

《位置》神戸市垂水区舞多間西1丁目、2丁目、3丁目、4丁目、5丁目、6丁目、7丁目、8丁目  
舞多間東1丁目、2丁目、3丁目

《面積》約108.4ha

《決定年月日》平成13年2月20日、平成16年11月24日（変更）、平成23年3月8日（変更）  
令和6年8月6日（変更）

《地区計画の目標》

当地区は、神戸研究学園都市の南に位置し、土地区画整理事業により、住宅を中心とした整備を進め、周辺の既存の良好な住機能、教育・研究機能、スポーツ・レクリエーション機能や広域幹線道路の結節機能と連携し、新たな都市拠点の形成を図る地区である。本計画は、事業効果の増進を図るとともに、良好な居住環境と適切な都市機能の立地との調和を図り、ゆとりと活気ある市街地の形成を適切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「自然住宅地区」、「住宅地区」、「沿道施設地区」、「中心地区」に区分し、多様な機能を有する複合的な土地利用を図るものとする。</p> <p>1 「自然住宅地区」 隣接する公園・緑地等との調和を図り、緑豊かな現況地形を活用し、低層住宅を中心としたゆとりとうるおいのある居住環境の形成を図る。</p> <p>2 「住宅地区」 ゆとりとうるおいのある居住環境を形成するため、低層住宅、中高層住宅、学校等を適正に配置するとともに、住宅ニーズの多様化に対応して、規模・型式等の選択性の高い住宅の供給を行い、バランスのとれたコミュニティ形成を図る。</p> <p>3 「沿道施設地区」 まちのにぎわいを高め、居住者及び周辺住民の生活利便の向上を図るため、周辺の環境と調和のとれた沿道施設を、幹線道路沿いに計画的に配置する。</p> <p>4 「中心地区」 福祉、文化等の地区の中心にふさわしい生活サービス関連施設を計画的に配置する。</p>
地区施設の整備の方針	<p>周辺住宅地と調和し、良好な地区環境の形成を図るため、緑地を適正に配置する。</p>
建築物等の整備の方針	<p>1 「自然住宅地区」 現況地形を活用した緑豊かでゆとりとうるおいのある良好な居住環境を形成するため、宅地規模、建築物等の用途、高さ、規模及び配置に留意して整備を行う。</p> <p>2 「住宅地区」 ゆとりとうるおいのある居住環境を形成するため、宅地規模、建築物等の高さ及び配置に留意して整備を行う。</p> <p>3 「沿道施設地区」 にぎわいのあるまちなみ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、高さ、規模、配置に留意して整備を行う。</p> <p>4 「中心地区」 当地区の中心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、建築物等の用途に留意して整備を行う。</p>

《地区整備計画の概要》

◇地区施設の配置・規模

緑地	<p>13ヶ所 面積 約5.3ha (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ヶ所以内で緑地の切開きを行うことができる。)</p>
----	--

◇建築物等に関する事項

地区の細区分	自然住宅地区A	自然住宅地区B	自然住宅地区C	住宅地区A
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 工場（パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むもの（原動機を使用する魚肉の練製品の製造及び糖衣機を使用する製品の製造を除く。）で、作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kw以下のものを除く。）</p> <p>2 ポーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの</p> <p>3 ホテル又は旅館</p> <p>4 店舗、飲食店その他これらに類するもの（その用途に供する部分の床面積の合計が150㎡以内のものを除く。）</p> <p>5 事務所（その用途に供する部分の床面積の合計が150㎡以内のものを除く。）</p> <p>6 自動車修理工場</p>	<p>次の各号に掲げる建築物以外は建築してはならない。</p> <p>1 住宅</p> <p>2 兼用住宅（第1種低層住居専用地域で建築できるものに限る）</p> <p>3 前2号の建築物に附属するもの</p>	
容積率の最高限度		100%		
建ぺい率の最高限度		50%		
敷地面積の最低限度		300㎡（注1）（注2）（注3）	300㎡（注1）	130㎡（注1）（注2）
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（以下「外壁等」という。）の面までの距離は、1m以上とする。（注4）</p>	<p>1 道路境界線から外壁等の面までの距離は、2.5m以上とする。ただし、計画図表示の道路境界線については、この距離を1m以上とする。</p> <p>2 計画図表示の地区境界線から外壁等の面までの距離は、30m以上とする。</p>	<p>道路境界線から外壁等の面までの距離は、1m以上とする。（注4）</p>
高さの最高限度		15m		
用途地域	第1種低層住居専用地域	第一種住居地域		第1種低層住居専用地域

地区の細区分	住宅地区B	沿道施設地区A	沿道施設地区B	沿道施設地区C	中心地区
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 工場（パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むもの（原動機を使用する魚肉の練製品の製造及び糖衣機を使用する製品の製造を除く。）で、作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの（原動機を使用する場合にあってはその出力の合計が0.75kw以下のものを除く。）</p> <p>2 ポーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの</p> <p>3 ホテル又は旅館</p>	<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 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</p> <p>3 準住居地域内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</p>	<p>住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿（他の用途を併存又は併設するものを含む。）は建築してはならない。</p>	<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 ポーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの</p> <p>2 ホテル又は旅館</p> <p>3 自動車修理工場</p>
容積率の最高限度			計画図表示の区域 150%		
建ぺい率の最高限度			60%		
敷地面積の最低限度					
壁面の位置の制限	<p>道路境界線から外壁等の面までの距離は、1m以上とする。（注4）</p>		<p>計画図表示の道路境界線から外壁等の面までの距離は、10m以上とする。</p>		
高さの最高限度	計画図表示の区域 20m	15m	計画図表示の区域 15m		
用途地域	第一種低層住居専用地域 第一種中高層住居専用地域	第一種住居地域	近隣商業地域	準住居地域	第一種住居地域

注1 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おいて、その土地の全部（その土地の一部を建築基準法第42条第1項の規定による道路の用に供する場合にあっては、当該道路の部分を除く部分）を一の敷地として使用する場合はこの限りでない。

注2 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物についてはこの限りでない。

注3 集会所（地区住民の自治活動に供するものに限る。）についてはこの限りでない。

注4 ただし、次の各号の一に該当する場合は、この限りでない。

(1) 車庫その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ床面積の合計が5㎡以内であること

(2) 外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であること



凡 例	
	地区計画の区域界
	地区の細区分の境界線
	地区施設（緑地）
	自然住宅地区 A
	自然住宅地区 B
	自然住宅地区 C
	住宅地区 A
	住宅地区 B
	沿道施設地区 A
	沿道施設地区 B
	沿道施設地区 C
	中心地区
	壁面の位置の制限(10m以上)の対象となる道路境界線
	壁面の位置の制限(30m以上)の対象となる地区境界線
	壁面の位置の制限(1m以上)の対象となる道路境界線
	建築物の容積率の最高限度(150%)
	建築物等の高さの最高限度(20m)
	建築物等の高さの最高限度(15m)

