

《位置》神戸市長田区三番町1～2丁目、四番町1～3丁目、五番町1～3丁目、六番町1～3丁目、七番町

《面積》約14.9ha 《決定年月日》平成11年2月26日

《区域の整備・開発及び保全の方針》

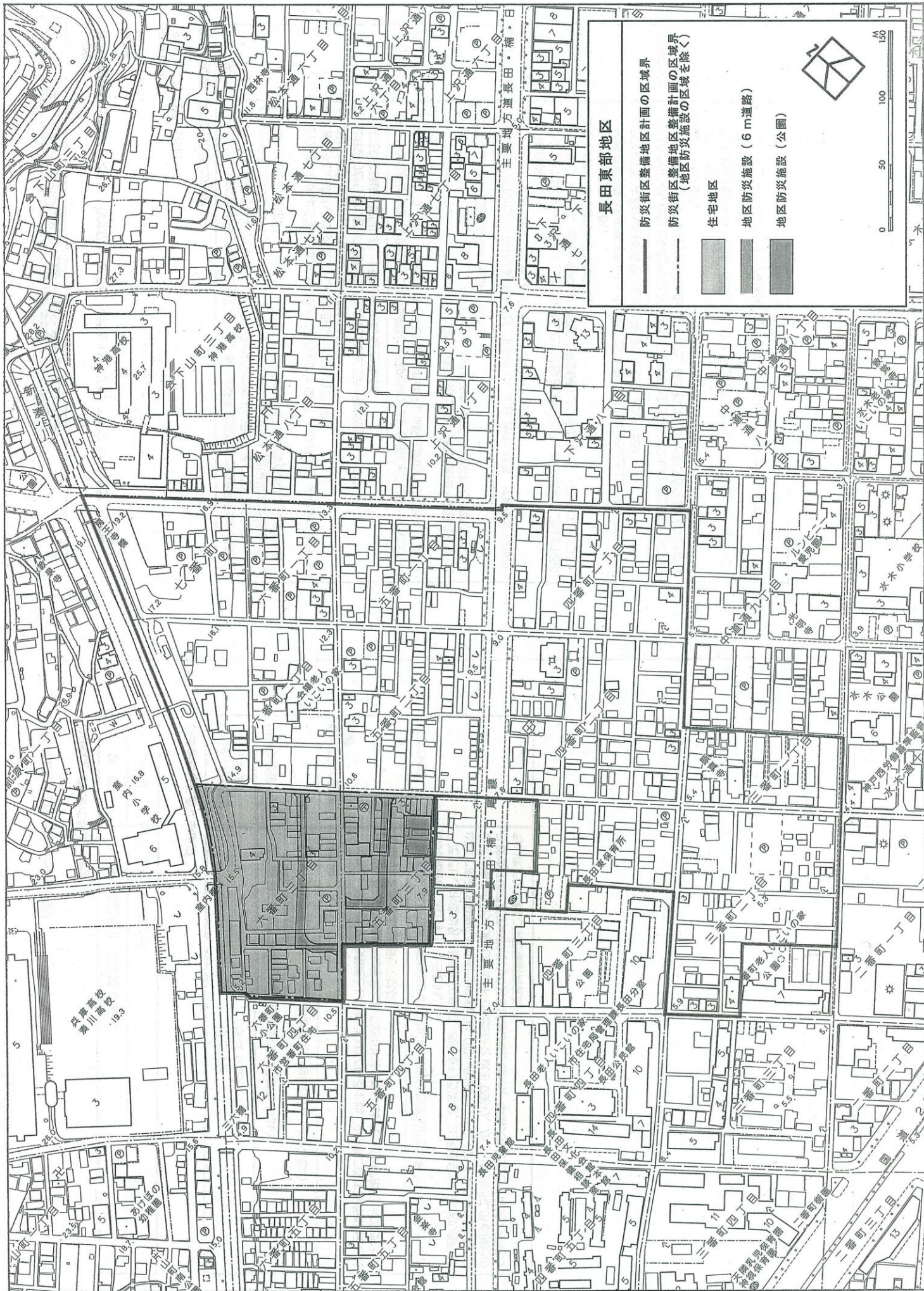
地区計画の目標	<p>本地区は、神戸市長田区の東部に位置し、地下鉄上沢駅等に近接した交通至便の地にある。概ね100m四方の間隔で6m程度の区画道路が整備されているが、その街区内部はほとんどが4m未満の細街路であり、かつ狭小な宅地が連担している。また、震災前には木造老朽家屋の密集した住宅地を形成していたが、震災により大半の建物が全半壊する甚大な被害を受けた。本計画は、このような地区の状況をもとに、住宅等の再建、人口の回復、よりよいまちへの復興を目指し、次のようなまちづくりを目標とするものである。</p> <p>1 震災の教訓を生かし、災害に強いまちづくり 3 快適な住環境を確保した、便利で住みよいまちづくり</p> <p>2 お年寄りから若い者までだれもが住めるコミュニティ豊かなまちづくり</p>
地区防災施設の整備の方針	<p>火災時の延焼防止性能の向上および、災害時の街区内部の消防・救援および避難のための空間の確保をはかるため、また、平常時においては土地の有効利用、地区住環境の向上をはかるため、街区内部に区画道路を整備する。また、地区の消防水利となる耐震性防火水槽の設置場所となり、避難・救援・初期消火等の身近な防災拠点となり、かつ延焼防止性能の向上をはかるため、また、平常時においては地区の身近なコミュニティ施設となる小公園を整備する。</p>
土地利用の方針	<p>本地区を「住宅地区」「幹線道路沿道地区」に区分し、居住機能と商業・業務機能の調和した、うるお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 「住宅地区」中高層の集合住宅と低層の住宅が調和した居住地を基調とする。地区を南北に貫通する室内商店街については、地区の住環境と調和した商業系の土地利用により、にぎわいとコミュニティのシンボル軸の形成を目指す。</p> <p>2 「幹線道路沿道地区」幹線道路沿道の利便性を生かし、かつ広幅員道路に調和した景観創出をはかるため、土地の高度利用による中高層の住宅と商業・業務系の調和した地区を目指す。</p>
建築物等の整備の方針	<p>これまで受け継いできた下町型低層住宅と都市型中高層住宅等が調和した街並みの、うるおいとにぎわいのある良好な市街地形成を目指す。また、共同化による住宅再建を促進し建物の防災性能の向上をはかる。</p> <p>1 「住宅地区」良好な居住環境を守るため、建築物等の用途、宅地規模及び構造等に留意して整備を行う。</p> <p>2 「幹線道路沿道地区」街路景観に配慮しつつ、幹線道路沿道の利便性を生かした土地の高度利用をすすめ、建築物等の用途及び宅地規模等に留意して整備を行う。</p>

