

第17号議案 神戸国際港都建設計画地区計画の変更について
(新長田東地区地区計画)

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)

都市計画新長田東地区地区計画を次のように変更する。

名 称	新長田東地区地区計画
位 置	神戸市長田区細田町1丁目, 2丁目, 3丁目, 4丁目, 5丁目, 神楽町1丁目, 2丁目, 3丁目, 4丁目, 5丁目, 西尻池町1丁目, 2丁目, 若松町1丁目, 2丁目, 大橋町1丁目, 2丁目
区 域	計画図表示のとおり
面 積	約29.9ha
地区計画の 目 標	<p>当地区は、西部副都心機能の一翼をケミカルを中心とした各種産業の集積により担う地区である。兵庫県南部地震により多大な被害を受けた当地区では、その一部の地域において震災復興土地区画整理事業により防災性の高い都市基盤整備を図ることが計画されている地区である。</p> <p>本計画は、産業の集積地としての地区特性を活かしつつ、産業の操業環境と居住環境が共に良好な状態を確保できるようにするため、産業機能と居住機能をそれぞれ適正に配置し、周辺環境と共存の図れる都市型産業の活性化を進めるとともに、駅前地区にふさわしい健全な商業施設の誘導、震災復興住宅の整備を行い、あわせて居住環境との調和に配慮することにより、安全で快適な市街地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	<p>土地利用の方針</p> <p>当地区を「産業育成街区」、「業務サービス育成街区」、「沿道業務育成街区」及び「中高層住商協調街区」に区分し、産業の育成を図るとともに、住宅、工業及び業務の各機能を適正に配置し、調和したまちづくりを図るものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 「産業育成街区」 居住環境と調和する各種の産業が集積するゾーンとして、主として環境の悪化をもたらすおそれのない工業、業務機能の集約化及び高度利用を図る街区とする。 2. 「業務サービス育成街区」 駅前商業地区に近接したゾーンとして、主として地区内サービスを目的とした商業その他の業務機能、震災復興共同住宅の導入及び高度利用を図る街区とする。 3. 「沿道業務育成街区」 地区の玄関口に位置する都市計画道路浜手幹線沿いのゾーンとして、主として玄関口にふさわしい沿道商業その他の業務機能の導入及び高度利用を図る街区とする。 4. 「中高層住商協調街区」 コミュニティ道路沿いの共同化によるすまいの復興を促進するゾーンとして、良質な住宅供給を進めるとともに、店舗等の生活関連施設の立地を図り、住商機能が協調する良好な居住環境をもった中高層住宅地の形成を図る街区とする。
	<p>地区施設の 整備の方針</p> <p>既存の道路等を有効に活用しながら、歩行者と車の共存できる安全で快適な道路空間の整備を進める。また、震災復興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。</p>

	建築物等の整備の方針	<p>1. 「産業育成街区」 工業及び業務機能と住居機能との調和，工業，業務機能の高度利用，過小宅地の解消及び快適な道路空間の確保や整備等を図るため，建築物等の用途，規模，配置及び宅地規模等に留意して整備を行う。</p> <p>2. 「業務サービス育成街区」 駅前地区にふさわしい商業その他の業務機能及び震災復興共同住宅の導入，高度利用並びに快適な道路空間の確保や整備等を図るため，建築物等の用途，配置及び宅地規模等に留意して整備を行う。</p> <p>3. 「沿道業務育成街区」 地区の玄関口にふさわしい沿道商業その他の業務機能の導入，高度利用及び快適な道路空間の確保や整備等を図るため，建築物等の配置等に留意して整備を行う。</p> <p>4. 「中高層住商協調街区」 震災復興共同住宅の整備，住宅と調和する商業・業務機能の導入及び土地の有効利用を図るため，建築物等の用途，規模，配置及び宅地規模等に留意して整備を行う。</p>
--	------------	--

