

《位置》神戸市長田区御蔵通二丁目

《面積》約 1.2ha

《決定年月日》平成 8 年 6 月 7 日

### 《地区計画の目標》

当地区は、兵庫県南部地震により多大な被害を受けており、早期の復興が望まれている。また、西部インナー地域に位置し、新規の住宅供給により都心居住を推進し、活性化を図るべき地区である。

本計画は、共同建替等による住宅供給を促進し、インナー地域の活性化を進めるとともに、住宅と地場産業とを共存させつつ、良好な居住環境の形成を図ることを目標とする。

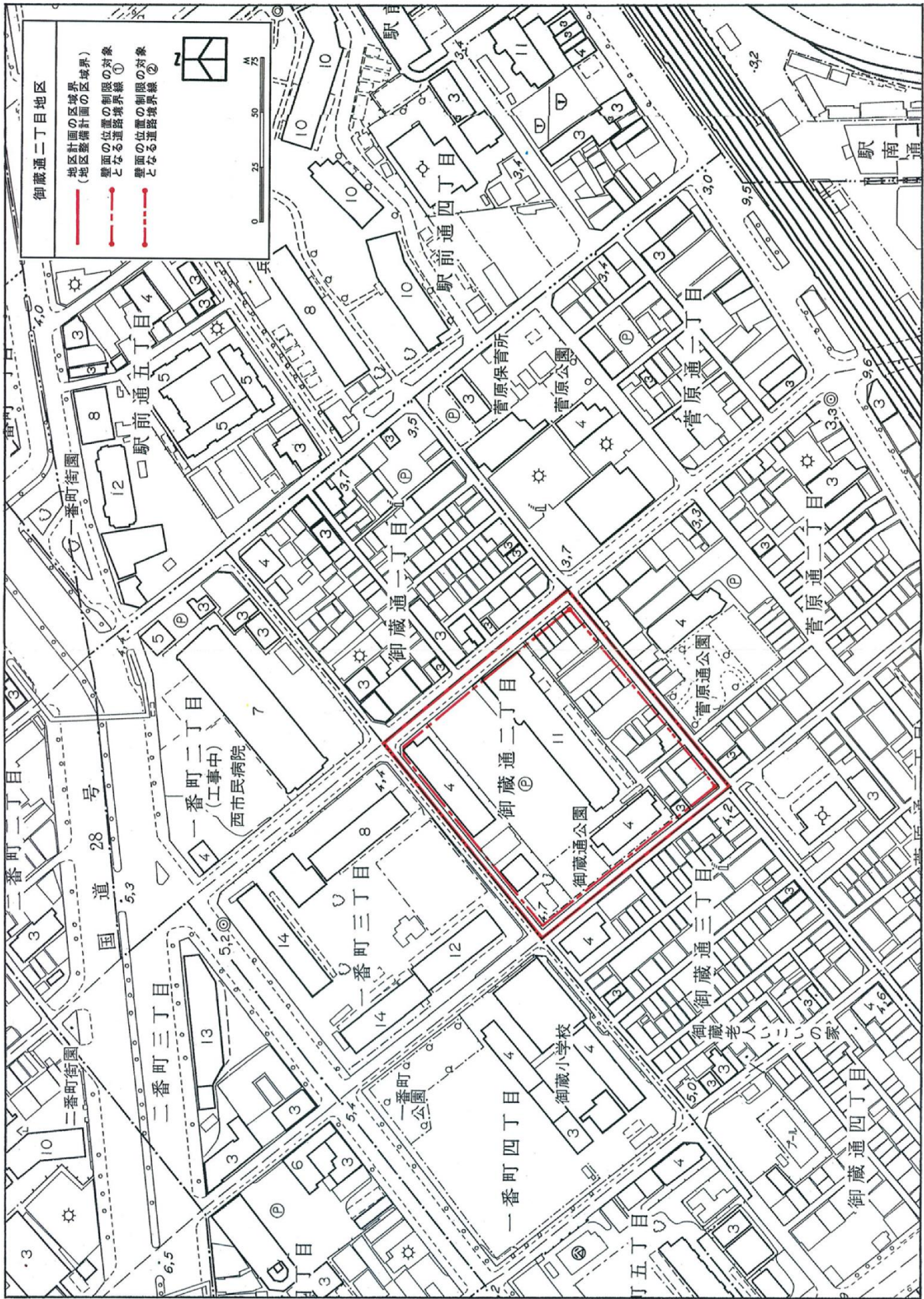
### 《区域の整備・開発及び保全の方針》

土地利用の方針	当地区は、住宅の供給を促進するとともに、住宅と地場産業の共存、土地の高度利用と居住環境との調和を図るものとする。
地区施設の整備の方針	既存の道路等を有効に活用しながら、健全かつ良好な環境を形成するため、道路空間の改善を進める。
建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 住宅と工場の共存した環境を保護するため、風俗営業その他これに類する用途に供する建築物を制限する。</li> <li>2 建築物の共同建替を誘導するため、建築物の規模及び敷地面積を適切に制限する。</li> <li>3 ゆとりある空間を創出するため、建築物等を適切に配置する。</li> </ol>

### 《地区整備計画の概要》

#### ◇建築物等に関する事項

用途の制限	<p>次に掲げる建築物を建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 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</li> <li>2 キャバレー、料理店その他これらに類するもの</li> </ol>
容積率の最高限度	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 建築物の全部を住宅とする場合は、指定容積率の 1.5 倍を限度とする。また建築物の全部を住宅以外とする場合は、指定容積率を限度とする。</li> <li>2 住宅と住宅以外が併存する建築物については次の算定式による数値を限度とする。  <math display="block">C = 1.5A - 0.5B \quad (A &gt; B)</math> A：指定容積率  B：住宅以外の容積率  C：容積率の最高限度</li> <li>3 敷地面積の最低限度に定めるただし書きの適用を受ける建築物には 1 及び 2 の規定は適用しない。</li> <li>4 総合設計制度による建築物には 1 及び 2 の規定は適用しない。</li> </ol>
容積率の最低限度	100%
敷地面積の最低限度	<p>200㎡</p> <p>ただし、この地区計画決定の際、現に存する敷地の全部を一の敷地として使用するものはこの限りではない。</p>
壁面の位置の制限	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 計画図図示の道路境界線①から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は 1m 以上とする。</li> <li>2 計画図図示の道路境界線②から建築物の外壁又はこれに代わる柱又は門若しくは塀の面までの距離は 1m 以上とする。</li> </ol>



御蔵通二丁目地区

- 地区計画の区域界  
(地区整備計画の区域界)
- 壁面の位置の制限の対象  
となる道路境界線 ①
- 壁面の位置の制限の対象  
となる道路境界線 ②



M 75

0 25 50

国道 28 号

一 番町二丁目  
(工事中)  
西市民病院

御蔵通二丁目

御蔵通公園

一 番町四丁目

御蔵小学校

御蔵老人ホームの家

御蔵通四丁目

菅原通二丁目

菅原公園

菅原保育所

駅前通四丁目

駅前通五丁目

駅南通