

《位置》神戸市須磨区妙法寺字口中山、杉原山、桜ノ界地、辻堂、辻堂山、中田、東畑、乗越及び萬上畑

《面積》約 15.8ha

《決定年月日》平成 9 年 6 月 3 日、平成 21 年 4 月 28 日（変更）、平成 25 年 12 月 17 日（変更）

《地区計画の目標》

当地区は、神戸市営地下鉄妙法寺駅の東に位置し、民間の宅地開発事業による住宅市街地の整備が計画されている地区である。本計画は、民間の宅地開発事業を適正に誘導することにより、必要な基盤施設の整備を図りつつ、周辺市街地と調和した健全な土地利用を促進し、緑豊かなゆとりある住宅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	当地区を「中高層住宅地区」、「低層住宅地区」及び「農園・緑地地区」に区分し、周辺環境に配慮した良好な住宅市街地の形成を図る。 1 「中高層住宅地区」・・・斜面緑地を整備しつつ、周辺環境と調和した健全な高度利用を誘導し、ゆとりある中高層住宅地の形成を図る地区とする。 2 「低層住宅地区」・・・ゆとりある低層住宅地の形成を図る地区とする。 3 「農園・緑地地区」・・・人々のいこいの場となる農園や公園を整備し、良好な自然環境の形成・保全を図る地区とする。
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、緑地等を適正に配置する。
建築物等の整備の方針	1 「中高層住宅地区」・・・ゆとりある中高層住宅地の形成を図るために、建築物等の用途、配置、規模及び敷地内緑化等に留意して整備を行う。 2 「低層住宅地区」・・・ゆとりある低層住宅地の形成を図るために、建築物等の用途、敷地規模、配置、形態及び敷地内緑化等に留意して整備を行う。 3 「農園・緑地地区」・・・良好な自然環境の形成・保全を図るため、建築物等の用途、敷地規模、配置、形態及び敷地内緑化等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 12m 幅員 6m	延長 約 560m 延長 約 209m	(計画図表示のとおり) (計画図表示のとおり)
公園	2ヶ所	面積 約 0.51ha	(計画図表示のとおり)
緑地	7ヶ所	面積 約 2.53ha	(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)	中高層住宅地区 A (約 0.4ha)	中高層住宅地区 B (約 1.8ha)	低層住宅地区 A (約 8.5ha)	低層住宅地区 B (約 1.4ha)	農園・緑地地区 (約 3.7ha)
用途の制限	住宅、兼用住宅のうち一戸建ての建築物は建築してはならない。		兼用住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿(他の用途を併存、併設するものを含む)は建築してはならない。		
敷地面積の最低限度			130 m ²	140 m ²	
壁面の位置の制限	道路境界線から建築物の外壁等の面までの距離は 3m 以上とする。		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ない。 (1) 軒の高さが 2.3m 以下の車庫、物置等の建築物 (2) 指定の距離未満にある外壁等で、中心線の長さが 3m 以下のもの		
高さの最高限度	40m				
形態又は意匠の制限			建築物の屋根は勾配屋根など傾斜を有する形態とする		
かき又はさくの構造の制限	道路に面する塀は、生垣又は透視可能なフェンスとする。ただし、透視可能なフェンスを設置する場合は、フェンスより道路側に植栽を併設すること。				
用途地域	第 1 種中高層住居 専用地域	第 1 種中高層住居 専用地域 第 1 種住居地域	第 1 種低層住居専用地域		第 1 種低層住居専用地域 第 1 種中高層住居専用地域 第 1 種住居地域

