

第1号議案 神戸国際港都建設計画地区計画の変更について（真野地区地区計画）

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)

都市計画真野地区地区計画を次のように変更する。

名 称	真野地区地区計画
位 置	神戸市長田区東尻池町3丁目、4丁目、5丁目、6丁目、7丁目、8丁目及び9丁目、浜添通1丁目、2丁目、3丁目、4丁目、5丁目及び6丁目並びに苅藻通2丁目、3丁目、4丁目、5丁目、6丁目及び7丁目
区 域	計画図表示のとおり
面 積	約 38.1ha
地区計画の 目 標	<p>職住が近接した住みやすい地区の性格を尊重しながら、住宅、工場及び業務施設を適正に配置するとともに、老朽密集住宅の更新を進めることにより地区の再生を図り、うるおいと活力あるまちづくりを行う。</p> <p>また、既存の区画道路等の改善を推進し、交通及び防災上の安全性を高めたゆとりとうるおいのある市街地環境を形成していく。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 人口の定着を図り、調和のとれた年齢構成をめざす。 2 居住環境と生産環境の調和を図りながら、地下鉄苅藻駅周辺の活性化をめざす。 3 安全でうるおいのある居住環境の形成をめざす。 <p>このため地区計画の策定により、適正かつ合理的な土地利用を図り、健全な都市環境を形成し、保持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>周辺環境に配慮しながら、住宅、工場及び業務施設を適正に配置し、居住環境と生産環境が調和した土地利用を誘導する。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 「住宅地区A」 主として住宅の環境を保護すべき地区とする。 2 「住宅地区B」 既存の工場と調和を図りながら、住宅の環境を保護すべき地区とする。 3 「住宅・工業・業務地区」 地下鉄苅藻駅周辺及び都市計画道路高松線沿道の立地条件を活かしながら、人口の定着及び活力ある土地利用の増進を図る地区とする。 4 「工業・業務地区」 地下鉄苅藻駅周辺及び都市計画道路高松線沿道の立地条件を活かしながら、工場及び業務施設を誘導する地区とする。
	<p>地区施設の 整備方針</p> <p>既存の道路等を有効に生かしながら、健全かつ良好な環境を形成するため、区画道路等の改善を推進する。</p>
	<p>建築物等の 整備方針</p> <p>住宅、工場及び業務施設を適正に配置しながら、居住環境と生産環境を保護するため、建築物等の規制・誘導を行う。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 「住宅地区A」 主として住宅の環境を保護するため、建築物等の用途及び配置に留意して整備を行う。 2 「住宅地区B」 居住環境と生産環境が調和した市街地環境を形成するため、建築物等の用途及び配置に留意して整備を行う。 3 「住宅・工業・業務地区」 共同住宅の建設も含めた、人口の定着及び活力ある土地利用の増進を図るため、建築物等の用途及び配置に留意して整備を行う。 4 「工業・業務地区」 工業・業務を中心とした土地利用の促進を図るため、共同住宅の立地を制限し、建築物等の配置に留意して整備を行う。

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A	住宅地区B
			面積	約 21.3ha	約 2.4ha
		建築物等の用途の制限		次の各号に掲げる用途の建築物は建築してはならない。 1 工場及び危険物の貯蔵又は処理に供するもので、第二種住居地域で建築してはならない建築物 2 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が 50 m ² を超えるもの 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 劇場、映画館、演芸場又は観覧場 5 倉庫業を営む倉庫 ただし、この地区計画の決定の際、現に存する上記の建築物の敷地については、この限りではない。	次の各号に掲げる用途の建築物は建築してはならない。 1 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
				建築物の用途を変更する場合には、それぞれの地区において	
		壁面の位置の制限 (計画図表示のとおり)		区画道路に接する敷地においては、建築物の壁若しくはこれにのとする。 1 区画道路の中心線より 3 mの線。 2 区画道路が交差する箇所においては、上記の線がつくる隅角	
備考		用途地域		準工業地域	

理 由

別添理由書のとおり

住宅・工業・業務地区	工業・業務地区
約 5.5ha	約 8.9ha
<p>準工業地域内に建築してはならない建築物は建築してはならない。</p> <p>ただし、この地区計画の決定の際、現に存する上記の建築物の敷地については、この限りではない。</p>	<p>共同住宅は建設してはならない。</p> <p>ただし、この地区計画の決定の際、現に存する第一種低層住居専用地域内に建築できる建築物の敷地については、この限りではない。</p>
<p>て上記の規定を準用する。</p>	
<p>代わる柱又は門若しくはへい等は、下記の線以上に後退させるも</p> <p>をはさむ辺の長さ 2 m の 2 等辺 3 角形の底辺となる線。</p>	
<p>工業地域</p>	

理 由 書

真野地区は、長田区の南東に位置し、北は国道2号、東は兵庫運河、西は新湊川に囲まれた区域で、昭和40年代の公害問題をきっかけに、長年にわたってまちづくりに取り組んできた地区である。

昭和57年11月に、「真野まちづくり構想」の実現を目指して、地区にふさわしい居住環境と生産環境の改善を図るため、地区計画を決定し、住宅及び工場の適正な配置と老朽住宅の更新を進めてきた。

このたび、当初決定から約25年が経過し、地下鉄海岸線荻藻駅の開業等、地区を取り巻く社会情勢の変化を踏まえて、真野まちづくり推進会から、地区の交通至便性等を活かした、新たな土地利用計画の見直しに関するまちづくり提案が提出された。これを受けて、地区の適正かつ合理的な土地利用を図り、健全な都市環境を形成し、保持するため、地区計画を変更するものである。

(参考) 地区計画の変更の概要

(変更前後対照表)

	変更前		変更後		建築物等の用途の制限の概要	用途地域
	名称	面積	名称	面積		
地区の細区分	住宅街区	約 21.3ha	<u>住宅地区A</u>	約 21.3ha	自動車車庫以外は第二種住居並みの規制	準工
	住工協調街区C	約 2.4ha	<u>住宅地区B</u>	約 2.4ha	風営施設の禁止	
	住工協調街区B	約 3.1ha	<u>住宅・工業・業務地区</u>	約 5.5ha	準工業地域並みの規制	工業
	住工協調街区A	約 11.3ha				
		約 8.9ha	<u>工業・業務地区</u>	約 8.9ha	共同住宅の禁止	
計		約 38.1ha		約 38.1ha		

下線部分は変更箇所