

第4号議案 神戸国際港都建設計画 地区計画の変更について  
(西神第2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)

都市計画西神第2地区地区計画を次のように変更する。

名 称	西神第2地区地区計画
位 置	神戸市西区井吹台東町1丁目、井吹台東町2丁目、井吹台東町3丁目、井吹台東町4丁目、井吹台東町5丁目、井吹台東町6丁目、井吹台東町7丁目、井吹台西町1丁目、井吹台西町2丁目、井吹台西町3丁目、井吹台西町4丁目、井吹台西町5丁目、井吹台西町6丁目、井吹台北町1丁目、井吹台北町2丁目、井吹台北町3丁目、井吹台北町4丁目、伊川谷町井吹字苗代、字西山、字小池谷、字小池口、字深谷、字竹谷、字越前、字東室谷、字西室谷、字大戸口、字大戸奥、字登り立及び字花折、伊川谷町前開字室谷、伊川谷町別府字建山及び字辻ヶ内、櫛谷町菅野字城ヶ谷、櫛谷町谷口字南谷口、字南谷、字南谷奥、字真谷奥、字中山及び字岡ノ谷、櫛谷町池谷字光松、字山ノ谷、字城ヶ谷、字大谷及び字小谷、櫛谷町福谷字助広、字縁谷、字口縁谷、字五ヶ谷及び字三ツ松、櫛谷町寺谷字櫛谷並びに櫛谷町友清字宮下、字鎌ヶ谷及び字奥鎌ヶ谷
区 域	計画図表示のとおり
面 積	約 414.5 ha
地区計画の 目 標	<p>当地区は、豊かな自然や周辺の農業地域との調和を図りながら市街地の整備保全を計画的に進めている西神ニュータウンの中央部に位置し「住み」、「働き」、「学び」、「憩う」多様な機能を有する自立型都市をめざしている地区である。</p> <p>本計画は、良好な居住環境と多様な都市機能の立地との調和を図り、にぎわいとゆとりとうるおいのある街づくりをめざすとともに、事業効果の維持増進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「センター地区」、「住宅地区」、「特定業務地区」及び「外周地区」に区分し、多様な機能を有する複合的な土地利用を図るものとする。</p> <p>1. 「センター地区」 地区のセンターにふさわしい行政、商業、娯楽、福祉、文化等の多様な機能を備えた「地区センター地区」と「近隣センター地区」を配置し、にぎわいのある街区形成を図る。</p> <p>2. 「住宅地区」 ゆとりとうるおいのある居住環境を形成するため、地区を「低層住宅地区」と「中高層住宅地区」に区分し、独立住宅、低層集合住宅、中高層住宅、学校等を適正に配置するとともに、住宅ニーズの多様化に対応して規模、形式等の多様な住宅の供給を行い、バランスのとれたコミュニティの形成を図る。</p> <p>3. 「特定業務地区」 居住者に雇用の場を提供するため、事務所、良好な居住環境と調和する工場、研究所等を住区の外周に適正に配置する。</p> <p>4. 「外周地区」 計画区域の外周部において、緑地を配置することにより周辺環境を保全しつつ、併せて教育、医療、福祉、商業及びこれらの機能を補完する施設を適正に配置し、緑豊かなゆとりとうるおいのある街づくりを図る。</p>
	地区施設の整備方針	<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、公園、緑地等を適正に配置するほか、地区周辺に緑地を確保する。</p>
	建築物等の整備方針	<p>1. 「センター地区」 にぎわいのある環境を形成するとともに周辺環境との調和を図るため、建築物の配置及び敷地内緑化等に留意して整備を行う。</p> <p>2. 「住宅地区」 ゆとりとうるおいのある居住環境を形成するとともにその保全を図るため、宅地規模、建築物等の配置及び敷地内緑化等に留意して整備を行う。</p> <p>3. 「特定業務地区」 良好な業務、研究、生産環境を創出するとともに、周辺環境と調和を図るため、建築物等の用途、配置及び敷地内緑化等に留意して整備を行う。</p> <p>4. 「外周地区」 計画区域の周辺環境との調和を図るため、区域外周部に緑地を配置し、建築物等の配置及び敷地内緑化等に留意して整備を行うとともに、住宅地区のゆとりとうるおいのある居住環境を保全する。</p>

