

《位置》 神戸市西区岩岡町、竜が岡2丁目

《面積》 約17.6ha

《決定年月日》 平成8年2月13日

### 《地区計画の目標》

当地区は、第二神明道路大久保インターチェンジに至近の位置にある、神戸・明石の都市近郊の住宅地である。  
本計画は、第二神明道路大久保インターチェンジによる広域からのアクセス利便の高さを生かした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つつ、岩岡地区及び周辺地域の生活拠点としての健全な市街地の形成を適正に誘導するとともに、事業効果の維持増進を図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「地区センター街区」、「沿道街区」及び「住宅街区」に区分し、地域生活拠点地区としての土地利用を誘導するとともに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 「地区センター街区」・・・既存施設と一体となった地域住民の生活にサービスする諸機能を配置し、第二神明道路大久保インターチェンジによる広域からのアクセス利便を生かした地域生活拠点地区にふさわしい市街地を形成する。</p> <p>2 「沿道街区」・・・地区センター街区の補完機能を持ったサービス施設や地区住民のための小規模な各種生活利便施設等を適正に配置し、地域住民の利便性を考慮した潤いのある市街地を形成する。</p> <p>3 「住宅街区」・・・既存住宅等の生活環境を維持し、これらとの調和を図りながら低層住宅を主体としたゆとりと潤いのある住宅地を形成する。</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 「地区センター街区」・・・地域生活拠点地区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、配置に留意して整備を行う。また、商業業務に供する宅地については、物品の搬出入や買物客の駐車スペース等を確保して、商業業務機能の維持、増進にも留意して整備を行う。</p> <p>2 「沿道街区」・・・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、高さ、敷地面積の最低限度及び敷地内緑化等に留意して整備を行う。</p> <p>3 「住宅街区」・・・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、建築物等の配置、敷地面積の最低限度及び敷地内緑化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	地区センター街区	沿道街区 A	沿道街区 B	住宅街区
用途の制限	<p>次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 自動車教習所</p> <p>3 床面積の合計が15㎡を超える畜舎</p> <p>4 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>			
建ぺい率の最高限度			50%	
敷地面積の最低限度			100㎡	
壁面の位置の制限	<p>計画図表示の敷地境界線から建築物の外壁等の面までの距離は3m以上とする。(注1)</p>	<p>計画図表示の敷地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2)</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2)</p>	
高さの最高限度			10m	
垣・柵の構造の制限			<p>道路に面するへい(生垣を除く)の高さは1.2m以下とする。</p>	

注1 ただし、下記のものについては、1m以上とする。

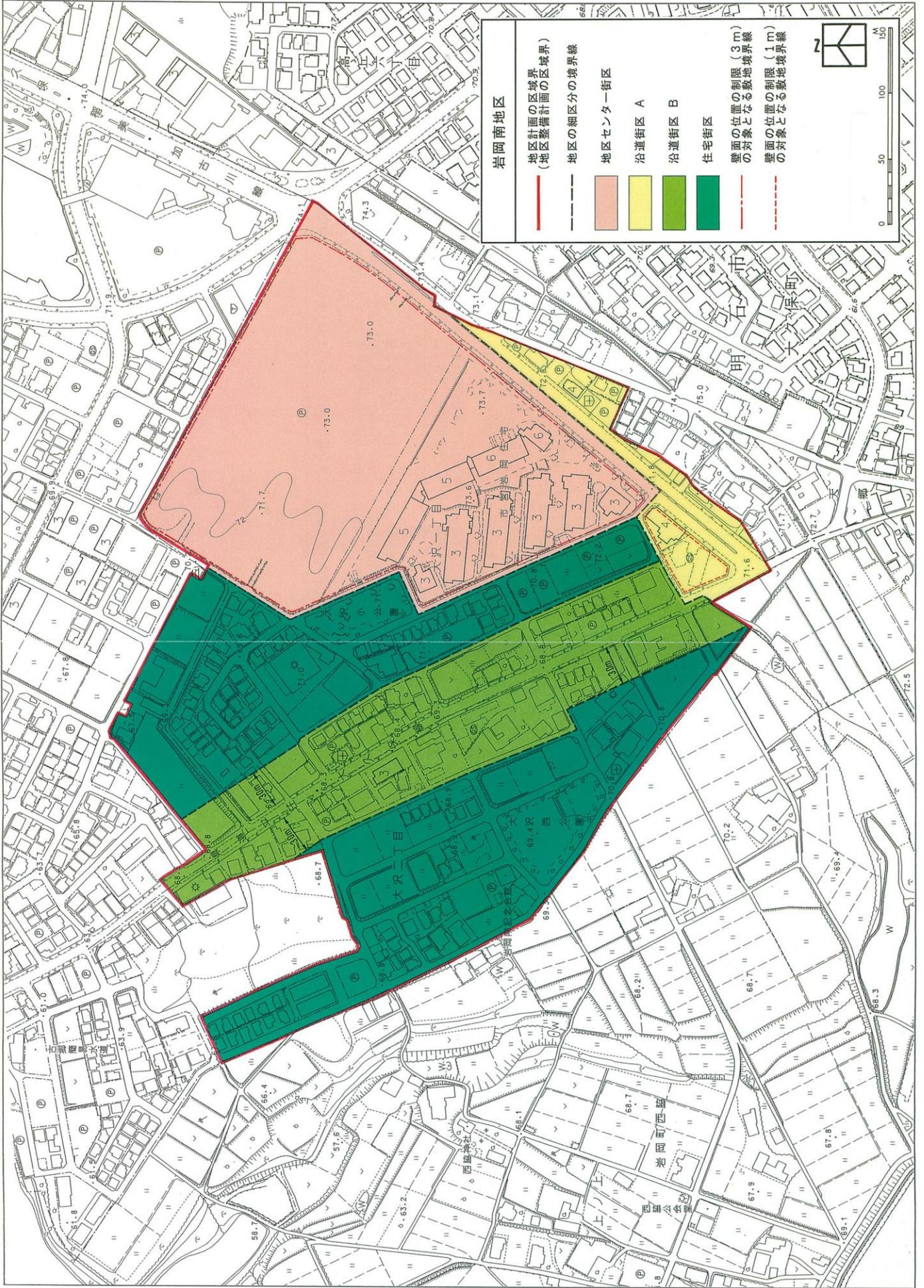
(1) 車庫、物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下の建築物

(2) 規定する距離未満にある外壁等の中心線の長さの合計が5m以下であるもの

注2 ただし、下記のもの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以下の建築物

(2) 規定する距離未満にある外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であるもの



岩岡南地区

地区計画の区域界  
(地区整備計画の区域界)

地区の細区分の境界線

地区センター街区

沿道街区 A

沿道街区 B

住宅街区

壁面の位置の制限 (3 m)  
の対象となる敷地境界線

壁面の位置の制限 (1 m)  
の対象となる敷地境界線

