

# 岡本地区地区計画・まちづくり協定

お問い合わせ 神戸市都市局景観政策課（神戸市中央区浜辺通2丁目1-30 三宮国際ビル6階）  
岡本地区担当 TEL (078) 595-6726

岡本地区においては、景観法に基づく「景観計画（岡本駅南都市景観形成地域）」のほか、都市計画法に基づく「地区計画」及び神戸市まちづくり条例に基づく「まちづくり協定」が定められています。

区域内において下記の行為を行う場合には、景観計画区域における行為の届出とは別に、届出が必要です。

☞景観計画区域における行為の届出については、「景観計画区域における行為の届出について」をご覧ください。

## 対象となる行為の内容

	土地		建築物・工作物			木竹の 伐採
	区画形質の変更	用途の変更	新築・増築・改築	移転	用途の変更	
地区計画	○	—	○	○	○*1	—
まちづくり協定	○	○	○	—	○	○*2

\*1 用途の制限又は用途に応じた建築物等に関する制限に適合しないこととなる場合のみ

\*2 市長が良好な居住環境の維持に有効であると認める木竹の伐採

ただし、地区計画に係る届出が必要な行為については、まちづくり協定に係る届出は不要とし、まちづくり協定に適合しているか否かについては、地区計画の届出により審査することとします。

## 届出の手続き

- 届出は、当該行為に着手する日の30日前までに行ってください。
- 基準等に適合している場合は、適合通知をお送りします。
- 設計変更等によって、届出内容に変更を生じた場合は、速やかにご連絡ください。  
変更内容によっては、変更の届出が必要となります。

☆**地区内で建築行為等を行う場合は、市への届出に先立ち、美しい街岡本協議会との事前協議をお願いします。(連絡先:美しい街岡本協議会 東灘区岡本 1-13-13/TEL&FAX:078-451-0369)**

### 【事前協議が必要な行為】

市への届出が必要な行為のうち、下記に該当するもの

- ◇壁面位置指定道路（まちづくり協定）、景観形成道路（景観計画）に面する敷地
- ◇地上4階建以上の建築物等 ◇店舗、事務所等の非住宅用途 ◇8戸以上の共同住宅
- ◇その他、岡本地区の健全なまちづくりにとって、特に影響があるもの

## 届出書類

(※提出部数はいずれも1部です。)

※書面による届出の場合について記載しています。今後、電子申請が実施された場合は、変更される場合があります。

### 1. 地区計画

- ◆地区計画の区域内における行為の届出書（変更届出書）
- ◆行為の概要書（まちづくり協定の届出も行う場合は、まちづくり協定の届出に添付）
- ◆届出に関する適合通知書（はがき様式。必要事項を記入のうえ、切手を貼付）
- ◆添付図書（下記の縮尺により難しい場合は、適切な縮尺とすること）

行為の種類	種類	縮尺	備考
土地の 区画形質の 変更	位置図	1/2,500以上	別途、敷地の状況がわかる現況写真を添付
	区域図	1/1,000以上	当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域の周辺の公共施設を表示
	設計図（施工図）	1/100以上	
建築物等の 新築、増築、 改築、移転、 用途の変更	位置図	1/2,500以上	別途、敷地の状況がわかる現況写真を添付
	配置図	1/100以上	敷地内における建築物又は工作物の位置の表示
	立面図	1/100以上	2面以上
	平面図	1/100以上	
	外構図	1/100以上	垣・柵を設置する場合には、その意匠、高さ等が確認できるもの

### 2. まちづくり協定（※地区計画の届出を行う場合は、まちづくり協定に係る届出は不要）

- ◆まちづくり協定に係る地区内における行為の届出・変更届出書
- ◆委任状（届出者に代わって代理の方が手続きをされる場合）
- ◆行為の概要書
- ◆届出に関する適合（不適合）通知書（はがき様式。必要事項を記入のうえ、切手を貼付）
- ◆添付図書（縮尺は審査に支障のない程度のものにしてください）

行為の種類	種類	備考
土地の 区画形質の 変更・ 用途の変更	現況写真	行為の場所の範囲を表示したもの
	位置図	
	区域図	当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域の周辺の公共施設を表示
建築物等の 新築、増築、 改築、移転、 用途の変更	設計図	
	現況写真	行為の場所の範囲を表示したもの
	位置図	
	配置図	敷地内における建築物又は工作物の位置を表示したもの
	立面図	2面以上
木竹の伐採	平面図	
	外構図	配置図と兼用でも可
	現況写真	行為の場所の範囲を表示したもの
	位置図	
	配置図	
	計画図	

