

《位置》神戸市垂水区名谷町字社谷、字権行司、字前田、下畑町字祭り石、字笹之内、字社ノ神山、字内川、桃山台2丁目、4丁目

《面積》約21.5ha 《決定年月日》平成30年6月26日

《地区計画の目標》

当地区は、淡路島を望む神戸・明石市街地の近郊丘陵地に位置し、周辺に桃山台団地やつつじが丘団地などの低層住宅地が広がる、緑豊かな住宅地である。

本計画は、必要な基盤施設の整備を図りつつ、周辺市街地と調和した健全な土地利用を促進し、良好な住宅市街地の形成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	当地区を、「低層住宅地区」、「利便施設地区」に区分し、周辺住宅地の環境に配慮した住宅及び利便施設の配慮により、良好な住宅市街地の形成を図る。 1 「低層住宅地区」 ゆとりある低層住宅地区の形成を図る。 2 「利便施設地区」 周辺環境に配慮した生活利便施設を配置する。
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、地区内に道路、緑地等を適正に配置する。
建築物等の整備の方針	1 「低層住宅地区」 ゆとりある低層住宅地の形成を図るために、建築物等の用途、敷地規模及び配置に留意して整備を行う。 2 「利便施設地区」 生活利便施設地区として健全な環境を形成するため、建築物等の用途及び配置等に留意して整備を行う。

《地区整備計画の概要》

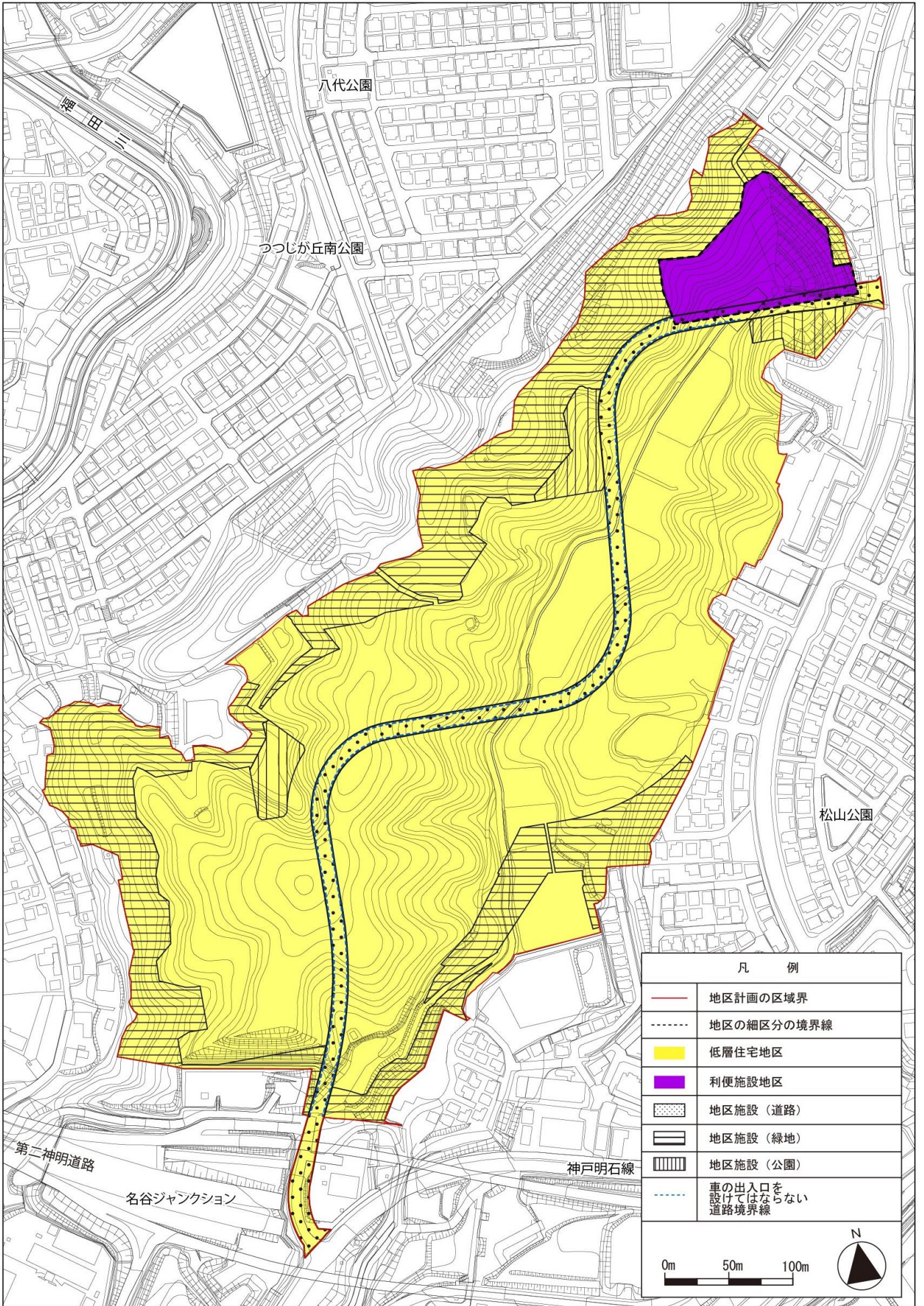
◇地区施設の配置・規模

道路	幅員 約12m、延長 約1,090m
緑地	7ヶ所 面積 約5.39ha
公園	3ヶ所 面積 約0.66ha

◇建築物等に関する事項

地区の細区分 (面積)	低層住宅地区 (約20.5ha)	利便施設地区 (約1.0ha)
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 共同住宅、寄宿舎又は下宿 2 学校、図書館その他これらに類するもの(集会所を除く) 3 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 4 公衆浴場	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1 共同住宅、寄宿舎又は下宿 2 学校、図書館その他これらに類するもの 3 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 4 公衆浴場
敷地面積の最低限度	150㎡(注1)	
壁面の位置の制限	1 隣地境界線及び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。)等の面までの距離は1m以上とする。 2 前項に規定する距離に満たない距離にある建築物等が、次の各号の一に該当する場合は、同項の規定は適用しない。 (1) 車庫等の用途に供し、軒の高さが2.3m以下のもの (2) 外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であるもの	
形態の制限	計画図表示の道路境界線に面して車の出入口を設けてはならない。	
垣又はさくの構造の制限	道路に面する部分のへいは生垣または透視可能なフェンスとする。 ただし、高さが60cm以下の部分についてはこの限りではない。	
用途地域	第一種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域

(注1) ただし、土地区画整理法第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ついて、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はこの限りではない。



八代公園



つつじが丘南公園

松山公園

第二神明道路

名谷ジャンクション

神戸明石線

凡 例	
	地区計画の区域界
	地区の細区分の境界線
	低層住宅地区
	便利施設地区
	地区施設（道路）
	地区施設（緑地）
	地区施設（公園）
	車の出入口を設けてはならない道路境界線
 