

夙川霞・松園地区地区計画

H12. 8.18 決定

H18. 3.10 変更

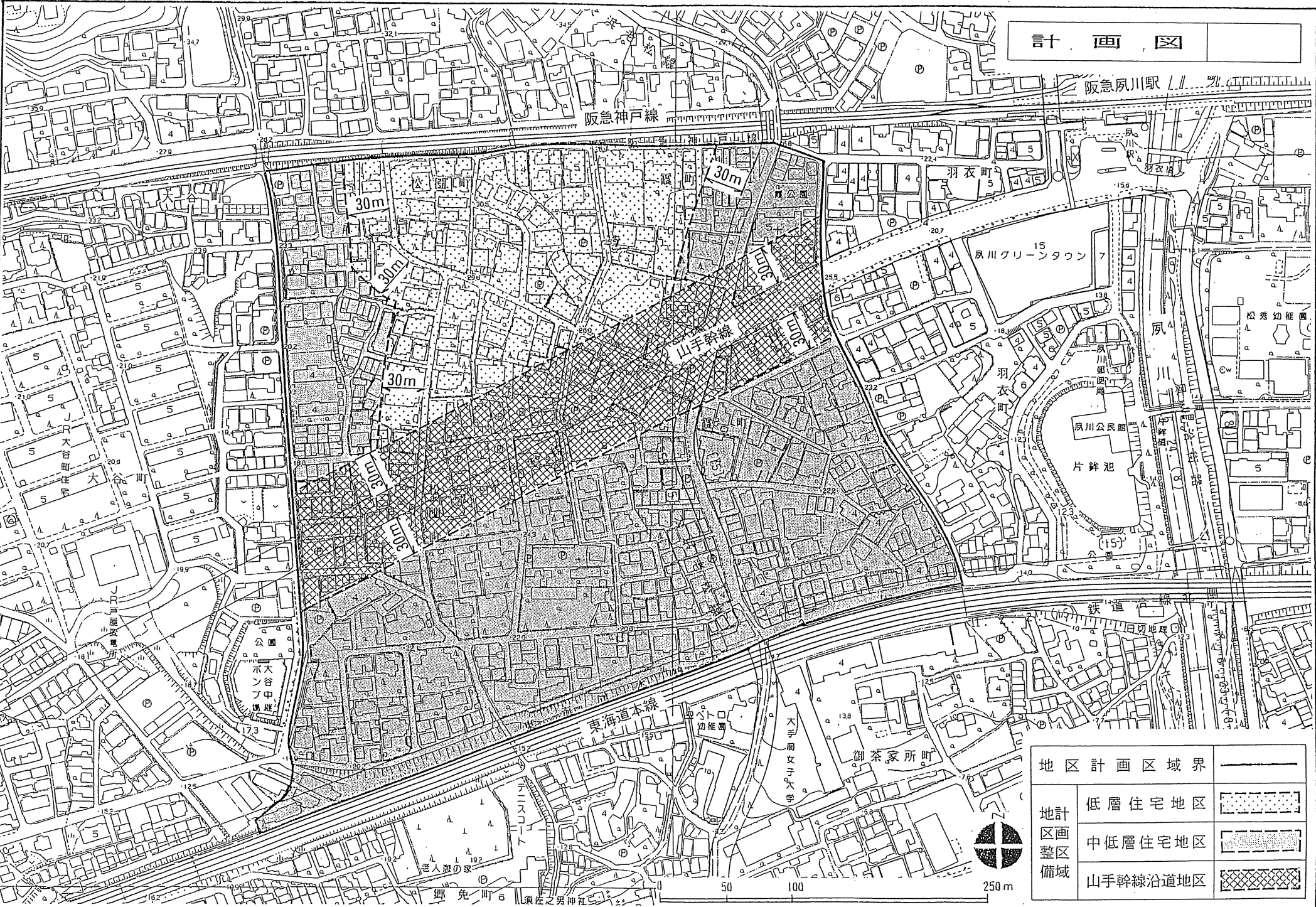
名 称	夙川霞・松園地区地区計画	
位 置	西宮市霞町及び松園町の全部	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	約17.9ヘクタール	
地区計画の目標	<p>本地区は、阪急夙川駅の南西に位置し、戸建住宅と中低層の集合住宅を中心とした市街地であり、山手幹線沿道の一部に商業施設も立地している。</p> <p>本地区は、阪神・淡路大震災以降、中高層の集合住宅の建設や山手幹線の事業化が進むなど、住環境が大きく変わりつつある。</p> <p>本地区計画は、中低層の市街地の環境を保全、育成し、良好な市街地を形成することを目標とする。</p>	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>本地区は、良好な市街地の形成を図るため、次のように土地利用を誘導する。</p> <p>1) 低層住宅地区：ゆとりと落ち着きのある緑豊かな低層住宅地としての形成を図る。</p> <p>2) 中低層住宅地区：中低層の住環境を保全し、低層住宅地区と同様の良好な住宅市街地としての形成を図る。</p> <p>3) 山手幹線沿道地区：幹線道路沿道としての利便性を活かした小規模の商業施設等と住宅が調和した市街地の形成を図る。</p>
	地区施設の整備方針	<p>幹線道路については、良好な住環境と調和させるよう快適で緑豊かな歩道整備を図る。また、区画道路などの地区施設は、その機能が損なわれないよう維持、増進を図る。</p>
	建築物等の整備方針	<p>ゆとりと落ち着きのある住環境を保全、育成するため、地区ごとに建築物の用途の制限、敷地面積の最低限度、建築物の高さの最高限度を定める。</p> <p>また、潤いのある緑豊かなまちなみが形成されるよう、生垣等による道路沿いの緑化に努める。</p>

