

《位置》 神戸市垂水区多聞町字小東山、名谷町字湯屋谷、小東山2丁目

《面積》 約24.8ha

《決定年月日》 平成7年2月10日、平成17年11月29日（変更）

《地区計画の目標》

当地区は、学園南インターチェンジの北東、学園多聞線沿道に位置している。本計画は、ゆとりある快適な都市空間を確保し、良好な居住環境と多様な都市機能の立地との調和を図り、にぎわいとうるおいのあるまちづくりを目指すとともに、計画的な土地利用を図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	当地区は、住宅と商業施設を適切に誘導し、住宅と商業施設の調和を図る。 1「住宅地区」・・・公共施設の整備にあわせて、低層住宅及び中高層住宅を適正に配置し、ゆとりとうるおいのある居住環境の形成を図る。 2「沿道地区」・・・当地区の玄関口として適正な沿道利用及び地区センター機能等のサービス施設を適正に配置し、整備を行う。
地区施設の整備の方針	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、道路及び緑地を適正に配置する。
建築物等の整備方針	1「住宅地区」・・・ゆとりとうるおいのある居住環境を形成するとともに、その保全を図るため、建築物の用途、配置及び規模に留意して整備を行う。 2「沿道地区」・・・住宅地区と隣接した立地条件を踏まえ、調和のとれた地区環境を形成するため、建築物の用途に留意して整備を行う。

《地区整備計画の概要》

◇地区施設の配置及び規模

道路	幅員 約12m 延長 約840m (計画図表示のとおり)
緑地	3ヶ所 面積 約4.7ha (計画図表示のとおり)

◇建築物等に関する事項

地区の細区分(面積)	住宅地区A(約2.4ha)	住宅地区B(約19.6ha)	沿道地区(約2.8ha)
用途の制限		第一種低層住居専用地域で建築できる建築物以外は建築してはならない。	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1 1階部分に住戸又はその一部を設けるもの 2 ホテル又は旅館 3 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 4 準住居地域に建築してはならない工場
容積率の最高限度		100%	
建ぺい率の最高限度		50%	
敷地面積の最低限度		130㎡	
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。(注1)		
高さの最高限度		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	
用途地域	第1種中高層住居専用地域	第1種低層住居専用地域 第1種中高層住居専用地域	近隣商業地域 第1種住居地域

注1 ただし、下記の各号の一に該当する建築物又は建築物の部分(以下「建築物等」という。)についてはこの限りでない。

- (1) 車庫その他これ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

