

《位置》神戸市西区前開南町1丁目、2丁目

《面積》約18.7ha

《決定年月日》平成5年5月25日、平成8年2月13日（変更）、平成16年4月13日（変更）

《地区計画の目標》

当地区は、市営地下鉄伊川谷駅周辺に位置しており、駅前にふさわしい多様な都市機能の導入と、良好な居住環境との調和を図り、ゆとりとうるおいのある市街地の形成を適切に誘導することを目標とする。

《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「駅前地区」、「沿道地区」及び「住宅地区」に区分し、駅を中心とする周辺地域における生活中心地区としての良好な土地利用を誘導するとともに、都市計画道路西神中央線沿道並びに住宅地としての計画的な土地利用の誘導を図る。</p> <p>1「駅前地区」・・・市営地下鉄伊川谷駅周辺は、交通ターミナル機能を中心として地域利便施設等を計画的に配置し、駅前にふさわしい良好な市街地の形成を図る。</p> <p>2「沿道地区」・・・都市計画道路西神中央線沿道は、沿道商業業務機能及び地域利便施設等を計画的に配置し、幹線道路沿道にふさわしい良好な市街地の形成を図る。</p> <p>3「住宅地区」・・・戸建住宅及び中層住宅等を適正に配置するとともに、周辺環境に配慮しながら生活利便施設を配置し、良好な居住環境を備えた市街地の形成を図る。</p>
地区施設の整備の方針	<p>当地区の健全な土地利用の増進と良好な地区環境の形成を図るため、地区内に道路、公園等を適正に配置する。</p>
建築物等の整備の方針	<p>1「駅前地区」・・・駅前にふさわしい魅力とにぎわいのある環境を形成するとともに、周辺環境との調和を図るため、建築物等の用途、配置等に留意して整備を行う。</p> <p>2「沿道地区」・・・幹線道路沿道にふさわしい魅力ある環境を形成するとともに、周辺環境との調和を図るため、建築物等の用途、配置等に留意して整備を行う。</p> <p>3「住宅地区」・・・良好な居住環境を形成するとともに、その保全を図るため、建築物等の用途、規模、高さ、配置等に留意して整備を行う。</p>

《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	駅前地区	沿道地区	住宅地区 A	住宅地区 B	住宅地区 C
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> <p>1 ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの</p> <p>2 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もの</p> <p>3 床面積の合計が15㎡を超える畜舎</p> <p>4 第2種中高層住居専用地域に建築してはならない工場</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>1 ホテル又は旅館</p> <p>2 ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの</p> <p>3 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もの</p> <p>4 自動車教習所</p> <p>5 床面積の合計が15㎡を超える畜舎</p>			<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>1 ホテル又は旅館</p> <p>2 ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの</p> <p>3 自動車教習所</p> <p>4 床面積の合計が15㎡を超える畜舎</p> <p>5 第2種中高層住居専用地域に建築してはならない工場</p>
容積率の最高限度				150%	
壁面の位置の制限	<p>道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面までの距離は1m以上とする。</p>		<p>道路境界線から建築物の外壁等の面までの距離は1m以上とする。（注1）</p>		<p>道路境界線から建築物の外壁等の面までの距離は1m以上とする。</p>
高さの最高限度				12m	
垣又はさくの構造の制限	<p>道路に面する部分に門、へい、かき及びさくを設置してはならない。（注2）</p>		<p>道路、公園その他の公共施設に面する部分のへいは、生垣又は透視可能なフェンスとする。ただし、高さが60cm以下の部分についてはこの限りでない。</p>		<p>道路に面する部分に門、へい、かき及びさくを設置してはならない。（注2）</p>
用途地域	近隣商業地域		第1種中高層住居専用地域		第1種住居地域

注1 ただし、下記の各号の一に該当する建築物又は建築物の部分についてはこの限りでない。

(1) 車庫、物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下であるもの

(2) 外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であるもの

注2 ただし、危険防止のためにやむをえず設置するものについてはこの限りでない。

