

《位置》神戸市垂水区桃山台6丁目、桃山台7丁目、下畑町字獄ヶ山、字小川、字岩原、字尻スポ、名谷町字小川

《面積》約7.2ha

《決定年月日》平成15年6月24日、平成15年9月30日（変更）

《地区計画の目標》

当地区は、郊外住宅市街地を形成している垂水区東部の都市計画道路須磨多聞線沿いに位置している。本計画は、幹線道路沿道の立地条件を活かし、商業機能を適切に誘導するとともに、周辺の低層住宅地との調和を図り、活気とゆとりある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	周辺の低層住宅地に配慮しつつ、幹線道路沿道において商業施設を適正に配置し、地域の生活利便性の向上を図る。
地区施設の整備の方針	周辺の住環境及び自然環境に配慮し、道路及び緑地を適正に配置する。
建築物等の整備の方針	幹線道路沿道にふさわしい活気のある市街地を形成するとともに、周辺の低層住宅地に配慮し、建築物等の用途、配置及び高さに留意して整備を行う。

《地区整備計画の概要》

◇地区施設の配置及び規模

道 路	幅員 約12m 延長 約300m（計画図表示のとおり）
緑 地	緑地 1ヶ所 面積 約1.4ha（計画図表示のとおり）
	緑地帯 幅員 約10m 延長 約270m（計画図表示のとおり。ただし、敷地の出入口に供するために2ヶ所以内で、かつ、延長の合計8mを限度に緑地帯の切開を行うことができる。）

◇建築物等に関する事項

地区の細区分 （面積）	沿道地区A （約4.9ha）	沿道地区B （約2.3ha）
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 住宅及び兼用住宅で一戸建のもの 2 1階部分に住戸又はその一部を設けるもの 3 ホテル又は旅館 4 ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの 5 カラオケボックスその他これに類するもの 6 マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 7 床面積の合計が100㎡を超える畜舎 8 第2種中高層住居専用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	
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。 ただし、下記の各号の一に該当する建築物又は建築物の部分についてはこの限りでない。 (1) 車庫その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下であるもの (2) 外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であるもの	1 計画図表示の敷地境界線①から建築物の外壁等の面までの距離は10m以上とする。 2 計画図表示の敷地境界線②から建築物の外壁等の面までの距離は30m以上とする。
高さの最高限度	20m	10m（注1）

注1 ただし、階段室、昇降機塔、昇降機の乗降ロビーその他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が、当該建築物の建築面積の8分の1以内で、かつ、市長が良好な住居の環境を害するおそれがないと認める場合、その部分については15mとする。



凡 例

— 地区計画の区域界

■ 地区施設 (道路)

■ 地区施設 (緑地)

■ 地区施設 (緑地帯)

沿道地区A

沿道地区B

--- 壁面の位置の制限の対象となる境界線②(30m以上)

--- 壁面の位置の制限の対象となる境界線①(10m以上)

つづしが丘7丁目

須磨多聞線

12m

10m

桃山台7丁目

桃山台6丁目