

## 報告第1号

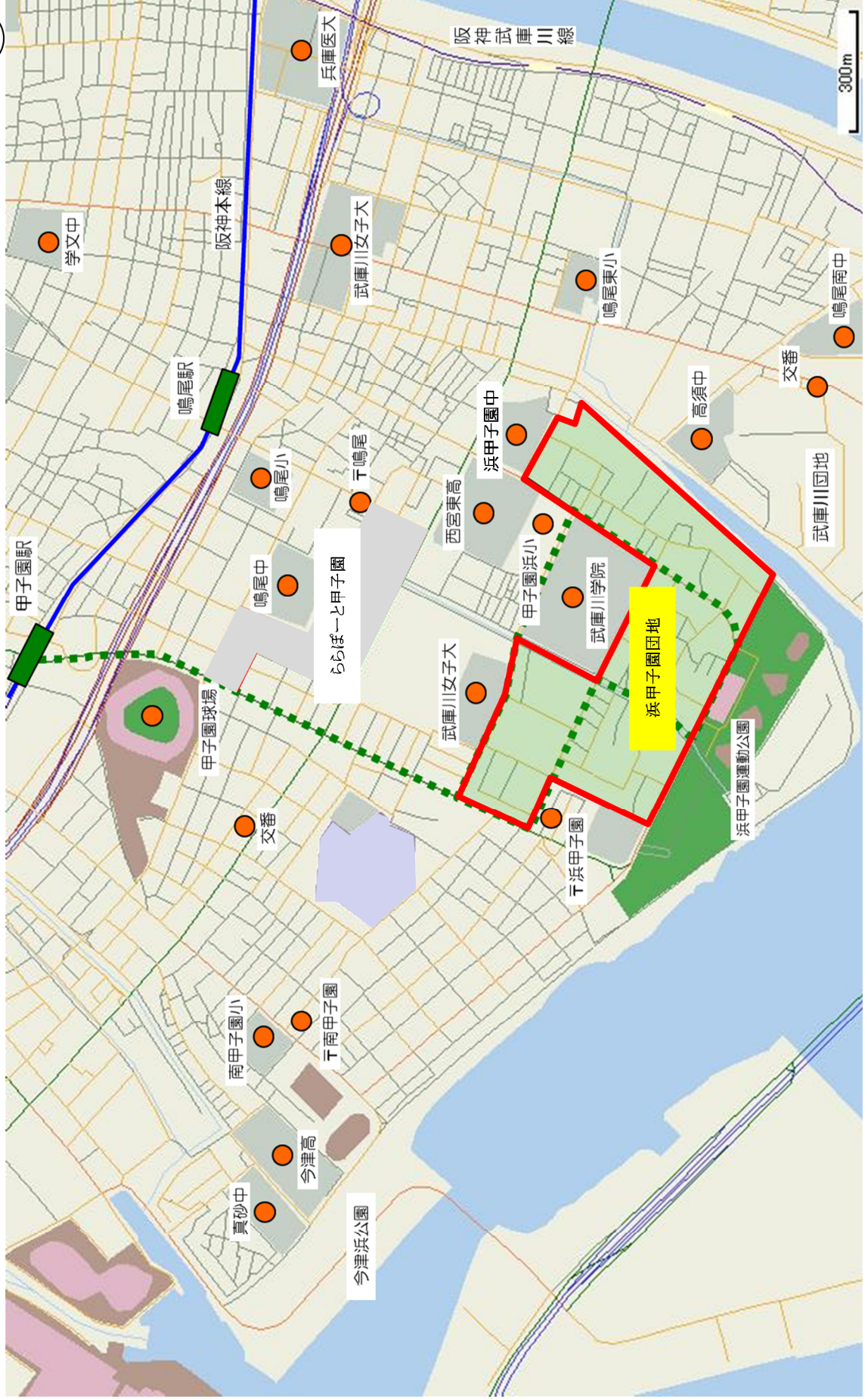
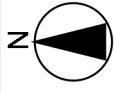
### 阪神間都市計画地区計画の変更（西宮市決定）について【報告】 （浜甲子園団地地区計画）

