

《位置》 神戸市西区玉津町小山字竹ノ戸、屋寺、東オトシ、イカリ、川端、走り田、居屋敷、犬山、大山、大畑ケ、日輪寺、二ツ屋字池ノ内の各一部、小山字小谷

《面積》 約 18.5ha 《決定年月日》 平成 11 年 10 月 8 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東側に位置しており、神戸・明石の都市近郊の住宅市街地として整備されつつある。本計画は、都市近郊の住宅市街地としてふさわしい生活利便施設等の立地と、良好な住環境が調和したゆとりある市街地の形成を適正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》

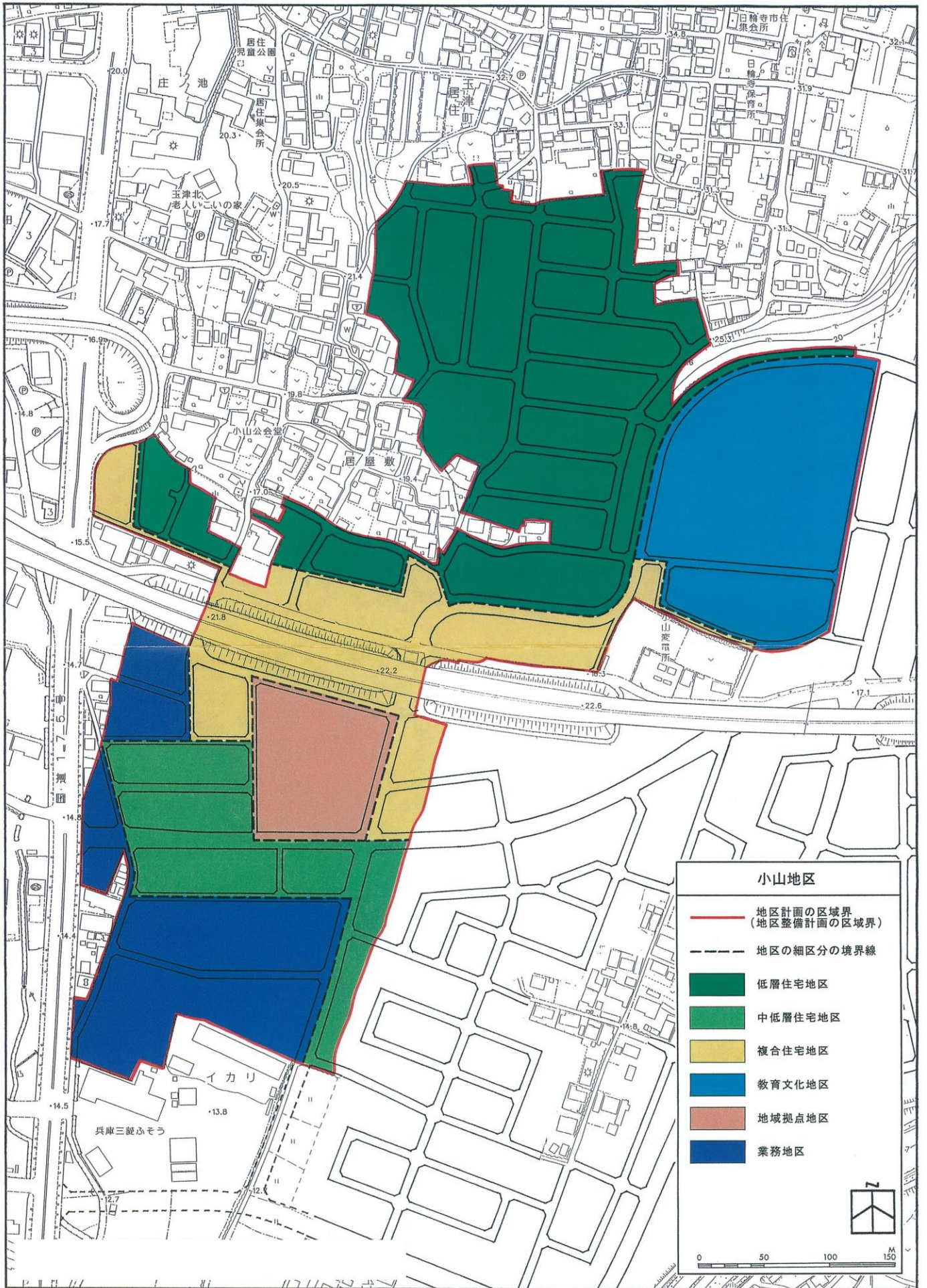
土地利用の方針	<p>当地区を「低層住宅地区」・「中低層住宅地区」・「複合住宅地区」・「教育文化地区」・「地域拠点地区」及び「業務地区」に区分し、都市近郊の住宅市街地としての計画的な土地利用の誘導を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 「低層住宅地区」低層住宅を主体として、良好な住環境を備えた閑静で落ち着きのある住宅地を形成する地区とする。</li> <li>2 「中低層住宅地区」地区内幹線道路沿道にふさわしい合理的な土地利用を誘導しつつ、周辺環境との調和を図り、中低層住宅を主体としてゆとりある街並みを形成する地区とする。</li> <li>3 「複合住宅地区」背後の低層住宅地の住環境に配慮し、幹線道路沿道にふさわしい様々な機能を持つ良好な市街地を形成する地区とする。</li> <li>4 「教育文化地区」教育施設やコミュニティー施設等を誘致し地域コミュニティーの維持向上を図る地区とする。</li> <li>5 「地域拠点地区」周辺住環境に配慮しながら、地域サービスの核となるべき地区の形成を図る地区とする。</li> <li>6 「業務地区」周辺地区の良好な住環境の保全を図りつつ、業務施設を適正に配置する地区とする。</li> </ol>
地区施設の整備の方針	<p>土地区画整理事業で整備される道路、公園などを活かし、土地利用の増進及び健全かつ良好な環境の形成を図る。</p>
建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 「低層住宅地区」ゆとりとうるおいの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。</li> <li>2 「中低層住宅地区」地区内幹線道路沿いにふさわしい街並みの形成を図るため、建築物等の配置、高さ等に留意して整備を行う。</li> <li>3 「複合住宅地区」低層住宅地との調和を図りつつ、ゆとりある中層住宅地等の形成を図るため、建築物等の用途、配置、高さ等に留意して整備を行う。</li> <li>4 「教育文化地区」教育施設等にふさわしい環境を形成するとともに、周辺地区との相隣環境に配慮し、建築物の配置等に留意して整備を行う。</li> <li>5 「地域拠点地区」周辺地域住民の利便性を考慮した、健全な地域拠点施設としての市街地の形成を図るため、建築物等の用途、配置等に留意して整備を行う。</li> <li>6 「業務地区」業務施設等を適正に配置し、周辺地区の良好な住環境の保全を図るため、建築物等の用途、配置等に留意して整備を行う。</li> </ol>

