

# 須磨北町3丁目西地区近隣住環境計画

(住み続けられる細街路のまちタイプ)

位置：須磨区北町3丁目の一部

決定年月日：平成21年8月14日

用途地域等：第1種中高層住居専用地域、第4種高度地区、準防火地域

## 住環境等に係る目標

当区域は平成20年に策定された「須磨北町地区まちづくり構想」で位置づけられた主要生活道路の西端部沿いに位置する、戦前からの不整形な細街路が残る密集住宅市街地内の区域である。

本計画は主要生活道路の整備、及びその道路沿い敷地における建築物の整備に関して制限等を整備し、法令の適用を行うことにより、生活道路空間の確保、建替え困難地の解消をはかり、当該構想の目標である将来とも穏やかに安心して住み続けられる住環境の実現を図るものである。

## 道路の整備方針

道路については建築基準法上の道路に該当しない部分も含め、地区の主要な生活道路としてふさわしい4m幅員の道路空間を確保する。

また、建築基準法上の接道条件を満たさない敷地での建築計画については、建築物の構造、階数、高さ等に関する制限をすることにより交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないものとする。

## 道路の整備計画

### 【道路】

- 道路A及び道路Bの整備の計画は下記のとおりとする。
  - 道路の範囲、形態が明確に確認できる状況に整備する。
  - 道路には、緊急時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、道路面としてオープンスペースを確保する。
  - 道路の中心から2m後退した部分を道路状に整備する。
- 道路Bの整備の計画は、1.に加えて下記のとおりとする。
  - 道路に面して、建築基準法第46条で規定する壁面線（道路の中心から2m後退した位置）を指定する。

### 【建築物】

- 道路Bに接する敷地における建築物の整備の計画は下記のとおりとする。
  - 建築物の壁若しくはこれに代る柱又は門若しくはへいは、壁面線を越えて建築しない。

2. 道路Bに接し、かつ建築基準法第 42 条に規定する道路に接しない敷地における建築物の整備の計画は下記のとおりとする。※1

- (1) 道路の中心から 2m 後退した位置を敷地境界線とする。
- (2) 用途は専用住宅とする。
- (3) 階数は地上階数 2 以下とする。
- (4) 構造は耐火性の高いものとする。
- (5) 高さは道路の反対側の壁面線の位置からの距離を水平距離として、道路斜線に準じた高さの制限を適用する。

3. 道路Bと建築基準法第 42 条に規定する道路によってできた角敷地で、神戸市建築基準法施行細則第 11 条に規定する敷地に準じた敷地における建築物の整備の計画は下記のとおりとする。

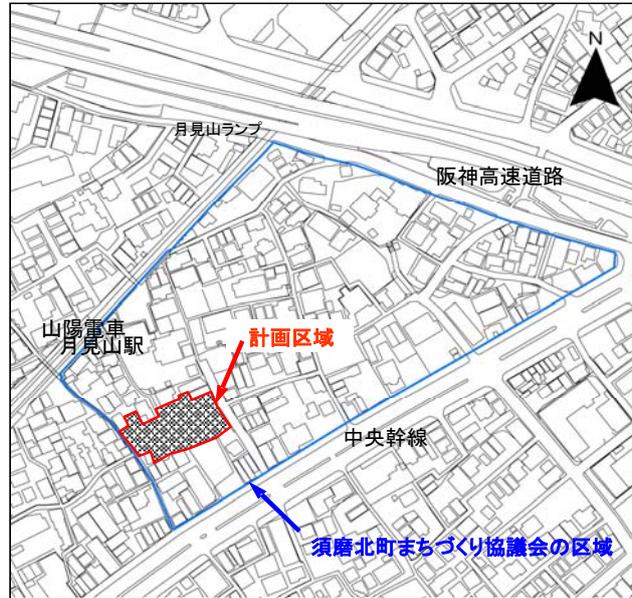
- (1) 建ぺい率は、法定建ぺい率に、1/10 を加えたものをその限度とする。※2

※1 別途、建築基準法第 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 別途、建築基準法第 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

