

《位置》神戸市西区玉津町丸塚字丸町、丸塚字池ノ下、字古井、字川原（各一部）、二ツ屋字川原田、字別府田（各一部）

《面積》約 18.1ha

《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、田園環境や河川環境と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」に区分し、健全で良好な住環境の形成を誘導するとともに、住宅地並びに幹線道路沿道としての計画的な土地利用の誘導を図る。</p> <p>1 「低層住宅地区」・・既存住宅の生活環境を維持しつつ、低層住宅を主体として、周辺の田園環境や河川環境と調和したゆとりとうるおいのある住宅地を形成する地区とする。</p> <p>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。</p> <p>3 「複合住宅地区」・・幹線道路沿道にふさわしい土地の高度利用を進めつつ、周辺環境との調和を図り、様々な機能をもつ良好な市街地を形成する地区とする。</p>
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、公園等を活かし、土地利用の増進及び健全かつ良好な環境の形成を図る。道路の地区施設については、既存道路からのセットバックにより中心線からの適正な幅員を確保する。</p>
建築物等の整備の方針	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>3 「複合住宅地区」・・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、配置等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

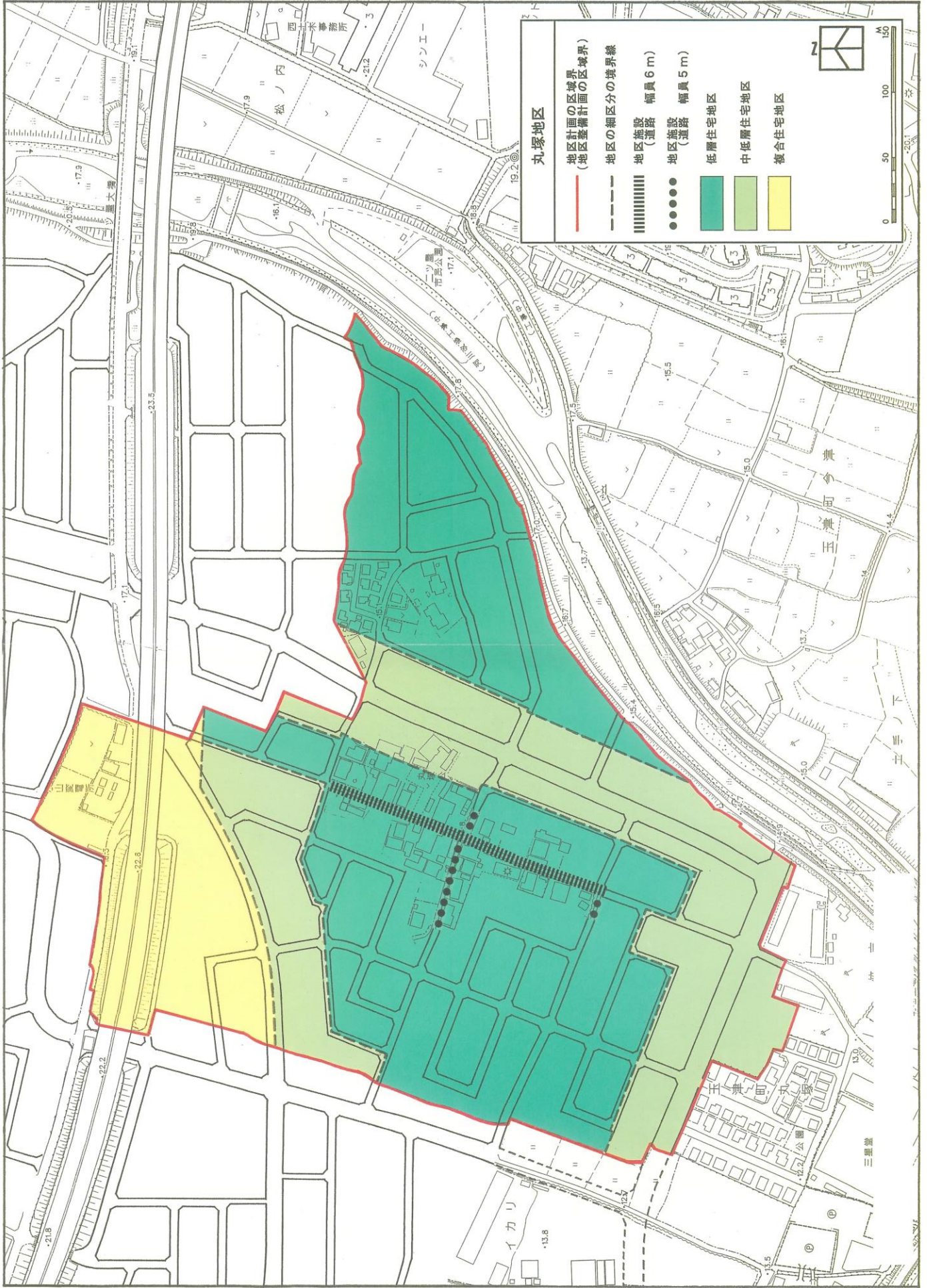
道 路	幅員 6m 延長約 220m、幅員 5m 延長約 110m（計画図表示のとおり）
-----	--

◇建築物等に関する事項

地区の細区分（面積）	低層住宅地区（約 9.9ha）	中低層住宅地区（約 5.4ha）	複合住宅地区（約 2.8ha）
用途の制限			<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> <p>1 ホテルまたは旅館</p> <p>2 自動車教習所</p> <p>3 床面積の合計が 15 m² を超える畜舎</p>
敷地面積の最低限度	1 3 0 m ² （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> <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 以下のもの</p>	
高さの最高限度		2 0 m	
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。



丸塚地区

- 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
- 地区施設 (道路 幅員 6 m)
- 地区施設 (道路 幅員 5 m)
- 低層住宅地区
- 中低層住宅地区
- 複合住宅地区



松ノ内

シンエー

丸塚川

イカリ

三重県