

第5号議案 神戸国際港都建設計画地区計画の変更について

(山の街地区地区計画)

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）

都市計画山の街地区地区計画を次のように変更する。

名 称	山の街地区地区計画	
位 置	神戸市北区山田町下谷上字梅木谷，字門口，字今草辻，字福田谷，字西向，字奥谷及び字前浦並びに緑町1丁目，緑町3丁目及び緑町8丁目	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	約 36.0ha	
地区計画の 目 標	<p>当地区は，六甲山系北部の戸建住宅や中層住宅を中心とした大規模な住宅開発地区である鈴蘭台・山田地区の南部に位置している。</p> <p>本計画は，市街地のスプロール化を防ぎ良好な居住環境の整備を図るため，地区内幹線道路を中心とした地区基盤施設の整備を図るとともに，多様な土地利用により用途構成に変化と調和を持たせ，自然環境と調和した緑とうるおいのある郊外住宅地区としてふさわしい環境を形成し，維持，保全す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>当地区は，地区内幹線道路を中心に，緑とうるおいのある良好な居住環境を形成する戸建住宅を中心とした低層住宅ゾーンとして「戸建住宅地区」及び「低層集合住宅地区」，低層住宅ゾーンとの良好な相隣関係を維持する中高層住宅ゾーンとして「中高層住宅地区」，緑の保全を図りながら少子・超高齢化など社会経済情勢の変化に対応した多様な土地利用を進める多目的施設ゾーンとして「地域サービス地区」，国道428号沿いに当地区の東の玄関口として適正な沿道利用を図るサービスゾーンとして「沿道サービス地区」，さらに商業施設など高度利用を進める「近隣商業地区」をそれぞれ配し，用途の混在を防ぎながら，それぞれの地区ごとにまとまりのある環境を形成する。</p> <p>また，「中高層住宅地区」内に，周回できるジョギングロードやプレイロットを適正に配置し，魅力と特色ある地区環境の形成を図る。</p>
	地区施設の 整備の方針	<p>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。</p>
	建築物等の 整備の方針	<p>1. 「戸建住宅地区」及び「低層集合住宅地区」 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，建築物の配置及び形態並びに生垣の設置等に留意して整備を行う。</p> <p>2. 「中高層住宅地区」 山麓部の住宅地としての立地条件をふまえ，まとまった緑地を確保するとともに，周辺環境に配慮したゆとりと調和のある地区環境を形成するため，建築物の配置および形態並びに生垣の設置等に留意して整備を行う。</p>

	<p>3. 「地域サービス地区」 住宅地区と隣接した立地条件をふまえ、既存緑地の保存及び積極的な活用を図りながら、調和ある地区環境を形成するため、建築物の用途、配置及び形態並びに生垣の設置等に留意して整備を行う。</p> <p>4. 「沿道サービス地区」 国道 428 号に対する適正な沿道利用を図るとともに、当地区の東の玄関口としてふさわしい整備を図るため、建築物の用途及び配置等に留意して整備を行う。</p> <p>5. 「近隣商業地区」 魅力ある商業利用地区としての環境を形成するため、建築物の配置、形態等に留意して整備を行う。</p>
--	--