#### 目 次

1. 位置図	P. 1
2. 変更概要	P. 2
3. 新旧対照表	P. 3
4. 計画書（原案）	P. 11
5. 理由書（原案）	P. 19
6. 計画図（原案）	P. 20
7. スケジュール（案）	P. 21

# 1.位置図

# 浜甲子園団地

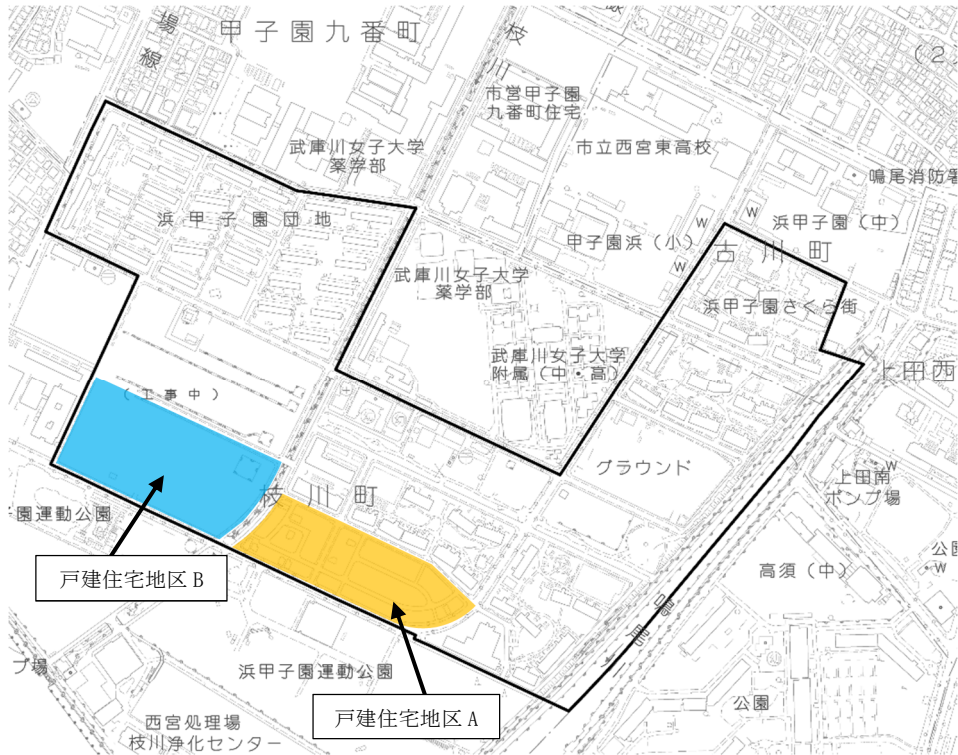




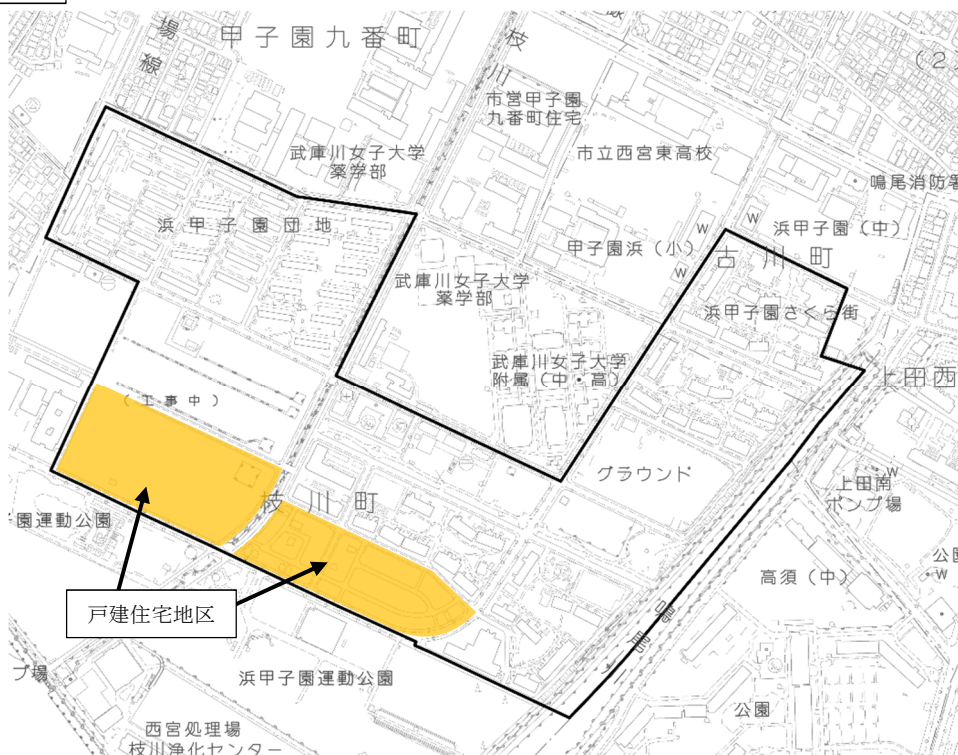
## 2. 変更の概要

戸建住宅地区Bが景観法に基づく景観重点地区に指定され、重点地区基準の中で建築物高さ及び階数の制限が定められた。そのため、本地区計画についても整合を図るために戸建住宅地区Bにおける建築物等の高さの最高限度に階数制限を加えるもの。また、それにより、戸建住宅地区Aと戸建住宅地区Bが同一の制限となるため、それぞれの名称を戸建住宅地区に改めるもの。

