自然住宅地区Ｃ」に変更する。



2.地区整備計画(建築物等に関する事項)の変更内容

地区の細区分名称	自然住宅地区 A(変更前)	自然住宅地区 C(変更後)
用途の制限	―	各号に揚げる建築物以外は建築してはならない。 1 住宅 2 兼用住宅(建築基準法別表第 2(い)項第 2 号に揚げるものに限る) 3 前 2 号の建築物に附属するもの
高さの最高制限	―	―
容積率の最高制限	―	―
建蔽率の最高制限	―	―
敷地面積の最低限度	300 ㎡ ただし、次の各号の一に該当する場合は、この限りでない。 1 土地区画整理法第 98 条第 1 項の規定により仮換地として指定された際に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用する土地において、その土地の全部（その土地の一部を建築基準法第 42 条第 1 項の規定による道路の用に供する場合にあっては、当該道路の部分を除く部分）を一の敷地として使用する場合 2 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物 3 集会所（地区住民の自治活動に供するものに限る。）	300 ㎡ ただし、土地区画整理法第 98 条第 1 項の規定により仮換地として指定された際に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用する土地において、その土地の全部（その土地の一部を建築基準法第 42 条第 1 項の規定による道路の用に供する場合にあっては、当該道路の部分を除く部分）を一の敷地として使用する場合についてはこの限りではない。
壁面の位置の制限	1 建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面から道路境界線までの距離は、1m以上とする。 ただし、下記の各号の一に該当する場合は、この限りでない。 (1) 車庫その他これに類する用途（以下「車庫等の用途」という。）に供し、軒の高さが 2.3m以下で、かつ床面積の合計が 5 平方メートル以内であること (2) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3m以下であること 2 計画図表示の地区境界線から外壁等の面までの距離は 30m以上とする。	1 建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面から道路境界線までの距離は、2.5m 以上とする。 ただし、別図に示す区域についてはこの距離を 1m以上とする。 2 計画図表示の地区境界線から外壁等の面までの距離は 30m 以上とする。 別図 
用途地域	第一種低層住居専用地域	第一種低層住居専用地域

3.地区計画変更に関する問い合わせ・意見提出先

※地区計画の変更案に対してご意見のある方は、令和 5 年 10 月 31 日までに下記のてらいけ地区計画準備委員会へ提出してください。

てらいけ地区計画準備委員会

〒655-0051　神戸市垂水区舞多聞西 3-2-12　上間 政一

mail：uema-m@sf7.so-net.ne.jp

4.現在の学園南地区 地区計画は下記をご覧ください（神戸市 WEB サイト）

https://www.city.kobe.lg.jp/a35466/shise/kekaku/jutakutoshikyoku/district/r00052.html

資料⑬

令和６年１月20日
てらいけ自治会
てらいけ地区建築協定運営委員会
てらいけ地区緑地協定運営委員会
てらいけ地区計画準備委員会

てらいけ地区の皆様へ

学園南地区（舞多聞西３てらいけ地区）地区計画変更地元案の提出について

今般の学園南地区 地区計画の変更手続きにつきまして、格別のご協力を頂き誠にありがとうございます。
令和 5 年１０月にてらいけ地区の地権者、利害者、舞多聞全戸に対し、神戸市へ申請する地元案の説明会、チラシ配布を行った結果、10 月末の締め切り日までに意見の提出がなかったので、この度、神戸市に要望書を申請する事となりましたので、てらいけ地区の皆様へお知らせさせていただきます。
要望書の申請者としましては、神戸市に登録されている**「てらいけ自治会」**、神戸市の認可を受けている**「てらいけ地区建築協定運営委員会」**、**「てらいけ地区緑地協定運営委員会」**、地区計画の変更の実行役の**「てらいけ地区計画準備委員会」**の連名にて行いますので、ご理解と御協力の程よろしくお願いいたします。

記

1. 今後のスケジュールについて

2024 年	１月～２月	都市計画変更　要望書作成
	２月	要望書提出（２月１９日まで）

神戸市による

2024 年	２月	素案縦覧お知らせビラ配布（２月１９日以降）
	３月	都市計画素案　　縦覧
	５月	都市計画案　　縦覧
	７月	都市計画審議会

２要望書の内容

要望書の内容についてはホームページに掲載しておりますので確認願います。
・掲載ホームページ URL
https://teraike.com

⑶地区計画地元案に対する意向確認資料

1. 地区計画地元案のアンケート結果

① 調査概要（土地・建物）

・調査対象：てらいけ居住者・てらいけ外地権者・利害者

・調査期間：2022 年 6 月 6 日～2023 年 6 月末日

※土地・建物の権利者変更による地権者のアンケート調査は継続中

② てらいけ居住者アンケート結果

	対象者数	賛成	反対	未回答 （どちらでもない）	提出者数 （ﾒｰﾙ回答含む）	備考
てらいけ居住者	162	156	2	4	162	未入居者含む
比率		96.30%	1.23%	2.47%	100%	

③ てらいけ外地権者アンケート結果

	対象者数	賛成	反対	未回答 （どちらでもない）	提出者数 （ﾒｰﾙ回答含む）	備考
てらいけ外地権者	8	8	0	0	8	
定期借地の所有者	1	―	―	1	1	対象軒数：35 軒
計	9	8	0	1	9	
比率		88.9%	0%	11.1%	100%	

④ 利害者アンケート結果

	対象社数	賛成	反対	未回答 （どちらでもない）	提出者数 （ﾒｰﾙ回答含む）	備考
利害者	35	3	0	5	8	
比率		37.5%	0%	62.5%	22.86%	

