

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

(花山中尾台地区地区計画)

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)

都市計画花山中尾台地区地区計画を次のように変更する。

名 称	花山中尾台地区地区計画
位 置	神戸市北区花山中尾台1丁目, 2丁目, 3丁目, 幸陽町1丁目, 2丁目, 3丁目
区 域	計画図表示のとおり
面 積	約 38.5ha
地区計画の 目 標	<p>当地区は、郊外住宅市街地の形成が進行している北神地域の南部に位置し、民間の開発事業により良好な低層住宅団地の形成が進んでいる地区である。</p> <p>本計画は、自然環境と調和した緑とうるおいのある良好な住宅地の形成を図るとともに、適切な生活利便施設をあわせもつ、バランスのとれた住宅市街地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	<p>土地利用の方針</p> <p>当地区は、既存開発団地に隣接する部分も含め、緑地や公園等を適切に配置し、魅力と特色のある地区環境を形成する。緑に囲まれた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」、低層住宅ゾーンと良好な相隣関係を維持し、隣接団地のニーズにも対応した生活利便施設ゾーンとして「地区センター地区」、当地区の玄関口には、当地区住民のみならず周辺地域に対するサービスゾーンとして「地域サービス地区」をそれぞれ適切に配置することにより、用途混在を防ぎながら、バランスのとれた住宅市街地を形成する。</p>
	<p>地区施設の整備の方針</p> <p>当地区の健全な土地利用の増進と良好な居住環境の形成を図るため、地区内に公園、緑地及び歩行者専用道路を配置する。 特に地区北側の緑地は地区内外の緑地環境を特徴づける緑地として担保する。</p>
	<p>建築物等の整備の方針</p> <p>1「戸建住宅地区」 ゆとりとうるおいのある居住環境を形成するため、基本的には戸建専用住宅とし、敷地の細分化を防止するとともに、建築物の配置及び生垣の設置等に留意して整備を行う。</p> <p>2「地区センター地区」 生活利便施設地区として健全な環境を形成するとともに、戸建住宅地区と隣接した立地条件を踏まえ、建築物の配置及び高さ等に留意して整備を行う。</p> <p>3「地域サービス地区」 当地区住民のみならず周辺地域に対するサービス施設の誘致を図るとともに地区の玄関口にふさわしい良好な環境形成を図るため建築物の配置、用途及び高さ等に留意して整備を行う。</p>

地区施設 の配置及 び規模	公園		公園	4ヶ所	約1.53ha	計画図表示のとおり		
	緑地		緑地	10ヶ所	約8.89ha	計画図表示のとおり		
	その他の公共空地		歩行者専用道路	幅員 約4m	延長約160m	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	戸建住宅地区		地区センター地区 A		地区センター地区 B	
		面積	36.9 ha		0.6 ha		0.4 ha	
	建築物等の用途の制限		次の各号に掲げる建築物以外は建築してはならない。 (1) 住宅のうち一戸建てのもの (2) 集会所 (3) 診療所(住宅の用途を兼ねるものを含む。) (4) 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 (5) 前各号に付属するもの		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) 兼用住宅 (3) 共同住宅, 寄宿舎又は下宿 (4) 神社, 寺院, 教会その他これらに類するもの (5) 公衆浴場 (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 (7) ボーリング場, スケート場, 水泳場, その他これらに類 する運動施設 (8) ホテル又は旅館 (9) 自動車教習所 (10) 床面積の合計が15㎡を超える畜舎 (11) マージャン屋, ぱちんこ屋, 射的場, 勝馬投票券販売 所, 場外車券売場その他これらに類するもの		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) 神社, 寺院, 教会その他これらに類するもの (3) 公衆浴場 (4) 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 (5) ボーリング場, スケート場, 水泳場, その他これらに類 する運動施設 (6) ホテル又は旅館 (7) 自動車教習所 (8) 床面積の合計が15㎡を超える畜舎 (9) マージャン屋, ぱちんこ屋, 射的場, 勝馬投票券販売 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		10分の8					
	建築物の敷地面積の 最低限度		150㎡					
	建築物等に関する 事項		1 道路境界線及び隣地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		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。 ただし, 次の各号に該当する建築物の部分については適用しない。 (1) 物置その他これに類する用途に供する建築物の部分で次に掲げる要件に該当するもの イ 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 ロ 当該部分の水平投影の前面道路に面する長さを敷地の前面道路に接する部分の水平投影の長さで除した数値が1/5以下であること ハ 当該部分から前面道路の境界線までの水平距離のうち最少のものが1m以上であること (2) ポーチその他これに類する建築物の部分で, 前号ロ)及びハ)に掲げる要件に該当し, かつ, 高さが5m以下であるもの		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。 ただし, 次の各号に該当する建築物の部分については適用しない。 (1) 物置その他これに類する用途に供する建築物の部分で次に掲げる要件に該当するもの イ 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 ロ 当該部分の水平投影の前面道路に面する長さを敷地の前面道路に接する部分の水平投影の長さで除した数値が1/5以下であること ハ 当該部分から前面道路の境界線までの水平距離のうち最少のものが1m以上であること (2) ポーチその他これに類する建築物の部分で, 前号ロ)及びハ)に掲げる要件に該当し, かつ, 高さが5m以下であるもの	
	建築物の高さの最高限度				12m		12m	
建築物等の形態又は色彩 その他の意匠の制限		敷地内の石積上からはね出しおよび直積みによる積増し等の構造物を作ってはならない。						
垣又はさくの 構造の制限		道路に面する部分のへいは生垣又は高さ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る。危険防止上などやむを得ない場合はこの限りではない。						
備考	主な用途地域	第一種低層住居専用地域		第二種住居地域		第二種住居地域		
						第一種住居地域		

理 由

別添理由書のとおり

理 由 書

花山中尾台地区は、神戸電鉄花山駅の南東に位置し、昭和 62 年から民間の宅地開発事業により、住宅市街地の整備を行ってきた地区である。

当地区では、良好な住宅地としての環境の形成と緑豊かであるおいのある街並みの形成をはかるため、平成 6 年に地区計画を都市計画決定した。

このたび、周辺環境と調和した良好な低層住宅団地の形成を図るため、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) 花山中尾台地区地区計画の変更の概要

・細区分の変更

『共同住宅地区』を廃止し、『共同住宅地区』に指定されていた区域を『戸建住宅地区』に指定する。