

西宮北口駅南東地区地区計画

H19. 3. 1 決定










名 称	西宮北口駅南東地区地区計画	
位 置	西宮市高松町の一部	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	約9.5 ha	
地区計画の目標	<p>当地区を含む西宮北口駅周辺地区は、大阪、神戸という二大都市の中間にあり、また本市南部市街地の中央部に位置するという有利な立地条件に加え、鉄道等による交通の利便性が高いことから、本市における都市核のひとつとして重要な位置にある。</p> <p>当地区では、恵まれた立地条件を活かし土地の適正かつ合理的な利用を推進し、商業・業務・情報機能、エンターテインメント・サービス機能等の集積を図りつつ環境に配慮した、緑豊かで計画的な中心市街地の形成を目指す。</p>	
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用に関する方針	<p>当地区全域を再開発等促進区として定めることとし、以下のとおり土地利用に関する方針を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 当地区では、広域型商業施設等の集積を図り、商業、エンターテインメント、サービス等多様な要素を取り入れ新たな商・遊機能をもつ魅力的な都市核の形成を図る。</li> <li>2. 駅前を中心市街地にふさわしい都市空間を形成するよう、街区の一体的な整備による土地利用を図るとともに、安全で快適な歩行者空間の形成によるアメニティの高い市街地環境の形成を図る。</li> <li>3. 魅力ある都市核の形成とアメニティの高い空間形成を行うため、賑わいの中にも秩序ある、景観に配慮した都市空間の形成を図るとともに、オープンスペースの確保と緑化に努める。</li> </ol>
	都市基盤施設及び地区施設の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 道路、緑地などの整備においては、都市核にふさわしいアメニティ豊かな空間形成を図る。</li> <li>2. 土地利用の転換にあたり基本となる施設として、地区の北部を東西に貫く道路を整備し、地域住民の利便性の向上及び一部区間で車両通行不能部分を有する県道西宮豊中線の代替機能を確保するとともに、地区北西部には緑豊かな遊歩道を有し、住宅地に対する緩衝機能を持つ緑地を設ける。</li> <li>3. 街区外周部の道路に面する部分において歩道と一体的な公開空地を確保するなど、ゆとりと潤いのある歩行者空間の回遊性形成を図る。</li> <li>4. 地区東側には歩行者空間と一体となる緑地帯を設け、歩行者空間の充実と近接する住宅地に対する緩衝機能の確保を図る。</li> </ol>
	建築物等の整備の方針	<p>地区の特性を活かし賑わいを創出するよう、建築物の用途、意匠等に配慮するとともに、地区全体が秩序と風格ある都市景観の形成を図る。</p> <p>主要な道路に面する建築物については、低層部の用途、意匠等に配慮するとともに、壁面後退により歩道と一体となった快適でゆとりのある歩行者空間の形成を図る。</p> <p>大規模な建築物については、地区のシンボルとなるような意匠に努めるとともに、ランドマークとして美しいスカイラインの形成を図る。</p> <p>屋外広告物については、掲出位置、規模、形状、色彩などの基準化に努め、賑わいのなかにも秩序のある都市景観の形成を図る。</p>

再開発等促進区	約 9.5 ha	
主要な公共施設の配置及び規模	道路 : 幅員 10 ~ 14 m、延長約 400 m 緑地 : 約 0.46 ha	
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	歩道状空地 : 幅員 2 m、延長約 620 m 幅員 4 m、延長約 100 m 緑地帯 : 幅員 2 m、延長約 190 m
	地区整備計画を定める区域	計画図表示のとおり
	地区整備計画区域面積	約 9.5 ha
	建築物等に関する事項	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿（他の用途を併存又は併設する場合を含む。ただし、管理人住宅は除く。）ただし、計画図に表示する a の道路に接する敷地についてはこの限りでない。 2. 工場（パン屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むもの又は美術品若しくは工芸品を製作するアトリエ若しくは工房は除く。） 3. 自動車教習所 4. 畜舎 5. 倉庫業を営む倉庫 6. 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第 2 条第 1 項に規定する風俗営業、同条第 6 項に規定する店舗型風俗特殊営業又は同条第 9 項に規定する店舗型電話異性紹介営業の用途に供するもの
	壁面の位置の制限	1. 道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離（以下「外壁の後退距離」という。）は、次の各号に掲げる数値以上とする。 (1) 計画図に表示する A 部分は、道路境界線から 8.0 m (2) 計画図に表示する B 部分は、道路境界線から 4.0 m (3) 計画図に表示する C 部分は、道路境界線から 2.0 m  2. 建築物又は建築物の部分が外壁の後退距離についての前項の基準を満たさない場合であって、次の各号の一に該当するものについては、前項の規定は適用しない。 (1) 公共用歩廊その他歩行者の利便に供するもの (2) 外壁等の中心線の長さの合計が 5 m 以下であるもの
建築物の形態又は意匠の制限	1. 高層の建築物は、屋根、中間部、低層部からなる三層構造の意匠に努めるとともに、特に屋根においてはランドマークとして美しいスカイラインの形成を図る。 2. 建築物の外観は形態、意匠に配慮し、特に建築物の屋根、外壁その他戸外から望みされる部分の色彩は、原則として原色及び蛍光色を避ける。ただし、アクセントとして原色及び蛍光色を使用する場合はこの限りでない。 3. 広告物（公共的目的で設置するもの又は冠婚葬祭等の目的で一時的に設置するものは除く。）は、次の各号に掲げるものについては設置しないものとする。 (1) 形状、色彩、意匠その他表示方法がまちなみの統一感を著しく損なうもの (2) 自己の用に供する広告物以外のもの (3) 建築物の屋上に設置するもの (4) 建築物から突出した広告物で壁面からの突出距離が 1 m を超えるもの又は地面から広告物の下端までの高さが 2.5 m 未満のもの (5) 自己の敷地に建植えする広告物（広告塔、広告板等）で壁面の位置の制限を受ける部分に設置するもの (6) 立看板及びノボリ	
かき又はさくの構造の制限	防犯上又は意匠上かき又はさくを設置する場合は、生垣等による緑化に努めるものとする。	

西宮北口駅南東地区地区計画 計画図



— 凡 例 —

- 
 地区計画区域  
 再開発等促進区  
 地区整備計画区域
- 
 主要な公共施設 道路 幅員10~14m
- 
 主要な公共施設 緑地
- 
 地区施設 歩道状空地 幅員4m
- 
 地区施設 歩道状空地 幅員2m
- 
 地区施設 緑地帯 幅員2m
- 
 壁面の位置の制限A部分 道路境界線から8m
- 
 壁面の位置の制限B部分 道路境界線から4m
- 
 壁面の位置の制限C部分 道路境界線から2m