第３号議案　神戸国際港都建設計画地区計画の決定について
（上津橋地区地区計画）

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)

都市計画上津橋地区地区計画を次のように決定する。

名　　称		上津橋地区地区計画
位　　置		神戸市西区平野町中津字厚張，門ノ坪
区　　域		計画図表示のとおり
面　　積		約 2.4ha
地区計画の目　　標		当地区は,第二神明道路玉津インターチェンジの西約１ｋｍに位置し，市街化調整区域内にあり，集落基盤整備事業により，農業生産基盤の整備に加え，農村集落の良好な定住基盤及び農村地域の交流基盤の整備等を一体的に進めている地区である。 本計画は，現在の良好な農村の住環境と緑豊かな景観を守り育てるとともに，優良な田園住宅の整備により，農業振興と新たなコミュニティの形成を図り，「人にやさしい，自然にやさしい里づくり」を推進することを目標とする。
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方　　針	当地区を「田園住宅地区」及び「公共公益地区」に区分し，田園と宅地の土地利用が調和した計画的な土地利用の誘導を図る。 １．田園住宅地区 農村の良好な住環境や緑豊かな景観と調和したゆとりある住宅地の形成を図り，農と関わりのある田園生活が営めるよう土地利用を誘導する。 ２．公共公益地区 既存集落と田園住宅地区とが一体となった新たなコミュニティの形成を図るため，憩いや交流の場となる農村公園，集会所を配置する。
	地区施設の整備の方針	当地区の交通安全や防災上の安全性を確保するとともに，健全な農村集落の維持・発展を図るため，地区内に歩車共存の生活道路と公園を配置する。
	建築物等の整備の方針	１．田園住宅地区 緑豊かなゆとりある田園住宅地の形成を図るとともに，敷地内での野菜づくりなど農との関わりを持ち田園生活を楽しむため，建築物等の用途・規模・高さ・敷地面積・配置及び形態等に留意して整備を行う。 ２．公共公益地区 農村住環境と調和し，地域コミュニティの形成・発展を図るため，建築物等の用途・規模・高さ・敷地面積・配置及び形態等に留意して整備を行う。

<table>
<tr><td rowspan="11">地区整備計画</td><td colspan="2">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）</td><td>道 路</td><td colspan="2">3路線　幅員 6 m
1路線　幅員 4 m</td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td>公 園</td><td colspan="2">1ヶ所　約0.3 ha</td></tr>
<tr><td rowspan="10">建築物等に関する事項</td><td rowspan="2">地区の細区分（細区分の区域は計画図表示のとおり）</td><td>名 称</td><td>田園住宅地区</td><td>公共公益地区</td></tr>
<tr><td>面 積</td><td>約2.0 ha</td><td>約0.4 ha</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の用途の制限</td><td colspan="2">次に掲げる建築物以外は建築してはならない。
1 戸建専用住宅
2 前号の建築物に附属するもの（床面積の合計が50㎡以下のもの）</td><td>次に掲げる建築物以外は建築してはならない。
1 集会所</td></tr>
<tr><td colspan="2">容積率の最高限度</td><td colspan="3">10分の8</td></tr>
<tr><td colspan="2">建ぺい率の最高限度</td><td colspan="3">10分の4</td></tr>
<tr><td colspan="2">高さの最高限度</td><td colspan="3">10mかつ建築物の各部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに5メートルを加えたもの</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の敷地面積の最低限度</td><td colspan="2">300 ㎡</td><td>500 ㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">壁面の位置の制限</td><td colspan="3">建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線及び隣地境界線までの距離は，次の(1)又は(2)に掲げる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) 県道野村明石線の道路境界線　2m
(2) (1)以外の道路境界線及び隣地境界線　1.5m</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</td><td colspan="3">1 建築物の屋根は勾配屋根など傾斜を有する形態とする。
2 県道野村明石線に面して車の出入口を設けてはならない。</td></tr>
<tr><td colspan="2">かき又はさくの構造の制限</td><td colspan="3">道路に面する塀は，生垣または高さ1.2mまでの透視可能なフェンスに植栽を併設したものとする。</td></tr>
</table>

理　　由

別添理由書のとおり

理　由　書

上津橋地区は，第二神明道路玉津インターチェンジの西約１ｋｍに位置し，緑豊かな農業生産環境と自然環境が維持されてきた地区である。

当地区では，「人と自然との共生ゾーンの指定等に関する条例」に基づき，里づくり計画を平成13 年に策定し，さらに平成 18 年には，農村景観保全形成地域の指定を受け，農業の振興や農村地域の活性化，地域の自然や歴史・文化を活かした良好な農村景観の保全形成などに取り組んでいる地区である。一方，農業の後継者不足や少子・高齢化，人口減少による地域の活力低下などが懸念されている。

このたび，生産年齢層を受け入れることのできる優良な田園住宅を整備することにより，分家や新たな住民の定住を促進し，新・旧住民の協働により，「人にやさしい，自然にやさしい里づくり」を推進するため，地区計画を定めるものである。