

第4号議案 神戸国際港都建設計画地区計画の決定について  
 (潤和山の手台地区地区計画)

計 画 書

神戸国際港都建設計画地区計画の決定(神戸市決定)

都市計画潤和山の手台地区地区計画を次のように決定する。

名 称	潤和山の手台地区地区計画	
位 置	神戸市西区伊川谷町潤和字像ヶ谷，字辻及び字横尾，玉津町高津橋字馬掛原及び字小倉目	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	約 9.1 ha	
地区計画の 目 標	<p>当地区は，JR 明石駅の北約 3 km に位置し，住宅地と公共施設の整備が行われる地区である。</p> <p>本計画は，都市近郊において，良好な住宅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	土地利用の 方 針	<p>当地区を「低層住宅地区」，「環境保全地区」に区分し，都市近郊の住宅市街地としての計画的な土地利用を誘導する。</p> <p>1. 「低層住宅地区」 低層住宅を主体として，良好な住環境を備えた住宅地の形成を図る。</p> <p>2. 「環境保全地区」 緑地空間を活用し，緑豊かでゆとりとうるおいのある良好な自然環境の形成・保全を図る。</p>
	地区施設の 整 備 方 針	土地区画整理事業により道路・公園などを整備するとともに，土地利用の増進及び良好な住環境の形成を図る。
	建築物等の 整 備 方 針	<p>1. 「低層住宅地区」 低層住宅地としての住環境を形成するため，宅地規模及び建築物等の配置に留意して整備を行う。</p> <p>2. 「環境保全地区」 良好な自然環境の形成・保全を図るため，建築物等の用途を公益上必要な建築物に制限する。</p>

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 12 m 延長 約 450 m 幅員 6 m 延長 約 130 m		
		公園	2ヶ所	約 0.36 ha	
		緑地	2ヶ所	約 0.74 ha	
	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	環境保全地区	
		面積	約 6.8 ha	約 2.3 ha	
	建築物等の用途の制限		巡査派出所,公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物以外は建築してはならない。		
	建築物の敷地面積の最低限度	130 m <sup>2</sup> ただし,以下のいずれかに該当する場合はこの限りではない。 (1)この地区計画決定の際,現に存する敷地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敷地の全部を一の敷地として使用する場合			
	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,1m以上とする。 ただし,下記の各号の一に該当する建築物の部分についてはこの限りではない。 (1)車庫その他これらに類する用途に供し,軒の高さが2.3m以下であるもの (2)外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であるもの また,地区計画の決定の際に,現に存する建築物又は建築,修繕若しくは模様替えの工事中の建築物を増築,改築,移転,修繕又は模様替する場合はこの限りでない。(ただし,増築,移転する場合は,その部分が壁面の位置の制限の規定に適合すること。)			
	備考	用途地域	第一種低層住居専用地域		

理 由

別添理由書のとおり

## 理 由 書

当地区は、第二神明道路伊川谷ジャンクションの南西に位置し、平成21年4月に、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」において、計画的なまちづくりに向けて準備を進めている区域として位置づけられており、住宅地としての整備を図ることとしている。

このたび、土地区画整理事業を活用したまちづくりの計画がまとまったため、都市近郊の良好な住宅市街地の形成を目的とし、市街化区域への編入にあわせて、本案のとおり地区計画を定めようとするものである。