

《位置》神戸市西区水谷1～3丁目、玉津町水谷字南山神・字西山神、玉津町今津字東山

《面積》約 15.7 ha

《決定年月日》平成13年10月22日

### 《地区計画の目標》

当地区は、神戸西グリーンタウンのほぼ中央部に位置し、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良好な住環境を有するゆとりある市街地を適正に誘導することを目標とする。

### 《区域の整備・開発保全の方針》

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」及び「複合住宅地区」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を誘導する。</p> <p>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の形成を図る。</p> <p>2「中低層住宅地区」・周辺環境に配慮しつつ、地区内幹線道路沿道において中低層住宅を主体としたゆとりとうるおいのある住宅地の形成を図る。</p> <p>3「複合住宅地区」・幹線道路沿道において、周辺環境に配慮しつつ、様々な機能を持つ良好な市街地の形成を図る。</p>
地区施設の整備の方針	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。
建築物等の整備の方針	<p>1「低層住宅地区」・閑静で落ち着きのある低層住宅地としての環境を形成するため、建築物の宅地規模等に留意して整備を行う。</p> <p>2「中低層住宅地区」・周辺環境に配慮しつつゆとりとうるおいのある中低層住宅地としての環境を形成するため建築物等の配置、高さ等に留意して整備を行う。</p> <p>3「複合住宅地区」・幹線道路沿道にふさわしい魅力ある環境を形成するとともに周辺環境との調和を図るため、建築物等の用途、配置等に留意して整備を行う。</p>

### 《地区整備計画の概要》

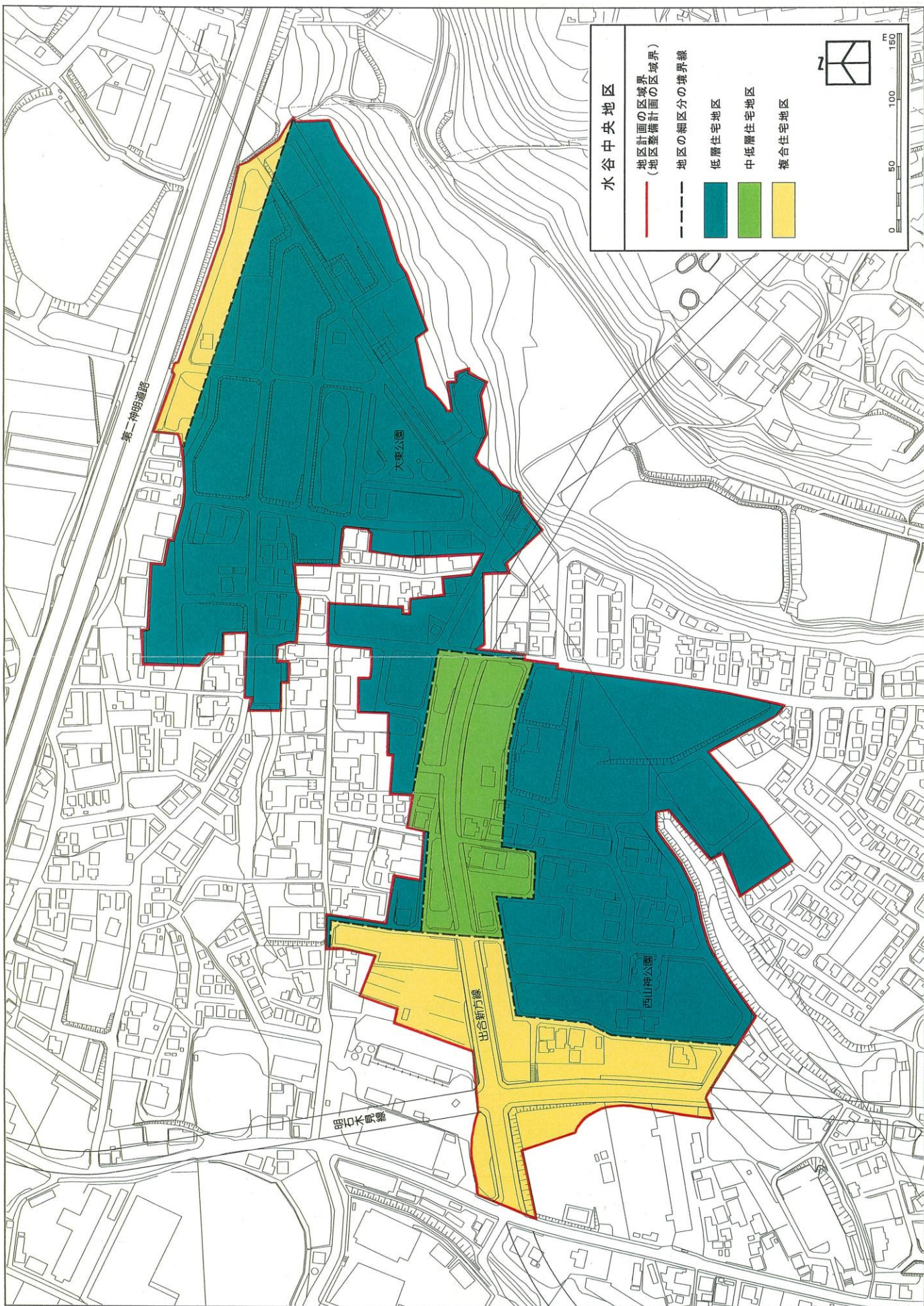
#### ◇建築物等に関する事項

地区の細区分 (面積)	低層住宅地区 (約 11.4ha)	中低層住宅地区 (約 1.5ha)	複合住宅地区 (約 2.8ha)
用途の制限			<p>次の各号に掲げる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. 自動車教習所</p> <p>3. 床面積の合計が15㎡を超える畜舎</p>
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又はこれに代わる柱の面までの距離は1m以上とする。ただし、以下のいずれか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はない。</p> <p>(1) 車庫等の建築物で、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	
かき又はさくの構造の制限	道路に面するへいは生垣又は高さ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。		

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。

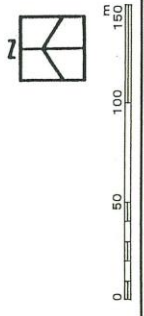
- (1) 現に建築物の敷地として使用されている土地又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用する土地について、その全部を一の敷地として使用する場合
- (2) 土地区画整理法第98条第1項の規定により仮換地として指定された際に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用する土地について、その土地の全部を一の敷地として使用する場合





水谷中央地区

- 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



第二神明道路

大塚公園

西山神公園

出合新万線

密江長蔵線