

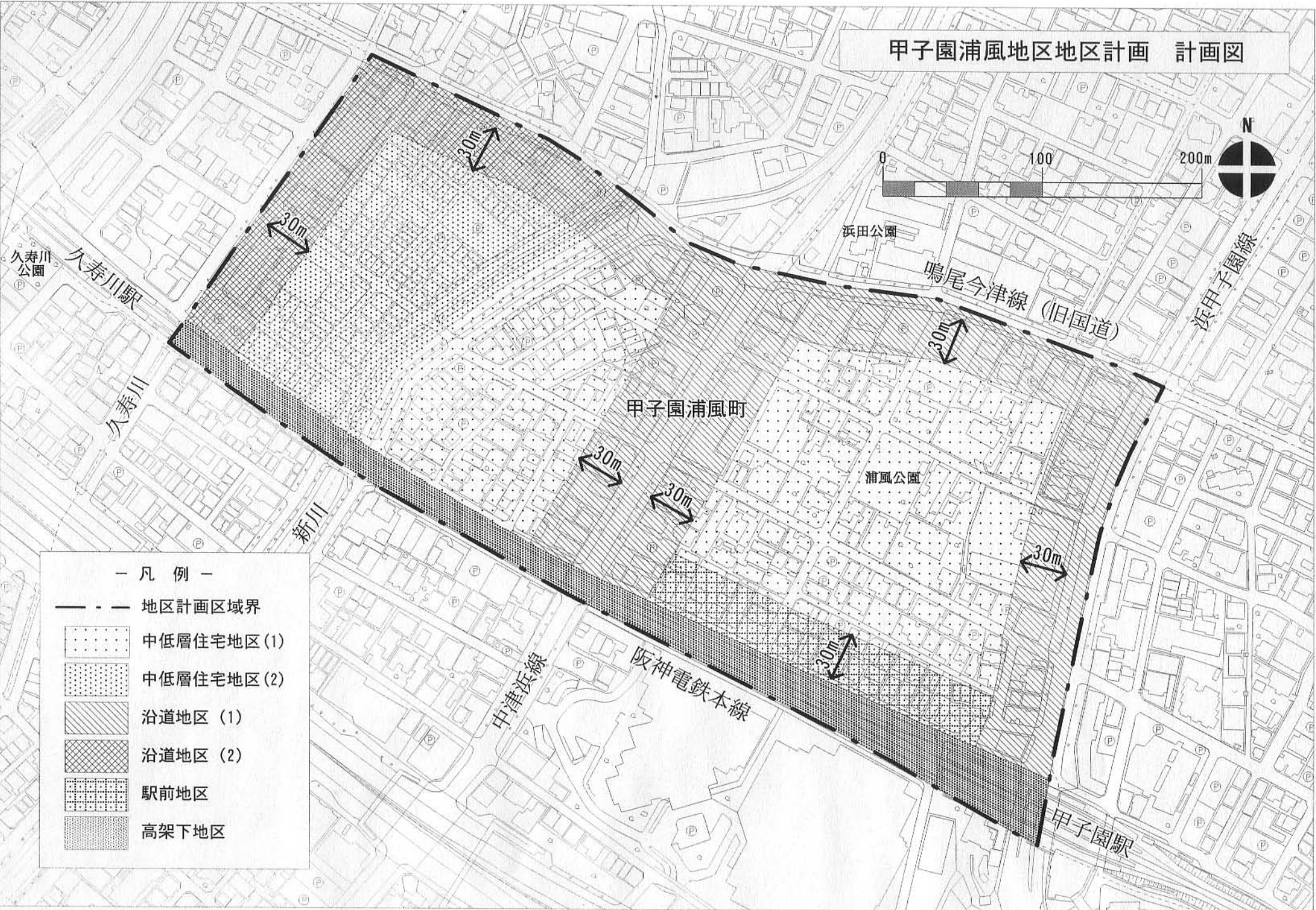
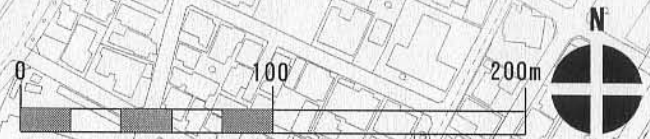
名 称	甲子園浦風地区地区計画
位 置	西宮市甲子園浦風町の全部
区 域	計画図表示のとおり
面 積	約14.4ヘクタール
地区計画の目標	<p>本地区は、阪神電鉄甲子園駅の北西、久寿川駅の北東に位置する比較的都市基盤の整った市街地であり、戸建住宅と中低層の共同住宅を中心に、鳴尾今津線（旧国道）、浜甲子園線及び中津浜線の沿道、甲子園駅前及び鉄道高架下の一部には生活利便施設が立地している。</p> <p>本地区計画は、こうした地区特性を活かし、戸建住宅と中層住宅が調和した住環境の保全・育成と、駅前及び幹線道路沿道にふさわしい良好な街並み景観の形成に努める。</p>
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>土地利用の方針</p> <p>本地区は、良好な市街地の形成を図るため地区特性に応じて地区を細区分し、次のように土地利用を誘導する。</p> <p>中低層住宅地区(1)(2)：中低層の住宅主体の環境を保全、育成し、良好な住宅地の形成を図る。</p> <p>沿道地区(1)(2)：沿道の特性を活かしつつ、周辺の住宅との調和した市街地の形成を図る。</p> <p>駅前地区：生活利便施設と住宅が共存する、駅前にふさわしい景観に配慮した市街地の形成を図る。</p> <p>高架下地区：周辺の住宅との調和を図りつつ、駅前にふさわしい景観に配慮した市街地の形成を図る。</p>
	<p>地区施設の整備方針</p> <p>区画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。</p>
	<p>建築物等の整備方針</p> <p>住宅を中心とする環境を保全し、低層建築物と中層建築物が調和する良好な住宅地を形成するため、細区分された地区ごとに、建築物の用途の制限、建築物の高さの最高限度及び建築物等の形態若しくは意匠の制限をそれぞれの地区特性に応じ定める。</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14.4ヘクタール			
	地区の細区分 (細区分の区域は 計画図表示のと おり)	名称	中低層住宅地区 (1)	中低層住宅地区 (2)	沿道地区 (1)	沿道地区 (2)
		面積	約5.3ヘクタール	約1.9ヘクタール	約3.8ヘクタール	約1.3ヘクタール
建築物等に関する事項	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25平方メートル未満のもの (2)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 (3)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が150平方メートルを超えるもの (4)畜舎 (5)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)共同住宅で、1戸当たりの住居専用面積が25平方メートル未満のもの (2)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 (3)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が150平方メートルを超えるもの (4)ポーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設 (5)ホテル又は旅館 (6)自動車教習所 (7)畜舎 (8)工場。ただし、パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むもので、作業場の床面積が50平方メートル以内のもの(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに除く。 (9)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)共同住宅で、1戸当たりの住居専用面積が25平方メートル未満のもの (2)畜舎 (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)共同住宅で、1戸当たりの住居専用面積が25平方メートルを超えるもの (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が1500平方メートルを超えるもの (3)ポーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設 (4)ホテル又は旅館 (5)自動車教習所 (6)畜舎 (7)工場。ただし、パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むもので、作業場の床面積が50平方メートル以内のもの(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに除く。 (8)葬儀を主たる目的とする建築物	

