

《位置》 神戸市西区玉津町ニツ屋字川原田、京の坪、別府田、石ノ木、池ノ内、帰参垣内、田井ノ前、西山、大歳、野手ノ上、小山字北田圃、東オトシ、丸塚字池ノ下、長畑町、天が岡

《面積》 約 19.0ha

《決定年月日》 平成 9 年 9 月 2 日

《地区計画の目標》

当地区は、第二神明道路玉津インターチェンジの至近の位置にあり、神戸・明石の都市近郊の住宅地として整備されつつある地区である。本計画は、田園的な環境と都市的魅力を併せ持った生活拠点として、健全でうるおいのある市街地の形成を適正に誘導するとともに、事業効果の維持増進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	<p>当地区を「地域サービス地区」、「中層住宅地区」、「中低層住宅地区」及び「低層住宅地区」に区分し、地域生活拠点としての土地利用を誘導するとともに、住宅地並びに幹線道路沿道としての計画的な土地利用の誘導を図る。</p> <p>1 「地域サービス地区」・・・当地区の生活拠点として生活利便施設の誘致を進め、ゆとりとうるおいのある街並みを形成する地区とする。</p> <p>2 「中層住宅地区」・・・当地区の中心地として土地の高度利用を進めつつ、周辺環境との調和を図り、ゆとりある街並みを形成する地区とする。</p> <p>3 「中低層住宅地区」・・・地区内幹線道路沿道にふさわしい合理的な土地利用を誘導しつつ、周辺環境との調和を図り、ゆとりある街並みを形成する地区とする。</p> <p>4 「低層住宅地区」・・・既存集落の生活環境を維持しつつ、戸建住宅を主体としたゆとりある住宅地を形成する地区とする。</p>
地区施設の整備の方針	<p>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。</p>
建築物等の整備の方針	<p>1 「地域サービス地区」・・・ゆとりとうるおいのある生活拠点の形成を図るため、建築物等の用途、宅地規模、配置及び高さ等に留意して整備を行う。</p> <p>2 「中層住宅地区」・・・ゆとりのある中層住宅地の形成を図るため、建築物等の用途、配置及び高さ等に留意して整備を行う。</p> <p>3 「中低層住宅地区」・・・幹線道路沿道にふさわしい街並みの形成を図るため、建築物等の用途、配置及び高さ等に留意して整備を行う。</p> <p>4 「低層住宅地区」・・・ゆとりある低層住宅地の形成を図るため、建築物の宅地規模等に留意して整備を行う。</p>

