

《位置》神戸市垂水区多聞町字小束山 《面積》約24.6ha
 《決定年月日》平成13年6月29日、平成26年6月17日(変更)

《地区計画の目標》

当地区は神戸研究学園都市の南、都市計画道路西神戸線及び多聞平野線沿いに位置し、周辺の既存の良好な住機能、教育・研究機能、スポーツ・レクリエーション機能や広域幹線道路の結節機能と連携し、新たな拠点の形成を図る地区である。
 本計画は、広域幹線道路沿道という立地条件を活かした土地利用を適正に誘導するとともに、周辺の良好な居住環境との調和を図り、ゆとりと活気ある市街地の形成を適切に誘導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「複合地区」、「沿道地区A」、「沿道地区B」、「住宅地区」に区分し、多様な機能を有する複合的な土地利用を図る。 1 「複合地区」・・・広域幹線道路の結節点という立地条件を活かしつつ、住環境と調和した商業・業務・流通施設等の多様な都市機能の充実を図る。 2 「沿道地区A」・・・広域幹線道路沿道という立地条件を活かしつつ、住環境と調和した流通・業務施設を適正に配置する。 3 「沿道地区B」・・・幹線道路沿道という立地条件を活かしつつ住環境と調和した商業・業務施設を適正に配置する。 4 「住宅地区」・・・周辺の住宅地と調和のとれた中低層住宅地としての土地利用を図る。
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、公園等を適正に配置する。
建築物等の整備の方針	1 「複合地区」・・・広域幹線道路の結節点にふさわしい多様な都市機能の集積したまちなみを形成するとともに周辺の住環境との調和を図るため、建築物等の用途及び配置に留意して整備を行う。 2 「沿道地区A」・・・広域幹線道路沿道にふさわしい流通・業務施設の集積したまちなみを形成するとともに、周辺の住環境との調和を図るため、建築物等の用途に留意して整備を行う。 3 「沿道地区B」・・・幹線道路沿道にふさわしいにぎわいのあるまちなみを形成するとともに、周辺の住環境との調和を図るため、建築物等の用途に留意して整備を行う。 4 「住宅地区」・・・快適な居住環境を形成するため、建築物等の配置に留意して整備を行う。

