

《位置》神戸市長田区腕塚町5・6丁目、久保町5・6丁目、二葉町5・6丁目

《面積》約7.5ha

《決定年月日》平成9年2月28日、平成9年11月27日（変更）、平成14年2月28日（変更）、平成18年3月7日（変更）

#### 《地区計画の目標》

当地区は、新長田南地区の国道2号以南に位置し、大正筋商店街を中心とする住商機能が共存する地域であり、人口の減少、高齢化等の課題を解決するとともに、総合的な基盤整備を進め、商店街を中心に住商機能が調和した活力ある西部副都心の中核をなす地区として再生することが求められている。

本計画は、副都心にふさわしい多様な都市型住宅の供給と商業の活性化をめざし、周辺地域への波及効果を考慮しつつ、インナーシティ地域において人口を定着させ、あわせて防災機能の向上、高齢者にやさしい市街地の形成を図ることを目標とする。

#### 《区域の整備・開発及び保全に関する方針》

土地利用の基本方針	<p>当地区を「住宅・商業共生街区」及び「商業活性化街区」に区分し、商業等の地域拠点施設と良好な都市型住宅が複合した活力ある市街地の形成を図る。また、新たな市街地の土地利用転換にあわせ、公園・広場等の整備や歩道上空地等を適正に配置することにより防災機能の向上を図るとともに、ゆとりとうるおいのある空間を創出する。</p> <p>1 「住宅・商業共生街区」 大正筋に面しては、商業施設を配置することによりにぎわいを演出するとともに、土地の高度利用を図るため良好な都市型住宅を計画的に配置し、複合的土地利用を促進する。地区の西側には、主に周辺環境と調和した良好な都市型住宅を中心に配置するとともに、公益施設等を配置することにより、安全で安心な地区環境の形成を目指す。また、公園を配置することにより、地区内外の居住者のレクリエーション活動及び憩いの場とし、歩行者通路を適正に配置することによって公園の機能を補完するとともに、利用者の利便性を確保する。</p> <p>2 「商業活性化街区」 地下鉄海岸線駅前から、大正筋への生活動線を快適な歩行者空間として整備し、西部副都心にふさわしいにぎわいを演出するため、商業、業務、公共施設等の地域拠点を配置する。また、土地の高度利用を図るため周辺環境と調和した良好な都市型住宅をあわせて配置し、複合的土地利用を促進する。</p>
公共施設等の整備の方針	<p>地下鉄海岸線駅前から、大正筋への生活動線を中心に街角広場を配置し、これらを歩行者デッキや地下通路等の歩行者動線ネットワークで有機的に連携させることにより、快適で高齢者にやさしい歩行者空間を創出するとともに、あわせて防災機能の向上を図る。地域の主要な道路については、壁面後退部分を歩道状空地として整備し、防災機能の向上と快適な歩行者空間を生み出す。公園は、地区内外の居住者の利用に供する多目的なオープンスペース及び憩いの場として整備する。広場は、地区内居住者のやすらぎや憩いの場とするため、ゆとりある空間として整備する。</p>
建築物等の整備の方針	<p>建築物は、山や海からの眺望や山並みとの調和など神戸らしい景観形成に寄与するものとし、あわせて周辺環境との調和にも配慮する。</p> <p>1 「住宅・商業共生街区」 主に住宅と商業が共生する環境を整備する街区であり、大正筋側の商業を中心に配置するゾーンでは、地上レベルでのにぎわいを演出するとともに、良好な住環境を確保するため、低層部に商業施設を配置し、中高層部を住宅とするなど、建築物等の用途及び規模等に留意して整備を行う。住宅を中心に配置するゾーンでは、周辺環境に配慮するため、中高層の住宅を中心に建築物等の用途及び規模等に留意して整備を行う。また、低層部には公益施設や店舗等の生活利便施設等を配置する。</p> <p>2 「商業活性化街区」 主に商業活動を活性化させる環境を整備する街区であり、地上レベルでのにぎわいを演出するとともに、良好な住環境を確保するため低層部に商業施設を配置し、中高層部を住宅とするなど建築物等の用途及び規模に留意して整備を行う。</p>