⑷地区計画変更に関する主な記録

1. 建築協定・地区計画について(準備委員会発足)の協議議事録

■日　付：2022 年 1 月 15 日

■対象者：自治会役員・準備委員候補者

2. 第 1 回地区計画変更の説明会議事録

■日　付：2022 年 4 月 23、24 日

■対象者：てらいけ居住者

3. 第 2 回地区計画変更の説明会議事録

■日　付：2022 年 5 月 28、29 日

■対象者：てらいけ居住者

4. みついけ地区への地区計画変更の説明会議事録

■日　付：2022 年 6 月 5 日

■対象者：みついけ自治会役員

5. 第 3 回地区計画変更の説明会議事録

■日　付：2022 年 6 月 10，11，12，17 日

■対象者：てらいけ居住者

6. 地区計画変更の説明会（経過報告）議事録

■日　付：2023 年 4 月 9 日

■対象者：てらいけ居住者

7. 舞多聞自治部会にて地区計画変更地元案の説明会議事録

■日　付：2023 年 9 月 24 日

■対象者：舞多聞自治部会（各自治会会長）

8. てらいけ地区にて地区計画変更地元案の説明会議事録

■日　付：2023 年 10 月 1 日

■対象者：てらいけ地権者・利害者

2022 年 1 月 18 日作成

舞多聞西 3 てらいけ地区建築協定更新・ 地区計画変更についての協議

舞多聞自治会役委員会

日付	2022 年 1 月 15 日
時刻	午前　9：00 より
場所	舞多聞.com 館

出席者

・自治会役員　上間、松本、才田、菊川

・てらいけ地区建築協定・地区計画準備委員候補者　鈴木、白倉、長内 、竹平

説明内容

①　建築協定の必要性について

・2023 年 4 月をもって期限となる建築協定をてらいけの街並みを維持するための必要性を別紙資料により説明。

②　地区計画変更の必要性について

・現在、てらいけには地区計画(自然住宅地区 A)が施工されているが、建築協定と異なった制限となっている。

用　途	建築協定	― 専用住宅または店舗等兼用住宅
	地区計画	― 制限なし
道路壁面後退	建築協定	― 2.5m以上(一部 1m以上)
	地区計画	― 1m以上

将来のてらいけの街並みを維持するためにも地区計画の制限を建築協定と合わせる必要があることを説明

③　てらいけ地区建築協定・地区計画準備について

・建築協定・地区計画の必要性については、昨年の 10 月より自治会役員により個別訪問にて説明を行い多数の方の賛成の意見をいただいており建築協定・地区計画準備委員会を発足し建築協定更新・地区計画変更を進める事とする。

・建築協定・地区計画準備委員は現在の自治会役員と協力者で構成し、各班代表者・申請関係手続担当に振り分け、来年度の自治会役員にはサポートを依頼する事とする。

・建築協定については更新の手続きについての説明を神戸市に依頼。

地区計画については神戸市に訪問し、地区計画変更の手続き方法の確認を行う。

2022 年 1 月 14 日

てらいけの街並み・景観・安心・安全を維持するための制限

1. 用途の制限―てらいけに建築することができる建築物

① 住宅

② 店舗等兼用住宅

・店舗の用途については、協議の上決定する。

2. 道路からのセットバック部分(芝生・インターロッキング)の維持

・セットバック 2.5mの維持

・セットバック部分を車両の保管場所としない

3. 隣地からのセットバック

・セットバック 1.0mの維持

※カーポートの制限は設けない

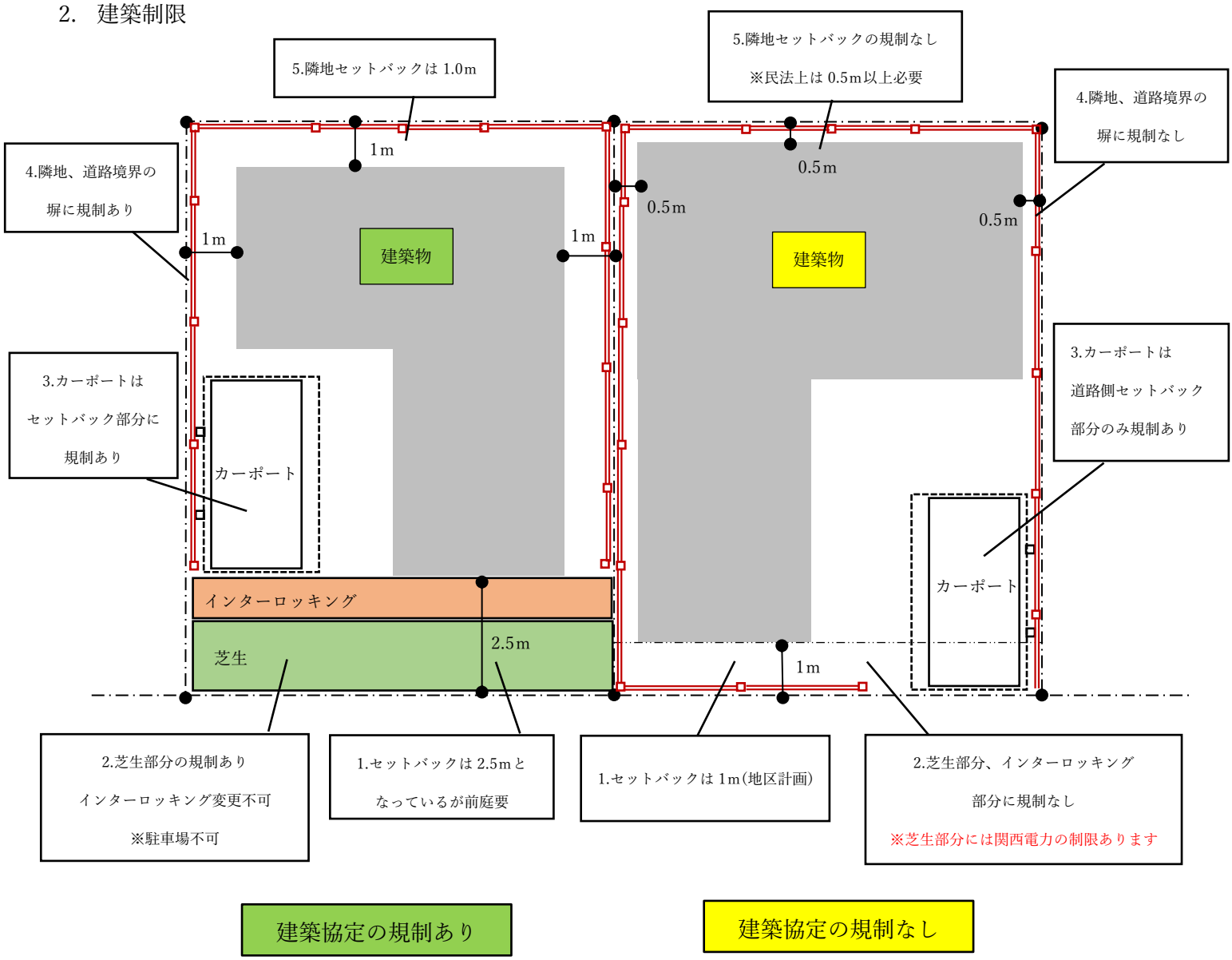
上記の 3 項目はてらいけの街並み・景観を維持するためには必要不可欠な項目である。
又てらいけ内の道路は、全てがカーブしているため、道路からのセットバック 2.5m
が維持できなければ、見通しの悪い非常に危険な道路となる。
てらいけを安心・安全な街にするためには建築協定にて 3 項目を規制し、地区計画においては 1、2
の 2 項目を変更し規制することが望ましいと思われる。