《地区整備計画の概要》

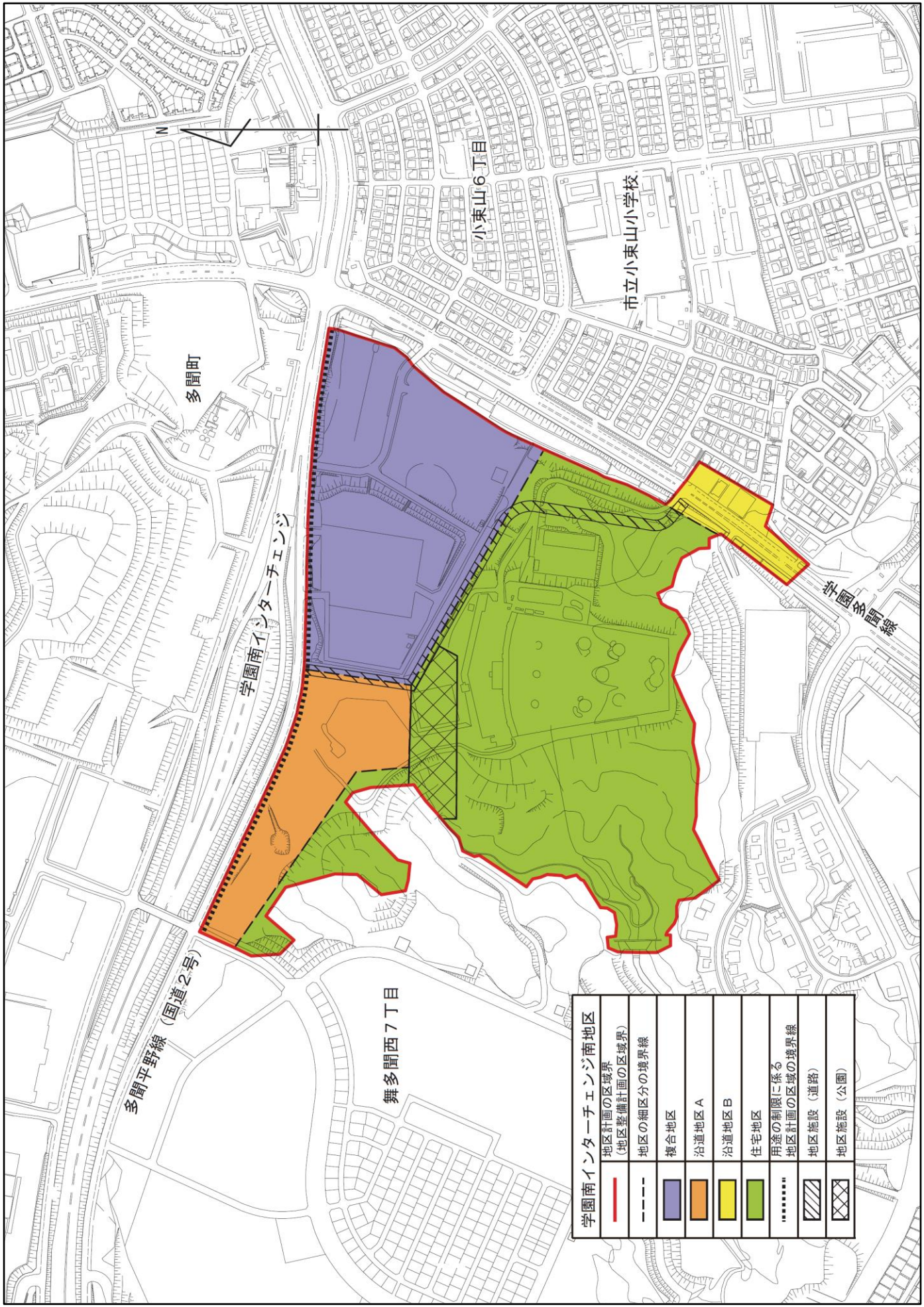
◇地区施設の配置・規模

道路	幅員 約12m 延長 約560m (計画図表示のとおり)
公園	1ヶ所 面積 約0.87ha (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)	複合地区(約7.0ha)	沿道地区A(約2.7ha)	沿道地区B(約0.8ha)	住宅地区(約14.1ha)
用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 計画図表示の地区計画の区域の境界線から30m以内に、住宅又は共同住宅の住戸又は住室の用途に供する部分を設けるもの 2 準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	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 計画図表示の地区計画の区域の境界線から30m以内に、住宅又は共同住宅の住戸又は住室の用途に供する部分を設けるもの 2 劇場、映画館、演芸場又は観覧場のうち客席の部分の床面積の合計が200㎡以上のもの 3 キャバレー、料理店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(自動車修理工場を除く) 5 準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	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 ポーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの 2 ホテル又は旅館	
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3m以上とする。(注1)			道路境界線から建築物の外壁等の面までの距離は1m以上とする。(注1)
高さの最高限度			15m	
用途地域	準工業地域	準工業地域	第1種住居地域	第1種中高層住居専用地域

注1 ただし、下記のものについてはこの限りでない。
 (1) 外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であるもの。
 (2) 軒の高さが2.3m以下でかつ床面積が5㎡以下の車庫、物置等の建築物



学園南インターチェンジ南地区	地区計画の区域界 (地区整備計画の区域界)
—	地区の細区分の境界線
■	複合地区
■	沿道地区 A
■	沿道地区 B
■	住宅地区
.....	用途の制限に係る 地区計画の区域の境界線
▨	地区施設 (道路)
▩	地区施設 (公園)