

駒ヶ林町 1 丁目南部地区近隣住環境計画

(路地を活かしたまちづくりタイプ)

位置：長田区駒ヶ林町 1 丁目の一部

決定年月日：平成 25 年 6 月 3 日

用途地域等：工業地域、準防火地域

住環境等に係る目標

当区域は、長田区南部に位置し、南側に漁港が隣接する駒ヶ林地区の一角をなす。区画道路に囲まれた街区内は、平均幅員 2 m 程度の路地による複雑な道路網と複数路地に接する敷地が多い独特の町割りが残っており、これらが創り出す路地空間を核に、密接なコミュニティが形成・維持されている。

当区域を含む駒ヶ林町 1 丁目では、この地域特性を保全・再生するため、地域住民によって平成 17 年度に「路地を活かしたまちづくり構想」が策定されており、これによってまちづくりの方向性が担保されている。

本計画は、区域全体の道路計画及び建築物に関するルールを策定することにより、路地の佇まいの保全と老朽化した木造建築物の建替え促進を図り、漁村集落としての歴史文化の継承と区域内の防災性能の向上を目指す。

道路の整備方針及び計画

【道路】

路地を活かした駒ヶ林らしいまちなみを保全するため、区域内の道路を以下のとおり位置づけ、整備を進める。

1 「主要道路」

街区の防災性能確保に寄与する主要な道路で、災害や緊急時には避難や緊急車両の通行等に利用する。

2 「路地 A・B」

路地の佇まいを保全し、街区内の日常生活におけるコミュニティを支える道路で、街区の防災性能確保にあたって主要道路を補完する役割を担う。

3 「路地 C」

路地の佇まいを保全し、街区内の日常生活におけるコミュニティを支える道路で、災害や緊急時には歩行者避難に利用する。

また、道路の位置づけを踏まえた避難方法の周知や防災訓練等を実施することにより、ソフト面から街区の防災性能を確保する。

【建築物】

区域内の建築物は、その敷地が接する道路の種別に応じて、建築物の位置、構造及び用途に関し必要な制限を付加し、交通上、安全上、防火上及び衛生上の観点から支障がないよう整備を進める。

また、漁村集落としての歴史文化を継承する駒ヶ林らしいまちなみの形成に努める。

【広場】

東所やすらぎ広場は、街区内の防災性能を確保する上で重要な拠点として、その機能を維持する。

また、街区内のコミュニティ形成のため、当該広場を積極的に活用する。

道路の整備方針及び計画

【道路】

1 「主要道路」

建築基準法（以下「法」という。）第42条第2項の規定により、4mの幅員を確保する。

また、当該道路の中心線から水平距離1.35mまでの範囲には、緊急時の車両通行や歩行者避難、日常生活の障害となるものは配置せず、路面としてオープンスペースを確保する。

2 「路地A」

法第42条第3項の規定により、当該道路の中心線から1.35mの水平距離を指定し、路地空間として2.7mの幅員を確保する。また、この指定範囲には、緊急時の車両通行や歩行者避難、日常生活の障害となるものは配置せず、路面としてオープンスペースを確保する。

3 「路地B」

法第46条第1項の規定により、当該道路の中心線から水平距離1.35mの位置に壁面線を指定し、路地空間として2.7mの幅員を確保する。

また、この範囲には、緊急時の車両通行や歩行者避難、日常生活の障害となるものは配置せず、路面としてオープンスペースを確保する。

4 「路地C」

緊急時の歩行者避難の障害とならないよう、路地空間として本計画策定時の幅員を確保する。

また、当該道路に接する敷地での建築の際には、その中心線から水平距離1.35mの範囲を路地空間として確保するよう努める。

【建築物】

1 区域内の建築物は、建築に関する法律及びこれに基づく命令並びに条例に適合しなければならない。

2 敷地が「路地A」に接する建築物（敷地が街区を囲む区画道路又は主要道路に接するものを除く。）は、次の制限に適合するものでなければならない。

(1) 各居室の壁（床面からの高さが1.2m以下の部分を除く。）及び天井（天井のない場合には、直上階の床又は屋根とする。以下同じ。）の室内に面する部分の仕上げを難燃材料ですること。

