

第3号議案 神戸国際港都建設計画地区計画の変更について
(妙法寺駅東地区地区計画)

計 画 書

神戸国際港都建設計画地区計画の変更(神戸市決定)

都市計画妙法寺駅東地区地区計画を次のように変更する。

名 称	妙法寺駅東地区地区計画	
位 置	神戸市須磨区妙法寺字口中山, 字杉原山, 字桜ノ界地, 字辻堂, 字辻堂山, 字中田, 字東畑, 字乗越及び字萬上畑	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	約 15.8 ha	
地区計画の 目 標	<p>当地区は, 神戸市営地下鉄妙法寺駅の東に位置し, 民間の宅地開発事業による住宅市街地の整備が計画されている地区である。</p> <p>本計画は, 民間の宅地開発事業を適正に誘導することにより, 必要な基盤施設の整備を図りつつ, 周辺市街地と調和した健全な土地利用を促進し, 緑豊かなゆとりある住宅市街地の形成を図ることを目標とする。</p>	
区域の 整備・ 開発 及び 保全 の方 針	土地利用の 方 針	<p>当地区を「中高層住宅地区」, 「低層住宅地区」及び「農園・緑地地区」に区分し, 周辺環境に配慮した良好な住宅市街地の形成を図る。</p> <p>1. 「中高層住宅地区」 斜面緑地を整備しつつ, 周辺環境と調和した健全な高度利用を誘導し, ゆとりある中高層住宅地の形成を図る地区とする。</p> <p>2. 「低層住宅地区」 ゆとりある低層住宅地の形成を図る地区とする。</p> <p>3. 「農園・緑地地区」 人々のいこいの場となる農園や公園を整備し, 良好な自然環境の形成・保全を図る地区とする。</p>
	地区施設の 整備の方針	当地区の健全な土地利用の増進と良好な地区環境の形成を図るため, 地区内に道路, 公園, 緑地等を適正に配置する。
	建築物等の 整備の方針	<p>1. 「中高層住宅地区」 ゆとりある中高層住宅地の形成を図るために, 建築物等の用途, 配置, 規模, 及び敷地内緑化等に留意して整備を行う。</p> <p>2. 「低層住宅地区」 ゆとりある低層住宅地の形成を図るために, 建築物等の用途, 敷地規模, 配置, 形態及び敷地内緑化等に留意して整備を行う。</p> <p>3. 「農園・緑地地区」 良好な自然環境の形成・保全を図るため, 建築物等の用途, 敷地規模, 配置, 形態及び敷地内緑化等に留意して整備を行う。</p>

地区整備計画	地区施設の配置及び規模（地区施設の配置は計画図表示のとおり）		道路	幅員 12 m 延長 約 560 m 幅員 6 m 延長 約 209 m				
			公園	2ヶ所 約 0.51 ha				
			緑地	7ヶ所 約 2.53 ha				
	建築物等に関する事項	地区の細区分（細区分の区域は計画図表示のとおり）	名称	中高層住宅地区A	中高層住宅地区B	低層住宅地区A	低層住宅地区B	農園・緑地地区
			面積	約 0.4 ha	約 1.8 ha	約 8.5 ha	約 1.4 ha	約 3.7 ha
		建築物等の用途の制限	住宅，兼用住宅のうち一戸建ての建築物は建築してはならない。			—	兼用住宅，共同住宅，寄宿舍，下宿（他の用途を併存，併設するものを含む。）は建築してはならない。	兼用住宅，共同住宅，寄宿舍，下宿（他の用途を併存，併設するものを含む。）は建築してはならない。
		建築物の敷地面積の最低限度	—	—	130 m ²	140 m ²	140 m ²	
		壁面の位置の制限	道路境界線から建築物の外壁等の面までの距離は 3m以上とする。			道路境界線から建築物の外壁等の面までの距離は 1m以上とする。 ただし，下記の各号に該当するものについてはこの限りでない。 (1) 軒の高さが 2.3m以下の車庫，物置等の建築物 (2) 指定の距離未満にある外壁等で，中心線の長さが 3m以下のもの		
		建築物等の高さの最高限度	40 m	—	—	—	—	
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	—	—	建築物の屋根は勾配屋根など傾斜を有する形態とする。			
かき又はさくの構造の制限	道路に面する塀は，生垣又は透視可能なフェンスとする。 ただし，透視可能なフェンスを設置する場合は，フェンスより道路側に植栽を併設すること。							
備考	用途地域	第一種中高層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域 第一種住居地域	第一種低層住居専用地域	第一種低層住居専用地域	第一種低層住居専用地域 第一種中高層住居専用地域 第一種住居地域		

理由

別添理由書のとおり

理 由 書

妙法寺駅東地区は、市営地下鉄妙法寺駅の東約 300mに位置し、県道神戸三木線に接続する区域であり、民間の宅地開発事業により住宅市街地の整備を計画してきた地区である。

当地区は民間の宅地開発事業を適正に誘導するため、平成 9 年に中高層住宅を中心とする地区計画を都市計画決定し、その後、平成 21 年に低層住宅を中心とする計画に地区計画の変更を行った。

このたび、周辺環境と調和した緑豊かなゆとりある住宅市街地の形成を図るため、地区内の生産緑地地区の廃止や公園の位置の変更等に伴い土地利用計画を見直し、本案のとおり地区計画を変更しようとするものである。

(参考) 妙法寺駅東地区地区計画の変更の概要

1. 面積の変更

(変更前) 約 15.6ha → (変更後) 約 15.8ha 約 0.2ha 増

2. 地区整備計画の変更

(1) 地区施設の配置及び規模の変更

・道路

(変更前) 幅員 12 m 延長約 560 m → (変更後) 幅員 12 m 延長約 560 m
幅員 6 m 延長約 209 m

・公園

(変更前) 2ヶ所 約 0.56 ha → (変更後) 2ヶ所 約 0.51 ha 約 0.05ha 減

・緑地

(変更前) 3ヶ所 約 2.23 ha → (変更後) 7ヶ所 約 2.53 ha 約 0.30ha 増

(2) 建築物等に関する事項の変更

(変更前) 中高層住宅地区 → (変更後) 中高層住宅地区 A
中高層住宅地区 B
低層住宅地区 → 低層住宅地区 A
低層住宅地区 B

「中高層住宅地区 A」については建築物等の高さの最高限度を 40mに制限する。

「低層住宅地区 B」においては、兼用住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿（他の用途を併存、併設するものを含む）の用途を制限し、建築物の敷地面積の最低限度を 140 m²に制限する。

「農園緑地地区」において、建築物の敷地面積の最低限度を 140 m²に制限する。