

第3号議案 神戸国際港都建設計画
地区計画の変更

(学園南地区地区計画)

地区計画とは

地区計画

それぞれの地区の特性に応じて、良好な都市環境を整備・開発・保全するために定めることができる、「地区単位の都市計画」のこと。

地区計画の目標

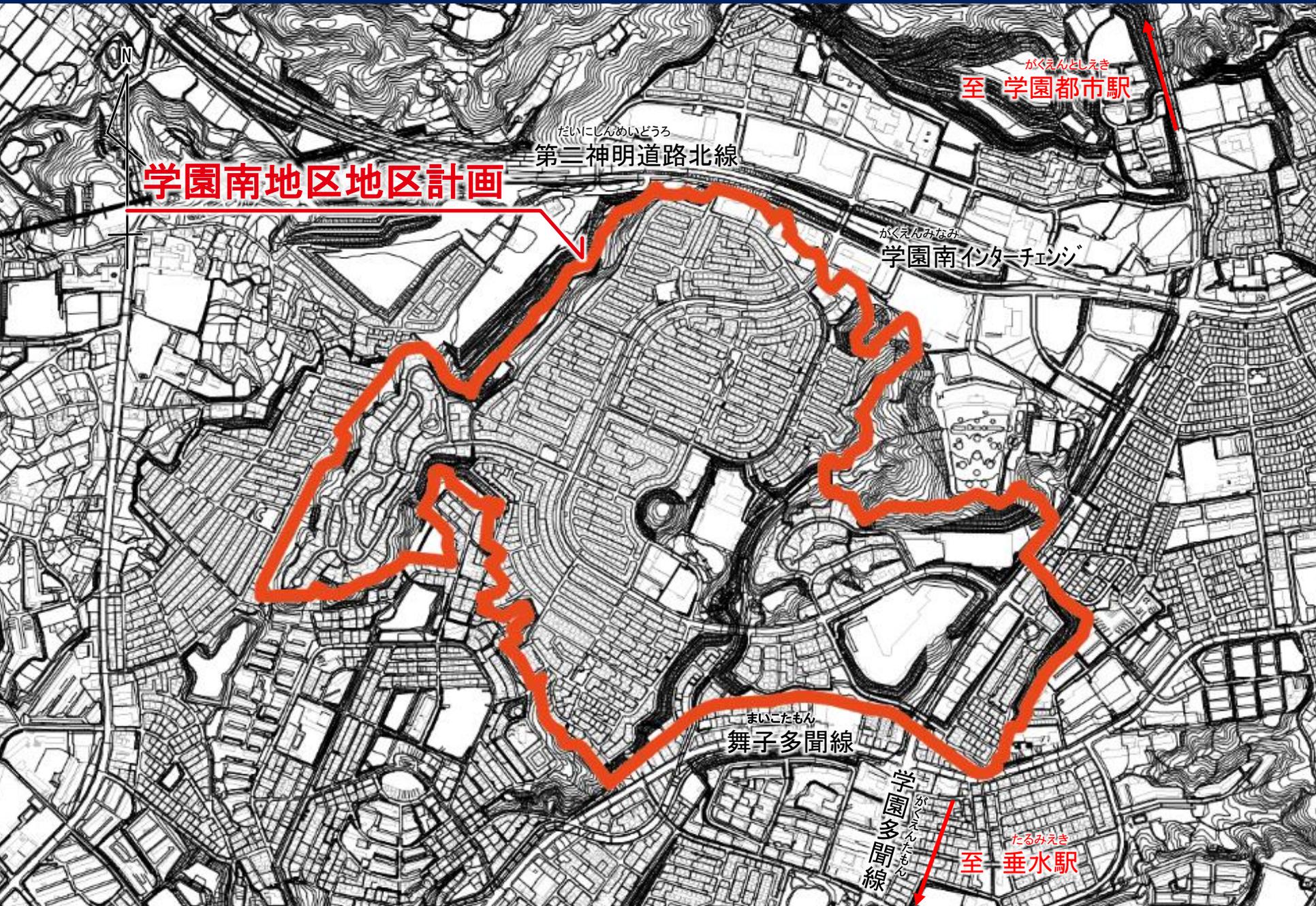
区域の整備・開発及び保全に関する方針

- ・土地利用の方針
- ・地区施設の整備の方針