地区整備計画	建築物等に関する事項	中低層住宅地区(1)	中低層住宅地区(2)	沿道地区(1)	沿道地区(2)
		建築物の高さの最高限度	<p>1. 敷地面積が 500 平方メートル以上の場合、12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「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建築工事中の建築物の予定の高さが12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。</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>3. 敷地面積が 500 平方メートル未満の場合、10メートルとする。</p>	同 左	<p>1. 敷地面積が 500 平方メートル以上の場合、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「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建築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。</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>3. 敷地面積が 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	<p>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。</p> <p>ただし、公共公益上やむを得ないもので、形態、色彩、意匠その他表示の方法が美観を害さないものは、この限りでない。</p>	同 左	<p>屋外広告物は、形態、色彩、意匠その他表示の方法が美観風致を害さないものとする。</p>	同 左

地区整備計画	地区の細区分 (細区分の区域は 計画図表示のと おり)	名称	駅前地区	高架下地区
		面積	約0.7ヘクタール	約1.4ヘクタール
	建築物等に関する事項	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25平方メートル未満のもの (2) 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 (3) 畜舎 (4) 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) 共同住宅で、1戸当たりの住居専用面積が25平方メートル未満のもの (2) 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 (3) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設 (4) ホテル又は旅館 (5) 自動車教習所 (6) 畜舎 (7) 工場。ただし、パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むもので、作業場の床面積が50平方メートル以内のもの(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。)を除く。 (8) 葬儀を主たる目的とする建築物 (9) 劇場、映画館、演芸場又は観覧場 (10) カラオケボックスその他これに類するもの 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性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
		建築物の高さの最高限度	1.敷地面積が500平方メートル以上の場合は、15メートルとする。 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「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、現に存する建築物の高さ又は建築工事中の建築物の予定高さが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。 3.敷地面積が500平方メートル未満の場合は、10メートルとする。	
	建築物等の形態若しくは意匠の制限	屋外広告物は、形態、色彩、意匠その他表示の方法が美観風致を害さないものとする。	同左	

甲子園浦風地区地区計画 計画図



- 凡 例 —
- · — 地区計画区域界
 - 中低層住宅地区 (1)
 - 中低層住宅地区 (2)
 - 沿道地区 (1)
 - 沿道地区 (2)
 - 駅前地区
 - 高架下地区