

《位置》神戸市東灘区岡本1・5丁目、本山北町3丁目

《面積》約10.8ha

《決定年月日》平成元年3月24日、平成8年2月13日（変更）

《地区計画の目標》

当地区は、東灘山麓部の良好な住宅街の中の商業中心として発展してきた地区であり、JR 摂津本山駅と阪急岡本駅とはさまれた交通の拠点となっている。

また、北側は大学等が集まる文教地区である。

本計画は、良好な住環境と商業機能との調和を図り、商業中心にふさわしい生活基盤施設の充実をすすめるとともに、美しさと文化性の感じられるまちづくりをめざすものである。

《区域の整備・開発及び保全の方針》

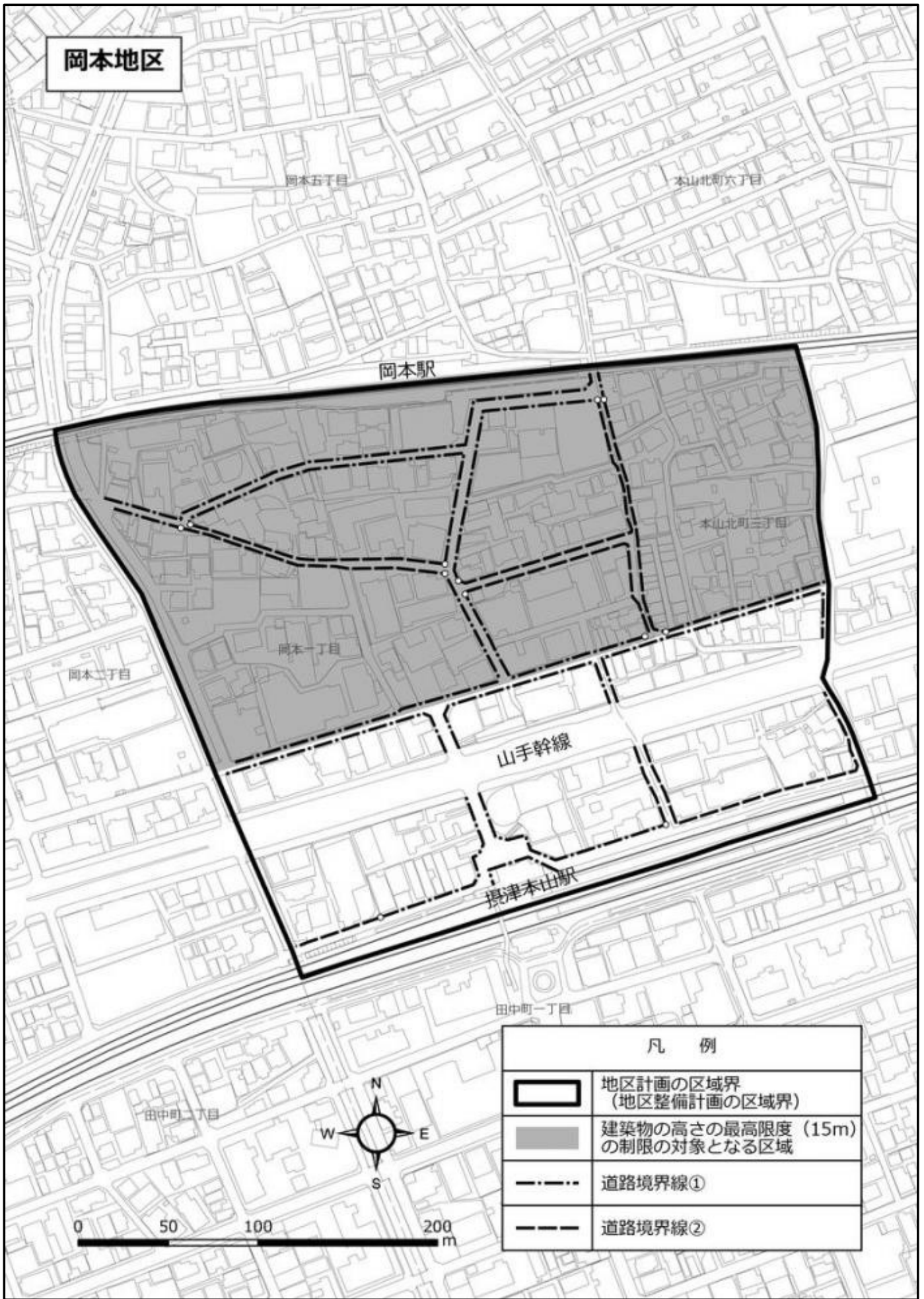
土地利用の方針	当地区は、住環境の保全と商業機能の充実とをすすめ、住宅と商業施設の調和を図る。住宅を中心とした住環境の良好な街区では、落ち着いた街並みの形成や敷地周辺の緑化等をすすめ、住環境の保全を図る。地区の軸となっている商業中心の街区では、にぎわいやうおいのある街並みの形成をすすめ、商業機能の充実を図る。
地区施設の整備の方針	既存の道路等を有効に活用し、歩行者と車の共存できる安全で快適な道路空間の整備をすすめる。
建築物等の整備の方針	良好な住環境を保全するとともに商業機能の充実を図り、快適な道路空間を確保するため、建築物等の用途、規模および配置等に留意して整備を行う。

《地区整備計画の概要》





◇建築物等に関する事項

用途の制限	風俗営業(ナイトクラブ、パチンコ屋、ゲームセンター等)または風俗関連営業(モーテル等)の用途の建築物は建築してはならない。 ただし、この地区計画の決定時に、既に上記の建築物が建っている敷地についてはこの限りでない。
壁面の位置の制限	計画図に表示している道路境界線から建築物及び建築物の部分までの距離は1メートル以上とする。 ただし、道路の路面の中心からの高さが2.5メートル以上の部分についてはこの限りでない。
高さの最高限度	計画図に表示している区域における建築物の高さの最高限度は15メートルとする。 ただし、下記の(1)または(2)に該当するものについてはこの限りでない。 (1)高度利用地区内にあるもの (2)下記に掲げる要件すべてに適合するもの 1. 敷地面積が200平方メートル以上のもの 2. 建ぺい率が下記の数値未満のもの ・第1種中高層住居専用地域または第1種住居地域内は40% ・近隣商業地域内は60% 3. 敷地内に下記に掲げる要件すべてに適合する、日常一般に開放された空地(ピロティなども含む)を有するもの ・歩行者が日常自由に歩行し、または利用できること ・面積(壁面の位置の制限により後退した部分を含む)が敷地面積の2/10以上であること ・最小幅が、歩道状の空地の場合は1メートル、それ以外の場合は2メートルであること ・全周の1/8以上が道路に接していること ・空地の地盤と道路の高さの差が、空地のほうが高い場合は1.5メートル以下、低い場合は3メートル以下であること
垣又はさくの構造の制限	計画図に表示している道路境界線①から1メートル以内の部分に門、塀、垣および柵を設置してはならない。 また、道路境界線②から1メートル以内の部分に垣もしくは柵を設置する場合は、生垣または透視可能なフェンスにツタ類をからませたものとする。

岡本地区



凡 例

	地区計画の区域界 (地区整備計画の区域界)
	建築物の高さの最高限度 (15m) の制限の対象となる区域
	道路境界線①
	道路境界線②

