

《位置》 神戸市長田区戸崎通3丁目、西代通4丁目、須磨区戎町1丁目、大田町1丁目 《面積》 約5.4ha
 《決定年月日》 平成9年11月27日

《地区計画の目標》

当地区は、山陽電鉄板宿駅の南東、中央幹線北側に位置し、商業と住宅を中心とした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 すまいと職場が一体のまち 2 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 豊かなコミュニティが育つまち 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》

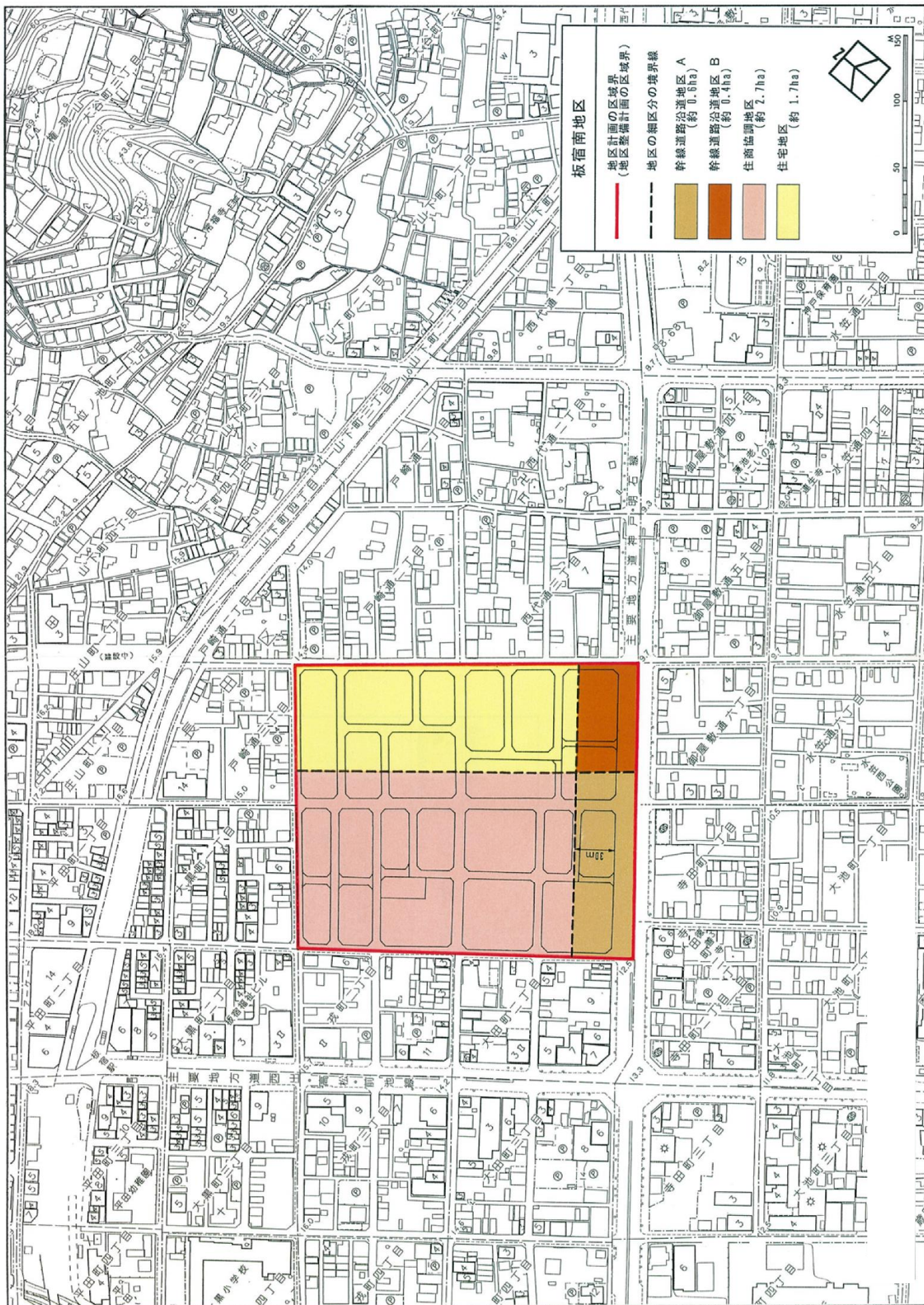
土地利用の方針	当地区を「幹線道路沿道地区A」、「幹線道路沿道地区B」、「住商協調地区」及び「住宅地区」に区分し、地域の居住水準の向上に配慮し、住宅・商業が調和したうまいとにぎわいのある魅力的な市街地の形成を目指す。 1 「幹線道路沿道地区A」・・・中央幹線に面した当地区においては、幹線道路沿道にふさわしい土地の高度利用を図り、商業・サービス機能の再生とともに、良好な中高層住宅地の形成による居住ストックの確保を図る地区とする。 2 「幹線道路沿道地区B」・・・中央幹線に面した当地区においては、幹線道路沿道にふさわしい土地の高度利用を図り、良好な中高層住宅地の形成による居住ストックの確保を図る地区とする。 3 「住商協調地区」・・・良好な住環境の形成を誘導するとともに、商業と住宅が協調する市街地の形成を図る。 4 「住宅地区」・・・専用住宅や店舗付住宅等を適切に配置し、良好な住環境の形成を図る。
地区施設の整備の方針	震災復興土地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。
建築物等の整備の方針	これまで継承してきた下町の良さを活かした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。 1 「幹線道路沿道地区A」・・・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。 2 「幹線道路沿道地区B」・・・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、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。 3 「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、建築物等の用途及び敷地規模に留意して整備を行う。 4 「住宅地区」・・・良好な住環境の形成を図るため、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。

《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A (約0.6ha)	幹線道路沿道地区B (約0.4ha)	住商協調地区 (約2.7ha)	住宅地区 (約1.7ha)
用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 ばちんこ屋、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) 2 カラオケボックスその他これに類するもの	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 ばちんこ屋、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) 2 カラオケボックスその他これに類するもの 3 ホテルまたは旅館	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 ばちんこ屋、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) 2 カラオケボックスその他これに類するもの	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 店舗、飲食店その他これらに類するもの及び事務所でその用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡をこえるもの 2 ホテルまたは旅館
敷地面積の最低限度	60㎡			
高さの最高限度	20m(注1)			

注1 ただし、総合設計制度を使用した建築物は除く。



板宿南地区

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

幹線道路沿道地区 A
 (約 0.6ha)

幹線道路沿道地区 B
 (約 0.4ha)

住商協働地区
 (約 2.7ha)

住宅地区
 (約 1.7ha)

