

《位置》神戸市北区道場町日下部の一部、有野町二郎の一部、八多町中の一部

《面積》約 58.6ha

《決定年月日》平成 13 年 10 月 22 日、平成 15 年 6 月 24 日（変更）

《地区計画の目標》

当地区は、六甲北ニュータウンの中央部に位置し、都市近郊の住宅市街地としての整備が進んでいる。本計画は、道路・公園等の公共施設の整備改善と土地利用の増進により、ゆとりと活力のある環境共生都市の形成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「低層住宅地区」、「中低層住宅地区」、「複合住宅地区」、「駅前地区」及び「業務地区」に区分し、都市近郊の住宅市街地としての計画的な土地利用を誘導する。</p> <p>1 「低層住宅地区」 低層住宅を主体としたゆとりとうるおいのある住宅地の形成を図る。</p> <p>2 「中低層住宅地区」 幹線道路沿道の後背地や駅周辺において、周辺環境に配慮しつつ中低層住宅を主体としたゆとりとうるおいのある住宅地の形成を図る。</p> <p>3 「複合住宅地区」 幹線道路沿道等において、周辺環境に配慮しつつ、様々な機能を持つ良好な市街地の形成を図る。</p> <p>4 「駅前地区」 交通ターミナル機能を中心として商業・業務機能等を計画的に配置し、周辺環境に配慮しつつ、駅前にふさわしい良好な市街地の形成を図る。</p> <p>5 「業務地区」 2本の自動車専用道路に接するとともに、幹線道路沿道という立地条件を活かして、流通業務施設等を適正に配置し、良好な業務地の形成を図る。</p>
地区施設の整備の方針	<p>土地区画整理事業により整備される道路・公園などを活かしつつ、緑地・街角広場を適正に配置し、土地利用の増進及び健全かつ良好な住環境の形成を図る。</p>
建築物等の整備方針	<p>1 「低層住宅地区」 ゆとりとうるおいのある低層住宅地としての住環境を形成するため、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」 ゆとりとうるおいのある中低層住宅地としての住環境を形成するため、周辺環境へ配慮しつつ、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」 幹線道路沿道等にふさわしい魅力ある住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、配置、高さ等に留意して整備を行う。</p> <p>4 「駅前地区」 駅前にふさわしいにぎわいと魅力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、配置等に留意して整備を行う。</p> <p>5 「業務地区」 ゆとりとうるおいのある業務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、配置に留意して整備を行う。</p>

《地区整備計画の概要》

◇ 地区施設の配置及び規模

緑地	幅員 約 2 m 延長 約 280m (計画図表示のとおり)
広場	街角広場 1ヶ所 面積 約 200 m ² (計画図表示のとおり)