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	広場	街角広場 36ヶ所 計 約 0.6 ha (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		
		面積	低層住宅地区A	低層住宅地区B	低層住宅地区C
	建築物等に 関する 事項	建築物等の用途の制限	約100.4 ha	約12.5 ha	約70.2ha
			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 2. 兼用住宅(延べ面積の 1/2 以上を居住の用に供し, かつ 次の(1)から(5)に掲げる用途を兼ねるもの(これらの用途に供する部分の床面積の合計が 50 m <sup>2</sup> を超えるものを除く。) (1) 事務所(汚物運搬用自動車, 危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車)で国土交通大臣の指定するものための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。) (2) 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店 (3) 理髪店, 美容院, クリーニング取次店, 質屋, 貸衣装屋, 貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗 (4) 洋服店, 畳屋, 建具屋, 自転車店, 家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗(原動機を使用する場合にあっては, その出力の合計が 0.75kW 以下のものに限る。) (5) 自家販売のために食品製造業(食品加工業を含む。)を営むパン屋, 米屋, 豆腐屋, 菓子屋その他これらに類するもの(原動機を使用する場合にあっては, その出力の合計が 0.75kW 以下のものに限る。)	次に掲げる建築物は建築してはならない。  共同住宅, 寄宿舍 又は下宿	
敷地面積の最低限度		150 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>		

中高層住宅地区	地区センター地区	近隣センター地区	外周地区A	外周地区B	外周地区C	特定業務地区
約 107.8 ha	約 9.9 ha	約 3.7 ha	約 10.8 ha	約 9.8 ha	約 31.1 ha	約 58.3 ha
			次に掲げる建築物は建築してはならない。 1.住宅(他の用途を併存または併設する場合を含む。) 2.共同住宅、寄宿舎又は下宿(附属する寄宿舎を除く。) 3.ホテル又は旅館 4.カラオケボックスその他これに類するもの 5.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に類するもの 6.工場(自動車修理工場を含む。)	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1.住宅(他の用途を併存または併設する場合を含む。) 2.共同住宅、寄宿舎又は下宿(附属する寄宿舎を除く。)	次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.カラオケボックスその他これに類するもの 3.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に類するもの 4.工場(自動車修理工場を含む。)	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1.住宅(他の用途を併存または併設する場合を含む。) 2.共同住宅、寄宿舎又は下宿(附属する寄宿舎を除く。) 3.ホテル又は旅館 4.畜舎(床面積の合計が15㎡を超えるもの。) 5.カラオケボックスその他これに類するもの 6.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に類するもの 7.劇場、映画館、演芸場又は観覧場 8.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 9.商業地域内に建築してはならない工場の内、建築基準法別表第三(り)項第三号に掲げる建築物 10.商業地域内に建築してはならない危険物の貯蔵又は処理に供する建築物

	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		
			低層住宅地区A	低層住宅地区B	低層住宅地区C
地区整備計画	建築物等に 関する事項	壁面の位置の制限			<p>1. 計画図表示の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。</p> <p>2. 前項に規定する距離に満たない距離にある建築物又は建築物の部分（以下「建築物等」という。）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。</p> <p>(1) 車庫、物置その他これらに類する用途（以下「車庫等の用途」という。）に供し、軒の高さが2.3m以下のもの</p> <p>(2) 外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であるもの</p>
		かき又はさくの構造の制限	道路に面する部分のへい（生垣を除く。）の高さは1.2m以下とする。ただし、危険防止上やむを得ない場合は、この限りではない。		
備考	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

