

《位置》

神戸市長田区東尻池町3～9丁目、浜添通1～6丁目、苅藻通2～7丁目

《面積》

約38.1ha

《決定年月日》

昭和57年11月18日

平成5年6月25日(変更)

平成8年2月13日(変更)

平成19年12月4日(変更)

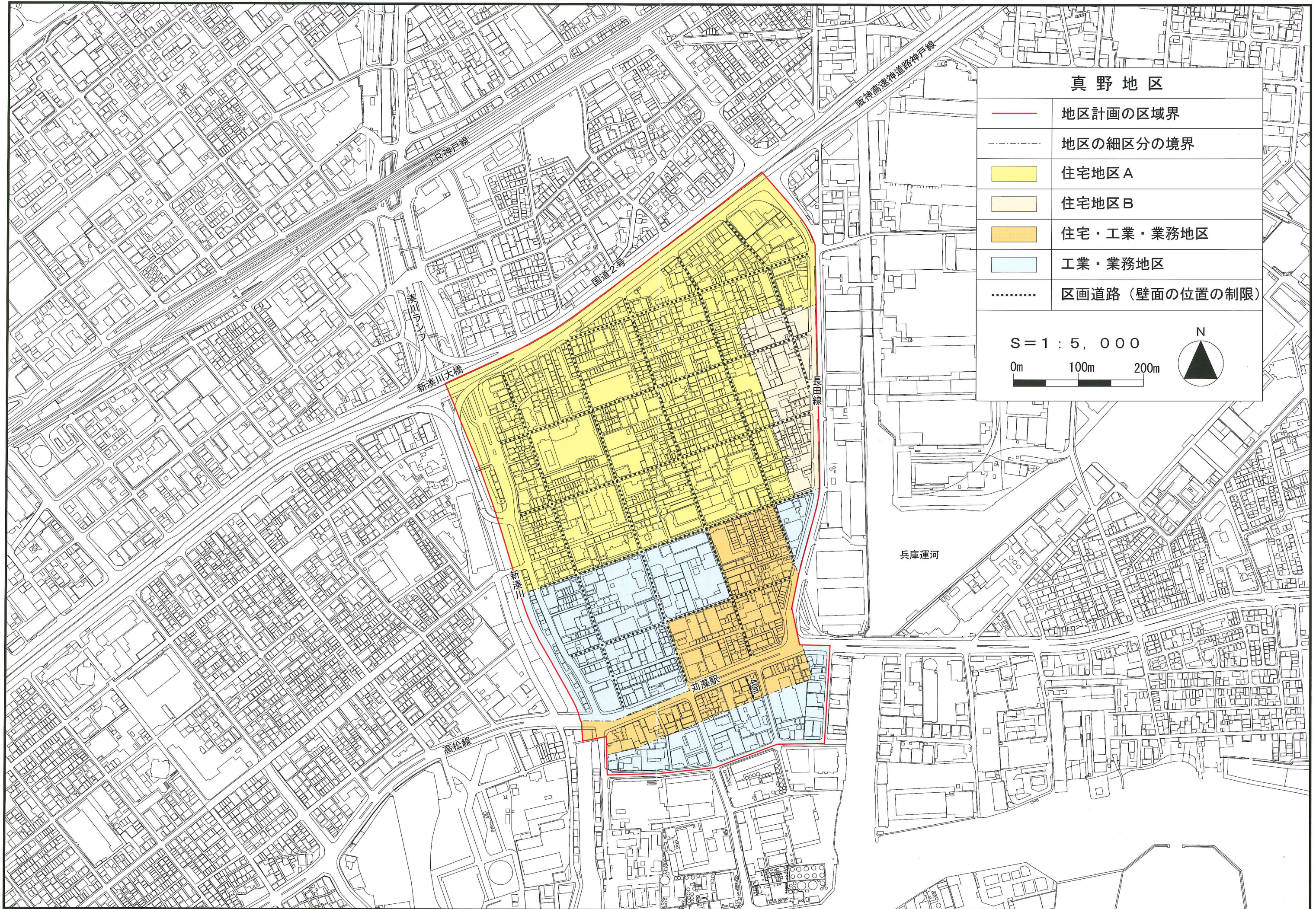
《区域の整備・開発及び保全の方針》

地区計画の目標	<p>職住が近接した住みやすい地区の性格を尊重しながら、住宅、工場及び業務施設を適正に配置するとともに、老朽密集住宅の更新を進めることにより地区の再生を図り、うるおいと活力あるまちづくりを行う。</p> <p>また、既存の区画道路等の改善を推進し、交通及び防災上の安全性を高め、とりとうるおいのある市街地環境を形成していく。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 人口の定着を図り、調和のとれた年齢構成をめざす。 2 居住環境と生産環境の調和を図りながら、地下鉄苅藻駅周辺の活性化をめざす。 3 安全でうるおいのある居住環境の形成をめざす。 <p>このため地区計画の策定により、適正かつ合理的な土地利用を図り、健全な都市環境を形成し、保持することを目標とする。</p>
土地利用の方針	<p>周辺環境に配慮しながら、住宅、工場及び業務施設を適正に配置し、居住環境と生産環境が調和した土地利用を誘導する。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 「住宅地区A」 主として住宅の環境を保護すべき地区とする。 2 「住宅地区B」 既存の工場と調和を図りながら、住宅の環境を保護すべき地区とする。 3 「住宅・工業・業務地区」 地下鉄苅藻駅周辺及び都市計画道路高松線沿道の立地条件を活かしながら、人口の定着及び活力ある土地利用の増進を図る地区とする。 4 「工業・業務地区」 地下鉄苅藻駅周辺及び都市計画道路高松線沿道の立地条件を活かしながら、工場及び業務施設を誘導する地区とする。
地区施設の整備方針	<p>既存の道路等を有効に活かしながら、健全かつ良好な環境を形成するため、区画道路等の改善を推進する。</p>
建築物等の整備方針	<p>住宅、工場及び業務施設を適正に配置しながら、居住環境と生産環境を保護するため、建築物等の規制・誘導を行う。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 「住宅地区A」 主として住宅の環境を保護するため、建築物等の用途及び配置に留意して整備を行う。 2 「住宅地区B」 居住環境と生産環境が調和した市街地環境を形成するため、建築物等の用途及び配置に留意して整備を行う。 3 「住宅・工業・業務地区」 共同住宅の建設も含めた、人口の定着及び活力ある土地利用の増進を図るため、建築物等の用途及び配置に留意して整備を行う。 4 「工業・業務地区」 工業・業務を中心とした土地利用の促進を図るため、共同住宅の立地を制限し、建築物等の配置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

