

《位置》神戸市西区井吹台東町1～7丁目、井吹台西町1～6丁目・8丁目、井吹台北町1～4丁目  
伊川谷町井吹、前開、別府（各一部）、櫛谷町菅野、谷口、池谷、福谷、寺谷、友清（各一部）

《面積》約 414.7ha

《決定年月日》昭和63年6月21日、平成5年3月9日（変更）、平成8年2月13日（変更）  
平成13年2月20日（変更）、平成20年3月4日（変更）、平成21年4月28日（変更）

### 《地区計画の目標》

当地区は、豊かな自然や周辺の農業地域との調和を図りながら市街地の整備保全を計画的に進めている西神ニュータウンの中央部に位置し「住み」、「働き」、「学び」、「憩う」多様な機能を有する自立型都市をめざしている地区である。本計画は、良好な居住環境と多様な都市機能の立地との調和を図り、にぎわいとゆとりとうるおいのある街づくりをめざすとともに、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「センター地区」、「住宅地区」、「特定業務地区」及び「外周地区」に区分し、多様な機能を有する複合的な土地利用を図るものとする。</p> <p>1「センター地区」 地区のセンターにふさわしい行政、商業、娯楽、福祉、文化等の多様な機能を備えた「地区センター地区」と「近隣センター地区」を配置し、にぎわいのある街区形成を図る。</p> <p>2「住宅地区」 ゆとりとうるおいのある居住環境を形成するため、地区を「低層住宅地区」と「中高層住宅地区」に区分し、独立住宅、低層集合住宅、中高層住宅、学校等を適正に配置するとともに、住宅ニーズの多様化に対応して規模、形式等の多様な住宅の供給を行い、バランスのとれたコミュニティの形成を図る。</p> <p>3「特定業務地区」 居住者に雇用の場を提供するため、事務所、良好な居住環境と調和する工場、研究所等を住区の外周に適正に配置する。</p> <p>4「外周地区」 計画区域の外周部において、緑地を配置することにより周辺の環境を保全しつつ、併せて教育、医療、福祉、商業及びこれらの機能を補完する施設を適正に配置し、緑豊かなゆとりとうるおいのある街づくりを図る。</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、緑地等を適正に配置するほか、地区周辺に緑地を確保する。</p>
建築物等の整備の方針	<p>1「センター地区」 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、建築物の配置及び敷地内緑化等に留意して整備を行う。</p> <p>2「住宅地区」 ゆとりとうるおいのある居住環境を形成するとともにその保全を図るため、宅地規模、建築物等の配置及び敷地内緑化等に留意して整備を行う。</p> <p>3「特定業務地区」 良好な業務、研究、生産環境を創出するとともに、周辺環境と調和を図るため、建築物等の用途、配置及び敷地内緑化等に留意して整備を行う。</p> <p>4「外周地区」 計画区域の周辺環境との調和を図るため区域外周部に緑地を配置し、建築物等の配置及び敷地内緑化等に留意して整備を行うとともに、住宅地区のゆとりとうるおいのある居住環境を保全する。</p>

### 《地区整備計画の概要》

#### ◇地区施設の配置・規模

街角広場	36ヶ所	計 約0.6ha（計画図表示のとおり）
------	------	---------------------

### ◇建築物等に関する事項

地区の細区分（面積）	低層住宅地区 A（約100.4ha）	低層住宅地区 B（約125ha）	低層住宅地区 C（約70.9ha）	中高層住宅地区（約107.7ha）	地区センター地区（約9.9ha）
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 共同住宅、寄宿舎又は下宿</p> <p>2 兼用住宅(延べ面積の1/2以上を居住の用に供し、かつ次の(1)から(5)に掲げる用途を兼ねるもの(これらの用途に供する部分の床面積の合計が50㎡を超えるものを除く。)</p> <p>(1)事務所(汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するものための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。)</p> <p>(2)日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店</p> <p>(3)理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗</p> <p>(4)洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kW以下のものに限る。)</p> <p>(5)自家販売のために食品製造業(食品加工業を含む。)を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kW以下のものに限る。)</p>	次に掲げる建築物は建築してはならない。			
敷地面積の最低限度	150㎡				
壁面の位置の制限			1 計画図表示の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。(注1)	1 計画図表示の道路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。	2 前項に規定する距離に満たない距離にある建築物等が、次の各号の一に該当する場合は、同項の規定は適用しない。 (1)車庫等の用途に供し、軒の高さが2.3m以下のもの (2)外壁等の中心線の長さの合計が5m以下であるもの
かき又はさくの構造の制限	道路に面する部分のへい(生垣を除く。)の高さは1.2m以下とする。ただし危険防止上やむを得ない場合はこの限りではない。				
用途地域	第一種低層住居専用地域		第一種低層住居専用地域・第一種中高層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域・第二種住居地域	商業地域

地区の細区分（面積）	近隣センター地区（約3.7ha）	外周地区 A（約10.8ha）	外周地区 B（約10.0ha）	外周地区 C（約30.6ha）	特定業務地区（約58.2ha）
用途の制限		次に掲げる建築物は建築してはならない。	次に掲げる建築物は建築してはならない。	次に掲げる建築物は建築してはならない。	次に掲げる建築物は建築してはならない。
敷地面積の最低限度					
壁面の位置の制限	1 計画図表示の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)				都市計画道路井吹環状線及び永井谷前開線のうち、計画図表示の道路境界線から建築物の外壁等の面までの距離は5m以上とする。
かき又はさくの構造の制限	道路に面する部分のへい(生垣を除く。)の高さは1.2m以下とする。ただし危険防止上やむを得ない場合はこの限りではない。				
用途地域	第一種中高層住居専用地域・第二種中高層住居専用地域	第二種住居地域	第一種中高層住居専用地域・第二種中高層住居専用地域	第二種住居地域	準工業地域

注1 前項に規定する距離に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が、次の各号の一に該当する場合は、同項の規定は適用しない。

- (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

# 西神第2地区

	地区計画の区域界 (地区整備計画の区域界)		地区センター地区		壁面の位置の制限(3m以上) の対象となる境界線
	地区の細区分の境界線		近隣センター地区		壁面の位置の制限(1m以上) の対象となる境界線
	地区施設(街角広場)		外周地区A		
	低層住宅地区A		外周地区B		
	低層住宅地区B		外周地区C		
	低層住宅地区C		特定業務地区		壁面の位置の制限(5m以上) の対象となる境界線
	中高層住宅地区				