建築協定の規制がない場合にできることはなに？

1.　建築物の用途

建築することができる建築物	
建築協定の規制あり	建築協定の規制なし
1.　住宅 2.　店舗等兼用住宅(居住の床面積が１／２以上，店舗の面積が５０㎡以下) ①　事務所 ②　日用品の販売、食堂、喫茶店 ③　理髪店、美容院、クリーニング店、質屋、貸衣装屋、貸本屋 ④　洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭用電気器具店 ⑤　パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋 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	1.　住宅 2.　店舗等兼用住宅※左記に同じ 3.　共同住宅、寄宿舎又は下宿 4.　学校 5.　神社、寺院 、教会 6.　老人ホーム 、保育所、身体障害者福祉ホーム 7.　公衆浴場 8.　診療所 9.　巡査派出所、公衆電話所

2.　建築制限



建築協定の規制あり　　建築協定の規制なし

舞多聞 3-2-12　　上間　政一

建築協定あり

2021.10.2　松本俊輔

セットバック区域に、構造物を設置できません。
住宅と店舗等併用住宅のみ建てられます。
隣地境界から１mの範囲には建物を建てられません。

建築協定なし

セットバック区域に、背の高い壁等の構造物を設置できます。
共同住宅や宿舎・身体障碍者福祉ホームなどを建てられます。
隣地境界ぎりぎりに建物を建てられます。

※本資料は代表的な例を記載しております。詳細は建築協定・解説をご覧ください。

2022 年 4 月 27 日作成

第 1 回 地区計画変更の説明会

舞多聞西 3 丁目てらいけ地区

日付	2022 年 4 月 23 日	2022 年 4 月 24 日
時刻	19：00 より 20：00 より	11：00　15：00 12：00　16：00 14：00　17；00
場所	舞多聞まちづくり館	

出席者

・てらいけ居住者　105 名

・てらいけ地区計画準備委員　上間　菊川　松本

説明内容

・現在の地区計画内容説明

・建築協定と地区計画の違いについて

・地区計画変更内容説明

質疑応答

Q1・地区計画の変更の手続きはどの程度の期間がかかりますか。

A1・準備委員会としては、建築協定の期限切れとなる来年の 4 月をめどに変更の手続きを進めたいと思っています。

2022 年 6 月 2 日作成

第 2 回 地区計画変更の説明会

舞多聞西 3 丁目てらいけ地区

日付	2022 年 5 月 28 日	2022 年 5 月 29 日
時刻	19：00 より 20：00 より	11：00　15：00 12：00　16：00 14：00　17；00
場所	舞多聞まちづくり館	

出席者

・てらいけ居住者　93 名

・てらいけ地区計画準備委員　上間　菊川　松本

説明内容

・地区計画変更内容説明

・申請者の説明

・地区計画変更スケジュール説明

質疑応答

Q1・舞多聞地区にチラシの配布はなぜ必要なのか。

A1・私たちにとってはてらいけの変更ですが、てらいけは学園南地区の一部の地区であり変更をするには学園南地区地区計画の変更をする事になるため、神戸市の指導により学園南地区にチラシの配布が必要とのことです。

2022 年 6 月 8 日作成

舞多聞西 3 てらいけ地区変更についての説明会

舞多聞西 3 丁目みついけ自治会

日付	2022 年 6 月 5 日
時刻	午前　10：00 より
場所	舞多聞.com 館

出席者

・みついけ自治会役員

・てらいけ地区計画準備委員　上間　菊川　松本　才田　　てらいけ自治会長

説明内容

・地区計画変更に関する経緯

・てらいけ地区計画変更の内容

・みついけ地区への説明会について

質疑応答

Q1・何故、みついけ地区に説明会を開催する必要があるのですか。

A1・みついけ地区とてらいけ地区は学園南地区地区計画の自然地区 A となっております。

同じ自然地区 A のてらいけが変更することに対し、神戸市よりみついけ地区に説明会を開催するよう指導を受けているためです。

※この件に関し、みついけ自治会より住民が勘違いをしないよう他の舞多聞地区と同様にチラシ配布による対応の要望を受ける。又、必要であれば説明会開催に対する回答書等をお渡ししますとの事。

（後日、同意書を受け取り）

2022 年 6 月 20 日作成

第 3 回 地区計画変更の説明会

舞多聞西 3 丁目てらいけ地区

日付	2022 年 6 月 10、11、12，17 日
時刻	6 月 10 日　19：00 より 6 月 11 日　11：00～13：00　19：00 より 6 月 12 日　11：00～13：00　19：00 より 6 月 17 日　19：00 より
場所	てらいけ公園

出席者

・てらいけ居住者　15 名

・てらいけ地区計画準備委員　菊川　松本

説明内容

・地区計画変更内容説明

・申請者の説明

・地区計画変更スケジュール説明

質疑応答

Q1・建築協定と地区計画の違いは

A1・建築協定は神戸市の認可は受けていますが、違反があっても行政が指導することはありませんが、地区計画に違反した場合には、行政の指導を受ける事となります。これからは、建築協定に加入されない方もおられると思いますので、地区計画による規制がてらいけ地区には必要と考えています。

2023 年 4 月 12 日作成

学園南地区 地区計画（舞多聞西 3 てらいけ地区）
変更の説明会(経過報告)

舞多聞西 3 丁目てらいけ地区

日付	2023 年 4 月 9 日
時刻	午前　2：30 より
場所	舞多聞福祉センター

出席者

・てらいけ居住者　35 名

・てらいけ地区計画準備委員　上間　長内　菊川　松本

説明内容

・地区計画変更に関する手続きの経過報告

・てらいけ居住者のアンケート結果

・てらいけ外の地権者、利害者の方へアンケートを依頼する事を説明

・今後のスケジュールについて

質疑応答

Q1・大和ハウスのアンケート結果はどうなっていますか。

A1・大和ハウスからは、現在まだ回答をいただいておりません。もし定期借地の所有者である大和ハウスが反対と回答された場合には、地区計画の変更はかなりの確率で困難と思われます。

