

第6号議案 神戸国際港都建設計画地区計画の変更について
(北神戸第三地区地区計画)

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)

都市計画北神戸第三地区地区計画を次のように変更する。

名 称	北神戸第三地区地区計画
位 置	神戸市北区赤松台1丁目及び2丁目，長尾町上津字奥ノ小谷及び 字石田ヶ越並びに大沢町市原字正厳寺
区 域	計画図表示のとおり
面 積	約105.6 ha
地区計画の 目 標	<p>当地区は，中国自動車道をはじめとする充実した広域交通ネットワークを活かし，第5次神戸市基本計画の内陸新産業エリアとして，企業集積を図り，産業・経済活動の促進をめざしている地区である。</p> <p>本計画は，生産環境，居住環境及び周辺環境の相互の調和を図り，ゆとりと活気ある市街地の形成を図ることを目標とする。</p>
区域の整備・ 開発及び 保全の方針	<p>土地利用の方針</p> <p>当地区を「業務地区」及び「住宅地区」に区分し，主として生産，研究及び流通施設の利便性を増進させる土地利用を図るものとする。</p> <p>1. 「業務地区」 企業集積を図り，産業・経済活動の促進をめざすとともに，雇用機会の増大を図るため，生産，研究及び流通施設を適正に配置する。</p> <p>2. 「住宅地区」 ゆとりと潤いのある居住環境を形成するため，低層住宅を適正に配置する。</p>
	<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，緑地等を適正に配置する。</p>
	<p>建築物等の整備の方針</p> <p>1. 「業務地区」 ゆとりと潤いのある業務環境を形成するとともに周辺環境との調和を図るため，建築物等の用途，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」 豊かな自然環境と調和した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>

地区の細区分 (細区分の区域は計画図表示のとおり)	名称		業務地区A	業務地区B	業務地区C	住宅地区
	面積	面積	約49.8ha	約41.9ha	約7.2ha	約6.7ha
地区整備計画	建築物等の用途の制限	建築物の位置の制限	業務地区A 建築物の外壁又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という。)の面から計画図表示の敷地境界線①までの距離は、5m以上とする。	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1)住宅、兼用住宅 (2)共同住宅、寄宿舎又は下宿 (3)ホテル又は旅館 (4)床面積の合計が15㎡を超える畜舎 (5)劇場、映画館、演芸場又は観覧場 (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	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1)住宅、兼用住宅 (2)共同住宅、寄宿舎又は下宿 (3)公衆浴場 (4)ホテル又は旅館 (5)床面積の合計が15㎡を超える畜舎 (6)マージヤン屋、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 (7)劇場、映画館、演芸場又は観覧場 (8)準住居地域内に建築してはならない危険物(火薬類)の貯蔵又は処理に供するもの (9)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)公衆浴場
				業務地区C 建築物の外壁等の面から計画図表示の敷地境界線までの距離は、次の(1)又は(2)に掲げる敷地境界線の区分に応じ、それぞれ(1)又は(2)に定める距離以上とする。 (1)計画図表示の敷地境界線① 5m (2)計画図表示の敷地境界線② 2.5m	業務地区C 建築物の外壁等の面から計画図表示の敷地境界線までの距離は、次の(1)又は(2)に掲げる敷地境界線の区分に応じ、それぞれ(1)又は(2)に定める距離以上とする。 (1)計画図表示の敷地境界線① 5m (2)計画図表示の敷地境界線② 2.5m	住宅地区 次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1)公衆浴場
備考	用途地域	工業専用地域	工業専用地域	準工業地域	準工業地域	第1種低層住居専用地域

別添理由書のとおり

理 由

理 由 書

北神戸第三地区は、中国自動車道をはじめとする充実した広域交通ネットワークを活かし、第5次神戸市基本計画の内陸新産業エリアとして、企業集積を図り、産業・経済活動の促進をめざしている地区である。

このたび、地区の南側を業務地区C及び住宅地区とし、生産環境、居住環境及び周辺環境の相互の調和を図り、ゆとりと活気ある市街地の形成を図るため、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)北神戸第三地区地区計画の変更の概要

1. 位置

(1) 町名変更により、「神戸市北区長尾町上津字雨堤、字堂ノ前、字下地ケ谷、字七ツ谷、字奥ノ小谷、字高坂、字土井ノ内、字ドヘノ跡、字火打坂、字姥ケ谷、字下保代、字今西、字正権寺、字石田ケ越、字梅ノ脇及び字塚ケ坪並びに大沢町市原字笹ケ谷、字美之谷、字百合林、字原久谷、字正厳寺及び字野垂」から「神戸市北区赤松台1丁目及び2丁目、長尾町上津字奥ノ小谷及び字石田ヶ越並びに大沢町市原字正厳寺」に変更

2. 地区計画の目標

(1) 「当地区は、豊かな自然環境や農村環境との調和を図りながら市街地の形成及び保全を計画的に進めている六甲北ニュータウンの北部に位置し、広域的な立地条件を活かしながら科学技術等高度産業が展開する都市づくりをめざしている地区である。本計画は、周辺環境及び多様な生産環境等相互の調和を図り、ゆとりと活気ある市街地の形成を適正に誘導するとともに、事業効果の維持増進を図ることを目標とする。」から「当地区は、中国自動車道をはじめとする充実した広域交通ネットワークを活かし、第5次神戸市基本計画の内陸新産業エリアとして、企業集積を図り、産業・経済活動の促進をめざしている地区である。本計画は、生産環境、居住環境及び周辺環境の相互の調和を図り、ゆとりと活気ある市街地の形成を図ることを目標とする。」に変更

3. 区域の整備・開発及び保全の方針

(1) 「産業関連サービス地区」を削除
(2) 「業務地区」の土地利用の方針を「六甲北ニュータウンの都市機能の増進を図るとともに雇用機会の増大をめざすため、生産、研究、流通施設を導入し、地区北部及び中央部に適正に配置する。」から「企業集積を図り、産業・経済活動の促進をめざすとともに、雇用機会の増大を図るため、生産、研究及び流通施設を適正に配置する。」に変更

4. 地区整備計画

(1) 「業務地区A」の区域の拡張
(2) 「業務地区C」及び「住宅地区」の追加
(3) 面積

	変更前	変更後	増減
業務地区A	約48.5ha	約49.8ha	約1.3ha
業務地区B	約41.9ha	約41.9ha	—
業務地区C	—	約7.2ha	約7.2ha
住宅地区	—	約6.7ha	約6.7ha
合計	約90.4ha	約105.6ha	約15.2ha