

第5号議案 神戸国際港都建設計画地区計画の決定について

(月が丘地区地区計画)

計 画 書

神戸国際港都建設計画地区計画の決定(神戸市決定)

都市計画月が丘地区地区計画を次のように決定する。

名 称	月が丘地区地区計画	
位 置	神戸市西区月が丘1丁目、2丁目、3丁目、4丁目、5丁目、6丁目、美穂が丘5丁目	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	約 54.0ha	
地区計画の 目 標	<p>月が丘地区は、神戸電鉄栄駅の北に位置する、神戸市により開発された大規模住宅団地で、低層の戸建専用住宅の立地する住宅地である。</p> <p>本計画は、今後も「明るい日射しと豊かな緑が満喫できる快適なまち」であり続けるよう、現在の住みよい住環境と美しい街並みを守り育てるとともに、幹線道路や緑道、公園等により守られた安全で安心な環境を維持・保全することで、良好な市街地形成を目標とする。</p>	
区域の 整備・ 開発 及び 保全 の方 針	土地利用の 方 針	戸建住宅地区を、敷地規模や壁面後退距離などの異なる2地区に細区分することで、良好な市街地環境を維持保全し、適正な土地利用を誘導する。
	地区施設の 整備の方針	地区内の安全で安心な環境を守るため、住宅地と生活利便施設及び公共公益施設を結ぶ幹線道路や緑道、公園等の機能を適正に維持・保全する。
	建築物等の 整備の方針	「戸建住宅地区」 低層の戸建専用住宅を中心とする良好な住環境を維持・保全するとともに、安全で安心できる美しい街並みの形成を図るため、建築物等の用途、配置、規模等に留意して整備を行う。

地区整備計画	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	戸建住宅地区 A	戸建住宅地区 B	
			面積	約 2.2ha	約 51.8ha	
		建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 共同住宅, 寄宿舍又は下宿			
		建築物の敷地面積の最低限度	145 m ² ただし, この地区計画決定の際, 現に存する敷地の全部を一の敷地として使用する場合はこの限りでない。			
		壁面の位置の制限	敷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, 0.5m 以上とする。		敷地境界線から外壁等の面までの距離は, 1m 以上とする。	
			ただし, 下記の各号の一に該当する建築物又は建築物の部分についてはこの限りでない。 (1)車庫の用途に供するもの (2)物置その他これに類する用途(車庫を除く。)に供し, 軒の高さが 2.3m以下で, かつ, 床面積の合計が5 m ² 以下であるもの (3)外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であるもの また, 地区計画の決定の際に, 現に存する建築物又は建築, 修繕若しくは模様替の工事中の建築物を増築, 改築, 移転, 修繕又は模様替する場合はこの限りでない。 (ただし, 増築, 移転する場合は, その部分が壁面の位置の制限の規定に適合すること。)			
建築物等の形態の制限	計画図表示の道路境界線に面して車の出入口を設けてはならない。					
備考	主な用途地域	第一種低層住居専用地域	第一種低層住居専用地域 第一種中高層住居専用地域			

理 由

別添理由書のとおり

理 由 書

月が丘地区は、神戸電鉄栄駅の北に位置し、「南斜面の丘陵地と豊かな緑を生かして、明るい日射しが満喫できる、人と自然が調和した新しいまち」として、昭和52年から神戸市により開発・分譲されてきた大規模住宅団地である。当地区はこれまで、神戸市が定めた土地売買契約による特約上の建築制限により、現在の住みやすい美しいまちなみが形成されてきた。

しかし、この特約上の建築制限は土地分譲から一定期間でその強制力を失うこととなっており、今後もまちの住環境を維持・保全していくために、土地や建物等を適正に規制・誘導していく必要が生じた。

このたび、月が丘地区建築ルール協議会から、地区計画による住みよいまちづくりの実現に向けた提案書が提出されたため、良好な市街地環境の維持増進を図ることを目的に、本案のとおり地区計画を決定するものである。