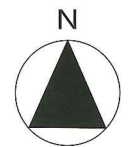
地区の細区分	名称	住宅地区A	住宅地区B	住宅・工業・業務地区	工業・業務地区	
	面積	約21.3ha	約2.4ha	約5.5ha	約8.9ha	
用途の制限	<p>次の各号に掲げる用途の建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 工場及び危険物の貯蔵又は処理に供するもので、第二種住居地域で建築してはならない建築物 2 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が50㎡を超えるもの 3 キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの 4 劇場、映画館、演芸場又は観覧場 5 倉庫業を営む倉庫 <p>ただし、この地区計画の決定の際、現に存する上記の建築物の敷地については、この限りではない。</p>	<p>次の各号に掲げる用途の建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの 	<p>準工業地域内に建築してはならない建築物は建築してはならない。</p> <p>ただし、この地区計画の決定の際、現に存する上記の建築物の敷地については、この限りではない。</p>	<p>共同住宅は建設してはならない。</p> <p>ただし、この地区計画の決定の際、現に存する第一種低層住居専用地域内に建築できる建築物の敷地については、この限りではない。</p>	<p>建築物の用途を変更する場合は、それぞれの地区において上記の規定を準用する。</p>	
壁面の位置の制限	<p>区画道路に接する敷地においては、建築物の壁若しくはこれに代わる柱又は門若しくはへい等は、下記の線以上に後退させるものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 区画道路の中心線より3mの線 2 区画道路が交差する箇所においては、上記の線がつくる隅角をはさむ辺の長さ2mの2等辺三角形の底辺となる線 					
用途地域	準工業地域			工業地域		



真野地区

	地区計画の区域界
	地区の細区分の境界
	住宅地区A
	住宅地区B
	住宅・工業・業務地区
	工業・業務地区
	区画道路（壁面の位置の制限）

S = 1 : 5, 000
 0m 100m 200m



JR神戸線

阪神高速神戸線

国道2号

新湊川大橋

長田線

兵庫運河

新湊川

苅藁駅

高松線