

《位置》 神戸市北区山田町

《面積》 約33.2ha

《決定年月日》 平成8年2月13日

《地区計画の目標》

当地区は、六甲山系の北側に位置しており、複合交通拠点として都市機能の強化が望まれている地区である。
本計画は、駅前にふさわしい多様な都市機能の導入と良好な居住環境との調和を図り、ゆとりある市街地の形成を適正に誘導し、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	<p>当地区を「駅前センター地区」、「幹線道路沿道地区」及び「住宅地区」に区分し、駅を中心とする周辺地域における生活中心地区として複合的な土地利用を誘導するとともに、幹線道路沿道並びに住宅地としての計画的な土地利用の誘導を図る。</p> <p>1 「駅前センター地区」・谷上駅周辺は地区の玄関であり、地域利便施設、公益的施設等を適正に配置し、駅前にふさわしい市街地の形成を図る。</p> <p>2 「幹線道路沿道地区」・都市計画道路神戸三田線沿道は、立地条件を生かし沿道サービス施設等を計画的に配置し、幹線道路沿道にふさわしい市街地の形成を図る。</p> <p>3 「住宅地区」・都心市街地への利便性を生かし、中層住宅等を適正に配置することにより、良好な居住環境を兼ね備えた市街地の形成を図る。</p>
地区施設の整備の方針	<p>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、公園等を適正に配置する。</p>
建築物等の整備の方針	<p>1 「駅前センター地区」・駅前にふさわしい魅力とにぎわいの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、規模及び意匠等に留意して整備を行う。</p> <p>2 「幹線道路沿道地区」・幹線道路沿道にふさわしい魅力的な環境を形成するとともに、周辺環境との調和を図るため、建築物の用途、配置及び高さ等に留意して整備を行う。</p> <p>3 「住宅地区」・良好な居住環境の形成を図るため、建築物の用途、規模、配置、高さ及び敷地内緑化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	駅前センター地区	幹線道路沿道地区	住宅地区(I)	住宅地区(II)
用途の制限	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない</p> <p>1 住戸又は住室の用途に供する部分を1階部分に設けるもの</p> <p>2 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又は糖衣機を使用する製品の製造の用途に供するものを除く。))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以下のものに限り)を除く。</p> <p>3 自動車教習所</p> <p>4 床面積の合計が15㎡を超える畜舎</p> <p>5 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>6 倉庫業を営む倉庫</p>	<p>次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 床面積の合計が15㎡を超える畜舎</p> <p>3 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>4 カラオケボックスその他これに類するもの</p>	<p>次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>	<p>店舗、飲食店その他これらに類するもので、その用途に供する部分の床面積が150㎡を超えるものは建築してはならない。</p>
容積率の最高限度	<p>200%</p> <p>(敷地面積が200㎡未満のものに限る。)</p> <p>ただし、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ものはこの限りでない。</p>			150%
敷地面積の最低限度				<p>200㎡</p> <p>ただし、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ものはこの限りでない。</p>
壁面の位置の制限	<p>計画図表示の道路境界線から建築物又は建築物の部分までの距離は、1m以上とする。(注1)</p>	<p>隣地境界線から建築物(仮換地として指定された土地の面積が、200㎡未満で、その全部を一の敷地として使用する場合を除く。)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2)</p>		<p>敷地境界線から建築物(敷地面積が200㎡未満のものを除く。)の外壁等の面までの距離は1m以上とする。(注2)</p>
高さの最高限度		22m		15m
形態又は意匠の制限	<p>1階のシャッターは透視可能なものとする。ただし防犯上やむを得ない場合はこの限りでない。</p>			
垣又は柵の構造の制限			<p>道路に面する部分の塀は、生垣又は高さ1.2m以下の透視可能なフェンスとする。ただし、危険防止上やむを得ない場合は、この限りでない。</p>	

注1 ただし、道路の路面の中心からの高さが2.5m以上の部分はこの限りでない。

注2 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) 指定距離未満にある外壁等で中心線の長さの合計が3m以下であるもの

谷上地区

- 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
- 駅前センター地区
- 幹線道路沿道地区
- 住宅地区 (I)
- 住宅地区 (II)
- 壁面の位置の制限 (1m)
の対象となる道路境界線



0 100 200 300 M