## 完了等の届出

### （地区計画の届出について）

○行為を廃止した場合は、速やかに届出をしてください。（完了の届出は不要です。）

### （まちづくり協定の届出について）

○行為を完了、中止、又は廃止した場合は、速やかに届出をしてください。

完了の届出には、完成写真を添付してください。

# 岡本地区地区計画

## (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に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。

## (地区の整備・開発および保全の方針)

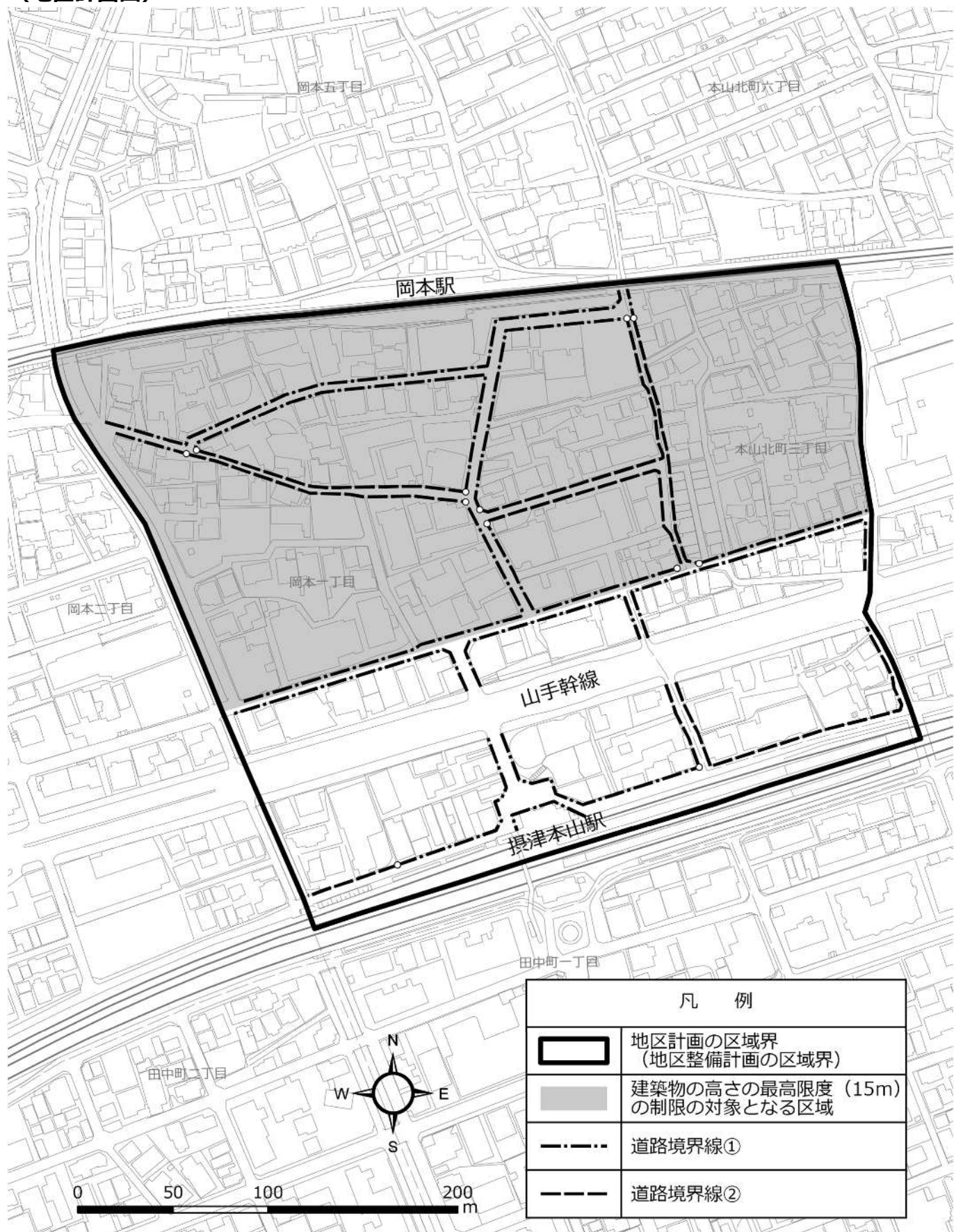
土地利用の方針	当地区は、住環境の保全と商業機能の充実とをすすめ、住宅と商業施設の調和を図る。 住宅を中心とした住環境の良好な街区では、落ち着いた街並みの形成や敷地周辺の緑化等をすすめ、住環境の保全を図る。 地区の軸となっている商業中心の街区では、にぎわいやうるおいのある街並みの形成をすすめ、商業機能の充実を図る。
地区施設の整備の方針	既存の道路等を有効に活用し、歩行者と車の共存できる安全で快適な道路空間の整備をすすめる。
建築物等の整備の方針	良好な住環境を保全するとともに商業機能の充実を図り、快適な道路空間を確保するため、建築物等の用途、規模および配置等に留意して整備を行う。




