

《位置》神戸市垂水区神陵台5丁目、南多聞台1丁目～3丁目

《面積》約10.4ha

《決定年月日》平成26年6月17日

《地区計画の目標》

当地区は、全国に先駆けて整備された大規模団地の一つである明石舞子団地の一角に位置している。まち開きから40年以上が経過し、その間に閑静で緑豊かな居住環境が醸成されてきた。

本計画は、自然環境に恵まれた地区の特性を活かしながら、若い世代から高齢者までが快適に暮らせる良好な低層住宅地を維持、形成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「住宅地区」及び「環境保全地区」に区分し、それぞれの地区の特性に応じた適正な土地利用を誘導する。 1. 「住宅地区」 自然環境に恵まれた地区の特性を活かしながら、良好でゆとりある低層住宅地の維持、形成を図る。 2. 「環境保全地区」 道路、宅地地盤の機能に支障のない範囲において植生を守り育て、周辺の居住環境の保全を図る。
地区施設の整備の方針	当地区の健全な土地利用を促進し、良好な低層住宅地の形成を図るため、地区内の道路、緑地、公園を適正に維持、保全する。
建築物等の整備の方針	1. 「住宅地区」 周辺の環境と調和した閑静で緑豊かな居住環境を保全するとともに、ゆとりある街なみの形成を図るため、建築物等の用途、配置及び高さに留意して整備を行う。 2. 「環境保全地区」 植生を守り育てることを基本とし、その上で建築物の用途としては、公益上やむを得ない建築物に制限する。

《地区整備計画の概要》

◇地区施設の配置及び規模

公園	2ヶ所 計約0.44ha（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6.3ha）	住宅地区B（約0.8ha）	住宅地区C（約0.7ha）	住宅地区D（約0.5ha）	環境保全地区（約2.1ha）
用途の制限	公衆浴場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 公衆浴場 2 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するものでその用途に供する部分の床面積の合計が600㎡を超えるもの 3 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの（第一種低層住居専用地域内で建築できる兼用住宅は除く） 4 自動車車庫（第一種低層住居専用地域内で建築できる附属自動車車庫は除く）	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1 公衆浴場 2 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの 3 病院 4 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するものでその用途に供する部分の床面積の合計が600㎡を超えるもの 5 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの（第一種低層住居専用地域内で建築できる兼用住宅は除く） 6 自動車車庫（第一種低層住居専用地域内で建築できる附属自動車車庫は除く）	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1 公衆浴場 2 単独の自動車車庫	巡查派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物以外は建築してはならない。
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。）の面までの距離は0.5m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				
高さの最高限度	10m				
用途地域	第1種低層住居専用地域 第1種住居地域	第1種中高層住居専用地域			第1種中高層住居専用地域 第1種住居地域