《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(面積)	低層住宅地区(約 6.7ha)	中低層住宅地区(約 2.0ha)	教育文化地区(約 3.0ha)	複合住宅地区(約 3.0ha)	地域拠点地区(約 1.1ha)	業務地区(約 2.7ha)
用途の制限			<p>店舗、飲食店その他これらに類するもので床面積の合計が 150㎡を越えるものは建築してはならない。</p>	<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> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 ホテルまたは旅館</li> <li>2 自動車教習所</li> <li>3 床面積の合計が 15㎡を超える畜舎</li> <li>4 ばちんこ屋、マージャン屋、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</li> </ol>		
敷地面積の最低限度	130㎡(注1)					
壁面の位置の制限		<p>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、次の各号に該当する場合は除く。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 車庫等の建築物で、軒の高さが 2.3m 以下のもの</li> <li>(2) 外壁等の中心線の長さの合計が 3m 以下のもの</li> </ol>				
高さの最高限度		20m		20m		
垣・柵の構造の制限	<p>道路に面するへいは生垣または、高さ 1.2m 以下の透視可能なフェンスと植栽を併設したものとする。</p>					

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。



小山地区

- 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
- 低層住宅地区
- 中低層住宅地区
- 複合住宅地区
- 教育文化地区
- 地域拠点地区
- 業務地区