- ・建築物等の整備の方針

地区整備計画

- ・地区施設の配置・規模
- ・建築物等に関する事項（用途制限・形態制限など）他

位置図



学園南地区地区計画

だいにしんめいどうろ
第三神明道路北線

がくえんみなみ
学園南インターチェンジ

まいこたもん
舞子多間線

がくえん
学園多間線

がくえんとしえき
至 学園都市駅

たるみえき
至 垂水駅

位置図



N

学園南地区地区計画

だいしんめいどうろ
第二神明道路北線

がくえんとしえき
至 学園都市駅

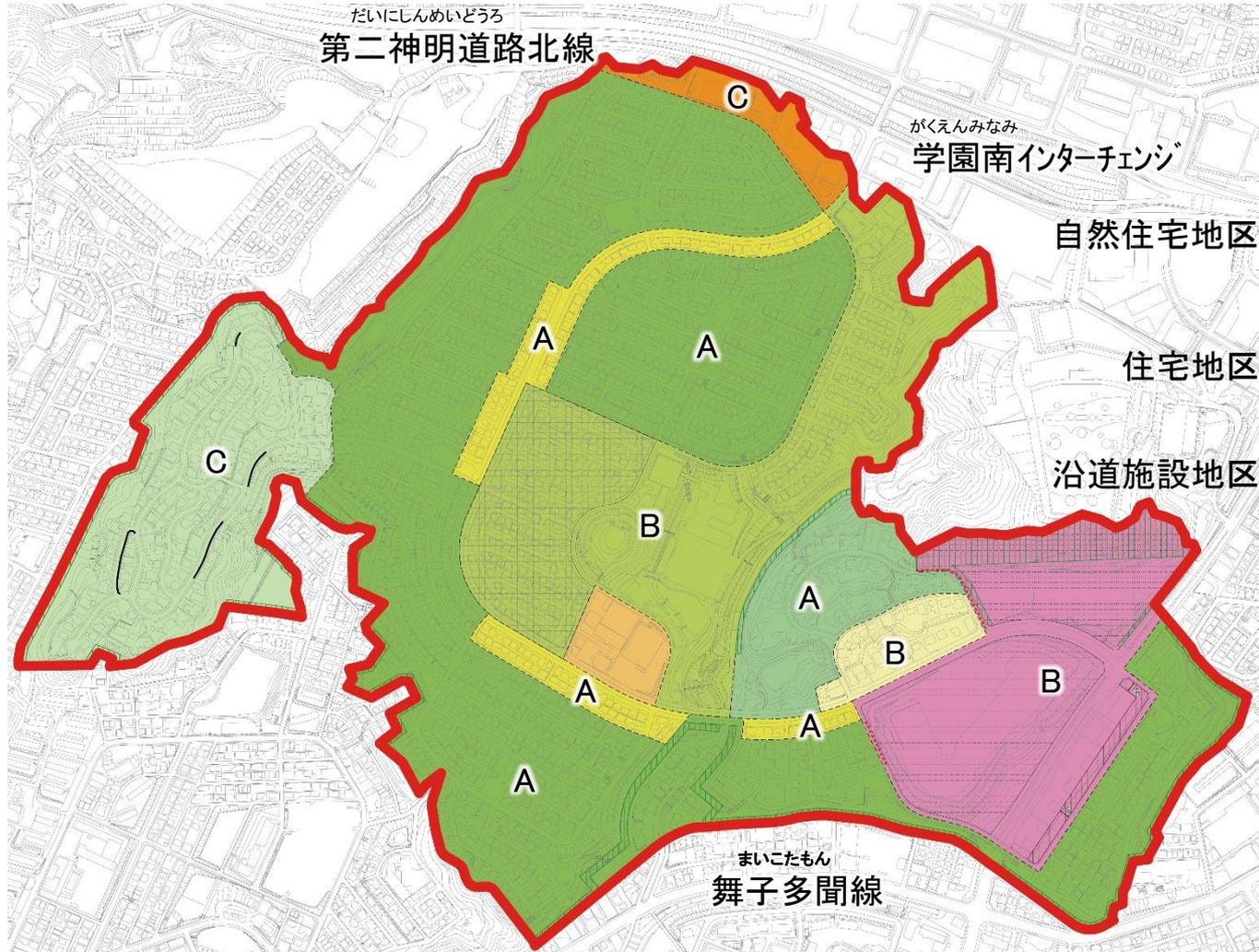
がくえんみなみ
学園南インターチェンジ

まいこたもん
舞子多間線

がくえんたもん
学園多間線

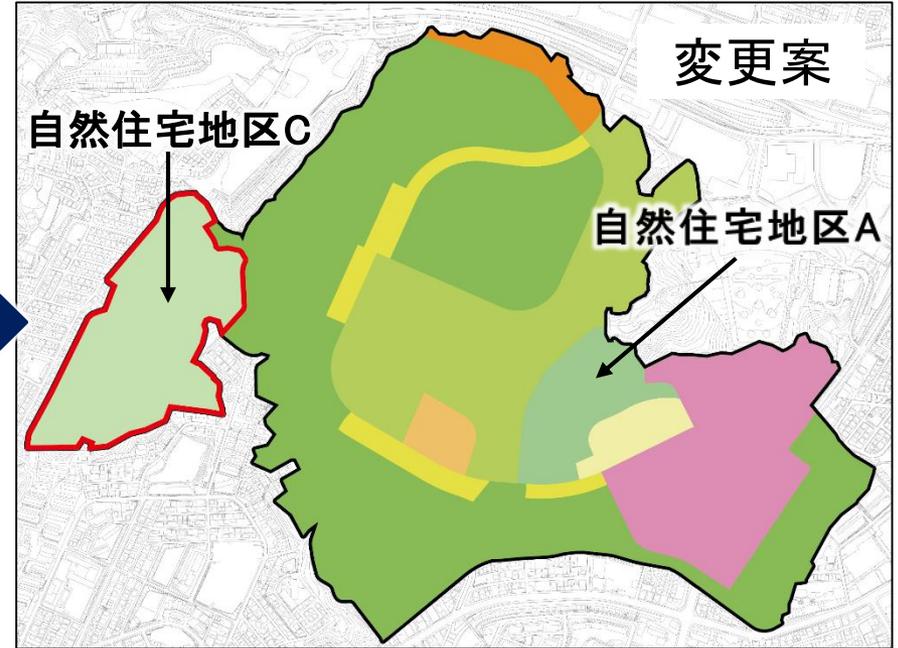
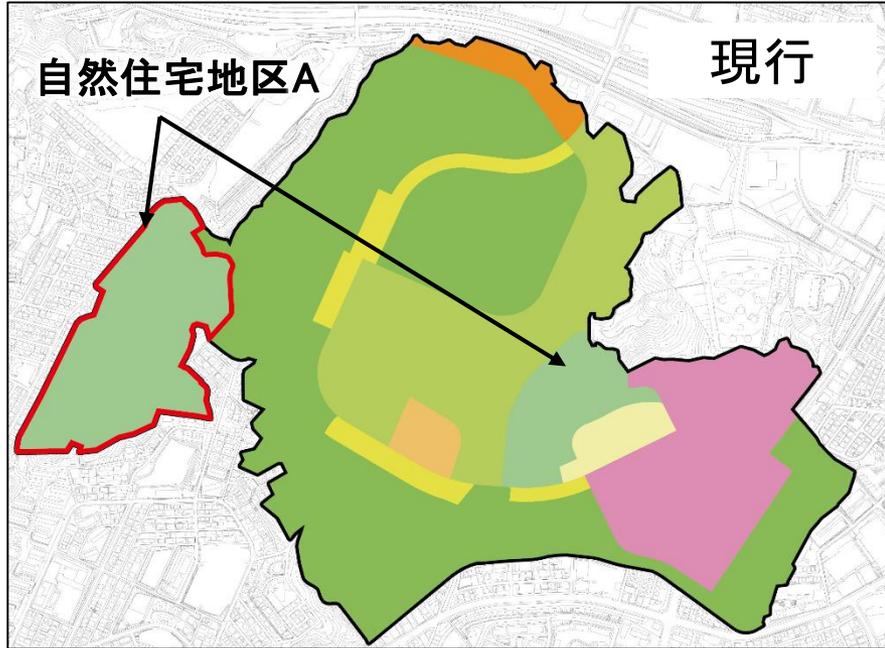
たるみえき
至 垂水駅