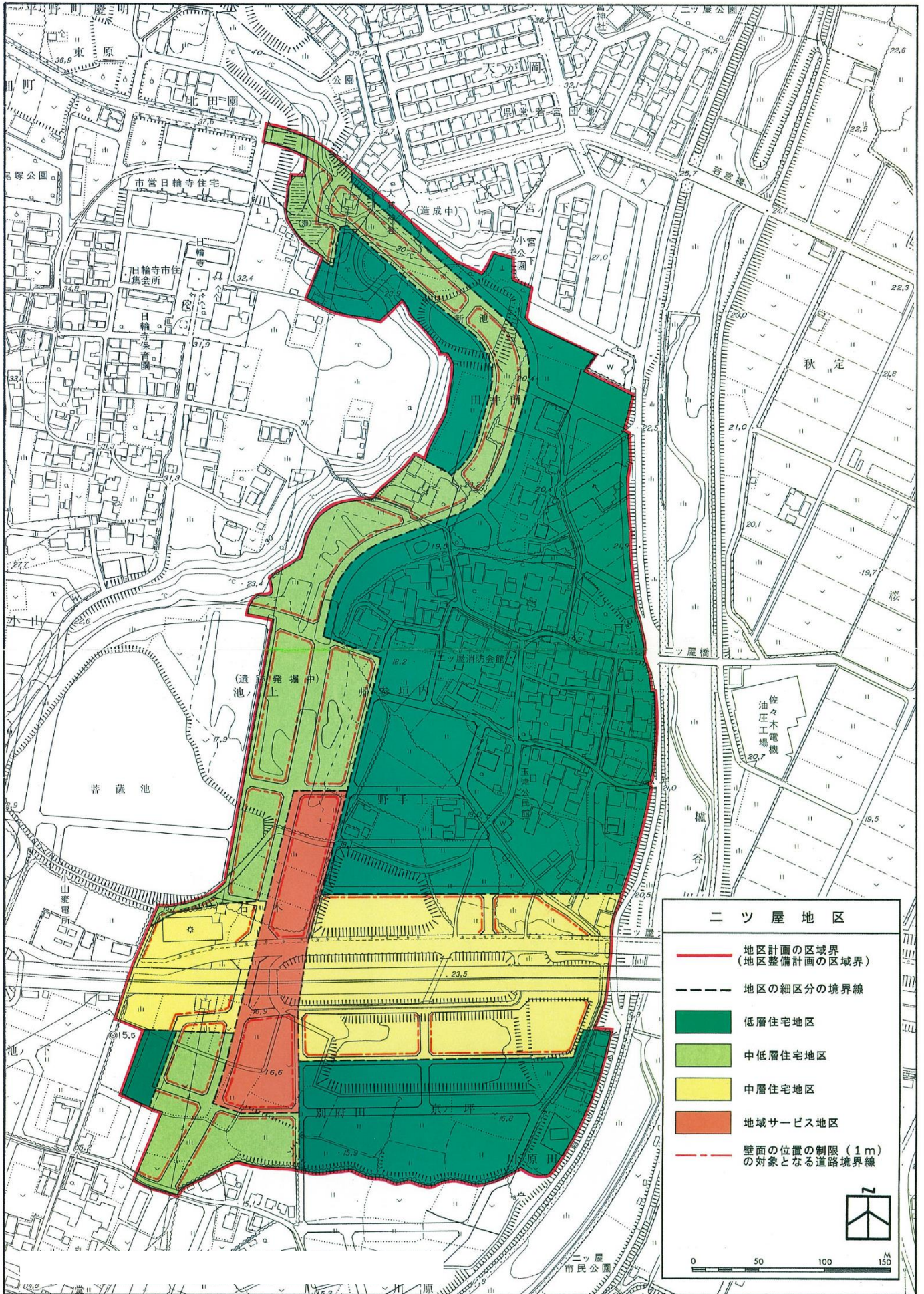
《地区整備計画の概要》

◇建築物等に関する事項

地区の細区分	地域サービス地区	中層住宅地区	中低層住宅地区	低層住宅地区
用途の制限	<p>次の各号に該当する用途の建築物は建築してはならない。</p> <p>1 ホテル又は旅館</p> <p>2 床面積の合計が 15㎡を超える畜舎</p>			
容積率の最高限度			150%	
敷地面積の最低限度	500㎡（注1）			130㎡（注1）
壁面の位置の制限	<p>計画図表示の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。ただし、下記の各号に該当するものについてはこの限りではない。</p> <p>1 車庫・物置等の建築物で、軒の高さが 2.3m 以下のもの</p> <p>2 外壁等の中心線の長さの合計が 3m 以下であるもの</p>			
高さの最高限度			20m	

注1 ただし、以下のいずれかに該当する場合はこの限りでない。

- (1) 現に建築物の敷地として使用されている土地、又は現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、その全部を一の敷地として使用する場合
- (2) 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土地の全部を一の敷地として使用する場合



ニッ屋地区

- 地区計画の区境界
(地区整備計画の区境界)
- 地区の細区分の境界線
- 低層住宅地区
- 中低層住宅地区
- 中層住宅地区
- 地域サービス地区
- 壁面の位置の制限(1m)
の対象となる道路境界線