2023 年 9 月 25 日作成

学園南地区 地区計画（舞多聞西 3 てらいけ地区）
変更の説明会

舞多聞自治部会

日付	2023 年 9 月 24 日
時刻	午前　9：00 より
場所	舞多聞福祉センター

出席者

・各自治会会長　11 名

・てらいけ地区計画準備委員　上間　長内

説明内容

・現在の学園南地区　地区計画の説明

・2022 年 7 月配布の舞多聞西 3 てらいけ地区の地区計画変更内容説明

・2023 年 9 月地元提案の舞多聞西 3 てらいけ地区の地区計画変更内容説明

質疑応答

Q・てらいけ地区の地区計画変更に至った経緯教えてください。

A・てらいけ地区の建築協定と地区計画の内容に相違があるためと地区計画の規制事項を建築協定の内容に合わせることが地区計画変更の目的です。

舞多聞にお住いの方への地区計画変更のお知らせ配布について

・地区計画変更のお知らせをお手数ですが各自治会にて回覧ではなく配布して頂きますよう御協力の程お願いします。

・各自治会の配布用チラシを 10 月 1 日までに福祉センターの各自治会のトレーに投函する事とする

2023 年 10 月 3 日作成

学園南地区 地区計画（舞多聞西 3 てらいけ地区）
変更の説明会

舞多聞西 3 丁目てらいけ地区

日付	2023 年 10 月 1 日
時刻	午前　10：00 より
場所	舞多聞福祉センター

出席者

・てらいけ居住者　13 名　　てらいけ外地権者　0 名　　大和ハウス　0 名　　利害者　1 名

・てらいけ地区計画準備委員　上間　長内　菊川　松本　市町

説明内容

・地区計画変更に関する経緯

・地権者、利害者のアンケート結果

・2023 年 9 月地元提案の舞多聞西 3 てらいけ地区の地区計画変更内容説明

・用途制限の住宅の扱いについて

・てらいけ西側(神陵台側)のｾｯﾄﾊﾞｯｸについて

質疑応答

Q1・てらいけ地区の地区計画変更のﾒﾘｯﾄを教えてください。

A1・てらいけ地区には建築協定はありますがあくまでもてらいけ地区内のルールとなり違反をしても行政指導を受けることはありませんが、地区計画を守らなかった場合は違反建築物となり行政指導を受ける事となります。

地区計画変更内容以外の質疑応答

Q1・てらいけ地区内の騒音(ピアノの音等)、子供が道路で遊ぶ、車両の安全走行の対策をしてほしい。

A1・今回の説明会はあくまでも地区計画変更の説明会であり、私たち地区計画準備委員が応答する立場ではないので自治会役員の方に質疑内容を報告させていただきます。

地区計画変更手続き今後の予定

・この地区計画変更の地元提案提出後は神戸市より都計手続きの中で周知ビラを舞多聞地区内全戸配布する事となりますので引き続き御協力の程よろしくお願いします。

てらいけ北側の空き地の開発計画についてについて

・現在空き地となっているてらいけ北側の敷地で開発の計画があることを説明

・開発の計画内容については不明

⑸舞多聞西３丁目てらいけ地区建築・緑地協定

1. てらいけ建築協定認可書・建築協定書

■認可日：2023 年 4 月 7 日

■認可番号：神建住安第 12 号

2. てらいけ緑地協定認可書・緑地協定書

■認可日：2013 年 3 月 22 日

■認可番号：神建公計第 1145 号

様式第10号（第10条関係）

建築協定認可書

神建住建安第12号
令和５年４月７日

神戸市垂水区舞多聞西３丁目２－24
松本　俊輔　様

神戸市長　　久　元　　喜　造

令和４年12月13日付けで申請のあった建築協定については、

建築基準法 第73条第１項
~~第74条第２項~~
~~第76条の３第４項において準用する同法第73条第１項~~

の規定により次のとおり認可します。

条件	なし
1　申請代表者（申請者）の住所、氏名（法人にあっては、名称及び代表者名）等	神戸市垂水区舞多聞西３丁目２－24 松本　俊輔 （電話番号090－4272－3975）
2　代理人の住所、氏名（法人にあっては、名称及び代表者名）等	（電話番号　－　－　）

3 建築協定区域の位置等	所在及び地番	神戸市垂水区舞多聞西３丁目１-１　他		
	面積	82,734.34 ㎡		
	用途地域	第一種低層住居専用地域	防火地域	防火指定なし
	高度地区	第１種高度地区	その他	地区計画（学園南地区）
4 建築協定区域隣接地の位置等	所在及び地番	神戸市垂水区舞多聞西３丁目２-９　他		
	面積	5,684.85 ㎡		
	用途地域	第一種低層住居専用地域	防火地域	防火指定なし
	高度地区	第１種高度地区	その他	地区計画（学園南地区）
5 建築協定区域の環境	区域内の環境	豊かな緑とゆるやかな地形を活かした自然住宅地		
	区域の周囲の環境	自然にやさしく自然を活かしたゆとりある街		

6 協定事項の概要	建築物の〔敷地・位置・~~構造~~・用途・形態・意匠・建築設備〕に関する基準 1.専用住宅または店舗等兼用住宅 2.道路境界から外壁面の距離は2.5m以上 3.隣地境界から外壁面の距離は1m以上 4.敷地の地盤面の高さは、変更してはならない 5.セットバック区域から外壁面はできるだけ後退させる6.境界部分のフェンス等に高さ、透過率の制限 7.前庭に、樹木を1本以上植樹 8.広告又は営業用看板、掲示板の設置規制 9.カーポートは周辺環境との調和を図る 10.設備機器は、道路などから見えにくくする 11.屋外に自動販売機を設置してはならない 12.建築物等が破損した場合は補修に努める
7　有効期間	神戸市長の認可のあった日から起算して10年間
8　違反があった場合の措置	違反行為の中止又は是正を請求し、文書をもって必要な措置をとることを請求することができる。前項の請求があった場合、当該土地の所有者等は遅延なくこれに従わなければならない。

9 土地の所有者等の人数	土地の所有者	建築物の所有を目的とする借地権を有する者	建築基準法第77条の規定により土地の所有者等とみなされる建築物の借主	合計
	157人	35人	0人	192人

2022 年 11 月 13 日

舞多聞西３丁目てらいけ地区建築協定書

（目的）

第１条　この協定は、建築基準法（昭和２５年法律第２０１号。以下「法」という。）及び神戸市民の住環境等をまもりそだてる条例（平成６年３月条例第５１号）に基づき、建築協定区域（以下「協定区域」という。）内における建築物の敷地、位置、用途、形態、意匠及び建築設備に関する基準を協定し、住宅地としての環境を高度に維持、増進することを目的とする。

