

《位置》神戸市長田区御蔵通3～5丁目、菅原通3～5丁目 《面積》約5.1ha

《決定年月日》平成9年11月27日

《地区計画の目標》

当地区は、JR兵庫駅とJR新長田駅のほぼ中間に位置し、商店街を軸とした下町のよさのあるまちなみを形成していたが、兵庫県南部地震により多大な被害を受けたため、震災復興土地区画整理事業による防災性の高い基盤整備が計画されている地区である。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、職住近接の生活スタイルを守りつつ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 子供からお年寄りまでが安全で快適に住み続けられるまち      3 住宅・商業・工業の調和する共存のまち  
 2 下町的生活スタイルを受け継いだぬくもりのあるまち      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「幹線道路沿道地区」、「住商協調地区」、「住宅地区」及び「住工協調地区」に区分し、地域の居住水準の向上に配慮し、住宅・商業・工業が調和したうまいとにぎわいのある魅力的な市街地の形成を目指す。</p> <p>1 「幹線道路沿道地区」・長田線に面した当地区においては、幹線道路沿道にふさわしい土地の高度利用を図り、商業・サービス機能の再生とともに、良好な中高層住宅地の形成による居住ストックの確保を図る地区とする。</p> <p>2 「住商協調地区」・商業・サービス機能の再生とともに、商業と住宅が協調する市街地の形成を図る。</p> <p>3 「住宅地区」・良好な住環境の形成を誘導するとともに、工業と住宅が協調する市街地の形成を図る。</p> <p>4 「住工協調地区」・地区内の工場の集約移転の誘導を図るとともに工業と住宅が協調する市街地の形成を図る。</p>
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、公園等を活かし、土地利用の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>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、一定の敷地規模を確保し、建築物の高さを適正に整えつつ、良好な市街地の形成を図る。</p> <p>1 「幹線道路沿道地区」・幹線道路沿道にふさわしい共同再建等による土地の高度利用により、商業・サービス機能の再生と居住ストックの確保を図るため、建築物の用途及び敷地規模に留意して整備を行う。</p> <p>2 「住商協調地区」・商業との調和を図りつつ、良好な住環境を形成するため、建築物等の用途、敷地規模及び建築物の高さに留意して整備を行う。</p> <p>3 「住宅地区」・工業との調和を図りつつ、良好な住環境を形成するため、建築物等の用途、敷地規模及び建築物の高さに留意して整備を行う。</p> <p>4 「住工協調地区」・地区内の工場の集約を促進するとともに、住環境の保全を図るため、建築物等の用途、敷地規模及び建築物の高さに留意して整備を行う。</p>

《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)	幹線道路沿道地区(約1.0ha)	住商協調地区(約1.3ha)	住宅地区(約1.7ha)	住工協調地区(約1.1ha)
用途の制限	<p>次の各号に該当する用途の建築物は建築してはならない。</p> <p>1 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(マージャン屋は除く)</p> <p>2 カラオケボックスその他これに類するもの</p>	<p>次の各号に該当する用途の建築物は建築してはならない。</p> <p>1 キャバレー、料理店その他これらに類するもの</p> <p>2 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(マージャン屋は除く)</p> <p>3 カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>4 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が150㎡をこえるもの</p>	<p>次の各号に該当する用途の建築物は建築してはならない。</p> <p>1 キャバレー、料理店その他これらに類するもの</p> <p>2 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(マージャン屋は除く)</p> <p>3 カラオケボックスその他これに類するもの</p>	<p>次の各号に該当する用途の建築物は建築してはならない。</p> <p>1 キャバレー、料理店その他これらに類するもの</p> <p>2 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(マージャン屋は除く)</p> <p>3 カラオケボックスその他これに類するもの</p>
敷地面積の最低限度	<p>60㎡</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> <p>(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</p> <p>(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</p>			
高さの最高限度	15m(注1)		15m(注2)	15m(注1)

注1 ただし、以下のいずれかに該当する場合は除く。

(1) 総合設計制度を使用した建築物

(2) 前面道路(前面道路が2以上ある場合は幅員が最大のもの)の幅員が15mをこえる建築物

注2 ただし、総合設計制度を使用した建築物は除く。