中高層住宅 地区	地区センター 地区	近隣センター 地区	外周地区A	外周地区B	外周地区C	特定業務地区
<p>1. 計画図表示の道路境界線から建築物の外壁等の面までの距離は3m以上とする。</p> <p>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。</p> <p>(1) 車庫等の用途に供し、軒の高さが2.3m以下のもの</p> <p>(2) 外壁等の中心線の長さの合計が5m以下であるもの</p>		<p>1. 計画図表示の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。</p> <p>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。</p> <p>(1) 車庫等の用途に供し、軒の高さが2.3m以下のもの</p> <p>(2) 外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であるもの</p>				<p>都市計画道路井吹環状線及び永井谷前開線のうち、計画図表示の道路境界線から建築物の外壁等の面までの距離は5m以上とする。</p>
<p>第一種中高層住居専用地域</p> <p>第二種住居地域</p>	商業地域	第二種中高層住居専用地域	第二種住居地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	準工業地域

## 理 由 書

西神第2地区は、豊かな自然や周辺の農業地域との調和を図りながら市街地の整備保全を計画的に進めている、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る、市街地整備を行ってきた。

当地区では、良好な居住環境と多様な都市機能の立地との調和を図るため、昭和63年に地区計画を都市計画決定し、にぎわいとゆとりとうるおいのある街づくりを進めており、その後の事業の進捗にあわせ順次地区整備計画の区域を拡大し、平成13年には地区全体へと拡大した。

このたび、新住宅市街地開発事業において、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た土地利用計画の変更を行なうことに伴い、当地区にふさわしい良好で健全な居住環境の形成を図るため、本案のとおり地区計画を変更するものである。

### (参考) 西神第2地区関連議案について

#### 1 用途地域（第1号議案）

変更箇所番号	用途地域 容積率/建ぺい率 (%)		面積
	変更前	変更後	
(1)	第二種住居地域 200/60	<u>第一種中高層住居専用地域</u> <u>200/60</u>	約 11ha
(2)	第二種中高層住居専用地域 200/60	<u>第一種低層住居専用地域</u> <u>100/50</u>	約 15ha

下線部分は変更箇所

#### 2 高度地区（第2号議案）

変更箇所番号	変更前	変更後	面積
(1)	第五種高度地区	<u>第四種高度地区</u>	約 11ha
(2)	第四種高度地区	<u>第一種高度地区</u>	約 15ha

下線部分は変更箇所

3 西神第2地区新住宅市街地開発事業（第3号議案）

		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%			
備考	特定業務施設の配置方針	<p>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。</p>			<p>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。</p>			

下線部分に変更箇所

4 地区計画（第4号議案）

土地利用の方針の変更

		変更前	変更後
土地利用の方針		<p>当地区を「センター地区」、「住宅地区」、「業務地区」及び「公益的施設地区」に区分し、多様な機能を有する複合的な土地利用を図るものとする。</p> <p>3. 「業務地区」 街としてのにぎわいを高めるとともに居住者に雇用の場を提供するため、事務所、良好な居住環境と調和する工場、研究所等を住区の外周に適正に配置する。</p> <p>4. 「公益的施設地区」 居住者の共同福祉または利便のために必要な教育、医療、福祉、商業等の施設を住区の外周の中に適正に配置し、緑豊かなゆとりとうるおいのある街づくりを図る。</p>	<p>当地区を「センター地区」、「住宅地区」、「<u>特定業務地区</u>」及び「<u>外周地区</u>」に区分し、多様な機能を有する複合的な土地利用を図るものとする。</p> <p>3. 「<u>特定業務地区</u>」 <u>居住者に雇用の場を提供するため、事務所、良好な居住環境と調和する工場、研究所等を住区の外周に適正に配置する。</u></p> <p>4. 「<u>外周地区</u>」 <u>計画区域の外周部において、緑地を配置することにより周辺環境を保全しつつ、併せて教育、医療、福祉、商業及びこれらの機能を補完する施設を適正に配置し、緑豊かなゆとりとうるおいのある街づくりを図る。</u></p>