変更前



変更後



3. 新旧対照表

(変更後) ※網掛部分は変更箇所を示す

名称	(変更前)	(変更後)
位置	浜甲子園団地地区計画 西宮市 枝川町及び古川町の一部	浜甲子園団地地区計画 西宮市 枝川町及び古川町の一部
面積	約36.6ha	約36.6ha
地区計画の目標	<p>本地区は、西宮市の臨海部に位置し、昭和30年代後半に建設された大規模住宅団地であり、周辺にはスポーツ施設や文化施設等が立地し、また、甲子園浜や鳴尾川に隣接しているなど、環境に恵まれた利便性の高い住宅地として形成されてきた。しかし、近年のライフスタイルの変化に伴って、住戸面積の拡大や住宅設備の更新など居住水準の向上のため建て替えが必要となった。これらの住宅の建て替えにあたっては、居住水準の向上やバリアフリー化等を図るとともに、適切な住棟の規模や配置、1棟当りの住戸数、周辺環境などにも配慮した良質な都市型住宅地の形成に努める。</p> <p>このため本地区計画は、中高層の住宅を主体としつつ、ブルバールや歩道状空地等の快適な歩行者空間を整備し、公園や緑地等まとまったオープンスペースを確保するなど、景観や周辺環境に配慮した、安全・安心で快適な住宅市街地の形成を図ることを目標とする。</p> <p>本地区は、良好な住宅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> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 住宅地区 A: 適切な住棟の規模や配置、1棟当りの住戸数、周辺環境などに配慮した中高層集合住宅を中心とする、うるおいのある良好な住宅市街地の形成を図る。</li> <li>2. 住宅地区 B 及び住宅地区 C: 適切な住棟の規模や配置、1棟当りの住戸数、周辺環境や景観に配慮しつつ利便性を考慮した中層集合住宅を中心とする、ゆとりとうるおいのある住宅市街地の形成を図る。</li> <li>3. センター地区 A 及びセンター地区 B: 周辺環境や景観に配慮し、中層集合住宅及び生活利便施設が共存する、ゆとりとうるおいのある市街地の形成を図る。</li> <li>4. <b>戸建住宅地区 A 及び戸建住宅地区 B</b>: 適切な規模の宅地及び住宅を配置し、地区住民の利便性を考慮し兼用住宅等の立地も可能とし、周辺地区と調和がとれた良好な住宅環境の形成を図る。</li> </ol>	<p>本地区は、西宮市の臨海部に位置し、昭和30年代後半に建設された大規模住宅団地であり、周辺にはスポーツ施設や文化施設等が立地し、また、甲子園浜や鳴尾川に隣接しているなど、環境に恵まれた利便性の高い住宅地として形成されてきた。しかし、近年のライフスタイルの変化に伴って、住戸面積の拡大や住宅設備の更新など居住水準の向上のため建て替えが必要となった。これらの住宅の建て替えにあたっては、居住水準の向上やバリアフリー化等を図るとともに、適切な住棟の規模や配置、1棟当りの住戸数、周辺環境などにも配慮した良質な都市型住宅地の形成に努める。</p> <p>このため本地区計画は、中高層の住宅を主体としつつ、ブルバールや歩道状空地等の快適な歩行者空間を整備し、公園や緑地等まとまったオープンスペースを確保するなど、景観や周辺環境に配慮した、安全・安心で快適な住宅市街地の形成を図ることを目標とする。</p> <p>本地区は、良好な住宅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> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 住宅地区 A: 適切な住棟の規模や配置、1棟当りの住戸数、周辺環境などに配慮した中高層集合住宅を中心とする、うるおいのある良好な住宅市街地の形成を図る。