

甲子園二・三番地区地区計画

H14.11.1 決定

H18.3.10 変更

名 称	甲子園二・三番地区地区計画	
位 置	西宮市甲子園二番町及び甲子園三番町の全部	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	約15.4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号及び浜甲子園線に接する都市基盤施設の整った便利で住みよい閑静な市街地であり、戸建住宅と中低層の集合住宅を中心とし、国道2号及び浜甲子園線沿道には商業施設が立地している。</p> <p>本地区計画は、こうした地区特性を活かし、「安全で品格ある緑豊かなまち」を基本目標として、中低層の住宅主体の環境を保全、育成するとともに、幹線道路沿道においては隣接する住宅地戸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、次のように地区を区分し土地利用を誘導する。</p> <p>住宅地区：中低層の住宅主体の環境を保全、育成し、緑豊かで閑静な住宅市街地の形成を図る。</p> <p>住商複合地区：浜甲子園線沿道の特性を活かし、生活利便施設と住宅が共存する便利で潤いある市街地の形成を図る。</p> <p>沿道商業地区：隣接する住宅地区との調和を図りつつ、商業施設等が立地する国道2号等の幹線道路沿道にふさわしい活気と潤いのある市街地の形成を図る。</p>
	地区施設の整備方針	道路・公園等の地区施設は、その機能が損なわれないよう維持、増進を図る。
	建築物等の整備方針	<p>安全で品格ある緑豊かなまちを形成するため、地区ごとに建築物の用途の制限、建築物の高さの最高限度を定める。</p> <p>また、住宅地区においては、緑豊かで閑静な市街地を形成するため、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を定めるとともに、生垣等による道路沿いの緑化に努める。</p>

地区整備計画	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15.4ヘクタール			
	建築物等に関する事項	地区の細区分 (細区分の区域は計画図表示のとおり)	名称	住宅地区	住商複合地区	沿道商業地区
			面積	約12.3ヘクタール	約2.8ヘクタール	約0.3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) 店舗、飲食店、その他これらに類する用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が150平方メートルを超えるもの (2) 自動車車庫（建築物に付属するものを除く。）	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 自動車その他の燃料用ガソリン、軽油及び液化石油ガスを小売する店舗 (2) 自動車車庫（建築物に付属するものを除く。） (3) 葬儀を主たる目的とする建築物	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) ホテル又は旅館 (2) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券売場その他これらに類するもの (3) カラオケボックスその他これらに類するもの (4) 畜舎	
	建築物の敷地面積の最低限度	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敷地について、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				

<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">地区整備計画</p>	<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">建築物等に関する事項</p>	<p>0.5メートル</p> <p>(2) 敷地面積が500平方メートル以上で、かつ、建築物の高さが10メートル以下の場合 1メートル</p> <p>(3) 敷地面積が500平方メートル以上で、かつ、建築物の高さが10メートルを超える場合 1.5メートル</p> <p>2. 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における前項の規定の適用については、同項第1号の規定は適用せず、同項第3号中「1.5メートル」とあるのは「1メートル」とする。</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>建築物の高さの最高限度</p>	<p>1. A区域を除く区域にあっては、敷地面積500平方メートル以上の場合の建築物の高さの最高限度は、12メートルとする。</p> <p>2. A区域にあっては、敷地面積500平方メートル以上の場合の建築物の各部分の高さの最高限度は、次に定めるとおりとし、建築物の高さの最高限度は15メートルとする。</p> <p>(1) 当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離（以下この項において単に「水平距離」という。）が4メートル未満の範囲にあっては、当該水平</p>	<p>1. 敷地面積500平方メートル以上の場合の建築物の高さの最高限度は、15メートルとする。</p> <p>2. 前項の規定にかかわらず、次に掲げる要件に適合する建築物の高さの最高限度は、この地区計画の決定告示の日（以下この項において「告示の日」という。）において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) 告示の日において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</p>	<p>20メートル</p>

地区整備計画

建築物等に関する事項

距離に1.25を乗じて得たものに5メートルを加えたもの

(2) 水平距離が4メートル以上の範囲にあっては、当該水平距離から4メートルを減じたものに0.6を乗じて得たものに10メートルを加えたもの

3. 前2項の規定にかかわらず、次に掲げる要件に適合する建築物の高さ及び各部分の高さの最高限度は、この地区計画の決定告示の日（以下この項において「告示の日」という。）において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。

(1) 告示の日において現に存する建築物又は現に建築の工事中の建築物が前2項に定める基準に適合しない部分を有する場合であって、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。

4. 建築物の敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該道路の反対側の隣地をいう。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地盤面をいう。）より1メートル以上低い場合における前2項の規定（建築物の各部分の高さに係る部分に限る。）の適用については、その建築物の敷地の地盤面は、当該高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。

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。

3. 敷地面積500平方メートル未満の場合の建築物の高さの最高限度は、10メートルとする。

地区整備計画	建築物等		5. 敷地面積 500 平方メートル未満の場合の建築物の高さの最高限度は、10 メートルとする。		
	に関する事項	かき若しくはさくの構造の制限	<p>道路に面するかき、さくの構造は、生垣又はメッシュフェンス等とし、緑化の妨げとなるコンクリートブロック等としてはならない。ただし、次の各号に掲げるものにあつてはこの限りでない。</p> <p>(1) 門柱及び意匠上これに附属する部分</p> <p>(2) かき又はさくの基礎で天端高さ 40 センチメートル以下のコンクリートブロック等の部分</p> <p>(3) コンクリートブロック等の塀の前面に低木等の植栽を行ったもの</p> <p>(4) その他美観風致を妨げないと認められるもの</p>		

計画図

1:4,000

