

第6号議案 神戸国際港都建設計画地区計画の決定について
(須磨車地区地区計画)

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)

都市計画須磨車地区地区計画を次のように決定する。

名 称	須磨車地区地区計画	
位 置	神戸市須磨区車字梨川山，字梨川，字玉子谷，字大廻り山，字中山ノ奥及び字奥山ノ奥並びに白川字高尾及び字井戸小屋奥	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	約 13.5 ha	
地区計画の 目 標	<p>当地区は，夢野白川線の北側に位置し，周辺では東白川台や若草町等の良好な低層住宅地に隣接している地域である。</p> <p>本計画は，必要な基盤施設の整備を図りつつ，周辺市街地と調和した健全な土地利用を促進し，緑豊かなゆとりある住宅市街地の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	土地利用の 方 針	<p>当地区を「低層住宅地区」，「中層住宅地区」に区分し，周辺環境に配慮した良好な住宅市街地の形成を図る。</p> <p>1. 「低層住宅地区」 ゆるやかに傾斜した自然地形を利用した，ゆとりある低層住宅地の形成を図る。</p> <p>2. 「中層住宅地区」 恵まれた緑豊かな自然を活かし，周辺環境に調和した，中層住宅地等の形成を図る。</p>
	地区施設の 整備方針	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，緑地等を適正に配置する。
	建築物等の 整備方針	<p>1. 「低層住宅地区」 ゆとりある低層住宅地の形成を図るために，建築物の用途，敷地規模及び配置に留意して整備を行う。</p> <p>2. 「中層住宅地区」 恵まれた自然環境と周辺の低層住宅地に調和したゆとりある中層住宅地等の形成を図るために，建築物の用途及び高さに留意して整備を行う。</p>

地区 整備 計画	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）	道路	幅員 10m 延長 約 150m 幅員 12m 延長 約 400m		
		緑地	約 4.0ha		
	地区の細区分（細区分の区域は計画図表示のとおり）	名称	低層住宅地区	中層住宅地区	
		面積	約 9.5ha	約 4.0ha	
	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. 共同住宅，寄宿舎及び下宿 2. 公衆浴場	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 単独車庫（附属車庫を除く） 2. 公衆浴場	
	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等の面までの距離は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等が，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 3m 以下であるもの		
	建築物等の高さの最高限度			20m	
備考	用途地域	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

須磨車地区は、夢野白川線の北側に位置し、東白川台や若草町等の良好な低層住宅地に隣接している。

当地区は、特定保留区域に位置づけられており、計画の実現に向けて具体化が進められてきた。

このたび、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うけて、道路等を適正に配置するとともに、低層住宅地区と中層住宅地区に区分し、建築物等の用途、敷地規模、配置及び高さに関するルールを定めることにより、緑豊かな自然を活かし周辺の環境と調和した、ゆとりある市街地の形成を図るため、市街化区域への編入にあわせて、本案のとおり地区計画を決定するものである。