</li> <li>2. 住宅地区 B 及び住宅地区 C: 適切な住棟の規模や配置、1棟当りの住戸数、周辺環境や景観に配慮しつつ利便性を考慮した中層集合住宅を中心とする、ゆとりとうるおいのある住宅市街地の形成を図る。</li> <li>3. センター地区 A 及びセンター地区 B: 周辺環境や景観に配慮し、中層集合住宅及び生活利便施設が共存する、ゆとりとうるおいのある市街地の形成を図る。</li> <li>4. <b>戸建住宅地区</b>: 適切な規模の宅地及び住宅を配置し、地区住民の利便性を考慮し兼用住宅等の立地も可能とし、周辺地区と調和がとれた良好な住宅環境の形成を図る。</li> </ol>
土地利用の方針	<p>既存の緑環境の継承と植樹による緑化を推進し、並木道による回遊性のある歩行者空間の充実とネットワーク化に努め、主要な道路に面する部分においては、歩道と一体となった歩道状空地を整備する。</p> <p>更に、枝川沿いでは水と緑の南北軸として緑化整備を図り、鳴尾川沿いでは堤防沿いの親水軸として遊歩道整備を進め、美しい景観と歩行者の憩いの場となるプロムナードの形成に努める。</p> <p>また、地区内コミュニティ形成の中心となるよう地区中央部を横断する東西軸としてのブルーバール及び公園を地区施設として配置する。</p> <p>団地周辺の環境に配慮したゆとりある都市景観と、歩道と一体となった緑豊かな歩行者空間の形成を図るため、主要な道路などに面する建築物については、建築物の壁面の位置の制限を定める。</p> <p>また、地区ごとの建築物等の整備方針は次に示すとおりとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 住宅地区 A 及び住宅地区 B: 良好な住宅市街地の形成を図るため、建築物の用途の制限と建築物の高さの最高限度を定めるとともに、適切な住棟の規模や配置、1棟当りの住戸数、周辺環境などに配慮した建築計画に努める。</li> <li>2. 住宅地区 C: 良好な住宅市街地の形成を図るため、建築物の用途の制限を定めるとともに、適切な住棟の規模や配置、1棟当りの住戸数、周辺環境などに配慮した建築計画に努める。</li> <li>3. センター地区 A 及びセンター地区 B: 良好な住宅市街地の形成を図るため、建築物の用途の制限を定めるとともに、地区住民の利便性を考慮し、戸建専用住宅のほか、小規模な店舗、事務所を兼ねる戸建住宅が立地出来る地区として、周辺地区と調和のとれた良好な居住環境を形成するよう建築物等の規制・誘導を図る。</li> </ol>	<p>既存の緑環境の継承と植樹による緑化を推進し、並木道による回遊性のある歩行者空間の充実とネットワーク化に努め、主要な道路に面する部分においては、歩道と一体となった歩道状空地を整備する。</p> <p>更に、枝川沿いでは水と緑の南北軸として緑化整備を図り、鳴尾川沿いでは堤防沿いの親水軸として遊歩道整備を進め、美しい景観と歩行者の憩いの場となるプロムナードの形成に努める。</p> <p>また、地区内コミュニティ形成の中心となるよう地区中央部を横断する東西軸としてのブルーバール及び公園を地区施設として配置する。</p> <p>団地周辺の環境に配慮したゆとりある都市景観と、歩道と一体となった緑豊かな歩行者空間の形成を図るため、主要な道路などに面する建築物については、建築物の壁面の位置の制限を定める。