

第 10 号議案 神戸国際港都建設計画地区計画の変更について
 (浜山地区地区計画)

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)

都市計画浜山地区地区計画を次のように変更する。

名 称	浜山地区地区計画
位 置	神戸市兵庫区金平町 1, 2 丁目, 御崎町 2 丁目, 浜中町 1, 2 丁目, 吉田町 1, 2, 3 丁目, 高松町, 浜山通 5, 6 丁目
区 域	計画図表示のとおり
面 積	約 27.3ha
地区計画の 目 標	<p>当地区は、神戸市兵庫区の南部に位置し、下町らしい良好な近隣関係を維持・発展してきた地区であり、平成元年より住民主体によるまちづくりに取り組み、土地区画整理事業を中心に整備が進められている地区である。</p> <p>本計画は、このような地区の特性を踏まえて、バランスのよい人口構成をもった住商工の協調する複合市街地の形成を目指し、以下のようなまちづくりを行うことを目標とする。</p> <p>「子供からお年寄りまでが、安心して快適に暮らせる住みよいまちづくり」</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 お年寄り、身体障害者、若者、子供たちが安全で快適に住み続けられるまち 2 下町の生活スタイルを受け継いだぬくもりのあるまち 3 住宅・商業・工業の調和する共存のまち

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「住宅地区」，「業務・研究地区」，「センター地区」，「住商協調地区」，「住工協調地区」及び「工業育成地区」に区分し，住宅を中心に，住商工が調和した活気あるまちの形成を促進する。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 「住宅地区」 都市計画道路運南線・御崎線や街区公園，生活道路の整備にあわせて，良質な住宅供給の促進，居住人口の維持・回復及び快適な住環境の形成を図る。 2 「業務・研究地区」 地域の業務・研究施設の一層の充実・発展を目指し，地区の産業育成・振興の核の形成を図る。 3 「センター地区」 地下鉄海岸線駅周辺及び金平市場の一部において，土地の高度利用により，市場の共同化等による商業の再生と多様な需要に対応する良質な都市型住宅の整備を誘導し，地区の生活拠点の形成を図る。 4 「住商協調地区」 都市計画道路高松線沿道や金平市場周辺において，共同化等による土地の有効利用を促進するとともに，住商機能が調和した複合市街地の形成を図る。 5 「住工協調地区」 地区内の工場を集約するとともに，住工機能が調和した市街地の形成を図る。 6 「工業育成地区」 工業用途への純化を図り，地場産業の育成・振興を図るため，工業系土地利用に特化した市街地の形成を図る。
	地区施設の整備の方針	土地区画整理事業で整備される道路，公園等を生かし，土地利用の増進及び健全かつ良好な環境の形成を図る。
	建築物等の整備の方針	<p>これまで継承してきた「下町型」の街並みに配慮するとともに，市街地環境の向上を誘導するため，適正に建築物等の規制・誘導を行い，良好な市街地の形成を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 「住宅地区」 快適な居住環境を保全するため，建築物等の用途，宅地規模，配置及び高さ等に留意して整備を行う。 2 「業務・研究地区」 業務・研究施設にふさわしい環境を形成するため，建築物等の用途及び宅地規模等に留意して整備を行う。 3 「センター地区」 土地の高度利用により，商業の再生と共同化等を誘導し，生活拠点にふさわしい市街地の形成を図るため，建築物等の用途，規模，宅地規模及び配置等に留意して整備を行う。 4 「住商協調地区」 幹線道路の沿道利用促進や市場の土地の有効利用を進め，住商機能の調和した複合市街地の形成を図るため，建築物等の用途，宅地規模及び高さ等に留意して整備を行う。 5 「住工協調地区」 地区内の工場を集約を促進するとともに，工場の操業環境と住環境との調和を図るため，建築物等の用途，宅地規模及び高さ等に留意して整備を行う。 6 「工業育成地区」 地場産業の育成・振興を図るため，建築物等の用途及び宅地規模等に留意して整備を行う。