（名称）

第２条　この協定は、舞多聞西３丁目てらいけ地区建築協定（以下「協定」という。）という。

（定義）

第３条　この協定における用語の定義は、法及び建築基準法施行令（昭和２５年政令第３３８号）に定めるところによる。

（協定の締結）

第４条　この協定は、法第７０条の規定に基づき設定する。

（協定区域）

第５条　この協定の協定区域は、神戸市垂水区舞多聞西３丁目の一部の区域のうち、別図１に建築協定区域(A,B,)として図示する区域とする。

（協定区域隣接地）

第６条　この協定の協定区域は、神戸市垂水区舞多聞西３丁目の一部の区域のうち、別図１に建築協定区域隣接地として図示する区域とする。

（建築物等の基準）

第７条　協定区域内の建築物等について、土地の所有者等は、次の各号に定める事項を守らなければならない。

(1)　建築物は、専用住宅または店舗等兼用住宅とする。

(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に示す道路境界線については、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。

(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。

(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。

ただし協定区域Ｂについては適用除外とする

(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。

ただし協定区域Ｂについては適用除外とする

(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。

ただし協定区域Ｂについては適用除外とする

(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。

ただし協定区域Ｂについては適用除外とする

(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

(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。

ただし協定区域Ｂについては適用除外とする

(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。）

ただし協定区域Ｂについては適用除外とする

(11)　屋外に自動販売機を設置してはならない。

(12)　街並みの美観を保つため、建築物等が破損した場合は補修に努める。

ただし協定区域Ｂについては適用除外とする

（運営委員会）

第８条　この協定の運営に関する事項を処理するため、舞多聞西３丁目てらいけ地区建築協定運営委員会（以下、「委員会」という。）を設置する。

２　委員会は、土地の所有者等の互選により選出される若干名をもって組織する。

３　委員の任期は、１年とする。ただし、再任を妨げない。

４　補欠の委員の任期は、前任者の残存期間とする。

（役員）

第９条　委員会に次の役員を置く。

委員長　１名

副委員長　１名

会計　１名

委員　２名

２　委員長は、委員会を代表し、協定運営の業務を統括する。

３　副委員長は委員長を補佐し、委員長が欠けたとき又は委員長に事故があるときは、これを代理する。

４　会計は、委員会の経理に関する事務を処理する。

（委員会の細則）
第１０条　この協定に規定するもののほか、委員会の組織、運営及び議事に関して必要な事項は、委員会が別に定める。

（事前協議）
第１１条　協定区域において、建築物の建築、用途の変更、修繕及び模様替え等の行為（以下「建築等」という。）を行おうとする土地の所有者等は、建築等に着手する前に、当該建築等が第７条の基準に適合するものであることについて、委員会と協議し、その承認を受けなければならない。なお、市又は指定確認検査機関の確認又は通知を要する建築等については、確認の申請書又は計画の通知書を市又は指定確認検査機関に提出する前に、委員会の承認を受けなければならない。

（権利の移転等の届出及び地位の承継等）
第１２条　土地の所有者等は、土地の所有権の移転又は建築物の所有を目的とする地上権若しくは賃借権の移転若しくは設定を行おうとするときは、あらかじめ、その旨を委員会に届け出るとともに、当該移転又は設定を受けようとする者に対し、この協定書の写しを譲り渡し、協定内容を知らせなければならない。
２　前項の移転又は設定を受けた者は、この協定上の地位を承継するものとする。

（違反者への措置）
第１３条　第７条に規定する基準に違反した土地の所有者等があった場合は、委員長は、委員会の決定に基づき、当該土地の所有者等に対して、当該違反行為の中止又は是正を請求し、かつ、文書をもって相当の猶予期間内に当該違反行為を是正するために必要な措置を取ることを請求することができる。
２　前項の請求があった場合、当該土地の所有者等は、遅滞なくこれに従わなければならない。

（裁判所への提訴）
第１４条　前条１項に規定する請求があった場合において、当該土地の所有者等がその請求に従わないときは、その強制履行又は当該土地の所有者等の費用をもって第三者にこれを行わせることを裁判所に請求することができる。
２　前項の裁判、強制履行等に要する費用は、当該土地の所有者等の負担とする。

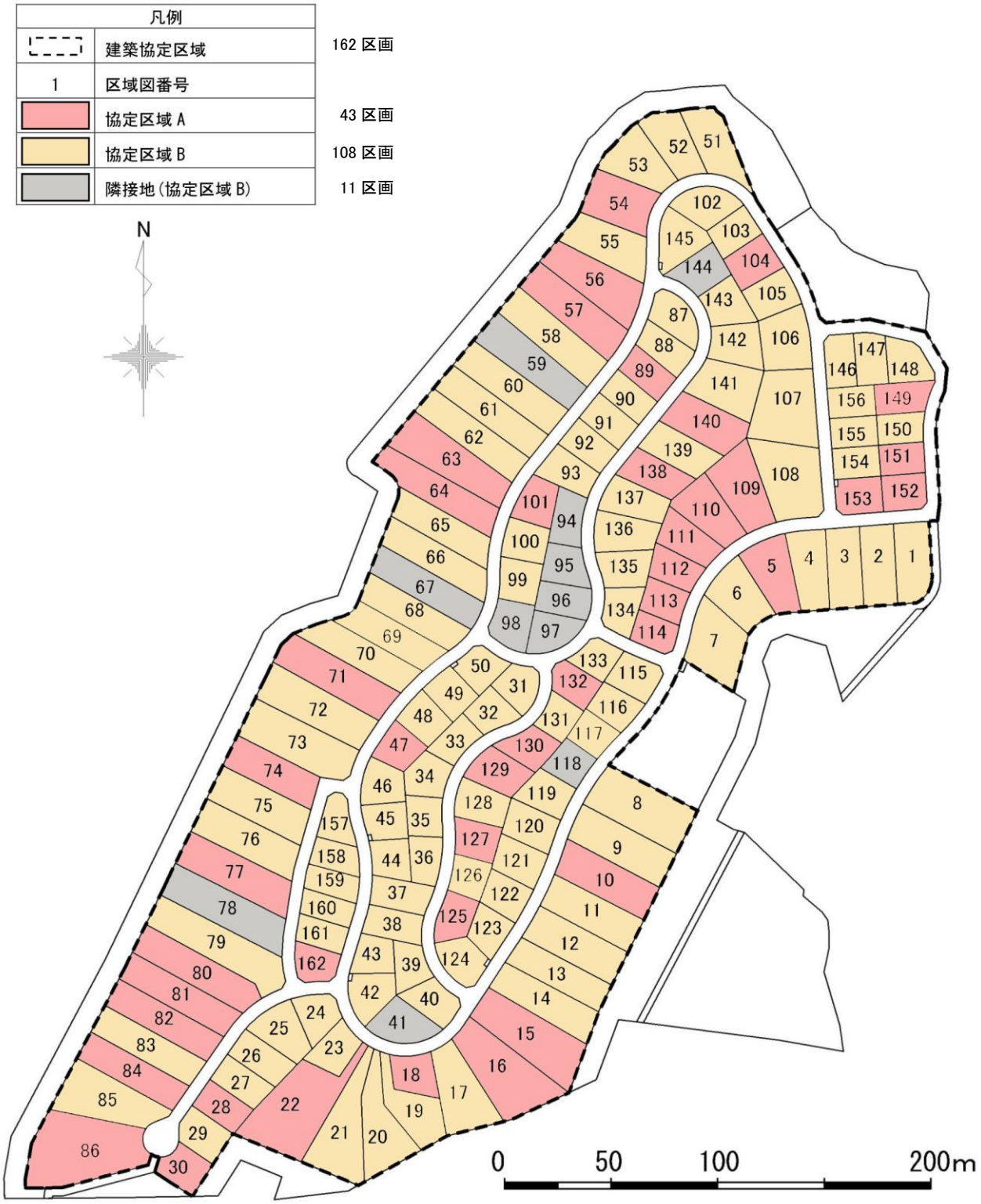
（協定の変更・廃止）
第１５条　この協定の協定区域、建築物等の基準、有効期間又は協定違反があった場合の措置を変更しようとするときは、土地の所有者等の全員の合意によらなければならない。
２　この協定を廃止しようとするときは、土地の所有者等の過半数の合意によらなければならない。