地区整備計画を定める区域		計画図表示のとおり			
地区整備計画の区域面積		約17.9ヘクタール			
地 区 整 備 計 画 に 関 す る 事 項	地区の細区分 (細区分の区域は 計画図表示のと おり)	名称	低層住宅地区	中低層住宅地区	山手幹線沿道地区
		面積	約3.8ヘクタール	約10.5ヘクタール	約3.6ヘクタール
	建築物の用途の制限		<p>建築することができる建築物は次に掲げるものとする。</p> <p>(1) 住宅</p> <p>(2) 住宅で事務所、店舗その他これらに類す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平方メートルを超えるものを除く。)</p> <p>(3) 共同住宅、寄宿舎又は下宿</p> <p>(4) 学校(大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。)図書館その他これらに類するもの</p> <p>(5) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(6) 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>(7) 公衆浴場</p> <p>(8) 診療所</p> <p>(9) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物</p> <p>(10) 前各号の建築物に付属するもの</p>	<p>建築することができる建築物は次に掲げるものとする。</p> <p>(1) 住宅</p> <p>(2) 住宅で事務所その他これに類する用途を兼ねるもの(その用途に供する部分の床面積の合計が50平方メートルを超えるものを除く。)</p> <p>(3) 共同住宅、寄宿舎又は下宿</p> <p>(4) 学校、図書館その他これらに類するもの</p> <p>(5) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(6) 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>(7) 公衆浴場</p> <p>(8) 病院又は診療所</p> <p>(9) 公益上必要な建築物</p> <p>(10) 店舗、飲食店その他これらに類するものでその用途に供する部分の床面積の合計が150平方メートル以内のもの(3階以上の部分をその用途に供するものを除く。)</p> <p>(11) 自動車庫で床面積の合計が300平方メートル以内のもの又は都市計画として決定されたもの(3階以上の部分をその用途に供するものを除く。)</p> <p>(12) 前各号の建築物に付属するもの</p>	

<p>建築物の敷地面積の最低限度</p>	<p>100平方メートル。 ただし、次の各号に掲げる場合の建築物の敷地面積の最低限度は、当該各号に定める面積とする。 (1) その土地の区域の面積が500平方メートル以上の宅地造成（建築物を建築するため、土地の区画又は形質に改変を加えることをいう。）を行う場合 150平方メートル (2) 現に建築物の敷地として使用されている土地又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用する土地について、その全部を一の敷地として使用する場合 当該土地の面積</p>	<p>100平方メートル。 ただし、次の各号に掲げる場合の建築物の敷地面積の最低限度は、当該各号に定める面積とする。 (1) その土地の区域の面積が500平方メートル以上の宅地造成（建築物を建築するため、土地の区画又は形質に改変を加えることをいう。）を行う場合 120平方メートル (2) 現に建築物の敷地として使用されている土地又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用する土地について、その全部を一の敷地として使用する場合 当該土地の面積</p>	<p>同左</p>
<p>建築物の高さの最高限度</p>	<p>1. 敷地面積500平方メートル以上の場合、13メートルとする。 ただし、次に掲げる要件に適合するものについてはこの限りでない。 (1) 地区計画の決定告示の際現に存する建築物の高さ又は現に建築の工事中の建築物の予定の高さが13メートルを超える場合であって、当該敷地を一の敷地として再度新築するもの (2) 敷地内に敷地面積の10分の1以上である日常一般に開放された空地（緑地を含む。）を有するもの 2. 前項ただし書に該当する場合の最高限度は現に存する建築物の高さ又は現に建築の工事中の建築物の予定の高さとする。 3. 敷地面積500平方メートル未満の場合、10メートルとする。</p>	<p>1. 敷地面積500平方メートル以上の場合、13メートルとする。 ただし、次に掲げる要件に適合するものについてはこの限りでない。 (1) 地区計画の決定告示の際現に存する建築物の高さ又は現に建築の工事中の建築物の予定の高さが13メートルを超える場合であって、当該敷地を一の敷地として再度新築するもの (2) 敷地内に敷地面積の10分の1以上である日常一般に開放された空地（緑地を含む。）を有するもの 2. 前項ただし書に該当する場合の最高限度は現に存する建築物の高さ又は現に建築の工事中の建築物の予定の高さとする。 3. 敷地面積500平方メートル未満の場合、10メートルとする。</p>	<p>1. 敷地面積500平方メートル以上の場合、15メートルとする。 ただし、次に掲げる要件に適合するものについてはこの限りでない。 (1) 地区計画の決定告示の際現に存する建築物の高さ又は現に建築の工事中の建築物の予定の高さが15メートルを超える場合であって、当該敷地を一の敷地として再度新築するもの (2) 敷地内に敷地面積の10分の1以上である日常一般に開放された空地（緑地を含む。）を有するもの 2. 前項ただし書に該当する場合の最高限度は現に存する建築物の高さ又は現に建築の工事中の建築物の予定の高さとする。 3. 敷地面積500平方メートル未満の場合、10メートルとする。</p>

建築物等の形態若しくは意匠の制限	屋外広告物は、美観風致を害さない自己の用に供するもので、表示面積の合計は10平方メートル以下とする。また、広告塔、立看板その他これらに類する広告物の高さは6メートル以下とする。ただし、公共公益上やむを得ないもので、形態、色彩、意匠その他表示方法が美観を害さないものは、この限りでない。	同左	同左
------------------	--	----	----

計 画 図



地区計画区域界	———	
地計 区画 整区 備域	低層住宅地区	
	中低層住宅地区	
	山手幹線沿道地区	



250m

50 100