地区の細区分 (細区分の区域は計画図表示のとおり)	名称	住宅地区	業務・研究地区	センター東地区	センター西地区
	面積	約 17.6ha	約 3.2ha	約 0.3ha	約 0.5ha
建築物等の用途の制限	<p>次の各号に該当する建築物の用途に供するものは建築してはならない。</p> <p>1 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</p> <p>2 店舗や飲食店その他これらに類するもの及び事務所の用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡を超えるもの</p> <p>3 カラオケボックスその他これに類するもの</p>	<p>次の各号に該当する建築物の用途に供するものは建築してはならない。</p> <p>1 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</p> <p>2 店舗及び飲食店その他これらに類するものの用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡を超えるもの</p> <p>3 カラオケボックスその他これに類するもの</p>	<p>次の各号に該当する建築物の用途に供するものは建築してはならない。</p> <p>1 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</p> <p>2 カラオケボックスその他これに類するもの</p>	<p>次の各号に該当する建築物の用途に供するものは建築してはならない。</p> <p>1 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</p> <p>2 カラオケボックスその他これに類するもの</p>	
建築物の容積率の最高限度				<p>1 建築物の全部を住宅の用途に供する場合は, 指定容積率に10分の15を乗じて得た数値とする。</p> <p>2 建築物の全部を住宅以外の用途に供する場合は, 指定容積率とする。</p> <p>3 住宅の用途に供する部分と, 住宅以外の用途に供する部分を含む建築物については, 次の計算式により求められる数値とする。</p> $C = 1.5A - 0.5B$ <p>かつ, $A > B$</p> <p>A: 指定容積率</p> <p>B: 住宅以外の用途に供する部分の床面積の敷地面積に対する割合</p> <p>C: 建築物の延べ床面積の敷地面積に対する割合の最高限度</p> <p>4 建築物の敷地面積の最低限度に定めるただし書きの適用を受ける建築物にあつては, 1から3までの規定は適用しない。</p>	
建築物の容積率の最低限度				10分の10	

地区整備計画
建築物等に関する事項

	地区の細区分 (細区分の区域は計画図表示のとおり)	名称	住宅地区	業務・研究地区	センター東地区	センター西地区
		面積	約 17.6ha	約 3.2ha	約 0.3ha	約 0.5ha
地区 整備 計画	建築物の敷地面積の最低限度	<p>600㎡ ただし、以下のいずれかに該当する場合はこの限りでない。</p> <p>1 現に建築物の敷地として使用されている土地、又は現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、その全部を一の敷地として使用する場合。</p> <p>2 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っては、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。</p>	<p>500㎡ ただし、以下のいずれかに該当する場合はこの限りでない。</p> <p>1 現に建築物の敷地として使用されている土地、又は現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、その全部を一の敷地として使用する場合。</p> <p>2 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っては、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。</p>	<p>100㎡ ただし、以下のいずれかに該当する場合はこの限りでない。</p> <p>1 現に建築物の敷地として使用されている土地、又は現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、その全部を一の敷地として使用する場合。</p> <p>2 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っては、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。</p>	<p>100㎡ ただし、以下のいずれかに該当する場合はこの限りでない。</p> <p>1 現に建築物の敷地として使用されている土地、又は現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、その全部を一の敷地として使用する場合。</p> <p>2 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っては、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。</p>	
	壁面の位置の制限	<p>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、1.0m以上としなければならない。</p>			<p>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、1.0m以上としなければならない。</p>	
	建築物の高さの最高限度	<p>15m ただし、以下のいずれかに該当する場合はこの限りでない。</p> <p>1 建築基準法第59条の2第1項の規定に基づき特定行政庁の許可（総合設計）を受けた建築物</p> <p>2 前面道路（前面道路が2以上ある場合は、その幅員が最大のもの。以下同じ。）の幅員が10mを超える建築物</p>				
備考	用途地域	第二種住居地域・工業地域	第二種住居地域	近隣商業地域	近隣商業地域	

