

《位置》神戸市北区山田町下谷上字梅木谷、字門口、字今草辻、字福田谷、字西向、字奥谷、字前浦、緑町1丁目、3丁目、8丁目

《面積》約36.0ha

《決定年月日》平成元年3月24日、平成2年3月13日(変更)、平成5年6月25日(変更)、平成8年2月13日(変更)、平成26年2月25日(変更)

《地区計画の目標》

当地区は、六甲山系北部の戸建住宅や中層住宅を中心とした大規模な住宅開発地区である鈴蘭台・山田地区の南部に位置している。  
本計画は、市街地のスプロール化を防ぎ良好な居住環境の整備を図るため、地区内幹線道路を中心とした地区基盤施設の整備を図るとともに、多様な土地利用により用途構成に変化と調和を持たせ、自然環境と調和した緑とうるおいのある郊外住宅地区としてふさわしい環境を形成し、維持、保全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	当地区は、地区内幹線道路を中心に、緑とうるおいのある良好な居住環境を形成する戸建住宅を中心とした低層住宅ゾーンとして「戸建住宅地区」及び「低層集合住宅地区」、低層住宅ゾーンとの良好な相隣関係を維持する中高層住宅ゾーンとして「中高層住宅地区」、緑の保全を図りながら少子・超高齢化など社会経済情勢の変化に対応した多様な土地利用を進める多目的施設ゾーンとして「地域サービス地区」、国道428号沿いに当地区の東の玄関口として適正な沿道利用を図るサービスゾーンとして「沿道サービス地区」、さらに商業施設など高度利用を進める「近隣商業地区」をそれぞれ配し、用途の混在を防ぎながら、それぞれの地区ごとにまとまりのある環境を形成する。 また、「中高層住宅地区」内に、周回できるジョギングロードやプレイロットを適正に配置し、魅力と特色ある地区環境の形成を図る。
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 「戸建住宅地区」及び「低層集合住宅地区」 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、建築物の配置及び形態並びに生垣の設置等に留意して整備を行う。 2 「中高層住宅地区」 山麓部の住宅地としての立地条件をふまえ、まとまった緑地を確保するとともに、周辺環境に配慮したゆとりと調和のある地区環境を形成するため、建築物の配置および形態並びに生垣の設置等に留意して整備を行う。 3 「地域サービス地区」 住宅地区と隣接した立地条件をふまえ、既存緑地の保存及び積極的な活用を図りながら、調和ある地区環境を形成するため、建築物の用途、配置及び形態並びに生垣の設置等に留意して整備を行う。 4 「沿道サービス地区」 国道428号に対する適正な沿道利用を図るとともに、当地区の東の玄関口としてふさわしい整備を図るため、建築物の用途及び配置等に留意して整備を行う。 5 「近隣商業地区」 魅力ある商業利用地区としての環境を形成するため、建築物の配置、形態等に留意して整備を行う。

《地区整備計画の概要》

◇区域面積

約25.5ha

◇地区施設の配置・規模

道路	幹線道路 幅員 約12m 延長 約1,300m
公園	公園 3カ所 約1.29ha プレイロット 1カ所 約0.29ha
緑地	10カ所 約5.4ha
その他の公共空地	ジョギングロード 幅員 約3m 延長 約1,500m

◇建築物等に関する事項

地区の細区分(面積)	戸建住宅地区(約13.1ha)	低層集合住宅地区(約0.1ha)	中高層住宅地区(約4.4ha)	地域サービス地区(約6.7ha)	沿道サービス地区(約1.2ha)
用途の制限	第一種低層住居専用地域内で建築できる建築物(共同住宅及び公衆浴場を除く。)以外の建築物は建築してはならない。	住宅及び兼用住宅のうち一戸建のものは建築してはならない。		次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 住宅, 兼用住宅 2. 共同住宅, 寄宿舎又は下宿	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1. ホテル又は旅館 2. 自動車教習所 3. 床面積の合計が15㎡を超える畜舎 4. 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
容積率の最高限度	100% (注4)			100%	
建ぺい率の最高限度	50% (注4)		30%	50%	
敷地面積の最低限度	130㎡				
壁面の位置の制限	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1)	道路境界線から建築物の外壁等の面までの距離は2m以上とする。(注2)	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。(注2)		国道428号の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。
高さの最高限度	10m				
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。(注3)		地盤面からの高さが10mを超える建築物等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植栽を併設したものとす。		道路及び地区施設として定めるジョギングロードに面する部分の塀は、生垣又は透視可能なフェンスと植栽を併設したものとす。	道路に面する部分の塀は、生垣又は透視可能なフェンスと植栽を併設したものとす。	
用途地域	第一種低層住居専用地域 第一種住居地域	第一種低層住居専用地域	第一種低層住居専用地域 第一種中高層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種住居地域