（協定の有効期間）
第１６条　この協定の有効期間は、法第 73 条第 1 項の規定による神戸市長の認可があった日から起算して１０年とする。
２　この協定の違反者の措置に関しては、この協定は期間終了後もなお効力を有する。

附則
１　この協定は，法第 73 条第 1 項の規定による神戸市長の認可のあった日から効力を生ずる。
２　この協定の発効の際，現に存する建築物又は現に建築等の工事中の建築物（以下「既存建築物」という。）については，この協定の規定は適用しない。ただし，この協定の発効後に既存建築物の建築等を行う場合は，当該建築等に係る部分についてはこの限りでない。
３　この協定書は３部作成し、２部を神戸市長に提出し、１部を委員会が保管し、その写しを土地の所有者等の全員も保管するものとする。

（別図１）

建　築　協　定　区　域　図


凡例
建築協定区域
162 区画
1
区域図番号
協定区域 A
43 区画
協定区域 B
108 区画
隣接地（協定区域 B）
11 区画
N
0
50
100
200m

（別図２）

前面道路境界から建築物の外壁等までの距離が 1.0m以上の道路境界線

凡例	
	建築協定区域
	セットバック 1.0m以上の区域 （6、7、8～12、54、157～162 西側）

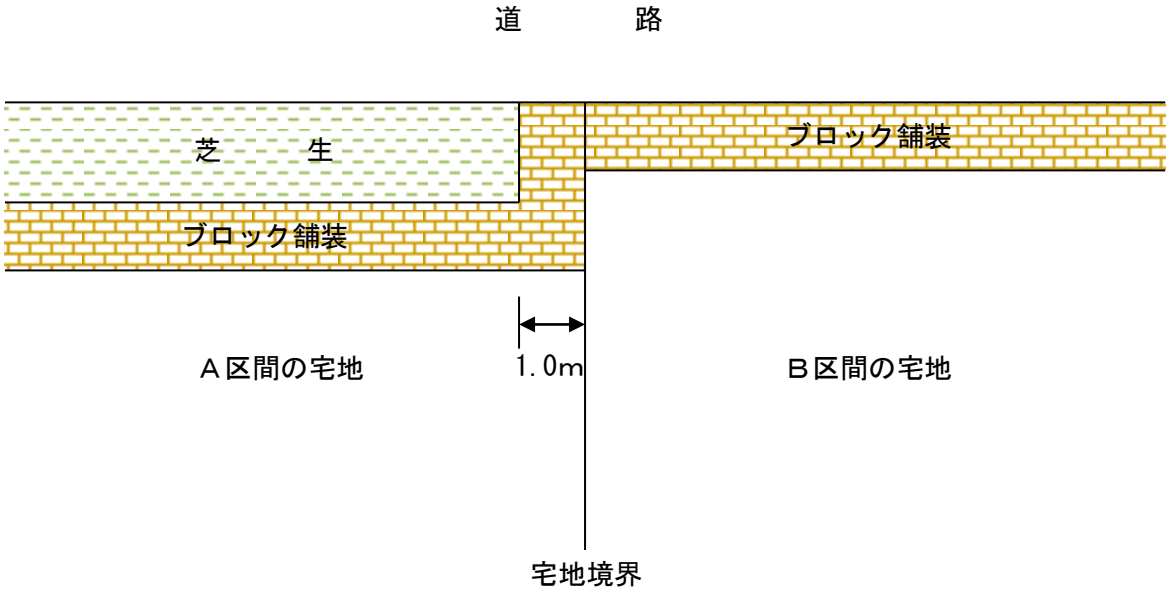
（別図３）

セットバック区域（Ａ区間、Ｂ区間）

凡例	
	建築協定区域
	A 区間：道路境界側 1.5ｍを芝生、 宅地側 1.0ｍをブロック舗装
	B 区間:1.0m のブロック舗装

（別図４）

Ａ区間とＢ区間の接する部分



神建公計第 1145 号

平成 25 年 3 月 22 日

独立行政法人都市再生機構　西日本支社

理事　支社長　大西　誠　様

神戸市長　矢　田　立　郎

緑地協定の認可について（通知）

平成 25 年 2 月 28 日付で認可申請のありました下記の緑地協定を，平成 25 年 3 月 22 日認可しましたので通知します。

認可の公告については，同年 4 月 9 日神戸市公報において行う予定です。

なお，住宅分譲の際には，緑地協定書（写し）を入居者に配布してください。

記

1　協定の名称　　舞多聞西 3 丁目（てらいけプロジェクト）緑地協定

2　協定の区域　　垂水区舞多聞 3 丁目の一部の 63 区画

神戸西
25.4.-9
に開ロ一他受

舞多聞西３丁目（てらいけプロジェクト）地区緑地協定書

（目的）
第１条　この協定は、都市緑地法（平成１６年法第１０９号。以下「法」という。）に基づき、緑地協定区域（以下「協定区域」という。）内における緑地や緑化に関する基準をそれぞれ定め、良好な居住環境を高度に維持、増進することを目的とする。