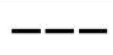
## (地区整備計画の概要)

### ● 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	道路境界線①・②から建築物及び建築物の部分までの距離は1m以上とする。ただし道路の路面の中心からの高さが2.5m以上の部分についてはこの限りでない。
高さの最高限度	説明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15m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㎡以上のもの ② 建ぺい率が下記の数値未満のもの ア. 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% イ. 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 ア. 歩行者が日常自由に歩行し、または利用できること イ. 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 ウ. 最小幅が、歩道状の空地の場合は1m、それ以外の場合は2mであること エ. 全周の1/8以上が道路に接していること オ. 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1.5m以下、低い場合は3m以下であること
垣・柵の構造の制限	説明図に表示している道路境界線①から1m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1m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。

(地区計画図)



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

## 岡本地区まちづくり協定（抜粋）

### （目標・方針）

まちづくりの目標 （第4条）	岡本らしさを生かしつつ、より健全な地区環境の形成を図るため「うるおいと調和のある美しいまち」を基本理念に次の各号に定めるまちづくりを目標とする。 (1) 生活基盤のととのったまち。 (2) 住宅と店舗が共存・共栄するまち。 (3) 美しさと文化性が感じられるまち。
まちづくりの方針 （第5条）	地区のまちづくりの方針は、次の各号に定めるとおりとする。 (1) 道路、自転車置場等生活基盤施設の整備に努める。 (2) 「みどり」の保全と育成に努める。 (3) 住宅と店舗の調和に努める。 (4) 店舗等の業種の適正な誘導に努める。 (5) 建築物、工作物の美観を配慮した整備、誘導に努める。 (6) 広場、文化施設等のコミュニティ施設の整備に努める。
土地利用の方針 （第6条）	地区の土地利用方針は、住宅と商業の適度な調和と分離を図るため、次の各号に定めるとおりとし、各号の区域は別紙図面のとおりとする。 (1) 住宅街区 主として住宅の環境を保全すべき街区とする。街区内においては、街並みの形成や敷地周辺の緑化等良好な住環境の保全に努める。 (2) 住商協調街区 店舗と住宅の積層分離等により、両者の共存・共栄を図る街区とする。 (3) 商業街区 周辺環境を配慮しつつ商業の利便を増進させる街区とする。この街区の主要な道路沿道では、うるおいと活気のある街並みの形成に努める。