《防災街区整備地区整備計画の概要》◇地区防災施設の配置・規模

道路	2ヶ所 幅員6m 延長約250m
公園	1ヶ所 約660㎡

◇建築物等に関する事項

地区の細区分(面積)	住宅地区 (約3.1ha)
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 ホテルまたは旅館</p> <p>2 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</p>
敷地面積の最低限度	<p>60㎡</p> <p>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。</p>
構造の制限	<p>建築物の外壁や軒裏で延焼のおそれのある部分を耐火構造、準耐火構造もしくは防火構造としなければならない。</p> <p>ただし、木造以外の建築物で増築、改築を行う場合、工事着手が本規定の適用日以降である増築等に係る部分の床面積(同一敷地内に2以上ある場合は増築等に係る床面積の合計)が50㎡以下で階数が2以下であり、かつ、増築等に係る部分の外壁や軒裏で延焼のおそれのある部分が耐火構造、準耐火構造もしくは防火構造のものまたは移転に係る建築物を除く。</p>



長田東部地区

- 防災街区整備地区計画の区域界
- - - 防災街区整備地区整備計画の区域界
(地区防災施設の区域を除く)
- 住宅地区
- 地区防災施設 (6m道路)
- 地区防災施設 (公園)



長田高校
19.3

神海小学校
16.8

六海町
10.5

五海町
7.9

四海町
10.0

三海町
9.5

二海町
6.4

一海町
2.0

神海中学校
25.7

下山町
12.3

七海町
12.3

八海町
10.2

九海町
9.9

十海町
6.4

十一海町
3.9

十二海町
3.9

松本通
11.9

松本通
11.6

松本通
11.6

松本通
11.6

松本通
11.6

松本通
11.6

松本通
11.6