

《位置》 神戸市長田区海運町 2～3 丁目、日吉町 5～6 丁目、若松町 10～11 丁目、大橋町 10 丁目  
野田町 4 丁目、本庄町 2 丁目

《面積》 約 8.5ha

《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 鷹取駅の東に位置し、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、現在震災復興土地区画整理事業によって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、良好な都市型住宅地の形成、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」、「集合住宅地区」及び「住商協調地区」に区分し、地区の居住水準の向上及び居住環境の形成に配慮し、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、うるおいとに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」・低層住宅地として健全な戸建て中心の住宅地を形成し適正な居住環境の確保を図る地区とする。</li> <li>2 「集合住宅地区」・震災復興に向けた良質な住宅の供給促進及び共同・協調建替の誘導により防災性の向上を進め、良好な中高層住宅地の形成を図る地区とする。</li> <li>3 「住商協調地区」・幹線道路の沿道利用促進や商店街の共同化等による土地の有効利用を進め、住商機能の調和と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>震災復興土地区画整理事業で整備される道路、公園等を生かし、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、建築物の高さを適正に整えつつ、良好な市街地の形成及び防災性の向上を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 「住宅地区」・震災復興土地区画整理事業区域内における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、建築物等の規模に留意して整備を行う。</li> <li>2 「集合住宅地区」・中高層集合住宅の建設など JR 線沿いおよび板宿線沿道の土地利用の増進を進め、震災復興に向けた良質な住宅の供給促進、防災性の向上、良好な居住環境の形成及び保全を図るため、宅地規模、建築物等の規模に留意して整備を行う。</li> <li>3 「住商協調地区」・幹線道路の沿道利用促進や商店街の共同化等による土地の有効利用を進め、住商機能の調和と防災性の向上を促進し、良好な市街地形成を図るため、宅地規模、建築物等の用途および規模に留意して整備を行う。</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	集合住宅地区	住商協調地区
用途の制限			<p>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(マージャン屋は除く。)は建築してはならない。</p>
敷地面積の最低限度	6 0 m <sup>2</sup> (注 1)		
高さの最高限度	<p>1 5 m (ただし、総合設計を使用した場合はこの限りではない。)</p>		
高さの最低限度		<p>7m (指定容積率 300%の区域に限る。) ただし、以下に該当する場合はこの限りではない。 (1) 2 階建て以下かつ延べ面積 100 m<sup>2</sup>未満の建築物 (2) 建築物に付属する門、へい、ひさし、下屋、渡り廊下その他これらに類する建築物の部分</p>	

注 1 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。

- (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
- (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

# 鷹取東第一地区計画

