

《位置》 神戸市垂水区多聞町字小束山及び小束台

《面積》 約 39.7ha

《決定年月日》 平成 14 年 7 月 16 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」、「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」・・・広域幹線道路沿道という立地条件を活かした商業・業務施設等を適正に配置する。 3「住宅地区」・・・周辺の住宅地と調和のとれた中低層住宅地等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」・・・広域幹線道路沿道にふさわしい商業・業務施設等の集積したまちなみの形成を図るため、建築物等の用途に留意して整備を行う。 3「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 1,260m	(計画図表示のとおり)
公 園	1ヶ所	面積 約 0.62ha	(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 11.3 ha)	沿道地区 (約 13.5 ha)	住宅地区 (約 14.9 ha)
用途の制限	次に掲げる建築物を建築してはならない。 1 計画図表示の道路境界線から 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	住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿（他の用途を併存又は併設するものを含む。）は、建築してはならない。	
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、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）

注 1 ただし、この距離に満たない距離にある建築物等が以下のいずれかに該当する場合は、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) 車庫、物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが 2.3m 以下で、かつ床面積の合計が 5 m² 以下であるもの



学園南インターチェンジ北地区	
	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
	住宅地区
	用途の制限に係る道路境界線
	地区施設 (道路)
	地区施設 (公園)