

《位置》長田区御屋敷通4～6丁目、水笠通4～6丁目、松野通2～4丁目 《面積》約13.4ha

《決定年月日》平成8年11月5日

《地区計画の目標》

当地区は、西部副都心のシンボルロードである五位池線の西側であり、JR線の北側に位置し、兵庫県南部地震により多大な被害を受けた。その復興にあたっては、震災復興土地区画整理事業により基盤整備を図るとともに、『新しい時代に生きる新下町づくり』を目指してまちづくりに取り組んでいる。本計画は、居住機能や商業・業務機能、生産機能の協調や計画的な配置により被災した市街地の復興を進め、すまいの復興と新規の住宅供給を促進するとともに、防災性の高い快適な市街地を形成し、維持することを目指し、以下のようなまちづくりを目標とする。

- 1 住まいと仕事が一体のまち
- 2 いろんな人が住めるまち
- 3 豊かなコミュニティが育つまち
- 4 新しい地域イメージのまち

《区域の整備・開発及び保全の方針》

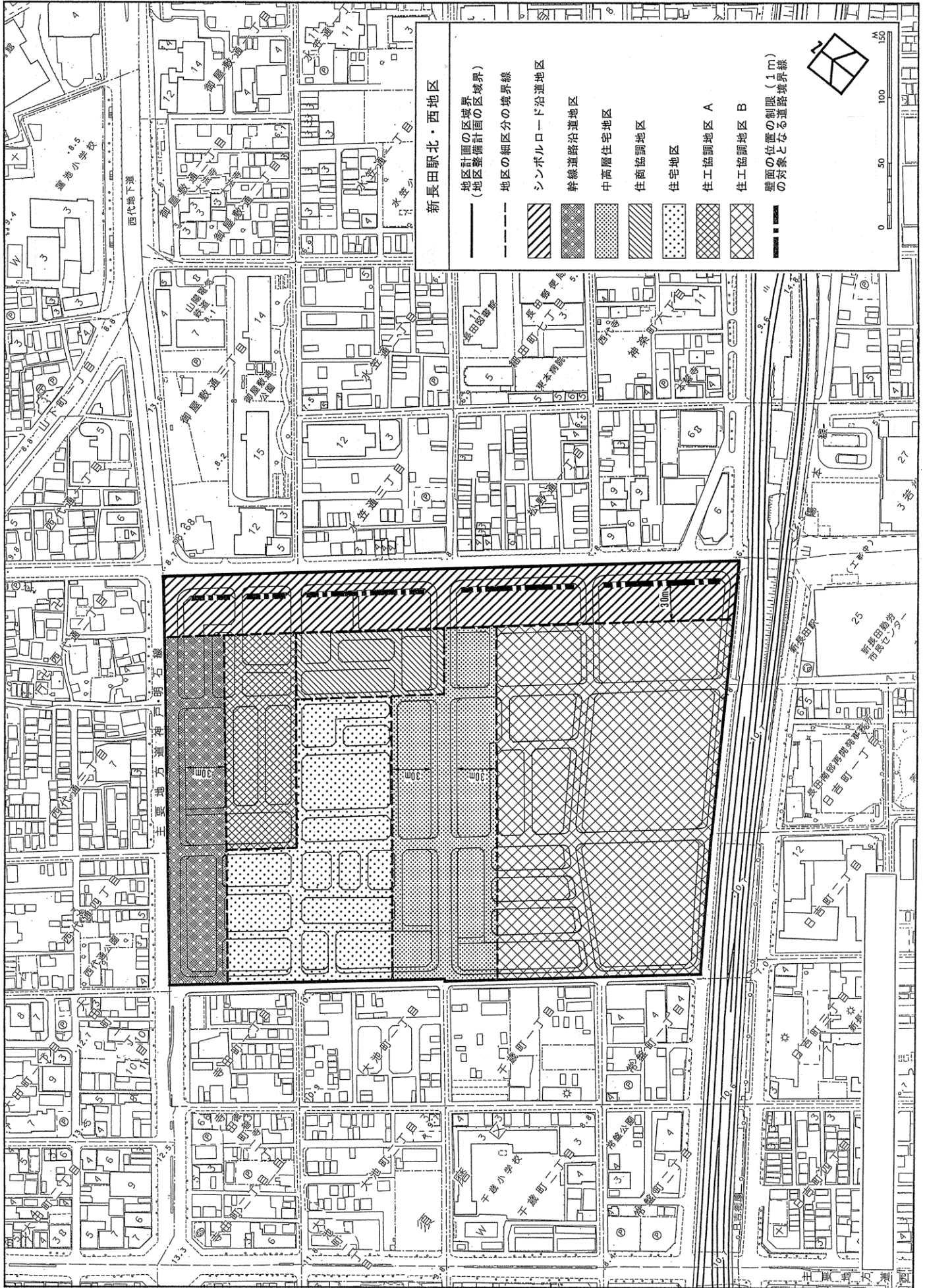
土地利用の方針	<p>当地区を「シンボルロード沿道地区」、「中高層住宅地区」、「幹線道路沿道地区」、「住商協調地区」、「住宅地区」及び「住工協調地区」に区分し、地区の環境に配慮した住宅を計画的に配置するとともに、居住機能や商業・業務機能、生産機能の充実及び調和を図り、にぎわいのある魅力的なコミュニティの形成を目指す。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>「シンボルロード沿道地区」新長田駅北地区のシンボルロードとなる五位池線に面した当地区においては、立地条件を生かして土地の有効利用を図り、新しい地域のイメージをつくり出すために、建物の共同化、中高層化を進め、シンボルロードにふさわしい商業・業務機能の充実を図る地区とする。</li> <li>「中高層住宅地区」細田線に面した当地区においては、建物の共同化、中高層化によって、防災性を高め、良好な中高層住宅地区を形成するとともに、低層部には、店舗など住宅関連施設や住宅と協調する作業所の立地を図る地区とする。</li> <li>「幹線道路沿道地区」中央幹線に面した当地区においては、幹線道路の沿道にふさわしい土地利用を目指し、高度利用を図る地区とする。</li> <li>「住商協調地区」店舗付き住宅などを計画的に配置することで、シンボルロード沿道地区と一体に商業・業務機能の充実を図り、住商が協調する地区とする。</li> <li>「住宅地区」専用住宅や店舗付住宅などを計画的に配置し、良好な居住環境の形成を図る地区とする。</li> <li>「住工協調地区」専用住宅や工場・作業所などを計画的に配置することで住工が協調する良好な環境の形成を図る地区とする。</li> </ol>
地区施設の整備の方針	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。
