

《位置》須磨区北町1丁目、2丁目及び3丁目

《面積》約4.0ha

《決定年月日》平成17年11月29日

《地区計画の目標》

当地区は山陽電鉄月見山駅の東側に位置し、中央幹線に面した交通利便性の高い地区である。本計画は、この地区特性を活かした「安全・安心・明るいまち」を基本目標とし、現在の環境を保全・育成しつつ中央幹線沿道と背後の住宅地との調和を図り、良好な市街地を形成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	当地区を「住宅地区A」「住宅地区B」「沿道サービス地区A」「沿道サービス地区B」に区分し、地区環境に調和した土地利用を誘導する。
地区施設の整備方針	当地区の健全な土地利用の増進と安全で良好な地区環境の形成を図るため、既存の道路等を有効に活用しながら、道路空間等の改善を推進する。
建築物等の整備方針	<ol style="list-style-type: none"> 「住宅地区A」・・・中低層住宅主体の環境を保全・育成し、良好な住宅地の形成を図るため、建築等の用途、配置、規模等に留意して整備を行う。 「住宅地区B」・・・中低層住宅主体の環境を保全・育成しつつ天井川右岸側の道路沿道にふさわしい土地利用を図るため、建築物等の用途、配置、規模等に留意して整備を行う。 「沿道サービス地区A」・・・商業・業務施設と住宅が調和し、景観及び背後の住宅地とも調和した土地利用を図るため、建築物等の用途、配置、規模等に留意して整備を行う。 「沿道サービス地区B」・・・住宅と商業・業務施設が調和し景観及び背後の住宅地とも調和した土地利用を図るため、建築物等の用途、配置、規模等に留意して整備を行う。

《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 (面積)	住宅地区A (約2.4ha)	住宅地区B (約0.7ha)	沿道サービス地区A (約0.6ha)	沿道サービス地区B (約0.3ha)
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>2階以上又は6mを超える部分を自動車車庫の用途に供するもの(建築物に附属するものを含む。)</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が500㎡を超えるもの ホテル又は旅館 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 2階以上又は6mを超える部分を自動車車庫の用途に供するもの(建築物に附属するものを含む。) 3階以上の部分を以下に掲げる用途に供するもので作業場を有するもの <ol style="list-style-type: none"> 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗 自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの 工場(自動車修理工場を含む。) 危険物の貯蔵又は処理に供するもの 	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> ホテル又は旅館 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 マージャン屋、ぱちんこ屋、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 倉庫業を営む倉庫 工場(自動車修理工場を含む。) 準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>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> ホテル又は旅館 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 マージャン屋、ぱちんこ屋、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 工場(自動車修理工場を含む。) 危険物の貯蔵又は処理に供するもの
高さの最高限度	12m	12m	24m(注1)	20m
用途地域	第1種中高層住居専用地域	第1種住居地域	近隣商業地域	第2種住居地域

注1 ただし、地区計画の決定告示の際高さが24mを超える建築物が現に存する敷地の場合であって、当該敷地を一の敷地として建築、修繕又は模様替をする場合は、当該建築物の高さを最高限度とする。

須磨北町地区

凡例

- 地区計画の区域界
- 地区の細区分の境界線
- 住宅地区A
- 住宅地区B
- 沿道サービス地区A
- 沿道サービス地区B

