

甲子園一番地区地区計画

H12.9.11 決定

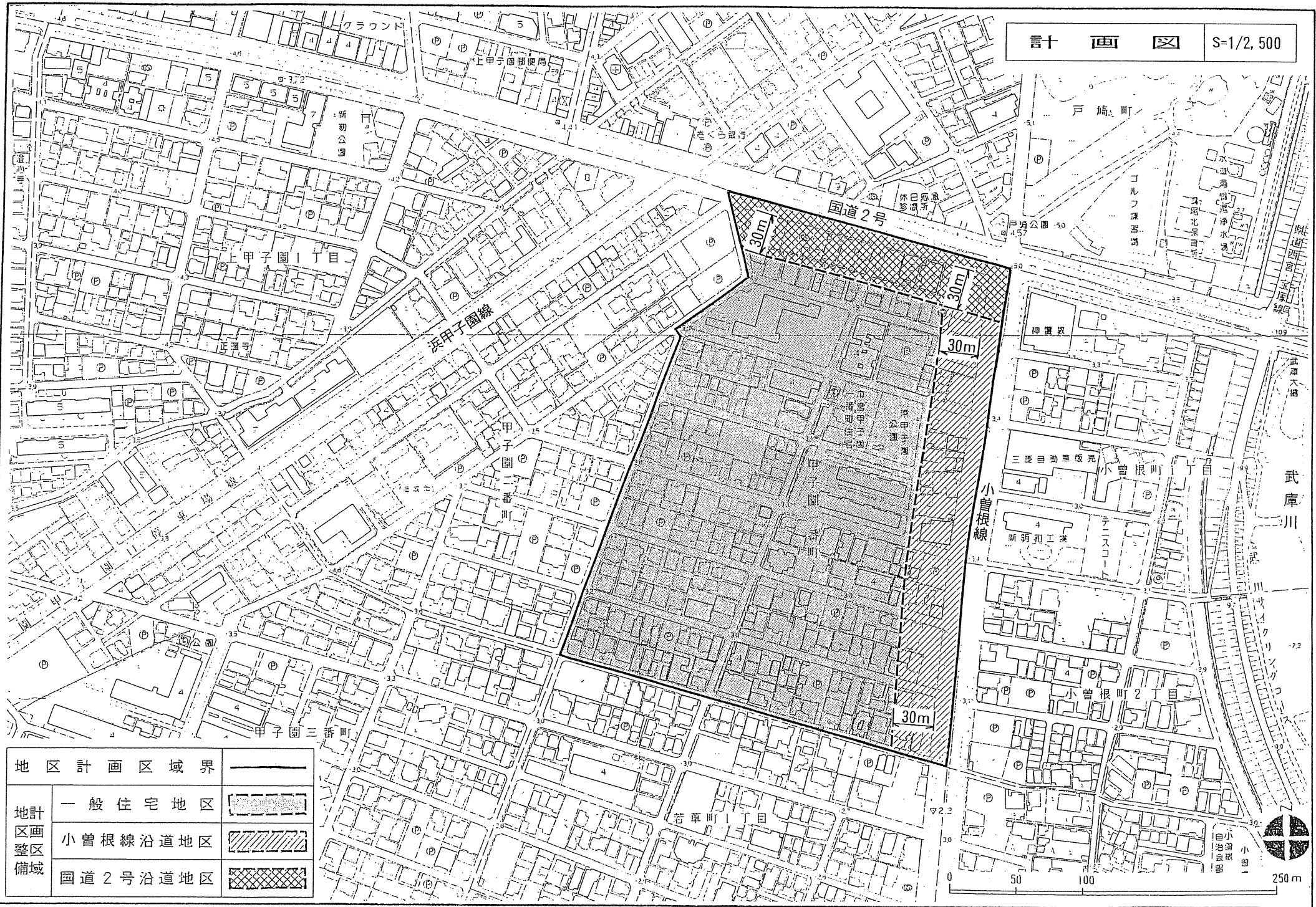
H18.3.10 変更

名 称	甲子園一番地区地区計画	
位 置	西宮市甲子園一番町の全部	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	約9.3ヘクタール	
地区計画の目標	<p>本地区は、JR甲子園口駅の南に位置し、国道2号及び小曾根線に接した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、国道2号及び小曾根線沿道には商業施設も立地している。</p> <p>本地区及び周辺地区では、阪神・淡路大震災以降、中層の集合住宅の建設計画が進むなど、住環境が変わりつつある。</p> <p>本地区計画は、住宅主体の中低層の住環境を保全、育成するとともに、幹線道路沿道においては隣接する快適でやすらぎのある中低層の住宅地と調和した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) 国道2号沿道地区： 隣接する一般住宅地区との調和を図りつつ、本市の東の玄関口にふさわしい商業施設等が立地する幹線道路沿道としての市街地の形成を図る。</p> <p>2) 小曾根線沿道地区： 幹線道路沿道としての利便性を活かしつつ、隣接する一般住宅地区と調和した中小規模の商業施設等と住宅が共存する市街地の形成を図る。</p> <p>3) 一般住宅地区： 中低層の住環境を保全、育成し、快適でやすらぎのある住宅市街地の形成を図る。</p>
	地区施設の整備方針	<p>道路等の地区施設は、その機能が損なわれないよう維持、増進を図るとともに、都市計画公園については本地区及び周辺地区の緑と憩い空間の核となるよう整備する。</p>
	建築物等の整備方針	<p>快適でやすらぎのある住環境を保全、育成するとともに、幹線道路沿道においては背後地の良好な住環境との調和に配慮しつつ玄関口にふさわしい市街地を形成するため、地区ごとに建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の壁面の位置の制限、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9.3ヘクタール			
地 区 整 備 計 画 に 関 す る 事 項	建 築 物 等	地区の細区分 (細区分の区域は 計画図表示のと おり)	名 称	国道2号沿道地区	小曽根線沿道地区	一般住宅地区
			面 積	約0.9ヘクタール	約1.4ヘクタール	約7.0ヘクタール
		建築物の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 共同住宅で、1戸当たりの住居専用面積が40平方メートル未満のもの (2) ホテル又は旅館 (3) 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 (4) カラオケボックスその他これに類するもの		次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 共同住宅で、1戸当たりの住居専用面積が40平方メートル未満のもの (2) 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1,000平方メートルを超えるもの (3) 事務所でその用途に供する部分の床面積の合計が1,000平方メートルを超えるもの (4) ホテル又は旅館	建築することができる建築物は次に掲げるものとする。 (1) 住宅 (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。) (3) 共同住宅(ただし、1戸当たりの住居専用面積が40平方メートル未満のものを除く。) 寄宿舎又は下宿 (4) 学校、図書館その他これらに類するもの (5) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (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 (7) 公衆浴場 (8) 病院又は診療所 (9) 公益上必要な建築物 (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。) (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。) (12) 前各号の建築物に付 属するもの
