

《位置》神戸市兵庫区松本通2～7丁目、大井通1～3丁目 《面積》約8.6ha

《決定年月日》平成8年11月5日

### 《地区計画の目標》

当地区は、市営地下鉄湊川公園駅と上沢駅の間に位置し、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って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を促進しつつ、活気のあるまちづくりのための土地の有効利用の促進、防災性の向上、快適な街並みや良好な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。

『集まって住むことが楽しい <あたたかいまち>』

- 1 住みよく便利で活気のある安全なまち
- 2 いろいろな世代の人が生活できるまち
- 3 帰りたい住民が帰ることができるまち
- 4 住む人も来訪する人も気持ちよくすごせる豊かなまち

### 《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「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、うるおいとにぎわいのある魅力的な市街地の形成を目指す。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 「住宅地区」・・・低層住宅や中低層の共同住宅を中心とした土地利用を進めながら、良好な居住環境を整える地区とする。</li> <li>2 「住商協調地区」・・・土地の有効利用と防災性の向上を進めながら、住宅と商業施設等の生活利便施設が調和し、都市計画道路松本線等に沿った魅力的な街並みを形成する地区とする。</li> </ol>
地区施設の整備の方針	<p>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。</p>
建築物等の整備の方針	<p>土地の有効利用を図りながら、良好な市街地環境を整えるため、適正に建築物等の規制・誘導を行いつつ、防災性の高い、良好な建築物等の整備を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 「住宅地区」・・・松本地区らしい良好な居住環境を整え、将来にわたって保全するために、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> <li>2 「住商協調地区」・・・住商が協調する良好な市街地環境の形成を図るため、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。</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	住宅地区	住商協調地区
用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 ホテル又は旅館</li> <li>2 ポーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する建築物</li> <li>3 自動車教習所</li> <li>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</li> </ol>	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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</li> <li>3 準住居地域で禁止されている事業を営む工場</li> <li>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</li> </ol>
敷地面積の最低限度	<p>80㎡</p> <p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(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</li> <li>(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</li> </ol>	
建ぺい率の最高限度	80%（注1）	
高さの最高限度	20m	25m

注1 ただし、当該敷地の2辺（当該辺又はその延長線の内角が120度を超える2辺を除く。）が道路、公園又は広場にそれぞれ2m以上接し、かつ当該敷地周囲の延長の1/4以上が道路、公園又は広場に接する敷地内にある建築物についてはこの限りでない。

