

第4号議案 神戸国際港都建設計画地区計画の変更について
(藤原台地区地区計画)

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)

都市計画藤原台地区地区計画を次のように変更する。

名 称	藤原台地区地区計画	
位 置	神戸市北区藤原台北町1丁目、藤原台北町2丁目、藤原台北町3丁目、藤原台北町4丁目、藤原台北町5丁目、藤原台北町6丁目及び藤原台北町7丁目並びに藤原台中町1丁目、藤原台中町2丁目、藤原台中町3丁目、藤原台中町4丁目、藤原台中町5丁目、藤原台中町6丁目、藤原台中町7丁目及び藤原台中町8丁目並びに藤原台南町1丁目、藤原台南町2丁目、藤原台南町3丁目、藤原台南町4丁目及び藤原台南町5丁目	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	約 280.8ha	
地区計画の 目 標	当地区は、豊かな自然環境や農村環境との調和を図りながら市街地の形成及び保全を計画的に進めている六甲北ニュータウンの南部に位置し、広域的な立地条件を活かした職住近接の自立型都市をめざしている地区である。 本計画は、良好な居住環境と多様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正に誘導するとともに、事業効果の維持増進を図ることを目標とする。	
区域の 整備・ 開発 及び 保全 に 関 する 方 針	土地利用の方針 当地区を「センター地区」、「住宅地区」及び「業務地区」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. センター地区 六甲北ニュータウンの地域中心核にふさわしい行政、商業、業務、医療、娯楽、サービス等の複合的機能を有する地区を神戸電鉄岡場駅周辺及び田尾寺駅周辺等に適正に配置する。 2. 住宅地区 ゆとりと潤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、型式等の多様な住宅の供給を行い、バランスのとれたコミュニティの形成を図る。 3. 業務地区 地区の活気と利便性を高めるとともに居住者の雇用機会の増大を図るため、地区環境と調和のとれたサービス施設を導入し、幹線道路沿いに計画的に配置する。	
	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、緑地を適正に配置する。
	建築物等の 整備の方針	1. センター地区 魅力とにぎわいあふれ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、建築物等の配置及び敷地内緑化等に留意して整備を行う。 2. 住宅地区 豊かな自然環境と調和した居住環境を形成するとともにその保全を図るため、宅地規模、建築物等の用途、配置及び敷地内緑化等に留意して整備を行う。 特に、共同住宅を建設する場合は戸数に応じた台数分の駐車スペースを確保し、敷地内緑化等に留意して整備を行う。 3. 業務地区 潤いのある活気あふれる地区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、配置及び敷地内緑化等に留意して整備を行う。

地区 整備 計画	地区施設の配置及び規模	道路	幅員 約6m 延長 約165m 計画図表示のとおり 幅員 約4m 延長 約75m 計画図表示のとおり								
		緑地	3ヶ所 面積 約0.95ha 計画図表示のとおり								
	地区の細区分 (細区分の区域は 計画図表示のとおり)	名称	センター地区A	センター地区B	センター地区C	住宅地区A	住宅地区B	住宅地区C	住宅地区D	住宅地区E	住宅地区F
		面積	約15.1ha	約10.4ha	約4.1ha	約54.7ha	約64.3ha	約30.4ha	約11.8ha	約20.8ha	約46.2ha
	建築物等の用途の制限			次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1 ホテル又は旅館 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 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 4 自動車教習所 5 床面積の合計が15㎡を超える畜舎 6 第二種中高層住居専用地域内に建築してはならない工場		次の各号に掲げる建築物以外は建築してはならない。 1 集会所 2 戸建住宅 3 兼用住宅のうち次の各号のいずれかの用途に供するもの (1)学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 (2)アトリエ又は工房 4 巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物 5 診療所(兼用住宅を含む。) 6 前各号の建築物に附属するもの	次の各号に掲げる建築物以外は建築してはならない。 1 集会所 2 住宅 3 共同住宅、寄宿舍又は下宿 4 兼用住宅のうち次の各号のいずれかの用途に供するもの (1)学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 (2)アトリエ又は工房 5 巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物 6 診療所(兼用住宅を含む。) 7 前各号の建築物に附属するもの		風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第二条第一項に規定する風俗営業又は同条第六項に規定する店舗型性風俗特殊営業の用途に供する建築物は建築してはならない。		
	建築物の敷地面積の最低限度					150㎡					
	壁面の位置の制限	1 計画図表示の敷地境界線①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3m以上とする。 2 前項に定められた限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分(以下「建築物等」という。)が次の各号の一に該当する場合は、前項の規定にかかわらず敷地境界線から外壁等の面までの距離は1m以上とする。 (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以下であるもの (2)外壁等の中心線の長さの合計が5m以下であるもの	1 敷地境界線から建築物の外壁等の面までの距離は次のとおりとする。 (1)計画図表示の敷地境界線①からは3m以上 (2)計画図表示の敷地境界線②からは5m以上 2 前項に定められた限度に満たない距離にある建築物等が次の各号の一に該当する場合は、前項の規定にかかわらず敷地境界線から外壁等の面までの距離は1m以上とする。 (1)車庫等の用途に供し、軒の高さが2.3m以下であるもの (2)外壁等の中心線の長さの合計が5m以下であるもの					敷地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、次の各号の一に該当する建築物等についてはこの限りでない。 (1)車庫等の用途に供し、軒の高さが2.3m以下であるもの (2)外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であるもの	1 計画図表示の敷地境界線①から建築物の外壁等の面までの距離は3m以上とする。 2 前項に定められた限度に満たない距離にある建築物等が次の各号の一に該当する場合は、前項の規定にかかわらず敷地境界線から外壁等の面までの距離は1m以上とする。 (1)車庫等の用途に供し、軒の高さが2.3m以下であるもの (2)外壁等の中心線の長さの合計が5m以下であるもの	1 敷地境界線から建築物の外壁等の面までの距離は次のとおりとする。 (1)計画図表示の敷地境界線①からは3m以上 (2)計画図表示の敷地境界線②からは5m以上 (3)その他の敷地境界線からは1m以上 2 前項に定められた限度に満たない距離にある建築物等が次の各号の一に該当する場合は、前項の規定にかかわらず敷地境界線から外壁等の面までの距離は1m以上とする。 (1)車庫等の用途に供し、軒の高さが2.3m以下であるもの (2)外壁等の中心線の長さの合計が5m以下であるもの	
	建築物の高さの最高限度		計画図表示の敷地境界線③から50m以内の区域においては10mとする。							計画図表示の敷地境界線③から50m以内の区域においては10mとする。	25m
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限									屋根は勾配屋根等、街並みに配慮したものとする。	
	垣又はさくの構造の制限					道路に面するへい(生垣を除く。)の高さは1.2m以下とする。 ただし、危険防止上やむを得ない場合はこの限りでない。					
備考	主な用途地域	商業地域 近隣商業地域	第二種住居地域	第二種中高層住居専用地域	第一種低層住居専用地域			第一種住居地域	第一種中高層住居専用地域		