建築物の敷地面積の最低限 度	100平方メートル。 ただし、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 使用する場合にあっては この限りでない。	同左	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
建築物の壁面の位置の制限		1. 次の各号に掲げる場 合の建築物の外壁又 はこれに代わる柱 (以下「外壁等」とい う。)の面から敷地境 界線(阪神間都市計画 道路小曾根線との境界 線を除く。)までの距離 の最低限度は、当該各 号に定めるとおりとす る。 (1) 敷地面積が300平 方メートル以上500 平方メートル未満の場 合 1メートル (2) 敷地面積が500平 方メートル以上の場合 道路境界線にあっては 1.5メートル、その 他の敷地境界線にあっ ては1メートル 2. 敷地面積が500平 方メートル以上の建築 物の外壁等の面から阪 神間都市計画道路小曾 根線までの距離の最低	1. 次の各号に掲げる場 合の建築物の外壁等 の面から敷地境界線 までの距離の最低限度 は、当該各号に定める とおりとする。 (1) 敷地面積が300平 方メートル以上500 平方メートル未満の場 合 1メートル (2) 敷地面積が500平 方メートル以上の場合 道路境界線にあっては 1.5メートル、その 他の敷地境界線にあっ ては1メートル 2. 前項の限度に満たな い距離にある建築物又 は建築物の部分が、次 の各号のいずれかに該 当する場合は、前項の 規定は適用しない。 (1) 外壁等の中心線の長 さの合計が3メートル 以下である場合。 (2) 物置その他これに類

		<p>限度は、1メートルとする。</p> <p>3．前2項の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が、次の各号のいずれかに該当する場合は前2項の規定は適用しない。</p> <p>(1) 外壁等の中心線の長さの合計が3メートル以下である場合。</p> <p>(2) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下であり、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内である場合。</p>	<p>する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下であり、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内である場合。</p>
	<p>建築物の高さの最高限度</p> <p>1. 2.0メートル</p> <p>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。</p> <p>(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2.0メートルを超える場合であつて、当該敷地を一の敷地として再度新築するもの</p> <p>(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</p> <p>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。</p>	<p>1. 敷地面積500平方メートル以上の場合、1.2メートルとする。</p> <p>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。</p> <p>(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1.2メートルを超える場合であつて、当該敷地を一の敷地として再度新築するもの</p> <p>(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</p> <p>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。</p> <p>3. 敷地面積500平方メートル未満の場合は1.0メートルとする。</p>	<p>同左</p>



地区計画区域界		——
地計 区画 整区 備域	一般住宅地区	
	小曾根線沿道地区	
	国道2号沿道地区	