

《位置》 神戸市須磨区 寺田町1～2丁目、大池町1～2丁目、千歳町1～4丁目、常盤町1～4丁目 《面積》 約12.3ha  
 《決定年月日》 平成10年3月2日

《地区計画の目標》

当地区は、JR 鷹取駅の北東、中央幹線南側に位置し、工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、震災復興土地区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」、「沿道住宅地区」、「住宅地区」、「沿道住工協調地区」、及び「住工協調地区」に区分し、地域の居住水準の向上に配慮し、住宅・工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、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。 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るとともに、防災性の向上を進め、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。 3 「沿道住宅地区」板宿線に面した当地区においては、良好な中高層住宅地の形成を図るとともに、防災性の向上を進め、居住ストックの確保を図る地区とする。 4 「住宅地区」低層住宅等を適切に配置し、良好な住環境の形成を図る。 5 「沿道住工協調地区」板宿線に面した当地区においては、中高層建築物による防災性の向上を進めるとともに、工業と住宅が協調する市街地の形成を図る。 6 「住工協調地区」地区内の工場の集約移転の誘導を図るとともに、工業と住宅が協調する市街地の形成を図る。
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、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り防災性の向上を進めるため、建築物の用途、敷地規模及び建築物の高さに留意して整備を行う。 3 「沿道住宅地区」良好な中高層住宅地の形成を図り、防災性の向上を進めるため、建築物の用途、敷地規模及び建築物の高さに留意して整備を行う。 4 「住宅地区」良好な住環境の形成を図るため、建築物の用途、敷地規模及び建築物の高さに留意して整備を行う。 5 「沿道住工協調地区」住宅と工業との調和を図りつつ、中高層建築物による防災性の向上を進めるため、建築物の用途、敷地規模及び建築物の高さに留意して整備を行う。 6 「住工協調地区」工業との調和を図りつつ、良好な住環境を形成するため、建築物の用途及び敷地規模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0.8ha)	幹線道路沿道地区 B (約0.2ha)	沿道住宅地区 (約0.5ha)	住宅地区 (約2.5ha)	沿道住工協調地区 (約1.7ha)	住工協調地区 (約6.6ha)
用途の制限	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。 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（マージャン屋は除く） 2 ホテル又は旅館		ホテル又は旅館の用途に供するものは建築してはならない。		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は建築してはならない。(マージャン屋は除く)	
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)土地区画整理法第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					
高さの最高限度				15m (注1)		
高さの最低限度	7m (注2)					

注1 ただし、総合設計制度を使用した建築物は除く。

注2 ただし、以下のいずれかに該当する場合は除く。

- (1) 階数が2以下であり、かつ延べ面積が100㎡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