計画図



凡 例	
	地区計画の区域界
	地区の細区分の境界線
	地区施設（緑地）
	自然住宅地区 A
	自然住宅地区 B
	自然住宅地区 C
	住宅地区 A
	住宅地区 B
	沿道施設地区 A
	沿道施設地区 B
	沿道施設地区 C
	中心地区
	壁面の位置の制限(10m以上)の対象となる道路境界線
	壁面の位置の制限(30m以上)の対象となる地区境界線
	壁面の位置の制限(1m以上)の対象となる道路境界線
	建築物の容積率の最高限度(150%)
	建築物等の高さの最高限度(20m)
	建築物等の高さの最高限度(15m)

変更前後の比較



自然住宅地区A(約17.3ha) → 自然住宅地区A(約5.1ha)
→ 自然住宅地区C(約12.2ha)

区域の整備・開発及び保全に関する方針

土地利用の方針

隣接する公園・緑地等との調和を図り、緑豊かな現況地形を活用し、低層住宅を中心としたゆとりとうるおいのある居住環境の形成を図る。

建築物等の整備の方針

現況地形を活用した緑豊かでゆとりとうるおいのある良好な居住環境を形成するため、宅地規模、建築物等の用途、高さ、規模及び配置に留意して整備を行う。

自然住宅地区Cの制限内容

地区整備計画

建築物等の用途の制限

自然住宅地区A	自然住宅地区C
(制限なし)	次の各号に掲げる建築物以外は建築してはならない。 1 住宅 2 兼用住宅(建築基準法別表第2(い)項第2号に掲げるものに限る) 3 前2号の建築物に附属するもの

自然住宅地区Cの制限内容

地区整備計画

建築物の敷地面積の最低限度

自然住宅地区A	自然住宅地区C
<p data-bbox="117 501 253 551">300m²</p> <p data-bbox="117 625 877 718">ただし、次の各号の一に該当するものについては、この限りでない。</p> <p data-bbox="117 729 904 1125">1 土地区画整理事業法第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おいて、その土地の全部(その土地の一部を建築基準法第42条第1項の規定による道路の用に供する場合にあっては、当該道路の部分を除く部分)を一の敷地として使用する場合</p> <p data-bbox="117 1136 904 1225">2 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</p> <p data-bbox="117 1236 904 1325">3 集会所(地区住民の自治活動に供するものに限る。)</p>	<p data-bbox="952 501 1087 551">300m²</p> <p data-bbox="952 625 1750 1072">ただし、土地区画整理事業法第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おいて、その土地の全部(その土地の一部を建築基準法第42条第1項の規定による道路の用に供する場合にあっては、当該道路の部分を除く部分)を一の敷地として使用する場合には、この限りでない。</p>

自然住宅地区Cの制限内容

地区整備計画

壁面の位置の制限

自然住宅地区A

建築物の外壁又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という。)の面から道路境界線までの距離は、1m以上とする。

ただし、下記の各号の一に該当する場合は、この限りでない。

- 1 車庫その他これに類する用途(以下「車庫等の用途」という。)に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ床面積の合計が5㎡以内であること
- 2 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であること

2 計画図表示の地区境界線から外壁等の面までの距離は30m以上とする。

自然住宅地区C

1 外壁等の面から道路境界線までの距離は、**2.5m以上**とする。ただし、計画図表示の道路境界線については、この距離を1m以上とする。

2 計画図表示の地区境界線から外壁等の面までの距離は30m以上とする。

