

第4号議案 神戸国際港都建設計画地区計画の変更について
 (東岡場地区地区計画)

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)

都市計画東岡場地区地区計画を次のように変更する。

名 称	東岡場地区地区計画	
位 置	神戸市北区有野町有野字岡場，字小堀畑，字岡場辻，字東ヶ辻，字玄道ヶ坂及び字向山	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	約 23.0 ha	
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>当地区は，神戸電鉄岡場駅の東に位置し，阪神流通業務団地に接している。また，地区内を東西に都市計画道路有野藤原線が横断し，中国縦貫自動車道及び阪神高速道路北神戸線も至近の距離にあり，交通利便性の高い地区である。</p> <p>本計画は，広域幹線道路をいかした活力ある都市機能を導入し，駅に近接して豊かな自然環境と調和した業務施設の立地を適切に誘導することを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>当地区を「業務地区A」，「業務地区B」及び「業務地区C」に区分し，周辺環境に調和した計画的な土地利用を誘導する。</p> <p>1. 「業務地区A」 広域幹線道路の交通利便性をいかして，流通業務施設及びサービス施設等を適正に配置し，良好な業務地の形成を図る。</p> <p>2. 「業務地区B」 広域幹線道路の交通利便性をいかして，流通業務施設及びそれに付随する工場等を適正に配置し，良好な業務地の形成を図る。</p> <p>3. 「業務地区C」 広域幹線道路の交通利便性をいかして，流通業務施設及びそれに付随する工場等を適正に配置し，周辺環境と調和した健全な高度利用を誘導し，良好な業務地の形成を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>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，緑地広場及び緑地を適正に配置する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>1. 「業務地区A」 にぎわいと魅力ある業務環境の形成とともに，周辺環境との調和を図るため，建築物等の用途，規模及び配置に留意して整備を行う。 また，建築物等の形態・意匠等については周辺の環境に調和したものとする。</p> <p>2. 「業務地区B」及び「業務地区C」 ゆとりのある業務環境の形成とともに，周辺環境との調和を図るため，建築物等の用途，規模及び配置に留意して整備を行う。 また，建築物等の形態・意匠等については周辺の環境に調和したものとする。</p>

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道路	幅員 約 12m 延長 約 622m 幅員 約 6m 延長 約 342m (計画図表示のとおり)		
		緑地広場	3ヶ所 面積 約 0.9 ha (計画図表示のとおり)		
		緑地	4ヶ所 面積 約 5.9 ha (計画図表示のとおり)		
	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
		面積	約 3.9 ha	約 7.9 ha	約 11.2 ha
	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1 住宅又は共同住宅 2 ホテル又は旅館 3 自動車教習所 4 床面積の合計が 15 m ² を超える畜舎 5 第一種住居地域に建築してはならない工場 6 第一種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		次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1 住宅又は共同住宅 2 ホテル又は旅館 3 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 4 カラオケボックスその他これらに類するもの 5 マージャン屋, 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 6 劇場, 映画館, 演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これらに類するもの 7 キャバレー, 料理店その他これらに類するもの 8 自動車教習所 9 床面積の合計が 15 m ² を超える畜舎 10 第一種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	
	建築物の敷地面積の最低限度	1,500 m ² ただし, 現に建築物の敷地として使用されている土地又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用する土地について, その全部を一の敷地として使用する場合においては, この限りではない。	3,000 m ² ただし, 現に建築物の敷地として使用されている土地又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用する土地について, その全部を一の敷地として使用する場合においては, この限りではない。	3,000 m ² ただし, 現に建築物の敷地として使用されている土地又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用する土地について, その全部を一の敷地として使用する場合においては, この限りではない。	
	壁面の位置の制限	道路境界線から建築物の外壁等の面までの距離は 5m以上とする。 敷地境界線から外壁等の面までの距離は 1m以上とする。 ただし, 次の各号の一に該当する建築物等については, この限りではない。 (1) 車庫等の用途に供し, 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		道路境界線から建築物の外壁等の面までの距離は 5m以上とする。 敷地境界線から外壁等の面までの距離は 1m以上とする。 ただし, 次の各号の一に該当する建築物等については, この限りではない。 (1) 車庫等の用途に供し, 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	
	建築物等の高さの最高限度	-		45m	
	備考	用途地域	準工業地域		

「区域, 地区整備計画の区域, 地区施設の配置及び地区の細区分は計画図表示のとおり」

理由

別添理由書のとおり

理 由 書

東岡場地区は、神戸電鉄岡場駅の東に位置し、阪神流通業務団地に接しており、地区内を都市計画道路有野藤原線が横断するほか、中国縦貫自動車道及び阪神高速道路北神戸線も至近の距離にある交通利便性の高い地区である。

このたび、流通業務施設用地の需要など社会経済状況の変化に対応し、広域幹線道路を活かした業務施設の立地を適切に誘導するため、地区内の道路、緑地広場の位置の変更等に伴い、本案のとおり地区計画を変更するものである。

(参考) 東岡場地区地区計画の変更の概要

1. 面積の変更

変更前	⇒	変更後
約 23.6 ha		約 23.0 ha

2. 地区整備計画の変更

地区施設の名称、配置及び規模の変更

・道路

変更前	⇒	変更後
幅員 約 12m 延長 約 1,040m 幅員 約 10m 延長 約 390m		幅員 約 12m 延長 約 622m 幅員 約 6m 延長 約 342m

・公園

変更前	⇒	変更後
公園 2ヶ所 面積 約 0.9 ha		緑地 広場 3ヶ所 面積 約 0.9 ha

・緑地

変更前	⇒	変更後
8ヶ所 面積 約 5.5 ha		4ヶ所 面積 約 5.9 ha

建築物等に関する事項の変更

・細区分の名称、面積及び区域の変更

変更前	⇒	変更後
業務地区A 約 4.1 ha		業務地区A 約 3.9 ha
業務地区B 約 8.7 ha 業務地区C 約 4.9 ha 住宅地区 約 5.9 ha		業務地区B 約 7.9 ha 業務地区C 約 11.2 ha

※ 区域は計画図のとおり

・建築物等の用途の制限の変更

変更前		変更後	
業務地区C	10 第一種住居地域に建築してはならない工場	⇒ 業務地区C	削除

・建築物の敷地面積の最低限度の変更

変更前		変更後	
住宅地区	-	⇒ 業務地区A	1,500 m ²
業務地区A	1,500 m ²	⇒ 業務地区B	3,000 m ²
業務地区B	3,000 m ²	⇒ 業務地区C	3,000 m ²
業務地区C	1,500 m ²		

・建築物等の高さの最高限度の追加

変更前		変更後	
指定なし		⇒ 業務地区A	-
		⇒ 業務地区B	-
		⇒ 業務地区C	45m