下線部分に変更箇所

建築物等の整備方針の変更

	変 更 前	変 更 後
建築物等の 整備方針	<p>3. 「業務地区」 街としてのにぎわいを高めるとともに居住者に雇用の場を提供するため、事務所、良好な居住環境と調和する工場、研究所等を住区の外周に適正に配置する。</p> <p>4. 「公益的施設地区」 ゆとりとうるおいのある居住環境を形成するとともに、周辺環境との調和を図るため、建築物等の配置及び敷地内緑化等に留意して整備を行う。</p>	<p>3. 「<u>特定業務地区</u>」 <u>良好な業務、研究、生産環境を創出するとともに、周辺環境と調和を図るため、建築物等の用途、配置及び敷地内緑化等に留意して整備を行う。</u></p> <p>4. 「<u>外周地区</u>」 <u>計画区域の周辺環境との調和を図るため、区域外周部に緑地を配置し、建築物等の配置及び敷地内緑化等に留意して整備を行うとともに、住宅地区のゆとりとうるおいのある居住環境を保全する。</u></p>

下線部分は変更箇所

地区の細区分の変更

変 更 前		変 更 後		備 考
細区分の名称	面 積	細区分の名称	面 積	
低層住宅地区C	約 55.1ha	低層住宅地区C	<u>約 70.2ha</u>	約 15.1ha 増
公益的施設地区	約 66.8ha	<u>外周地区A</u>	約 10.8ha	細区分の名称の変更
		<u>外周地区B</u>	約 9.8ha	
		<u>外周地区C</u>	約 31.1ha	
特定業務地区A	約 58.3ha	<u>特定業務地区</u>	約 58.3ha	細区分の名称の変更
中高層住宅地区	約 93.3ha	中高層住宅地区	<u>約 107.8ha</u>	約 14.5ha 増
特定業務地区B	約 14.5ha			

下線部分は変更箇所

建築物等の用途の制限の変更

(変更前)

名 称	公益的施設地区			特定業務地区A
建築物等の用途の制限				<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 住宅(他の用途を併存または併設する場合を含む。)</li> <li>2. 共同住宅, 寄宿舍又は下宿(附属する寄宿舍を除く。)</li> <li>3. ホテル又は旅館</li> <li>4. 畜舎(床面積の合計が15㎡を超えるもの。)</li> <li>5. 劇場, 映画館, 演芸場又は観覧場</li> <li>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</li> <li>7. 商業地域内に建築してはならない工場の内, 建築基準法別表第二(り)項第三号に掲げる建築物</li> <li>8. 商業地域内に建築してはならない危険物の貯蔵又は処理に供する建築物</li> </ol>

(変更後)

名 称	外周地区A	外周地区B	外周地区C	特定業務地区
建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 住宅(他の用途を併存または併設する場合を含む。)</li> <li>2. 共同住宅, 寄宿舍又は下宿(附属する寄宿舍を除く。)</li> <li>3. ホテル又は旅館</li> <li>4. カラオケボックスその他これに類するもの</li> <li>5. 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に類するもの</li> <li>6. 工場(自動車修理工場を含む。)</li> </ol>	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 住宅(他の用途を併存または併設する場合を含む。)</li> <li>2. 共同住宅, 寄宿舍又は下宿(附属する寄宿舍を除く。)</li> </ol>	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ホテル又は旅館</li> <li>2. カラオケボックスその他これに類するもの</li> <li>3. 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に類するもの</li> <li>4. 工場(自動車修理工場を含む。)</li> </ol>	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1～4 (略)</li> <li>5. カラオケボックスその他これに類するもの</li> <li>6. 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に類するもの</li> <li>5～8を7～10に変更(略)</li> </ol>