◇ 建築物等に関する事項

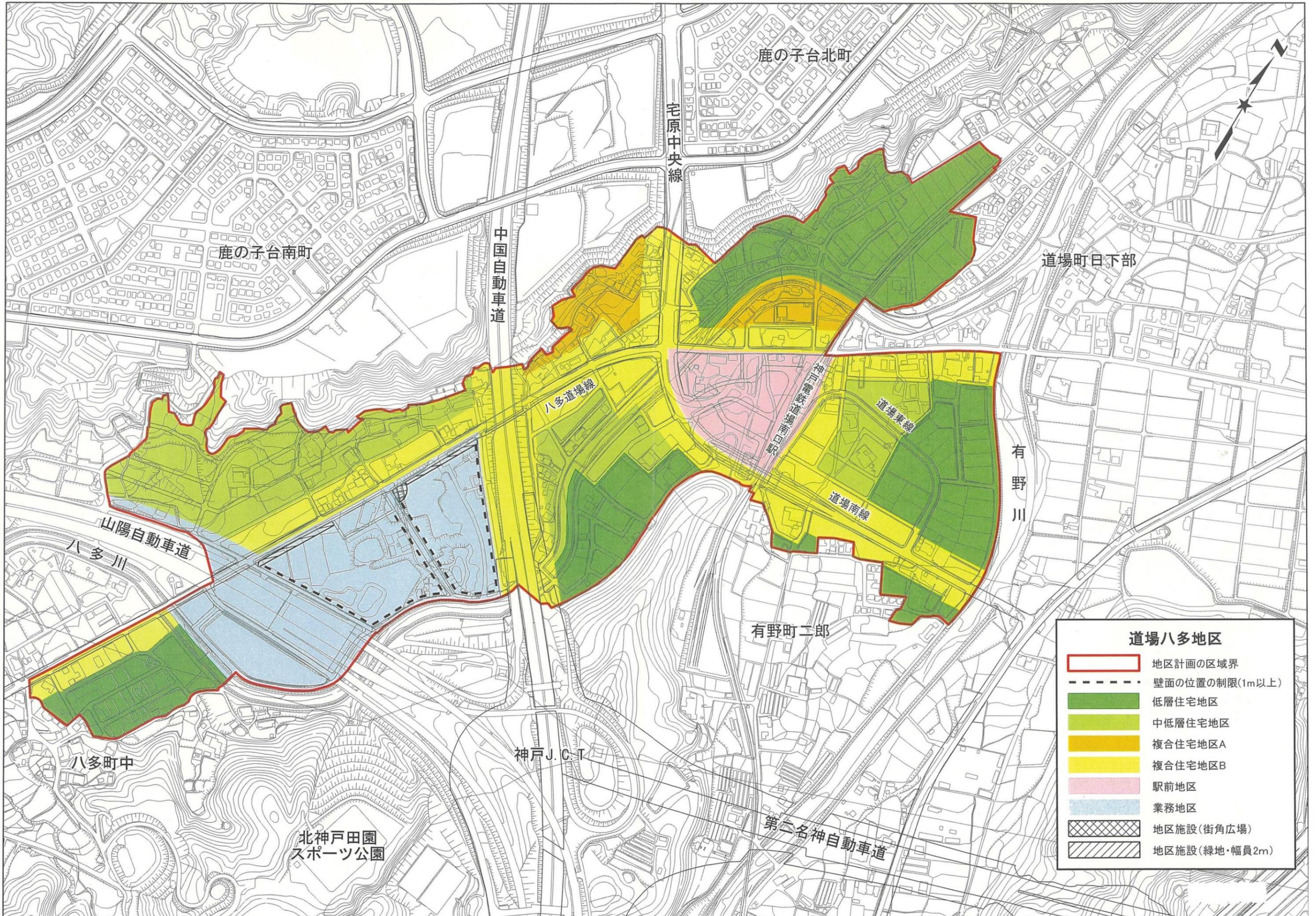
地区の細区分(面積)	低層住宅地区(約 15.8ha)	中低層住宅地区(約 10.2ha)	複合住宅地区 A(約 2.8ha)	複合住宅地区 B(約 15.2ha)	駅前地区(約 3.4ha)	業務地区(約 11.2ha)
用途の制限			<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>1 ホテル又は旅館</p> <p>2 自動車教習所</p> <p>3 床面積の合計が 15 m²を超える畜舎</p> <p>4 自動車修理工場</p> <p>5 危険物の貯蔵又は処理に供するもの</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>1 ホテル又は旅館</p> <p>2 自動車教習所</p> <p>3 床面積の合計が 15 m²を超える畜舎</p>	<p>次の各号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 カラオケボックス</p> <p>その他これに類するもの</p> <p>3 マージャン屋、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(ぱちんこ屋を除く)</p> <p>4 自動車教習所</p> <p>5 倉庫業を営む倉庫</p> <p>6 床面積の合計が 15 m²を超える畜舎</p> <p>7 第一種住居地域に建築してはならない危険物の貯蔵又は処理に供するもの</p>	<p>次の各号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 カラオケボックス</p> <p>その他これに類するもの</p> <p>3 キャバレー、料理店その他これらに類するもの</p> <p>4 自動車教習所</p> <p>5 床面積の合計が 15 m²を超える畜舎</p> <p>6 第一種住居地域に建築してはならない危険物の貯蔵又は処理に供するもの</p>
敷地面積の最低限度	130 m ² (注1)					
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2)				計画図表示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。(注2)
高さの最高限度		15 m	15 m	20 m		
かき又はさくの構造の制限	道路に面するへい(生垣を除く。)の高さは 1.2m以下とする。ただし、危険防止上やむを得ない場合はこの限りではない。				道路境界線から 1 m以内の部分に門、へい、かき及びさくを設置してはならない。ただし、危険防止上やむを得ない場合はこの限りではない。	

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はない。

- (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9条第1項の規定により仮換地として指定された際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、その土地の全部を一の敷地として使用する場合

注2 ただし、下記の各号の一に該当する建築物又は建築物の部分についてはこの限りでない。

- (1) 車庫等の建築物で、軒の高さが 2.3 m以下のもの
- (2) 外壁等の中心線の長さの合計が 3 m以下であるもの



道場八多地区

- 地区計画の区域界
- 壁面の位置の制限(1m以上)
- 低層住宅地区
- 中低層住宅地区
- 複合住宅地区A
- 複合住宅地区B
- 駅前地区
- 業務地区
- 地区施設(街角広場)
- 地区施設(緑地・幅員2m)