地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	地区の細区分 (細区分の区域は計画図表示のとおり)	名称	住商協調地区	住工協調地区	工業育成地区
			面積	約 2.4ha	約 2.1ha	約 1.2ha
		建築物等の用途の制限	<p>次の各号に該当する建築物の用途に供するものは建築してはならない。</p> <p>1 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</p> <p>2 カラオケボックスその他これに類するもの</p>	<p>次の各号に該当する建築物の用途に供するものは建築してはならない。</p> <p>1 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</p> <p>2 カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>ただし, 臨港地区においては, この項の規定を適用せず, 神戸港の臨港地区内の分区における構築物の規制に関する条例によるものとする。</p>	<p>カラオケボックスその他これに類するものを建築してはならない。</p> <p>ただし, 臨港地区においては, この項の規定を適用せず, 神戸港の臨港地区内の分区における構築物の規制に関する条例によるものとする。</p>	
		建築物の容積率の最高限度				
		建築物の容積率の最低限度				

	地区の細区分 (細区分の区域は計画図表示のとおり)	名称	住商協調地区	住工協調地区	工業育成地区
		面積	約 2.4ha	約 2.1ha	約 1.2ha
地区整備計画	建築物の敷地面積の最低限度	<p>60㎡ ただし、以下のいずれかに該当する場合はこの限りでない。</p> <p>1 現に建築物の敷地として使用されている土地、又は現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、その全部を一の敷地として使用する場合。</p> <p>2 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っては、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。</p>	<p>60㎡ ただし、以下のいずれかに該当する場合はこの限りでない。</p> <p>1 現に建築物の敷地として使用されている土地、又は現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、その全部を一の敷地として使用する場合。</p> <p>2 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っては、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。</p>	<p>500㎡ ただし、以下のいずれかに該当する場合はこの限りでない。</p> <p>1 現に建築物の敷地として使用されている土地、又は現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、その全部を一の敷地として使用する場合。</p> <p>2 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っては、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。</p>	
	壁面の位置の制限				
	建築物の高さの最高限度	<p>15m ただし、以下のいずれかに該当する場合はこの限りでない。</p> <p>1 建築基準法第59条の2第1項の規定に基づき特定行政庁の許可（総合設計）を受けた建築物</p> <p>2 前面道路の幅員が10mを超える建築物</p>	<p>15m ただし、以下のいずれかに該当する場合はこの限りでない。</p> <p>1 建築基準法第59条の2第1項の規定に基づき特定行政庁の許可（総合設計）を受けた建築物</p> <p>2 前面道路の幅員が10mを超える建築物</p>		
備考	用途地域	近隣商業地域	工業地域	工業専用地域	

理由

別添理由書のとおり

理 由 書

浜山地区は、神戸市兵庫区の南部に位置し、下町らしい良好な近隣関係を維持・発展してきた地区である。

当地区では、平成元年より住民主体によるまちづくりに取り組んでおり、土地区画整理事業による基盤整備や建物の換地移転に合わせて、住宅を中心とした住商工の協調するまちづくりを推進するため地区計画を定めている。

このたび、土地区画整理事業の進捗に伴い、一部の区域について、事業区域から除外することとなったため、これを受けて平成29年9月に浜山地区まちづくり協議会から地区計画の変更に係る提案書が神戸市に提出された。

この提案内容を踏まえ、住商工の協調する複合市街地の形成を図るため、本案のとおり地区計画を変更するものである。

(参考) 浜山地区地区計画の変更の概要

1. 地区計画の区域の変更

区域：計画図表示のとおり

	変更前	変更後	増減
面積	約 28.2ha	約 27.3ha	△約 0.9ha

2. 細区分の区域の変更

区域：計画図表示のとおり

地区の細区分名称	変更前	変更後	増減
住宅地区	約 17.4ha	約 17.6ha	約 0.2ha
住工協調地区	約 2.5ha	約 2.1ha	△約 0.4ha
工業育成地区	約 1.9ha	約 1.2ha	△約 0.7ha