

《位置》神戸市垂水区神田町

《面積》約0.7ha

《決定年月日》令和元年7月4日

《地区計画の目標》

垂水中央東地区周辺は、商業・業務機能が集積する区の中心であり、交通結節点であるJR垂水駅及び山陽電鉄垂水駅の北側に位置し、地域拠点にふさわしい都市機能の整備を図るべき地区である。

地区内には老朽化した木造建物が密集し、防災面の課題があるとともに、空き店舗の増加等により駅前におけるにぎわいの面でも課題がある。

本計画は、低未利用地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新によって、商業・業務施設の整備や居住機能の集積を図り、安全・快適でにぎわいと魅力のあるまちづくりを推進することを目標とする。

《区域の整備・開発及び保全の方針》

土地利用の方針	駅前の立地特性を活かしながら、周辺の商業地と連続したにぎわいを創出する商業・業務・生活利便機能とこれらと共存する良質な居住機能を導入し、健全で良好な土地の高度利用を図る。 また、地区内に回遊性の高い快適な歩行者空間や広場、緑地などを確保し、ゆとりとうるおいのある空間を創出する。
地区施設の整備の方針	1 道路に面する部分に歩道状空地进行を配置し、商店街等と一体となった歩行者空間を整備する。 2 駅前ににぎわいづくりに寄与するとともに、ゆとりとうるおいのある空間を確保するため、敷地内に広場・緑地を整備する。
建築物等の整備の方針	駅前にふさわしい高度利用を図るため、建築物の共同化を推進し、商業・業務施設、生活利便施設及び住宅を集積させ、駅前ににぎわいと活力を再生する。 また、広場や緑地、歩道状空地进行を整備することにより、回遊性の高い安全で快適な歩行者動線を確保するとともに、良好なまちなみの形成を図る。

《地区整備計画の概要》

◇地区施設の配置・規模

道路	区画街路① 幅員 道路中心から 3m 延長約 90m 区画街路② 幅員 道路中心から 2.25m 延長約 60m (計画図表示のとおり)
広場	広場 1箇所 面積約 300 m ² (計画図表示のとおり)
緑地	緑地 1箇所 面積約 160 m ² (計画図表示のとおり)
その他の地区施設	歩道状空地 幅員 2m 延長約 220m 面積約 440 m ² (計画図表示のとおり)

◇建築物等に関する事項

容積率の最高限度	450%
容積率の最低限度	200%
建蔽率の最高限度	80%
建築面積の最低限度	200 m ²
壁面の位置の制限	1 道路境界線から外壁等の面までの距離は2m以上とする。 2 計画図表示の敷地境界線から外壁等の面までの距離は4m以上とする。
用途地域	近隣商業地域

垂水小学校



凡 例	
	地区計画の区域界
	道路(区画街路①) (地区施設)
	道路(区画街路②) (地区施設)
	広場 (地区施設)
	緑地 (地区施設)
	歩道状空地 (地区施設)
	壁面の位置の制限 (道路境界線から2 m以上)
	壁面の位置の制限 (敷地境界線から4 m以上)

0m 20m 40m

N

垂水駅前線

山陽電鉄

JR神戸線

山陽垂水駅

垂水駅