(2) 地階を除く階数が3以上で、3階に居室を有する建築物については、(1)に定めるもののほか、当該居室から屋外への出口に通じる主たる廊下、階段その他の通路の壁及び天井の室内に面する部分の仕上げを準不燃材料ですること。

3 敷地が「路地B」にのみ接する建築物は、次の制限に適合するものでなければならない。

- (1) 用途は専用住宅に限る。ただし、本計画策定以前より長屋又は共同住宅の用に供する建築物の敷地は、従前の用途に限り建築することが出来る。
- (2) 地階を除く階数が2以下であること。
- (3) 主要構造部を耐火構造若しくは準耐火構造、又は建築基準法施行令第136条の2(第1号、第2号を除く。)に定める基準に適合すること。

【敷地】

1 「路地A、B、C」に接する敷地においては、敷際での建築物の壁、門又は植栽等の配置に留意して、路地空間の連続性を確保するよう努める。

また、敷際には、災害時に倒壊の恐れのあるコンクリートブロック塀等の設置は避け、生垣や花壇等を設置してうるおいのある路地空間づくりに努める。

2 「路地B」に接する敷地においては、建築物の壁若しくは柱、高さ2mを越える門若しくは塀は建築基準法第46条の規定により、当該路地の中心線から水平距離1.35mの位置に指定する壁面線を越えてはならない。

その他、緊急時の車両通行や歩行者避難、日常生活の障害となるものも当該壁面線を越えて配置せず、路面としてオープンスペースを確保する。

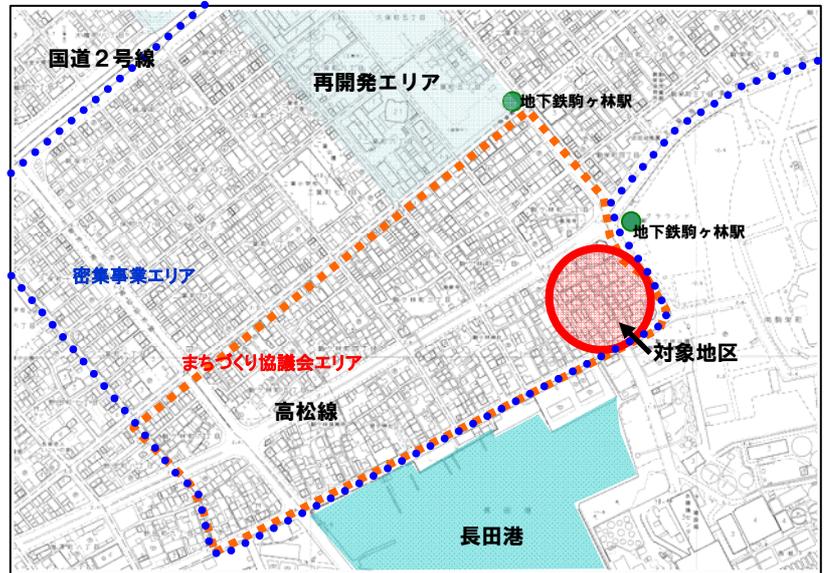
3 「路地B」と法第42条に規定する道路(法第42条第3項に規定する道路を除く。)によってできた角敷地で、神戸市建築基準法施行細則(以下「市細則」という。)第11条に規定する敷地に準ずる敷地の建ぺい率は、法定建ぺい率に1/10を加えたものをその限度とする。

<附則>

1. 敷地が路地B、Cのみに接する建築物は、法第43条第1項の規定により建築審査会の同意及び特定行政庁の許可を必要とする。
2. 「路地B」と法第42条に規定する道路(法第42条第3項に規定する道路を除く。)によってできた角敷地で、市細則第11条に規定する敷地に準ずる敷地において、法定建ぺい率を超える建築物は、法第53条第4項及び第7項の規定により建築審査会の同意及び特定行政庁の許可を必要とする。

計画図

位置図



整備計画図