地区 建築 整備 等 備 計 画 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	業務地区A	業務地区B	業務地区C	業務地区D
		面積	約 8.5ha	約 5.1ha	約 3.6ha	約 5.8ha
	建築物等の用途の制限		次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1 住宅 2 共同住宅、寄宿舎又は下宿 (附属する寄宿舎を除く。) 3 ホテル又は旅館 4 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 5 キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホー ルその他これらに類するもの 6 床面積の合計が 15 m ² を超える畜舎 7 商業地域内に建築してはならない工場の内、建築 基準法別表第 2 (り) 項第三号 (2)、(3)及び(6)を 除く。)に掲げる建築物 8 商業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	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1 住宅 2 共同住宅、寄宿舎又は下宿 (附属する寄宿舎を除く。) 3 ホテル又は旅館 4 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 5 劇場、映画館、演芸場又は観覧場 6 キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホー ルその他これらに類するもの 7 倉庫業を営む倉庫 8 床面積の合計が 15 m ² を超える畜舎 9 第二種住居地域内に建築してはならない工場及び 危険物の貯蔵又は処理に供するもの 10 商業地域内に建築してはならない建築物		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 床面積の合計が 15 m ² を超える畜舎
	建築物の敷地面積の 最低限度					
	壁面の位置の制限		1 計画図表示の敷地境界線②から建築物の外壁等の面までの距離は 5m以上とする。 2 その他の敷地境界線から外壁等の面までの距離は 1.5m 以上とする。	1 計画図表示の敷地境界線①から建築物の外壁等の面までの距離は 3m以上とする。 2 計画図表示の敷地境界線②から外壁等の面までの距離は 5m以上とする。 3 その他の敷地境界線から外壁等の面までの距離は 1.5m 以上とする。	1 計画図表示の敷地境界線①から建築物の外壁等の面までの距離は 3m以上とする。 2 その他の敷地境界線から外壁等の面までの距離は 1.5m 以上とする。	
	建築物の高さの最高限度					
	建築物等の形態又は色彩 その他の意匠の制限					
	垣又はさくの構造の制限					
備考	主な用途地域		準工業地域		第二種中高層住居専用地域	第二種住居地域

理 由

別添理由書のとおり

理 由 書

藤原台地区は、昭和 52 年から藤原特定土地区画整理事業の施行により、豊かな自然環境や農村環境との調和を図りながら市街地の整備を進めてきた地区である。

当地区では、良好な居住環境と多様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正に誘導するため、昭和 63 年に地区計画を都市計画決定し、その後、事業の進捗に合わせて地区整備計画を拡大するなど、地域との協働により、地区計画の変更を行ってきた。

このたび、地区南部のセンター地区において、土地利用計画を商業・業務・サービス等の複合的機能から低層住宅に変更することに伴い、良好な居住環境の形成を図るため、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) 藤原台地区地区計画の変更の概要

1. 地区整備計画

(1) 細区分の区域

地区南部の「センター地区B」を「住宅地区A」に変更

(2) 細区分の面積

	変 更 前	変 更 後	増 減
センター地区B	約 11.3ha	約 10.4ha	約 0.9ha 減
住宅地区A	約 53.8ha	約 54.7ha	約 0.9ha 増

(3) 壁面の位置の制限

「住宅地区E」の壁面の位置の制限に係る境界線を計画図表示のとおり変更