注1 ただし、(1)、(2)に掲げるものについてはこの限りではない。

(1) 車庫, 物置その他これらに類する用途(以下「車庫等の用途」という。)に供し、軒の高さが2.3m以下のもの

(2) 外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であるもの

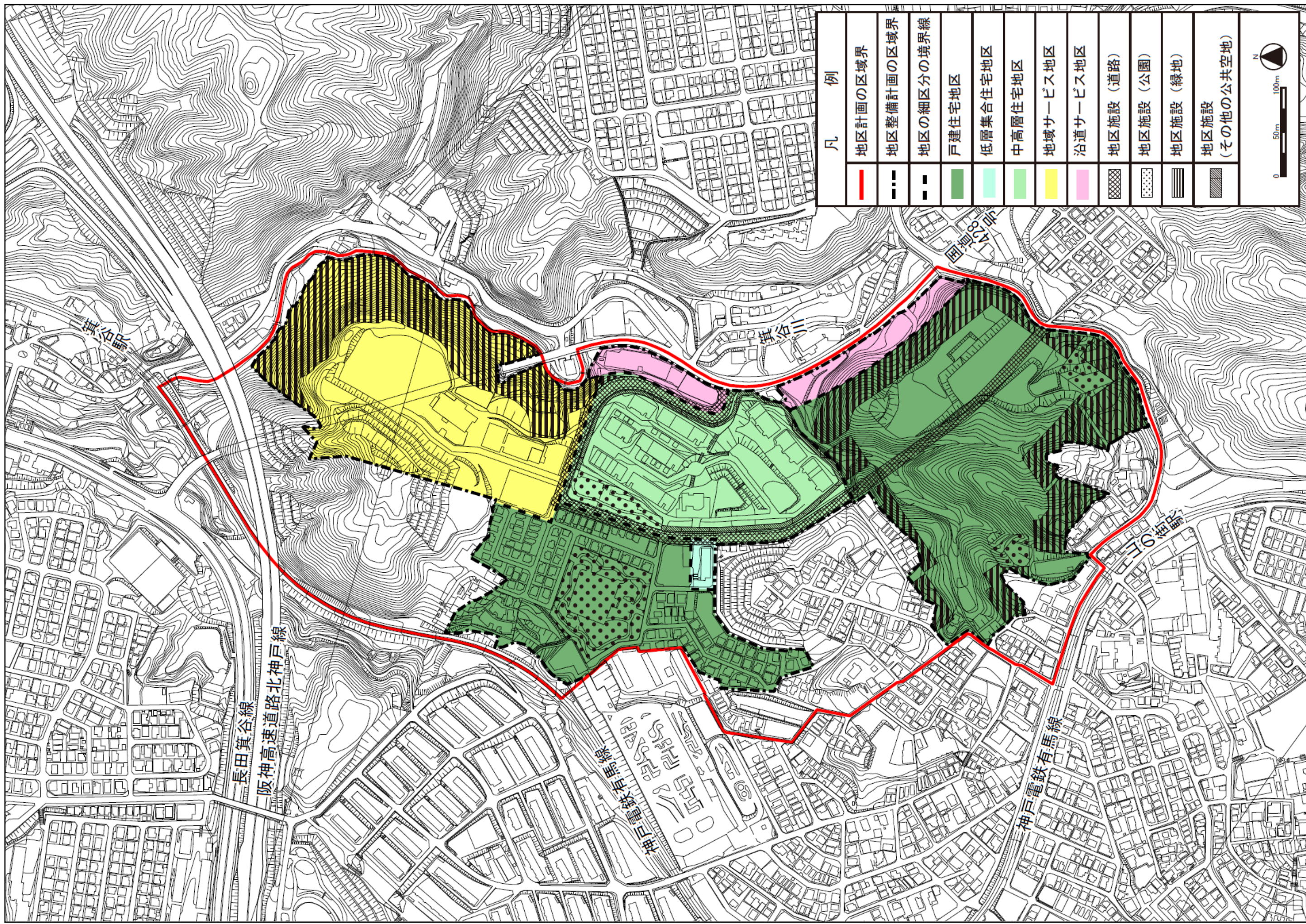
注2 ただし、(1)、(2)に掲げるものについては1m以上とする。

(1) 車庫等の用途に供し、軒の高さが2.3m以下のもの

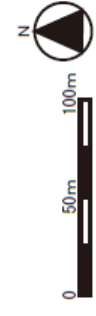
(2) 外壁等の中心線の長さの合計が5m以下であるもの

注3 ただし、車庫等の用途に供し、軒の高さが2.3m以下の付属建築物はこの限りでない。

注4 ただし、用途地域により容積率の最高限度を80%、建ぺい率の最高限度を40%に指定している区域については、用途地域による容積率・建ぺい率の最高限度を満たす必要がある。



凡 例	
	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
	戸建住宅地区
	低層集合住宅地区
	中高層住宅地区
	地域サービス地区
	沿道サービス地区
	地区施設 (道路)
	地区施設 (公園)
	地区施設 (緑地)
	地区施設 (その他の公共空地)



箕谷駅

箕谷川

長田箕谷線  
阪神高速道路北神戸線

神戸電鉄有馬線

神戸電鉄有馬線

長田駅

長田駅