（名称）
第２条　この協定は、舞多聞西３丁目（てらいけプロジェクト）地区緑地協定（以下「協定」という。）という。

（定義）
第３条　この協定における用語の定義は、法に定めるところによる。

（協定の締結）
第４条　この協定は、法第５４条の規定に基づき設定する。

（協定区域）
第５条　この協定の協定区域は、神戸市垂水区舞多聞西３丁目の一部の 63 区画（63 街区 1～7、64 街区 1～10、12～15、66 街区 3～36、67 街区 5～8、19～22）（別図１「緑地協定区域図」）の区域とする。

（協定の効力の発生）
第６条　この協定は、神戸市長の認可のあった日から起算して３年以内において、協定区域内の土地に２以上の土地の所有者並びに建築物の所有を目的とする地上権者及び賃借権者（以下「土地の所有者等」という。）が存することとなった日から効力を発する。
２　前項の規定により、効力を発することとなったときには、これを神戸市長に届けなければならない。

（緑化に関する事項）
第７条　協定区域内の緑地の保全または緑化について、土地の所有者等は、次の各号に定める事項を守らねばならない。
(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。
(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・育成や病害虫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は行うものとする。
(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・育成や病害虫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は行うものとする。
(4)　協定区域内のⅠ・Ⅱ区域においては、「てらいけ樹木保全の手引き」により良好に保全するよう努めるものとする。

（運営委員会）
第８条　この協定の運営に関する事項を処理するため、舞多聞西３丁目（てらいけプロジェクト）地区緑地協定運営委員会（以下、「委員会」という。）を設置する。
２　委員会は、土地の所有者等の互選により選出される若干名をもって組織する。
３　委員の任期は、1年とする。ただし、再任を妨げない。
４　補欠の委員の任期は、前任者の残存期間とする。

（役員）
第９条　委員会に次の役員を置く。
委員長　１名

副委員長　１名
会計　１名
委員　４名
２　委員長は、委員会を代表し、協定運営の業務を統括する。
３　副委員長は委員長を補佐し、委員長が欠けたとき又は委員長に事故があるときは、これを代理する。
４　会計は、委員会の経理に関する事務を処理する。
５　役員は、「舞多聞西３丁目（てらいけプロジェクト）地区建築協定運営委員会」の役員を兼務できる。

（委員会の細則）
第１０条　この協定に規定するもののほか、委員会の組織、運営及び議事に関して必要な事項は、委員会が別に定める。

（権利の移転等の届出及び地位の承継等）
第１１条　土地の所有者等は、土地の所有権の移転又は建築物の所有を目的とする地上権若しくは賃借権の移転若しくは設定を行おうとするときは、あらかじめ、その旨を委員会に届け出るとともに、当該移転又は設定を受けようとする者に対し、この協定書の写しを譲り渡し、協定内容を知らせなければならない。
２　前項の移転または設定を受けた者は、この協定上の地位を承継するものとする。

（違反者への措置）
第１２条　第７条に規定する基準に違反した土地の所有者等があった場合は、委員長は、委員会の決定に基づき、当該土地の所有者等に対して、当該違反行為の改善等の必要な措置を行うよう請求するものとする。

（協定の変更・廃止）
第１３条　この協定において定めた事項を変更しようとするときは、土地の所有者等の全員の合意によらなければならない。
２　この協定を廃止しようとするときは、土地の所有者等の過半数の合意によらなければならない。

（協定の有効期間）
第１４条　この協定の有効期間は、第６条第１項に規定する効力を発した日から３０年を経過する日の前日までとする。
２　有効期間満了の日の３ヶ月前までに土地の所有者等の過半数が緑地協定の廃止について文書をもって申し出しないときは、さらに１０年間延長するものとし、その後も同様とする。
３　第１２条に規定する違反者への措置に関しては、この協定は期間終了後もなお効力を有する。

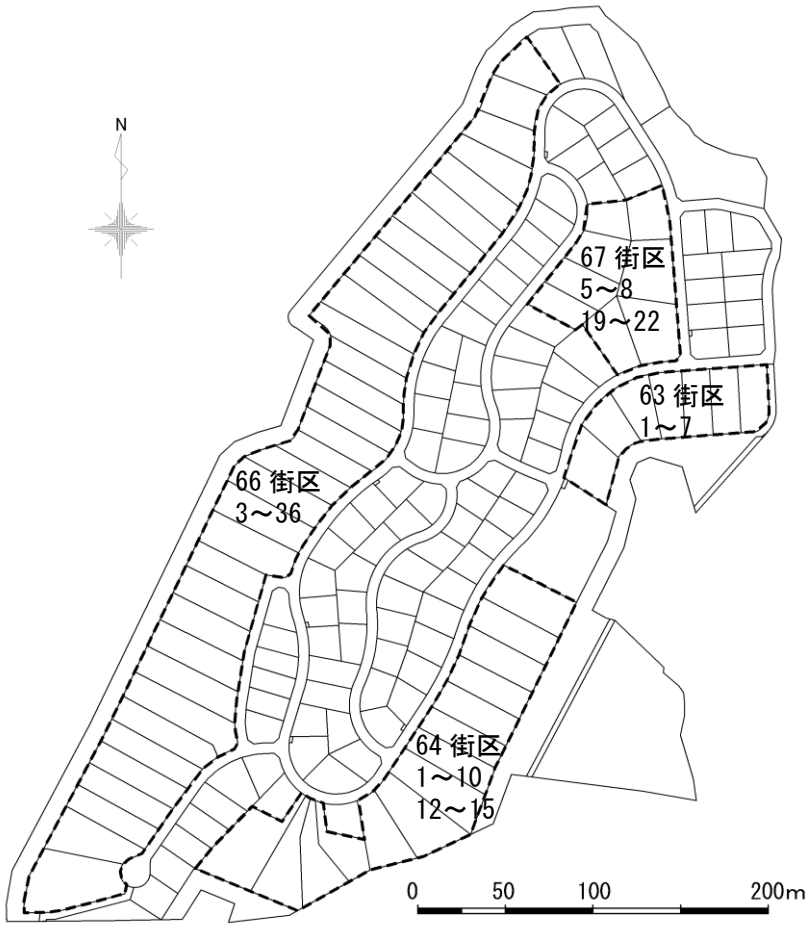
附則
１　この協定が効力を発した後において、緑地協定区域内の土地の所有者等となったものに対しても、その効力を有する。
２　土地の所有者等が当該宅地の居住者と異なる場合は、土地の所有者等は、その居住者に対し、第７条各号に定める事項を遵守させなければならない。
３　経過措置として、委員会が設置されるまでの間、独立行政法人都市再生機構又は同機構より選任された者は、この協定に関する権限を有する。また、委員会を組織する土地の所有者等については、独立行政法人都市再生機構を除くものとする。
４　この協定書は３部作成し、１部を神戸市長に提出し、１部を協定締結者、１部を委員会が保管し、その写しを土地の所有者等の全員も保管するものとする。

