

《位置》神戸市灘区琵琶町1～2丁目

《面積》約3.6ha

《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六甲道駅の西側に位置する交通便利な一戸建て中心の住宅地であったが、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、東部副都心・六甲道駅に近接した都市型住宅地にふさわしい復興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を促進しつつ、防災性の向上、美しい街並み、く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目標とする。

『世代を越えてふれあいのある、便利で、安全で、緑豊かなまちへの復興』

- 1 災害に強いまち
- 2 よりよい居住環境が実現するまち
- 3 高齢者が住みやすいまち
- 4 震災前のコミュニティを復活し、その魅力を継承していくまち

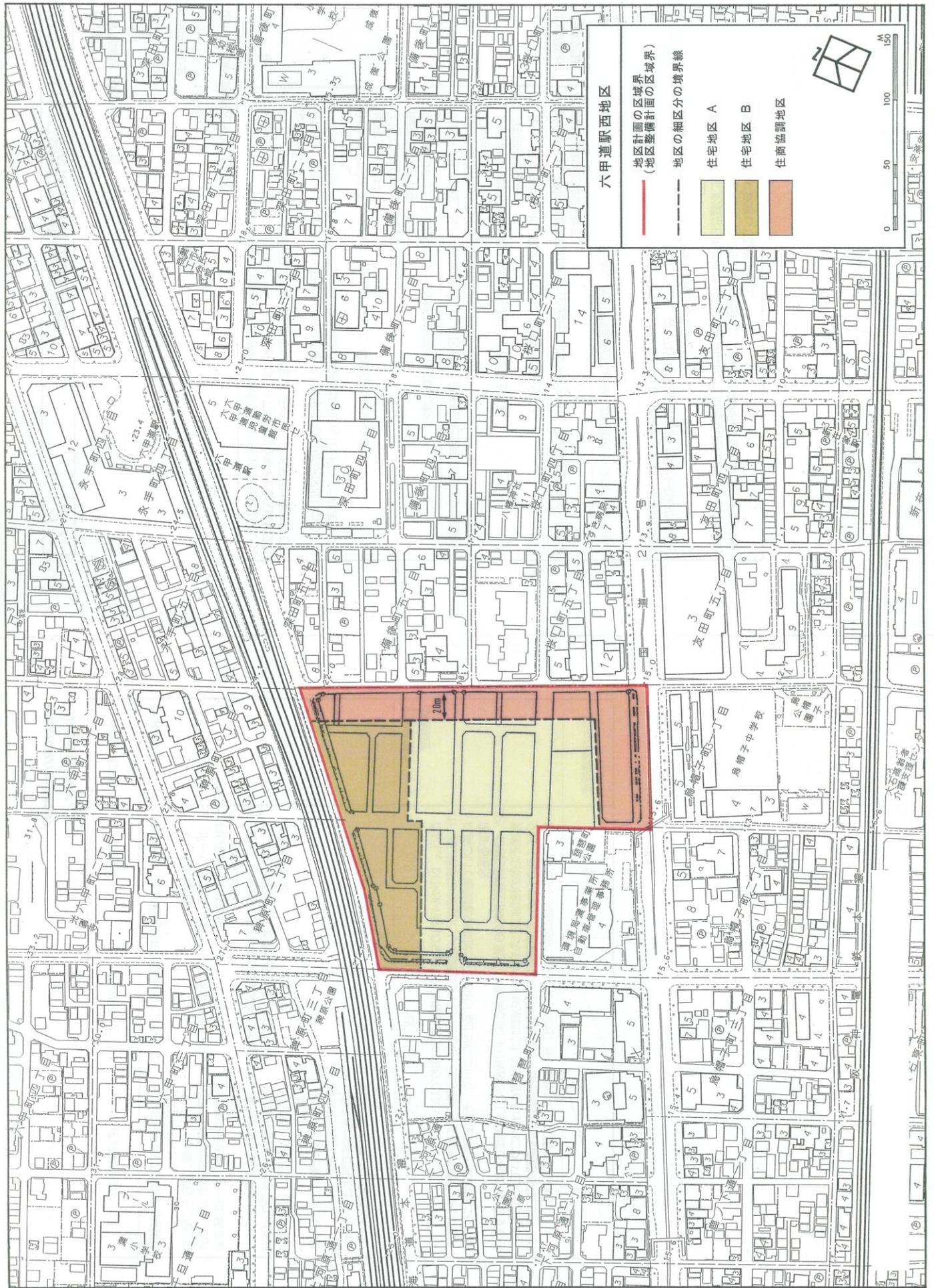
《区域の整備・開発及び保全の方針》

土地利用の方針	当地区を「住宅地区」及び「住商協調地区」に区分し、居住機能と商業機能の調和を図り、うるおいにぎわいのある魅力的な市街地の形成を目指す。 1 「住宅地区」・・・良好な居住環境を整えた都市型住宅地を形成する地区とする。 2 「住商協調地区」・・・住宅と日常生活サービス関連商業施設の立地する地区とする。
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	良好な居住環境の形成を図るため、適正に建築物等の規制・誘導を行いつつ、防災性能の高い都市型住宅地の形成を図る。 1 「住宅地区」・・・居住環境を阻害する大型の商業・業務施設等が立地することを防ぐことにより従前の低中層を基調とした住宅地とするため、又、良好な居住環境の形成及び保全を図るため、宅地規模、建築物等の用途及び規模に留意して整備を行う。 2 「住商協調地区」・・・住宅と住宅地に必要な日常生活サービス関連を中心とした商業施設とが互いに調和した地区を目指すとともに、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	住宅地区 A	住宅地区 B	住商協調地区
用途の制限	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1 ホテル又は旅館 2 ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する建築物 3 自動車教習所 4 店舗、飲食店その他これらに類するもの、事務所及び危険物の貯蔵又は処理に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡を超える建築物		