

第5号議案 神戸国際港都建設計画地区計画の変更について
 (深江駅南地区地区計画)

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)

都市計画深江駅南地区地区計画を次のように変更する。

名 称	深江駅南地区地区計画
位 置	神戸市東灘区深江本町1丁目、2丁目、3丁目及び4丁目並びに深江南町1丁目、2丁目、3丁目及び4丁目
区 域	計画図表示のとおり
面 積	約56.3 ha
地区計画の 目 標	<p>当地区は、阪神電鉄深江駅の南東部に位置し、北は阪神電鉄、南は国道43号沿道を含めて臨海部までの一帯の地域で、住宅、商業施設、工業施設等が共存する市街地である。</p> <p>本計画は、「庶民的で住み良い街への改善」を推進するため、明るく安全で活気のある街を目指し、住商工の調和のとれた良好な市街地を形成す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>1. 「幹線道路沿道地区」 住宅、店舗、工場等が適度に複合し、幹線道路沿道の利便性を活かした土地利用を図る。</p> <p>2. 「住宅地区」 住宅を主体とした良好な住環境の維持、保全を目指した土地利用を図る。</p> <p>3. 「住商工協調地区」 低層住宅、中高層住宅、店舗、工場等が適度に複合し、それぞれの施設の環境に配慮した土地利用を図る。</p>
	<p>地区施設の 整備の方針</p> <p>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、地区内の道路、公園等を適正に維持、保全する。</p>
	<p>建築物等の 整備の方針</p> <p>1. 「幹線道路沿道地区」 幹線道路沿道の利便性を活かし、かつ住環境に配慮した土地利用を図るため、建築物等の用途に留意して整備を行う。</p> <p>2. 「住宅地区」 良好な住環境に配慮した土地利用を図るため、建築物等の用途、高さに留意して整備を行う。</p> <p>3. 「住商工協調地区」 低層住宅、中高層住宅、店舗、工場等のそれぞれの施設の環境に配慮した土地利用を図るため、建築物等の用途に留意して整備を行う。</p>

	地区の細区分 (細区分の区域は計画図表示のとおり)	名称	幹線道路 沿道地区A	幹線道路 沿道地区B	幹線道路 沿道地区C	住宅地区A	住宅地区B	住宅地区C
		面積	約 9.9 ha	約 1.2 ha	約 0.9 ha	約 7.3 ha	約 12.8 ha	約 9.4 ha
地区整備計画	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. ホテル又は旅館 2. マージャン屋, ぱちんこ屋, 射的場, 勝馬投票券発売所, 場外車券売場その他これらに類するもの 3. 床面積の合計が 15 m ² を超える畜舎	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1. ホテル又は旅館 2. マージャン屋, ぱちんこ屋, 射的場, 勝馬投票券発売所, 場外車券売場その他これらに類するもの 3. 床面積の合計が 15 m ² を超える畜舎 4. 準住居地域に建築してはならない工場 5. 準住居地域に建築してはならない危険物の貯蔵又は処理に供するもの。	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1. ホテル又は旅館 2. マージャン屋, ぱちんこ屋, 射的場, 勝馬投票券発売所, 場外車券売場その他これらに類するもの 3. 床面積の合計が 15 m ² を超える畜舎 4. 準住居地域に建築してはならない工場 5. 準住居地域に建築してはならない危険物の貯蔵又は処理に供するもの。 6. キャバレー, 料理店, ナイトクラブ, ダンスホールその他これらに類するもの	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 単独の自動車車庫で 2 階以上の部分にあるもの	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない	1. ホテル又は旅館 2. 床面積の合計が 15 m ² を超える畜舎	
	建築物等の高さの最高限度	—	—	—	15m	18m ただし、地区計画の決定に係る告示の際、現に存する建築物又は現に建築の工事中の建築物(以下「当該建築物」という。)がこの規定に適合しないこととなる場合、次の各号を満たす建築、大規模の修繕又は大規模の様式替えをするものであると市長が認める建築物については、当該建築物の最高高さを限度とする。なお、この規定に適合するに至った建築物は除く。 (1) 当該建築物と敷地が同一であること (2) 当該建築物と主たる用途(床面積の合計が過半のものをいう)が同一であること (3) 高さが 18 メートルを超える部分の階(高さ 18 メートルの位置が、当該階の床面と上階の床面の間にある場合、その当該階を含む。以下(3)において同じ。)の床面積の合計が、当該建築物に係る高さが 18 メートルを超える部分の階の床面積の合計を超えないこと。		
備考	用途地域	準住居地域	近隣商業地域	準工業地域	第一種中高層住居専用地域	第一種住居地域		

理由

別添理由書のとおり

理 由 書

深江駅南地区は、阪神電鉄深江駅の南東部に位置し、北は阪神電鉄、南は国道43号沿道を含めて臨海部までの一帯の地域で、住宅・商業施設・工業施設等が共存する市街地である。

また、深江地区まちづくり協議会が平成7年に締結したまちづくり協定の対象地域の一部であり、阪神間の交通至便な立地条件を生かした住宅地主体の土地利用を促進するため、「庶民的で住み良い街への改善」を基本理念に、まちづくりに取り組んでいる地区である。

平成22年に深江駅南地区地区計画を都市計画決定し、国道43号沿道に地区整備計画を定めている。その後、国道43号沿道以南の地区において良好な住環境に配慮した土地利用を図るため、地区整備計画の追加に向けて検討が進められてきた。

このたび、国道43号沿道以南を「住宅地区」として地区整備計画に追加するまちづくり協議会からの提案を受けて、住宅を主体とした良好な住環境の維持・保全等を図るため、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) 深江駅南地区地区計画の変更の概要

1. 区分の名称の変更

- ・「国道43号沿道地区」⇒「幹線道路沿道地区」

2. 地区整備計画の追加

(1) 細区分の名称

- ・国道43号沿道以南の区域を、「住宅地区A」、「住宅地区B」、「住宅地区C」、「幹線道路沿道地区C」に区分し、地区整備計画を策定

(2) 面積

	変更前	変更後	増減
面積	約 11.6 ha	約 41.5 ha	約 29.9ha