

第4号議案 神戸国際港都建設計画地区計画の決定について
(名谷町社谷地区地区計画)

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)

都市計画名谷町社谷地区地区計画を次のように決定する。

| | | |
|--|---|--|
| 名 称 | 名谷町社谷地区地区計画 | |
| 位 置 | 神戸市垂水区名谷町字社谷，字権行司，字前田，下畑町字祭り石，字笹之内，字社ノ神山，字内川，桃山台2丁目，4丁目 | |
| 区 域 | 計画図表示のとおり | |
| 面 積 | 約 21.5ha | |
| 地区計画の 目 標 | <p>当地区は，淡路島を望む神戸・明石市街地の近郊丘陵地に位置し，周辺に桃山台団地やつつじが丘団地などの低層住宅地が広がる，緑豊かな住宅地である。</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，良好な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 に 関 する 方 針 | 土地利用の 方 針 | <p>当地区を，「低層住宅地区」，「利便施設地区」に区分し，周辺住宅地の環境に配慮した住宅及び利便施設の配置により，良好な住宅市街地の形成を図る。</p> <p>1 「低層住宅地区」 ゆとりある低層住宅地区の形成を図る。</p> <p>2 「利便施設地区」 周辺環境に配慮した生活利便施設を配置する。</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，緑地等を適正に配置する。</p> |
| | 建築物等の 整備の方針 | <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，建築物等の用途，敷地規模及び配置に留意して整備を行う。</p> <p>2 「利便施設地区」 生活利便施設地区として健全な環境を形成するため，建築物等の用途及び配置等に留意して整備を行う。</p> |

| | | | | |
|--------|------------------------------|--|--|--------|
| 地区整備計画 | 配置・規模の地区施設の | 道路 | 幅員 約12m, 延長 約1,090m (計画図表示のとおり) | |
| | | 緑地 | 7ヶ所 面積 約5.39ha (計画図表示のとおり) | |
| | | 公園 | 3ヶ所 面積 約0.66ha (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 | 低層住宅地区 | 利便施設地区 |
| | | 面積 | 約20.5ha | 約1.0ha |
| | 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, 寄宿舍又は下宿 2 学校, 図書館その他これらに類するもの(集会所を除く) 3 神社, 寺院, 教会その他これらに類するもの 4 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 共同住宅, 寄宿舍又は下宿 2 学校, 図書館その他これらに類するもの 3 神社, 寺院, 教会その他これらに類するもの 4 公衆浴場 | |
| | 建築物の敷地面積の最低限度 | 150㎡ ただし, 土地区画整理法第98条第1項の規定により仮換地として指定された際に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用する土地について, その土地の全部(その土地の一部を建築基準法第42条第1項の規定による道路の用に供する場合にあつては, 当該道路の部分を除く部分)を一の敷地として使用する場合はこの限りではない。 | | |
| | 壁面の位置の制限 | 1 隣地境界線及び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。 | | |
| | 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または透視可能なフェンスとする。 ただし, 高さが60cm以下の部分についてはこの限りではない。 | | |
| 備考 | 主な用途地域 | 第1種低層住居専用地域 | 第1種中高層住居専用地域 | |

理 由

別添理由書のとおり

理 由 書

名谷町社谷地区は、淡路島を望む神戸・明石市街地の近郊丘陵地に位置し、周辺に桃山台団地やつつじが丘団地などの低層住宅地が広がる、緑豊かな住宅地である。

当地区では、中層住宅を中心とした民間の宅地開発事業により、土地の高度利用を促進しつつ、緑豊かでゆとりある良好な住宅市街地の形成を図るため、平成6年に住宅地高度利用地区計画を定めたが、社会経済状況の変化などにより、事業計画を再検討していた地区である。

このたび、土地区画整理事業により周辺の低層住宅地のまちなみと調和した住宅市街地の形成を図るため、中層住宅から低層住宅を中心とする計画に見直すこととし、本案のとおり地区計画を決定するものである。