

《位置》神戸市長田区長楽町2～4丁目、本庄町2～4丁目 《面積》約6.4ha

《決定年月日》平成8年11月5日

《地区計画の目標》

当地区は、JR 鷹取駅の南東に位置したコミュニティ豊かな下町であったが、兵庫県南部地震により多大な被害を受け、まちづくり協議会との連携による住環境整備と西部副都心周辺への重点的住宅供給を目標として、神戸市震災復興緊急整備条例に基づく重点復興地域に指定された。本計画は、このような位置づけのもと、すまいの復興と新規の住宅供給の促進を図るとともに、美しい街並みの整備、防災性の向上、暮らしやすい居住環境の形成を目指し、以下のようなまちづくりを行うことを目標とする。

- 1 お年寄り、身体障害者、若者、子供たちが安全で快適に住み続けられるまち
- 2 下町の生活スタイルを受け継いだぬくもりのあるまち
- 3 住宅と商業の調和する共存のまち
- 4 災害に強い安全なまち

《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」及び「住商協調地区」に区分し、地区の居住水準及び居住環境に配慮し、様々な形式の住宅を計画的に配置するとともに、居住機能と商業機能の充実及び調和を図り、うるおいとぎわいのある魅力的な市街地の形成を目指す。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 「住宅地区」・・・低層住宅地として、住宅の再建と新たな住宅供給を進めるとともに、適正な居住環境と合理的な土地利用との調和を図る地区とする。</li> <li>2 「住商協調地区」・・・鷹取駅周辺、鷹取駅前商店街沿いや国道2号沿道という立地条件を生かした土地の有効利用により住商機能の調和を図るとともに、防災性の向上を図る地区とする。</li> </ol>
地区施設の整備の方針	<p>土地利用の増進及び健全かつ良好な環境の形成のため、個別の建築活動の積み重ねにより、道路空間及び連続したオープンスペースを確保し、区画道路の改善を誘導する。</p>
建築物等の整備の方針	<p>これまで継承してきた「下町型」の街並みに配慮するとともに、道路に面した部分の形態制限の合理化により、通りや街区ごとに建築物の高さを整え、かつ、都市型住宅地に相応しい健全な高度利用により、適正な居住水準を確保し、良好な市街地の形成を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 「住宅地区」・・・住宅の再建を目指すとともに、良好な居住環境の形成及び保全を図るため、宅地規模や建築物の形態等に留意して整備を行う。</li> <li>2 「住商協調地区」・・・国道2号沿道や鷹取駅前商店街沿いという立地条件を生かした土地の有効利用とともに、住商機能の調和のとれた市街地形成を図るため、建築物の用途や宅地規模、形態等に留意した整備を行う。</li> </ol>

