

《位置》神戸市灘区森後町3丁目、六甲町1～5丁目、永手町5丁目、稗原通1～4丁目

《面積》約16.8ha

《決定年月日》平成9年2月28日

《地区計画の目標》

当地区は、JR六甲道駅の北西に位置しており、駅付近においては、商店街が立地する住商機能が共存するまちとして、その周辺部においては、良好な近隣関係をもった静かな住宅地として発展してきた地区であったが、兵庫県南部地震により多大な被害を受け、震災復興土地区画整理事業等により東部副都心にふさわしい復興が計画されている地区である。

本計画は、このような六甲道駅北地区の特性をふまえて、「子供からお年寄りまでが安心して快適に暮らせ、事業を営むことのできる住みよいまちづくり」を目的とし、東部副都心としての都市機能の一翼を担う、バランスのよい人口構成をもった複合住宅市街地の形成を図るため、以下のことをまちづくりの目標とする。

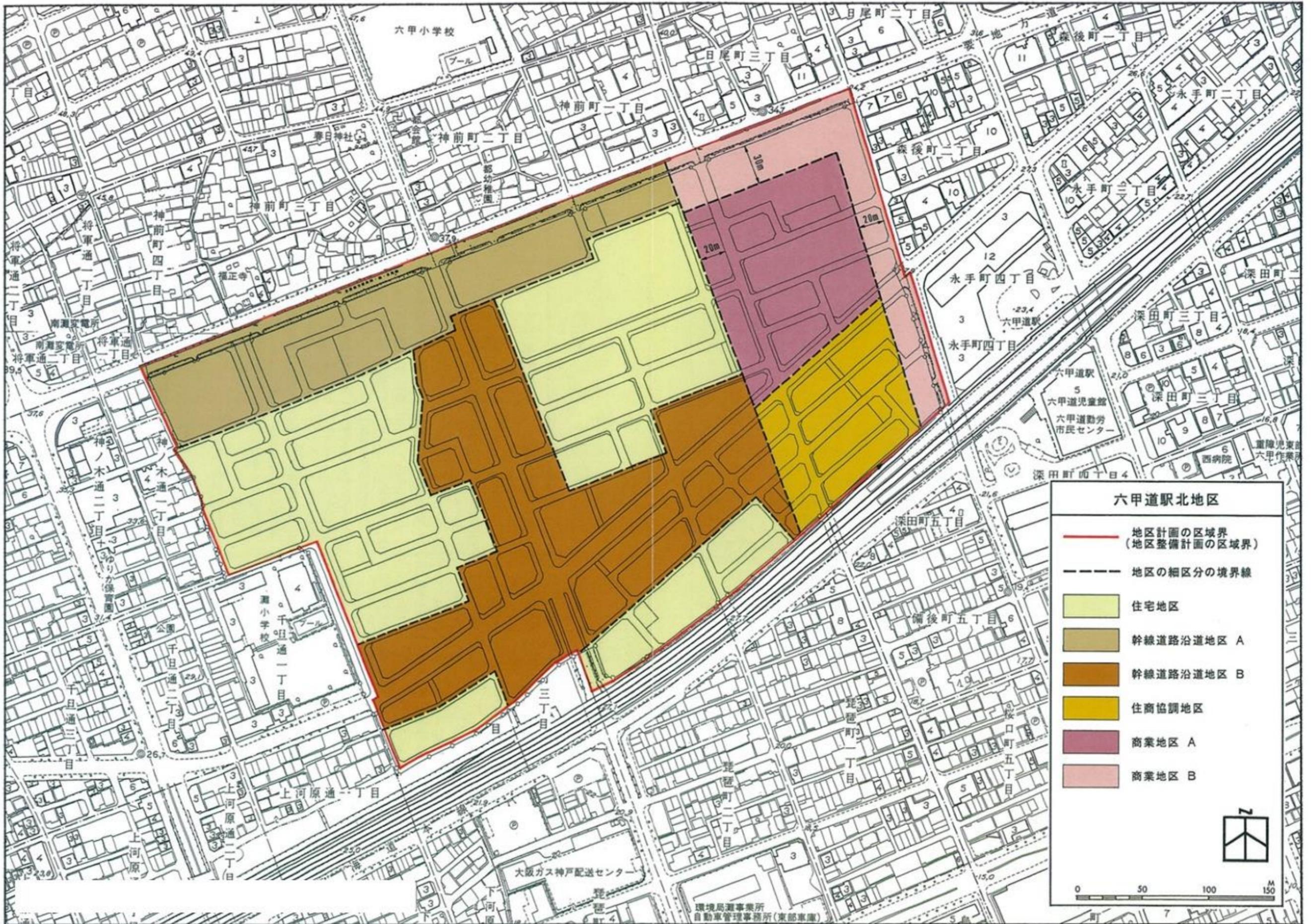
- 1 子供からお年寄りまでが安心して快適に暮らせるまち
- 2 都市基盤の整備による災害に強い安全なまち
- 3 これまでの良好な近隣関係を維持した住宅主体のまち
- 4 住・商の調和する共存のまち

