

第3号議案 神戸国際港都建設計画 新住宅市街地開発事業の変更について
 (西神第2地区新住宅市街地開発事業)

計 画 書

神戸国際港都建設計画新住宅市街地開発事業の変更 (神戸市決定)

都市計画西神第2地区新住宅市街地開発事業を次のように変更する。

名 称	西神第2地区新住宅市街地開発事業					
面 積	約 414.5ha					
住 区	住区数	3住区				
	計画目標人口	約 35 千人				
	住宅街区の配置方針	<p>住区は、西神中央線、井吹環状線及び福谷友清線を境とした区域で構成し、各住区は、小学校、近隣公園、購買施設その他の住区サービス施設をもつ。</p> <p>街区は、幅員 14mの補助幹線及び幅員 4～8mの歩行者専用道路等により建築形式ごとにまとめ、それぞれのコミュニティ形成を考える。</p> <p>独立住宅地区では、原則として 6.0mの区画街路が各住宅に接するように配置し、中高層住宅地区については、歩行者専用道路により各住区サービス施設と結ぶよう計画する。</p>				
公共施設の配置及び規模	道 路	種 別	名 称	幅 員	延 長	備 考
		幹線街路	3.3.42号永井谷前開線	26m	約 2,920m	都市計画施設
		幹線街路	3.4.16号永井谷線	10m	約 260m	都市計画施設
		幹線街路	3.4.17号西神中央線	20m	約 810m	都市計画施設
		幹線街路	3.3.45号井吹中央線	22m	約 3,260m	都市計画施設
		幹線街路	3.4.63号井吹東線	18m	約 950m	都市計画施設
		幹線街路	3.4.64号井吹環状線	18m	約 4,480m	都市計画施設
		幹線街路	3.4.65号井吹西線	18m	約 490m	都市計画施設
		幹線街路	3.4.80号福谷友清線	18m	約 550m	都市計画施設
		幹線街路	3.4.81号池谷環状線	18m	約 1,740m	都市計画施設
	<p>その他の道路</p> <p>1. 上記の道路を骨格として、幅員 14mの道路を住区内に配置し、これにより宅地へアプローチする。さらに、独立住宅地区では、原則として幅員 6.0mの区画街路を配置する。</p> <p>2. 歩行者専用道路は、井吹中央線を中心軸として地区センターや小学校等の教育施設、その他の公益的施設等を有機的に接続する道路網を構成するよう幅員 4～8mのものを配置する。</p>					

公共施設の配置及び規模	公園及び緑地	種別	名称	面積	備考
		地区公園	4.5.15号井吹第5号公園	約18.8ha	都市計画施設
		近隣公園	3.4.57号井吹第1号公園	約5.0ha	都市計画施設
		近隣公園	3.3.58号井吹第2号公園	約1.0ha	都市計画施設
		近隣公園	3.3.60号井吹第4号公園	約3.5ha	都市計画施設
		近隣公園	3.3.103号井吹第6号公園	約3.5ha	都市計画施設
		緑地	27号井吹東緑地	約2.2ha	都市計画施設
<p>1. その他の公園 街区公園は、0.25haを標準とし誘致距離を考慮し適宜配置する。</p> <p>2. 緑地 区域周辺の自然斜面や造成法面を緑地として整備するほか、その他の部分に良好な居住環境の確保に必要な緑地を設ける。</p>					
下水道	<p>公共下水道として、分流式で整備する。 汚水排水は、汚水管を道路等公共敷に埋設し汚水幹線を経て、玉津処理場へ導き処理する。 雨水排水は、道路側溝より幹線管渠、幹線水路に導き、櫛谷川、伊川へ放流する。</p>				
上水道	<p>神戸市水道局より供給を受ける。必要水量は約24,000t/日程度。</p>				
宅地の利用計画	区分			面積	比率
	住宅用地			約156.4ha	約37.7%
	公益的 施設用地	教育施設用地		約11.1ha	約2.7%
		購買施設用地		約6.4ha	約1.5%
		その他の公益的施設用地		約13.7ha	約3.3%
		小計		約31.2ha	約7.5%
	特定業務施設用地			約36.4ha	約8.8%
	(参考) 公共用地	道路用地		約64.9ha	約15.7%
		公園・緑地用地		約125.6ha	約30.3%
		小計		約190.5ha	約46.0%
合計			約414.5ha	約100.0%	

備 考	公 益 的 施 設 の 配 置 方 針	教 育 施 設	小 学 校	3 校
			中 学 校	2 校
		その他幼稚園及び高等学校を必要に応じ適宜配置する。		
	購 買 施 設	総合的かつ大規模なものを地区センター内に設け、これを補完するものを住区内に適宜配置する。		
	そ の 他 の 公 益 的 施 設	<ul style="list-style-type: none"> ・都市高速鉄道を地区中央部に配置する。 ・診療所，開業医等を各住区内に適宜配置する。 ・各種官公庁施設を地区センター内に配置する。 ・その他の公益的施設を必要に応じ適宜配置する。 		
	特 定 業 務 施 設 の 配 置 方 針	良好な環境と調和する工場，研究所，研修施設，厚生施設等は住区外に配置し，住区との間に幹線道路を設け良好な居住環境の保全を図る。		

「施行区域，主な公共施設の配置及び住区の配置は計画図表示のとおり」

理 由

別添理由書のとおり

理 由 書

西神第2地区は、自然と暮らしの美しい調和をテーマに、「住み」「働き」「学び」「憩う」という複合機能を持ったまちの整備を進めている市営地下鉄「西神南駅」を中心とする区域であり、昭和55年から新住宅市街地開発事業の施行により市街地整備を行ってきた。

このたび、当該区域の一部において、地区を取りまく社会情勢の変化をふまえた土地の需要に対応し、事業の進捗を図るため宅地の利用計画を変更するものである。

(参考) 変更の概要

		変 更 前			変 更 後			
住 区	計画目 標人口	約 31 千人			約 35 千人			
	宅 地 の 利 用 計 画	区 分	面 積	比 率	区 分	面 積	比 率	
住宅用地		約 141.3ha	約 34.1%	住宅用地	約 156.4ha	約 37.7%		
公 益 的 施 設 用 地		教育施設用地	約 11.1ha	約 2.7%	公 益 的 施 設 用 地	教育施設用地	約 11.1ha	約 2.7%
		購買施設用地	約 6.4ha	約 1.5%		購買施設用地	約 6.4ha	約 1.5%
		その他の公益 的施設用地	約 22.1ha	約 5.3%		その他の公益 的施設用地	約 13.7ha	約 3.3%
		小計	約 39.6ha	約 9.5%		小計	約 31.2ha	約 7.5%
特定業務施設用地		約 43.1ha	約 10.4%	特定業務施設用地	約 36.4ha	約 8.8%		
特 定 業 務 施 設 の 配 置 方 針	特定業務施設のうち、地区センターを補完する事務所等は住区内に配置する。その他良好な環境と調和する工場、研究所、研修施設、厚生施設等は住区外に配置し、住区との間に幹線道路を設け、良好な居住環境の保全を図る。			良好な環境と調和する工場、研究所、研修施設、厚生施設等は住区外に配置し、住区との間に幹線道路を設け、良好な居住環境の保全を図る。				

下線部分は変更箇所