#### 《再開発等促進区》

◇区域面積 約7.5ha

◇主要な公共施設の配置及び規模

公園	面積 約0.14ha
----	------------

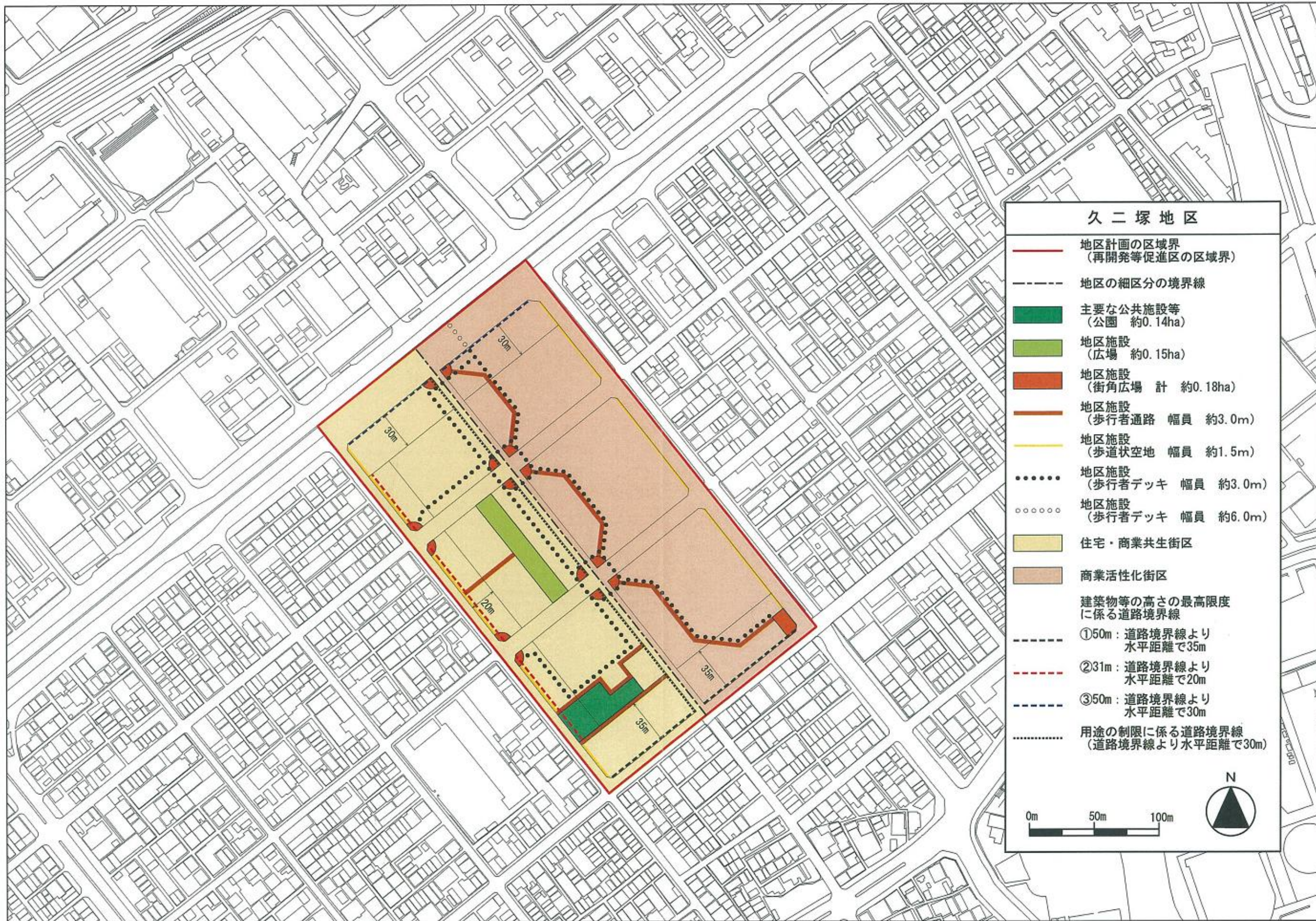
#### 《地区整備計画の概要》

◇地区施設の配置及び規模

広場	1箇所	面積 約0.15ha（計画図表示のとおり）
その他の公共空地	街角広場	15箇所 面積計約0.18ha
	歩行者通路	幅員 約3.0m 延長約540m
	歩道状空地	幅員 約1.5m 延長約470m
	歩行者デッキ①	幅員約3.0m 延長約950m
	歩行者デッキ②	幅員約6.0m 延長約25m

#### ◇建築物等に関する事項

地区の細区分（面積）	住宅・商業共生街区（約3.5ha）	商業活性化街区（約4.0ha）
用途の制限	<p>計画図表示の道路境界線から水平距離で30m以内の区域において、1階部分を住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿の住戸又は住室の用途に供する建築物は建築してはならない。</p> <p>ただし、他の用途を併存又は併設する住戸又は住室を除く。</p>	<p>1階部分を住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿の住戸又は住室の用途に供する建築物は建築してはならない。</p>
高さの最高限度	<p>計画図表示の道路境界線①から水平距離で35m以内の区域においては、50mとする。</p> <p>計画図表示の道路境界線②から水平距離で20m以内の区域においては、31mとする。</p> <p>計画図表示の道路境界線③から水平距離で30m以内の区域においては、50mとする。</p>	<p>計画図表示の道路境界線①から水平距離で35m以内の区域においては、50mとする。</p> <p>計画図表示の道路境界線③から水平距離で30m以内の区域においては、50mとする。</p>
用途地域	商業地域、近隣商業地域	商業地域



久二塚地区

- 地区計画の区域界  
(再開発等促進区の区域界)
- 地区の細区分の境界線
- 主要な公共施設等  
(公園 約0.14ha)
- 地区施設  
(広場 約0.15ha)
- 地区施設  
(街角広場 計 約0.18ha)
- 地区施設  
(歩行者通路 幅員 約3.0m)
- 地区施設  
(歩道状空地 幅員 約1.5m)
- 地区施設  
(歩行者デッキ 幅員 約3.0m)
- 地区施設  
(歩行者デッキ 幅員 約6.0m)
- 住宅・商業共生街区
- 商業活性化街区
- 建築物等の高さの最高限度  
に係る道路境界線
- ①50m: 道路境界線より  
水平距離で35m
- ②31m: 道路境界線より  
水平距離で20m
- ③50m: 道路境界線より  
水平距離で30m
- 用途の制限に係る道路境界線  
(道路境界線より水平距離で30m)

