

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  
(学園南インターチェンジ南地区地区計画)

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)

都市計画学園南インターチェンジ南地区地区計画を次のように変更する。

名 称	学園南インターチェンジ南地区地区計画
位 置	神戸市垂水区多聞町字小東山
区 域	計画図表示のとおり
面 積	約 24.6ha
地区計画の 目 標	<p>当地区は、神戸研究学園都市の南、都市計画道路西神戸線及び多聞平野線沿いに位置し、周辺の既存の良好な住機能、教育・研究機能、スポーツ・レクリエーション機能や広域幹線道路の結節機能と連携し、新たな拠点の形成を図る地区である。</p> <p>本計画は、広域幹線道路沿道という立地条件を生かした土地利用を適正に誘導するとともに、周辺の良好な居住環境との調和を図り、ゆとりと活気ある市街地の形成を適切に誘導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>当地区を「複合地区」、「沿道地区A」、「沿道地区B」、「住宅地区」に区分し、多様な機能を有する複合的な土地利用を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 「複合地区」 広域幹線道路の結節点という立地条件を生かしつつ、住環境と調和した商業・業務・流通施設等の多様な都市機能の充実を図る。</li> <li>2. 「沿道地区A」 広域幹線道路沿道という立地条件を生かしつつ、住環境と調和した流通・業務施設を適正に配置する。</li> <li>3. 「沿道地区B」 幹線道路沿道という立地条件を生かしつつ、住環境と調和した商業・業務施設を適正に配置する。</li> <li>4. 「住宅地区」 周辺の住宅地と調和のとれた中高層住宅地としての土地利用を図る。</li> </ol>
	<p>地区施設の整備の方針</p> <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、公園等を適正に配置する。</p>
	<p>建築物等の整備の方針</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 「複合地区」 広域幹線道路の結節点にふさわしい多様な都市機能の集積したまちなみを形成するとともに、周辺の住環境との調和を図るため、建築物等の用途及び配置に留意して整備を行う。</li> <li>2. 「沿道地区A」 広域幹線道路沿道にふさわしい流通・業務施設の集積したまちなみを形成するとともに、周辺の住環境との調和を図るため、建築物等の用途に留意して整備を行う。</li> <li>3. 「沿道地区B」 幹線道路沿道にふさわしいにぎわいのあるまちなみを形成するとともに、周辺の住環境との調和を図るため、建築物等の用途に留意して整備を行う。</li> <li>4. 「住宅地区」 快適な居住環境を形成するため、建築物等の配置に留意して整備を行う。</li> </ol>

地区整備計画	地区施設の配置及び規模(地区施設の配置は計画図表示のとおり)	道路	幅員 約 12m 延長 約 560m			
		公園	1ヶ所 面積 約 0.87ha			
	地区の細区分(細区分の区域は計画図表示のとおり)	名称	複合地区	沿道地区A	沿道地区B	住宅地区
		面積	約 7.0ha	約 2.7ha	約 0.8ha	約 14.1ha
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物を建築してはならない。 1 計画図表示の地区計画の区域の境界線から 30m 以内に、住宅又は共同住宅の住戸又は住室の用途に供する部分を設けるもの 2 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	次に掲げる建築物を建築してはならない。 1 計画図表示の地区計画の区域の境界線から 30m 以内に、住宅又は共同住宅の住戸又は住室の用途に供する部分を設けるもの 2 劇場、映画館、演芸場又は観覧場のうち客席の部分の床面積の合計が 200 m <sup>2</sup> 以上のもの 3 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 4 準住居地域に建築してはならない工場(自動車修理工場を除く) 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	次に掲げる建築物を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 ホテル又は旅館	/
		壁面の位置の制限	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、3m 以上とする。ただし、この距離に満たない距離にある建築物等が以下のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 1 外壁等の中心線の長さの合計が 3m 以下であるもの 2 物置、車庫、その他これらに類する用途に供し、軒の高さが 2.3m 以下で、かつ床面積の合計が 5 m <sup>2</sup> 以下であるもの	/	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。ただし、この距離に満たない距離にある建築物等が以下のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 1 外壁等の中心線の長さの合計が 3m 以下であるもの 2 物置、車庫、その他これらに類する用途に供し、軒の高さが 2.3m 以下で、かつ床面積の合計が 5 m <sup>2</sup> 以下であるもの	
		建築物の高さの最高限度	/		15m	
備考	用途地域	準工業地域		準工業地域	第一種住居地域	第一種中高層住居専用地域

## 理 由 書

学園南インターチェンジ南地区は、神戸研究学園都市の南、都市計画道路西神戸線及び多聞平野線（国道2号）沿いに位置している。当地区は、広域幹線道路沿道という立地条件を生かした土地利用を適正に誘導するとともに、周辺の良い居住環境との調和を図り、ゆとりと活気ある市街地の形成を適切に誘導するために平成13年に地区計画を決定している。

このたび、北側に隣接する多聞平野線（国道2号）の道路区域と地区計画区域の整合を図るため、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）学園南インターチェンジ南地区地区計画の変更の概要

#### 1. 区域の変更

地区計画区域を計画図表示のとおり変更

#### 2. 地区整備計画

建築物等の用途の制限

地区計画区域の変更に伴い、「複合地区」「沿道地区A」の建築物等に関する事項の用途の制限にかかる区域の根拠を「道路境界線」から「地区計画の区域の境界線」に変更