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	産業育成街区A	産業育成街区B	業務サービス育成街区A	業務サービス育成街区B	沿道業務育成街区	中高層住商協調街区
		面積		約 18.2ha	約 5.1ha	約 2.7ha	約 1.2ha	約 2.3ha	約 0.4ha
	建築物等の用途の制限			次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) ボーリング場, スケート場, 水泳場その他これらに類するもの (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) 準工業地域内に建築してはならない工場のうち, 建築基準法別表第2(る)項第一号(1)から(6), (9)から(22)及び(29)から(31)に掲げるもの (4) 準工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もの	次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) ボーリング場, スケート場, 水泳場その他これらに類するもの (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) 準工業地域内に建築してはならない工場のうち, 建築基準法別表第2(る)項第一号(1)から(6), (9)から(22)及び(29)から(31)に掲げるもの (4) 準工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もの	倉庫業を営む倉庫は建築してはならない。	倉庫業を営む倉庫は建築してはならない。		次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) ボーリング場, スケート場, 水泳場その他これらに類するもの (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) 準工業地域内に建築してはならない工場のうち, 建築基準法別表第2(る)項第一号(1)から(6), (9)から(22)及び(29)から(31)に掲げるもの (4) 準工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もの
	建築物の容積率の最高限度			次の各号のいずれかに該当する建築物の容積率の最高限度は10分の20とする。 (1) 共同住宅, 寄宿舍又は下宿(他の用途を併存又は併設する場合を含む。) (2) 敷地面積が200㎡未満のもの	次の各号のいずれかに該当する建築物の容積率の最高限度は10分の20とする。 (1) 共同住宅, 寄宿舍又は下宿(他の用途を併存又は併設する場合を含む。) (2) 敷地面積が200㎡未満のもの	住宅(他の用途を併存又は併設する場合を含む。), 共同住宅, 寄宿舍又は下宿の住戸又は住室の用途に供する部分の容積率の最高限度は10分の20とする。			敷地面積が200㎡未満の建築物の容積率の最高限度は10分の20とする。

	建築物の敷地面積の最低限度		60 m ² 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。 (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。 (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。		60 m ² 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。 (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。 (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。		60 m ² 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。 (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。 (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。
	壁面の位置の制限	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。）の面までの距離の最低限度は 1 m とする。	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の最低限度は 1 m とする。	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の最低限度は 1 m とする。	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の最低限度は 1 m とする。	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の最低限度は 1 m とする。	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の最低限度は 1 m とする。
	垣又はさくの構造の制限	計画図表示の道路境界線に面した部分に門、へい、垣及びさくを設置してはならない。 ただし、当該道路境界線より 1 m 以上後退し、道路との間を緑地又はオープンスペースとした場合はこの限りでない。	計画図表示の道路境界線に面した部分に門、へい、垣及びさくを設置してはならない。 ただし、当該道路境界線より 1 m 以上後退し、道路との間を緑地又はオープンスペースとした場合はこの限りでない。	計画図表示の道路境界線に面した部分に門、へい、垣及びさくを設置してはならない。 ただし、当該道路境界線より 1 m 以上後退し、道路との間を緑地又はオープンスペースとした場合はこの限りでない。	計画図表示の道路境界線に面した部分に門、へい、垣及びさくを設置してはならない。 ただし、当該道路境界線より 1 m 以上後退し、道路との間を緑地又はオープンスペースとした場合はこの限りでない。	計画図表示の道路境界線に面した部分に門、へい、垣及びさくを設置してはならない。 ただし、当該道路境界線より 1 m 以上後退し、道路との間を緑地又はオープンスペースとした場合はこの限りでない。	計画図表示の道路境界線に面した部分に門、へい、垣及びさくを設置してはならない。 ただし、当該道路境界線より 1 m 以上後退し、道路との間を緑地又はオープンスペースとした場合はこの限りでない。
備考	用途地域	工業地域	工業地域	近隣商業地域 工業地域	近隣商業地域	近隣商業地域 商業地域	工業地域

理由

別添理由書のとおり

理 由 書

都市緑地法等の一部を改正する法律に基づく用途地域の追加に伴い、建築基準法別表第2に条項のずれが生じるため、本案のとおり地区計画を変更しようとするものである。