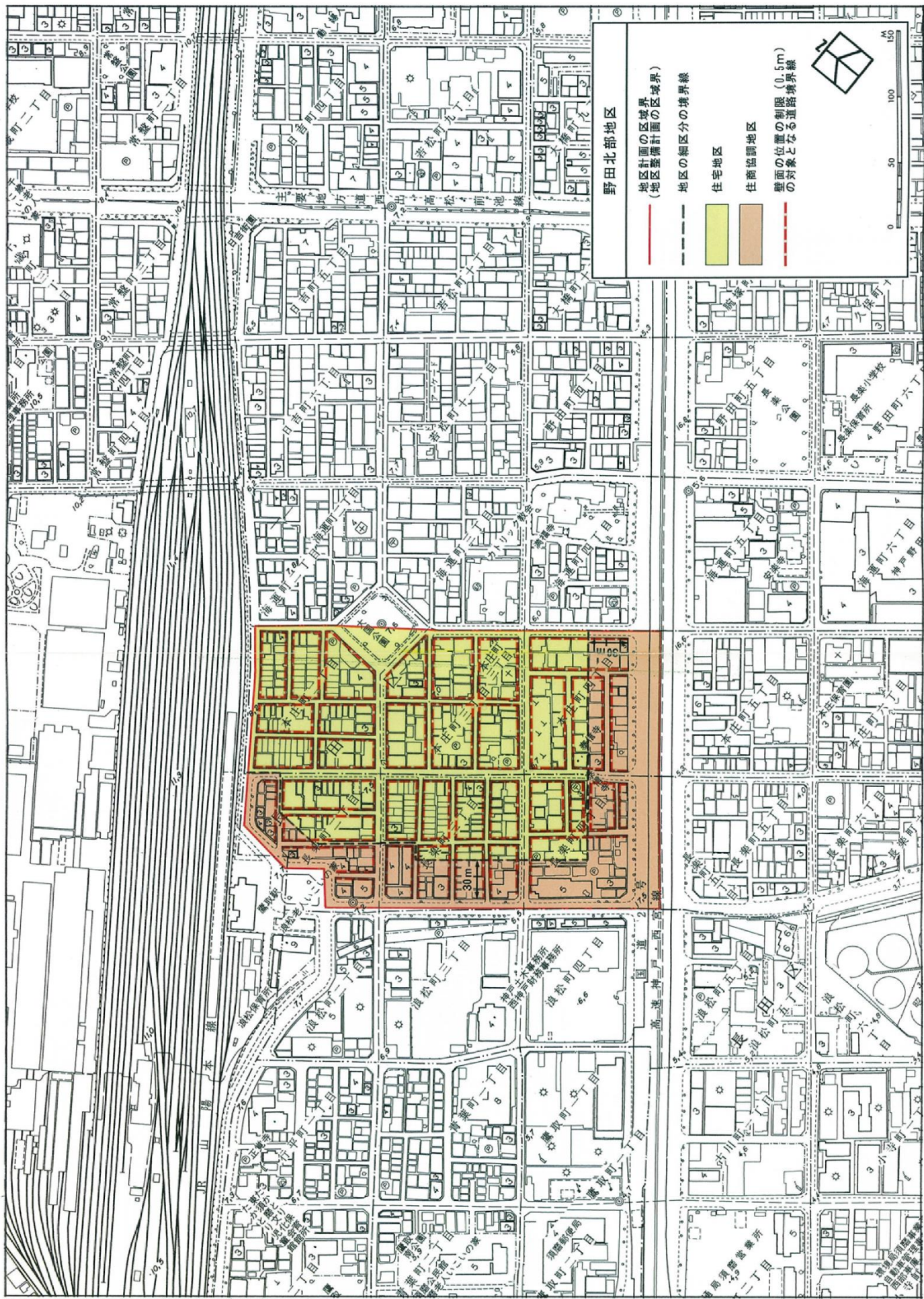
《地区整備計画の概要》

◇建築物等に関する事項

地区の細区分	住宅地区	住商協調地区
用途の制限		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建築物（マージャン屋を除く。）は建築してはならない。
容積率の最高限度	指定容積率（注1）	
敷地面積の最低限度	80㎡ ただし、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はこの限りではない。	
高さの最高限度	<p>建築物の高さH〔m〕は次の算定式より得られた数値以下とする。</p> $H = (W + 1) \times 2.0$ <p>W：前面道路の幅員〔m〕 （ただし前面道路が2以上ある場合は、その最大幅員の数値） （注1）</p>	<p>建築物の高さH〔m〕は次の算定式より得られた数値以下とする。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 前面道路幅員が6m未満の場合 <math>H = (W + 1) \times 2.4</math> 又は14のいずれか小さい数値</li> <li>2 前面道路幅員が6m以上の場合 <math>H = (W + 1) \times 2.0</math></li> </ol> <p>W：前面道路の幅員〔m〕（ただし前面道路が2以上ある場合は、その最大幅員の数値） （注1）</p>
壁面の位置の制限	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 道路の路面の中心からの高さが2.5m未満の建築物の部分（バルコニーの手すり壁等の面）から計画図表示の道路境界線までの距離は0.5m以上とする。（ただし、出入口の庇を除く。）</li> <li>2 道路の路面の中心からの高さが2.5m以上の建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から計画図表示の道路境界線までの距離は0.5m以上とする。（ただし、床面積に算入されない出窓の外壁等は除く。）</li> </ol>	
工作物の設置の制限	壁面後退した部分に塀、柵、門、広告塔、地上広告板及び突出広告板を設置してはならない。ただし、前面道路中心より高さが2.5m以上の部分はこの限りではない。（注2）	

注1 容積率の最高限度及び建築物の高さの最高限度については、上記のとおり規定していますが、計画されている建築物が建築基準法第52条第2項「前面道路幅員による容積率制限」又は第56条「建築物の各部分の高さ制限」の規定に抵触する場合は、当該地区計画の内容に適合する他に、建築基準法第68条の5の5第1項、第2項に基づく認定手続きが別途必要ですので、建築住宅局建築指導部建築安全課整備係（TEL：078-595-6554）にご相談ください。

注2 工作物の設置の制限における「壁面後退した部分」とは、計画図表示の道路境界線から0.5mとする。



野田北部地区

地区計画の区域界  
(地区整備計画の区域界)

地区の細区分の境界線

住宅地区

住商協調地区

壁面の位置の制限(0.5m)  
の対象となる道路境界線

