

《位置》 神戸市西区天王山及び北別府5丁目

《面積》 約12.4ha

《決定年月日》 昭和61年12月12日、平成5年6月25日（変更）、平成8年2月13日（変更）

#### 《地区計画の目標》

当地区は、淡路島を望む神戸・明石市街地の近郊丘陵地に位置し、民間の開発事業により良好な住宅団地の造成がすすめられている地区である。本計画は、天王山古墳群を保全、活用しながら、ゆとりとうるおいのある住宅市街地の形成を適正に誘導するとともに、事業効果の維持増進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	当地区は、低層住宅に係る良好な住居の環境を保護する地区としての土地利用をすすめる。
地区施設の整備の方針	当地区の健全な土地利用と良好な居住環境の形成を図るため、地区内に道路、公園、緑地を適正に配置する。特に地区北部に位置する天王山古墳群については、地区環境を特徴づける施設としてふさわしい整備を行う。
建築物等の整備の方針	ゆとりとうるおいのある居住環境を形成するため、敷地の細分化を防止するとともに、生垣の設置など敷地内の緑化による街並みの形成を図る。

#### 《地区整備計画の概要》

##### ◇地区施設の配置・規模

公園	2ヶ所 計 約0.34ha （計画図表示のとおり）
緑地	1ヶ所 約1.13ha （計画図表示のとおり）

##### ◇建築物等に関する事項

用途の制限	共同住宅および公衆浴場は建築してはならない。
敷地面積の最低限度	150㎡
壁面の位置の制限	道路境界線から外壁等の面までの距離は1m以上とする。 ただし、下記のものについては、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、中心線の長さの合計が3m以下のもの
かき・さくの構造の制限	道路に面する塀の高さの最高限度は1.2mとする。 ただし、生垣の場合は、この限りでない。