《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「住宅地区」、「幹線道路沿道地区」、「住商協調地区」及び「商業地区」に区分し、住宅と商業が調和した活気のある市街地の形成をめざす。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 「住宅地区」 快適な居住環境を備えた低層住宅地の形成を図る地区とする。</li> <li>2 「幹線道路沿道地区」 都市計画道路山手幹線、花園線、神若線沿いの地区において、集合住宅等の誘導により土地の有効利用をすすめる、住宅地区と調和した市街地の形成を図る地区とする。</li> <li>3 「住商協調地区」 地区東端の都市計画道路神若線沿い、六甲宮前商店街周辺の地区において、商業の再生と活性化を誘導するとともに、多様な需要に対応する都市型住宅と商業とが調和した複合市街地の形成を図る地区とする。</li> <li>4 「商業地区」 都市計画道路六甲道駅前線沿い、六甲本通商店街周辺のJR六甲道駅に近接する地区において、土地の有効利用を促進し、商業の再生と活性化を図る地区とする。</li> </ol>
地区施設の整備の方針	<p>震災復興土地区画整理事業で整備される道路、公園等を生かし、土地利用増進及び健全かつ良好な環境の形成を図る。</p>
建築物等の整備の方針	<p>住商機能が調和した良好な市街地環境の形成を誘導するため、適正に建築物等の規制・誘導を行い、東部副都心としての六甲道駅北地区にふさわしい市街地の形成を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 「住宅地区」 低層住宅地の快適な居住環境の保全・育成を図るため、建築物等の用途、宅地規模及び高さに留意して整備を行う。</li> <li>2 「幹線道路沿道地区」 快適な都市型集合住宅地の形成を図るため、建築物等の用途、宅地規模及び高さに留意して整備を行う。</li> <li>3 「住商協調地区」 商店街をはじめとする商業施設の再生と商業と調和した新しい都市型住宅地の整備を図るため、建築物等の用途及び宅地規模に留意して整備を行う。</li> <li>4 「商業地区」 土地の有効利用を促進し、商店街をはじめとする商業施設の再生と駅前活性化を図るため、建築物等の用途及び宅地規模に留意して整備を行う。</li> </ol>

《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	住宅地区	幹線道路沿道地区A	幹線道路沿道地区B	住商協調地区	商業地区A	商業地区B
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> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 ホテル又は旅館</li> <li>2 ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの</li> <li>3 自動車教習所</li> <li>4 危険物の貯蔵及び処理の用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡をこえるもの</li> <li>5 店舗、飲食店その他これらに類するもの、事務所及び危険物の貯蔵又は処理に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡をこえるもの</li> </ol>	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 ホテル又は旅館</li> <li>2 ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの</li> <li>3 自動車教習所</li> </ol>	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 ホテル又は旅館</li> <li>2 ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの</li> <li>3 自動車教習所</li> <li>4 危険物の貯蔵及び処理の用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡をこえるもの</li> <li>5 店舗、飲食店その他これらに類するもの、事務所及び危険物の貯蔵又は処理に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡をこえるもの</li> </ol>	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 ホテル又は旅館</li> <li>2 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券売所、場外車券売場その他これらに類するもの</li> <li>3 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が50㎡をこえるもの（ただし、自動車修理工場を除く。）</li> <li>4 準住居地域で禁止されている事業を営む工場</li> <li>5 準住居地域で禁止されている危険物の貯蔵又は処理に供するもの</li> </ol>	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が50㎡をこえるもの（ただし、自動車修理工場を除く。）</li> <li>2 準住居地域で禁止されている事業を営む工場</li> <li>3 準住居地域で禁止されている危険物の貯蔵又は処理に供するもの</li> </ol>	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 キャバレー、料理店その他これらに類するもの</li> <li>2 個室付き浴場その他これに類するもの</li> <li>3 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が50㎡をこえるもの（ただし、自動車修理工場を除く。）</li> <li>4 準住居地域で禁止されている事業を営む工場</li> <li>5 準住居地域で禁止されている危険物の貯蔵又は処理に供するもの</li> </ol>
敷地面積の最低限度	<p>80㎡</p> <p>ただし、以下のいずれかに該当する場合はこの限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(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</li> <li>(2) 土地区画整理事業第98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（その土地の一部を建築基準法第42条第1項の規定による道路の用に供する場合にあっては、当該道路の部分を除く部分）を一の敷地として使用する場合</li> </ol>					
高さの最高限度	15m (総合設計による場合を除く)		25m (総合設計による場合を除く)			



六甲小学校

神前町一丁目

神前町二丁目

春日神社

神前町三丁目

神前町四丁目

南灘駅

南灘駅

木通二丁目

木通一丁目

瀧小学校

千日通一丁目

上河原通一丁目

大阪ガス神戸配送センター

環境局事業所  
自動車管理事務所(東部車庫)

日尾町二丁目

日尾町三丁目

森後町一丁目

永手町二丁目

永手町三丁目

永手町四丁目

永手町四丁目

六甲道駅

六甲道児童館

六甲道勤労市民センター

深田町三丁目

深田町三丁目

深田町四丁目

深田町五丁目

備後町五丁目

足尾町三丁目

足尾町三丁目

足尾町三丁目

足尾町三丁目

足尾町三丁目

足尾町三丁目

足尾町三丁目

足尾町三丁目

足尾町三丁目

足尾町三丁目