次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1 マージャン屋、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 2 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が50㎡を超えるもの（ただし、自動車修理工場を除く） 3 準住居地域で禁止されている事業を営む工場 4 準住居地域で禁止されている危険物の貯蔵又は処理に供するもの
敷地面積の最低限度	80㎡ 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		



六甲駅西地区

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

住宅地区 A

住宅地区 B

住商協調地区



20m

環境局農業課
自動販売機設置場所

15.6

15.5

15.4

15.3

15.2

15.1

15.0

14.9

14.8

14.7

14.6

14.5

14.4

14.3

14.2

14.1

14.0

13.9

13.8

13.7

13.6

13.5

13.4

13.3

13.2

13.1

13.0

12.9

12.8

12.7

12.6

12.5

12.4

12.3

12.2

12.1

12.0

11.9

11.8

11.7

11.6

11.5

11.4

11.3

11.2

11.1

11.0

10.9

10.8

10.7

10.6

10.5

10.4

10.3

10.2

10.1

10.0

9.9

9.8

9.7

9.6

9.5

9.4

9.3

9.2

9.1

9.0

8.9

8.8

8.7

8.6

8.5

8.4

8.3

8.2

8.1

8.0

7.9

7.8

7.7

7.6

7.5

7.4

7.3

7.2

7.1

7.0

6.9

6.8

6.7

6.6

6.5

6.4

6.3

6.2

6.1

6.0

5.9

5.8

5.7

5.6

5.5

5.4

5.3

5.2

5.1

5.0

4.9

4.8

4.7

4.6

4.5

4.4

4.3

4.2

4.1

4.0

3.9

3.8

3.7

3.6

3.5

3.4

3.3

3.2

3.1

3.0

2.9

2.8

2.7

2.6

2.5

2.4

2.3

2.2

2.1

2.0

1.9

1.8

1.7

1.6

1.5

1.4

1.3

1.2

1.1

1.0

0.9

0.8

0.7

0.6

0.5

0.4

0.3

0.2

0.1

0.0