地区整備計画の区域面積		約 25.5ha		計画図表示のとおり		
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)		幹線道路 幅員 12 m 延長 約 1,300 m		公園 3ヶ所 約 1.29ha, プレイロット 1ヶ所 約 0.29ha		
緑地		10ヶ所 約 5.4ha				
その他の公共空地		ジョギングロード 幅員 約 3m 延長 約 1,500m				
地区の細区分 (細区分の区域は計画図表示のとおり)	名称	戸建住宅地区	低層集合住宅地区	中高層住宅地区	地域サービス地区	沿道サービス地区
	面積	約 13.1ha	約 0.1ha	約 4.4ha	約 6.7ha	約 1.2 ha
建築物等の用途の制限		第一種低層住居専用地域内で建築できる建築物（共同住宅及び公衆浴場を除く。）以外の建築物は建築してはならない。	住宅及び兼用住宅のうち一戸建のものは建築してはならない。	住宅及び兼用住宅のうち一戸建のもの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. 住宅, 兼用住宅 2. 共同住宅, 寄宿舎又は下宿	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. 自動車教習所 3. 床面積の合計が 15 m ² を超える畜舎 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
建築物の容積率の最高限度		100%			100%	
建築物の建ぺい率の最高限度		50%		30%	50%	
建築物の敷地面積の最低限度		130 m ²				
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。 2 前項に規定する距離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, 同項の規定は適用しない。 (1) 車庫, 物置その他これらに類する用途（以下「車庫等の用途」という。）に供し, 軒の高さが 2.3m 以下のもの (2) 外壁等の中心線の長さの合計が 3m 以下であるもの	1 道路境界線から建築物の外壁等の面までの距離は 2m 以上とする。 2 前項に規定する距離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, 同項の規定にかかわらず道路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 以下のもの (2) 外壁等の中心線の長さの合計が 5m 以下であるもの	1 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。 2 前項に規定する距離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, 同項の規定にかかわらず道路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 以下のもの (2) 外壁等の中心線の長さの合計が 5m 以下であるもの		国道 428 号の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。
建築物等の高さの最高限度		10m				
建築物等の形態又は意匠の制限		建築物の屋根は勾配屋根など傾斜を有する形態とする。 ただし, 車庫等の用途に供し, 軒の高さが 2.3m 以下の付属建築物はこの限りでない。	建築物の屋根は勾配屋根など傾斜を有する形態とする。 ただし, 車庫等の用途に供し, 軒の高さが 2.3m 以下の付属建築物はこの限りでない。	地盤面からの高さが 10m を超える建築物等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		道路に面する部分の扉は, 生垣又は高さ 1.2m 以下の透視可能なフェンスと植栽を併設したものとす。	道路に面する部分の扉は, 生垣又は高さ 1.2m 以下の透視可能なフェンスと植栽を併設したものとす。	道路及び地区施設として定めるジョギングロードに面する部分の扉は, 生垣又は透視可能なフェンスと植栽を併設したものとす。	道路に面する部分の扉は, 生垣又は透視可能なフェンスと植栽を併設したものとす。	
備考	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	第一種低層住居専用地域 第一種中高層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種住居地域

理由 由

理 由 書

山の街地区は、神戸電鉄有馬線山の街駅の北側に位置する郊外住宅地区として、自然環境と調和した緑とうるおいあるまちなみ形成を図るため、平成元年に地区計画を都市計画決定した。その後、民間の開発事業の進捗等に伴い、地区計画の変更を行っている。

このたび、区域の南側において、土地区画整理事業により戸建住宅を中心とする計画的な市街地整備の実施の見通しが明らかになったことを受けて、必要な基盤整備を図りつつ、適正な土地利用を誘導するため、新たに地区整備計画を定める。また、区域の北側においては、少子・超高齢化など社会経済情勢の変化に対応した多様な土地利用を進めるため、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) 山の街地区地区計画の変更の概要

1. 位置

町名変更により「山田町原野字東笹原及び字福田ヶ辻並びに山田町下谷上字今草口」を削除し、「山田町下谷上字西向、字奥谷及び字前浦並びに緑町8丁目」を追加する。

2. 土地利用の方針

「地域サービス地区」の土地利用の方針を「スポーツ施設など多様な魅力ある土地利用をすすめる多目的施設ゾーン」から「少子・超高齢化など社会経済情勢の変化に対応した多様な土地利用をすすめる多目的施設ゾーン」に変更

3. 地区整備計画の区域面積

変 更 前	変 更 後	備 考
約 17.0 ha	約 25.5 ha	約 8.5ha 増

4. 地区施設の配置及び規模

変 更 前	変 更 後	備 考
公園：3ヶ所 約 1.44ha	公園：4ヶ所 約 1.58ha	約 0.14 ha 増
緑地：1ヶ所 約 2.7ha	緑地：10ヶ所 約 5.4ha	約 2.7 ha 増

5. 地区の細区分の名称と建築物等に関する事項

名 称	戸建住宅地区	地域サービス地区	沿道サービス地区
建築物等の用途の制限		第2種中高層住居専用地域で制限されているもの(ゴルフ練習場等は除く)は建築してはならない。⇒廃止	
建築物の容積率の最高限度	なし ⇒ 100%	80% ⇒ 100%	
建築物の建ぺい率の最高限度	なし ⇒ 50%	40% ⇒ 50%	
壁面の位置の制限			都市計画道路神戸三田線の道路境界線⇒国道428号の道路境界線
建築物等の高さの最高限度	なし ⇒ 10m		
建築物等の形態又は意匠の制限		高さが10mを超える建築物等の屋根は勾配屋根など傾斜を有する形態とする。⇒廃止	