

《位置》神戸市北区日の峰1～5丁目、桂木1～4丁目、大原1～3丁目、山田町原野字西脇山

《面積》約161.8ha

《決定年月日》昭和61年12月12日、平成元年3月24日(変更)、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16年11月24日(変更)

《地区計画の目標》

当地区は、郊外住宅市街地の形成が進行している北神地域に位置し、民間の土地区画整理事業により良好な住宅団地の造成を進めてきた地域である。

本計画は、地区中央に配置された緑道を活かしながら、ゆとりとうるおいのある住宅市街地の形成を適切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、低層住宅地を主体とした土地利用を図るとともに、地区周辺に集合住宅地区を配置し、まとまりのある地区環境を形成する。 また、地区中央部に地区センターを配置し、緑道とあわせて当地区のシンボルとなる土地利用を進めるとともに、地域に対する効果的なサービスを提供するための施設を適正に配置する。
地区施設の整備方針	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、緑道、公園及び緑地等を適正に配置する。
建築物等の整備方針	1 「戸建住宅地区」 ゆとりとうるおいのある居住環境を形成するため、敷地の細分化を防止するとともに、生垣の設置等による街並みの形成を図る。 2 「集合住宅地区」 地区環境にうるおいと変化を与えるため、建築物等の配置、意匠及び敷地内緑化に留意して整備を行う。 3 「地区センター地区」 魅力とにぎわいあふれる環境を形成するとともに、周辺住宅地との調和を図るため、建築物等の配置、意匠及び敷地内緑化に留意して整備を行う。 4 「地域サービス地区」 周辺住宅地との調和のとれた地区環境を形成するため、建築物等の配置及び敷地内緑化に留意して整備を行う。

《地区整備計画の概要》

◇地区施設の配置・規模

公園	9ヶ所 面積 約2.2ha (計画図表示のとおり)
緑地	15ヶ所 面積 約13.9ha (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	戸建住宅地区A	戸建住宅地区B	戸建住宅地区C	低層集合住宅地区	中高層集合住宅地区
用途の制限	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1 共同住宅 2 公衆浴場		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。	
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	150㎡	130㎡	150㎡		
壁面の位置の制限	道路及び畑ノ辻緑道の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)
高さの最高限度			12m		
形態又は意匠の制限			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。	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	道路及び畑ノ辻緑道に面するへい(生垣を除く。)の高さは1.2m以下とする。			道路に面するへい(生垣を除く。)の高さは1.2m以下とする。	
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	第一種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域

地区の細区分	地区センター地区A	地区センター地区B	地域利便地区	沿道サービス地区
用途の制限	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1 住宅 2 共同住宅、寄宿舎又は下宿 3 ホテル又は旅館 4 自動車教習所 5 床面積の合計が15㎡を超える畜舎	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1 住宅及び兼用住宅のうち一戸建のもの 2 床面積の合計が15㎡を超える畜舎	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1 住宅 2 共同住宅、寄宿舎又は下宿	ホテル又は旅館は建築してはならない。
容積率の最高限度				
建ぺい率の最高限度				
敷地面積の最低限度				
壁面の位置の制限	道路及び地区施設として定める緑地の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)		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。(注1)	
高さの最高限度				
形態又は意匠の制限				
かき又はさくの構造の制限	道路及び地区施設として定める緑地に面するへい(生垣を除く。)の高さは1.2m以下とする。		道路に面するへい(生垣を除く。)の高さは1.2m以下とする。	
用途地域	第一種住居地域 近隣商業地域	第二種住居地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域

注1 ただし、(1)、(2)に掲げるものは除く。

(1) 車庫その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下であるもの

(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) 車庫その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下であるもの

(2) 外壁等の中心線の長さの合計が5m以下であるもの