### （建築物等に関する制限）

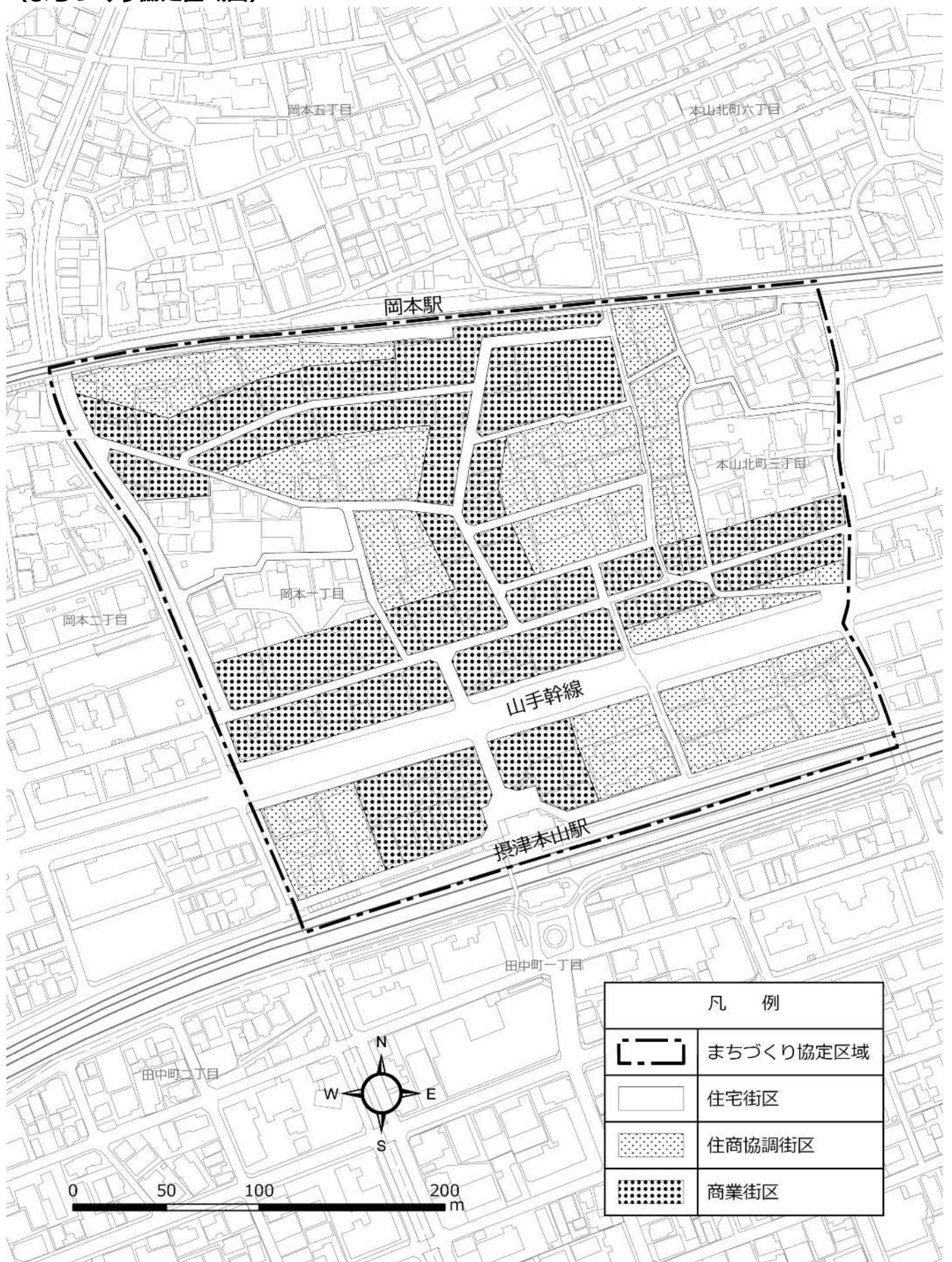
建築物の用途の制限 （第7条）	地区内においては、建築基準法別表第二（ほ）項第二号に掲げるマージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する建築物は建築してはならない。
壁面等の位置の制限 （第8条）	1 地区内における、建築物の壁面等の位置の制限については、別途地区計画に定めるものとする。 2 道路と壁面等との部分は、住宅街区の道路では緑化等うるおいのある空間とし、商業街区の道路では歩行者が通れる空間とするよう努めるものとする。
建築物の高さの制限 （第9条）	地区内における、建築物の高さの制限については、別途地区計画に定めるものとする。

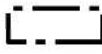


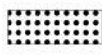
### （その他の制限等）

荷さばき等駐車用地の設置 （第10条）	路上での荷さばき等の駐車を防止するため、延べ面積 1,000 m <sup>2</sup> 以上の店舗、事務所は荷さばき等駐車用地を設ける。また、1,000 m <sup>2</sup> 以下の場合についても、可能な限り荷さばき等駐車用地を確保するよう努める
周辺環境への配慮 （第11条）	住宅と店舗の共存共栄を図るため、地区の居住者、事業者及び土地または家屋の所有者は騒音、悪臭、日照障害等の防止に配慮するとともに、敷地周辺の緑化など、周辺環境へ配慮するものとする。
業種等の制限 （第12条）	地区内においては、青少年の健全な育成のため不適とみなされる業種（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律に規定されている業種）及び集团的に又は常習的に暴力的不法行為を行うおそれのある組織の入居、営業は禁止する。
路上の適正利用 （第13条）	地区内の公衆道路においては、快適で円滑な通行を図るため露天商等の私的利用を禁止する。ただし、公安委員会及び道路管理者が認める一時的利用はこの限りでない。
集合住宅建設時の家庭ごみ保管場所等の設置 （第14条）	地区内で新たに集合住宅を建設しようとする者は、建設敷地内の家庭ごみ保管場所等の設置について、協議会及び市長と協議するものとする。



(まちづくり協定区域図)



凡 例	
	まちづくり協定区域
	住宅街区
	住商協調街区
	商業街区