建築物等の整備の方針	<p>これまで継承してきた下町の良さを生かしてまちを再生し、居住人口を呼び戻すため良好な市街地の形成を図る。また、不燃化を促進し、防災性の向上を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>「シンボルロード沿道地区」新長田駅北地区のシンボルとして商業・業務機能の充実と震災復興にむけた中高層住宅の供給を図り、にぎわいのある街並みをつくり出すため、宅地規模、建築物等の用途及び配置に留意して整備を行う。</li> <li>「中高層住宅地区」土地利用の増進をすすめる、震災復興に向けた中高層住宅の供給と商業・業務・生産機能の充実を図るため、宅地規模、建築物等の用途に留意して整備を行う。</li> <li>「幹線道路沿道地区」幹線道路沿道にふさわしい土地利用の増進を進めるため、宅地規模、建築物等の用途に留意して整備を行う。</li> <li>「住商協調地区」住商が協調する良好な環境を形成するため宅地規模、建築物等の用途に留意して整備を行う。</li> <li>「住宅地区」良好な居住環境を形成するとともにその保全を図るため、宅地規模、建築物等の規模に留意して整備を行う。</li> <li>「住工協調地区」住工が協調する良好な環境を形成するため、宅地規模、建築物等の用途及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	シンボルロード沿道地区	中高層住宅地区	住宅地区	住商協調地区	幹線道路沿道地区	住工協調地区A	住工協調地区B
用途の制限	計画図表示の道路境界線から3mの範囲内に兼用住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿(他の用途を併存又は併設する場合を含む。)の住戸又は住室の用途に供する部分を1階に設けてはならない。	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 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もの(マージャン屋を除く。) 2 キャバレー、料理店その他これらに類するもの 3 工場(作業場の床面積が敷地面積の2倍を超えるもの)		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もの(マージャン屋を除く。)は建築してはならない。	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 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もの(マージャン屋を除く。) 2 キャバレー、料理店その他これらに類するもの		
敷地面積の最低限度		60㎡	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) 土地区画整合法第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				
壁面の位置の制限	計画図表示の道路境界線から建築物の外壁等までの距離は1mとする。(注1)						
高さの最高限度			20m			20m	

注1 ただし、仮換地として指定された100㎡未満の土地について、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。



新長田駅北・西地区

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

シンボルロード沿道地区

幹線道路沿道地区

中高層住宅地区

住商協調地区

住宅地区

住工協調地区 A

住工協調地区 B

壁面の制限(1m)の対象となる道路境界線