平成２５年　　月　　日

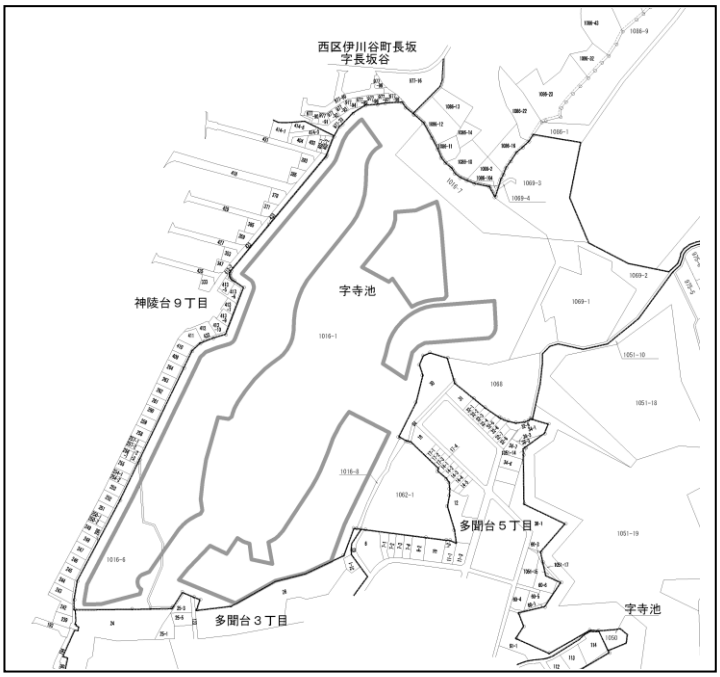
住所　大阪市城東区森之宮一丁目６番85号
独立行政法人都市再生機構　西日本支社
氏名　理事　　大　西　　誠
支社長

（別図１）

緑　地　協　定　区　域　図

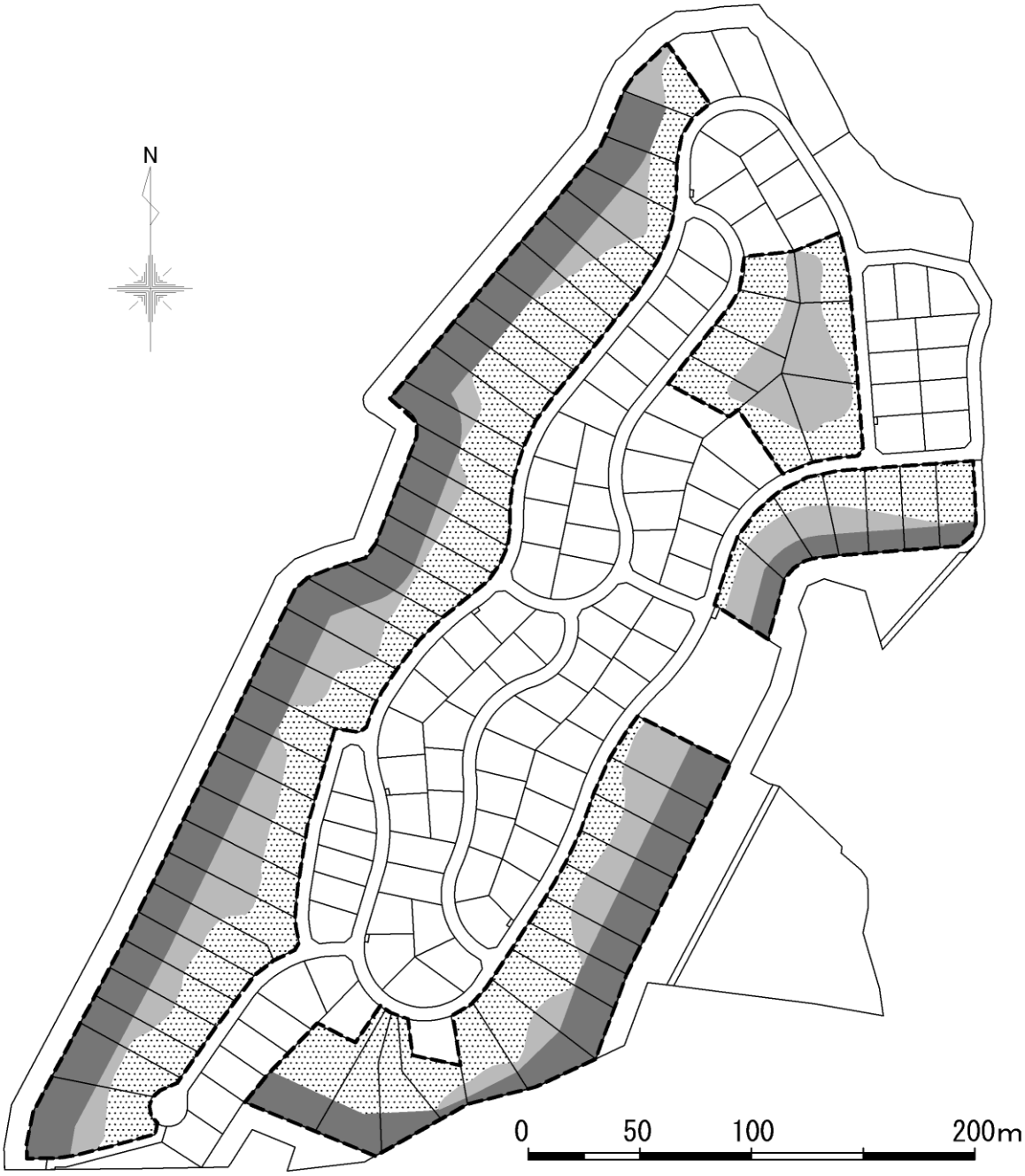


凡例	
	緑地協定区域



（別図２）

Ⅰ区域、Ⅱ区域及びⅢ区域



凡例	
	緑地協定区域
	Ⅰ区域
	Ⅱ区域
	Ⅲ区域