</p> <p>また、地区ごとの建築物等の整備方針は次に示すとおりとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 住宅地区 A 及び住宅地区 B: 良好な住宅市街地の形成を図るため、建築物の用途の制限と建築物の高さの最高限度を定めるとともに、適切な住棟の規模や配置、1棟当りの住戸数、周辺環境などに配慮した建築計画に努める。</li> <li>2. 住宅地区 C: 良好な住宅市街地の形成を図るため、建築物の用途の制限を定めるとともに、適切な住棟の規模や配置、1棟当りの住戸数、周辺環境などに配慮した建築計画に努める。</li> <li>3. センター地区 A 及びセンター地区 B: 良好な住宅市街地の形成を図るため、建築物の用途の制限を定めるとともに、地区住民の利便性を考慮し、戸建専用住宅のほか、小規模な店舗、事務所を兼ねる戸建住宅が立地出来る地区として、周辺地区と調和のとれた良好な居住環境を形成するよう建築物等の規制・誘導を図る。</li> </ol>
地区の整備、開発及び保全に関する方針	<p>既存の緑環境の継承と植樹による緑化を推進し、並木道による回遊性のある歩行者空間の充実とネットワーク化に努め、主要な道路に面する部分においては、歩道と一体となった歩道状空地を整備する。</p> <p>更に、枝川沿いでは水と緑の南北軸として緑化整備を図り、鳴尾川沿いでは堤防沿いの親水軸として遊歩道整備を進め、美しい景観と歩行者の憩いの場となるプロムナードの形成に努める。</p> <p>また、地区内コミュニティ形成の中心となるよう地区中央部を横断する東西軸としてのブルーバール及び公園を地区施設として配置する。</p> <p>団地周辺の環境に配慮したゆとりある都市景観と、歩道と一体となった緑豊かな歩行者空間の形成を図るため、主要な道路などに面する建築物については、建築物の壁面の位置の制限を定める。</p> <p>また、地区ごとの建築物等の整備方針は次に示すとおりとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 住宅地区 A 及び住宅地区 B: 良好な住宅市街地の形成を図るため、建築物の用途の制限と建築物の高さの最高限度を定めるとともに、適切な住棟の規模や配置、1棟当りの住戸数、周辺環境などに配慮した建築計画に努める。</li> <li>2. 住宅地区 C: 良好な住宅市街地の形成を図るため、建築物の用途の制限を定めるとともに、適切な住棟の規模や配置、1棟当りの住戸数、周辺環境などに配慮した建築計画に努める。</li> <li>3. センター地区 A 及びセンター地区 B: 良好な住宅市街地の形成を図るため、建築物の用途の制限を定めるとともに、地区住民の利便性を考慮し、戸建専用住宅のほか、小規模な店舗、事務所を兼ねる戸建住宅が立地出来る地区として、周辺地区と調和のとれた良好な居住環境を形成するよう建築物等の規制・誘導を図る。</li> </ol>	<p>既存の緑環境の継承と植樹による緑化を推進し、並木道による回遊性のある歩行者空間の充実とネットワーク化に努め、主要な道路に面する部分においては、歩道と一体となった歩道状空地を整備する。</p> <p>更に、枝川沿いでは水と緑の南北軸として緑化整備を図り、鳴尾川沿いでは堤防沿いの親水軸として遊歩道整備を進め、美しい景観と歩行者の憩いの場となるプロムナードの形成に努める。</p> <p>また、地区内コミュニティ形成の中心となるよう地区中央部を横断する東西軸としてのブルーバール及び公園を地区施設として配置する。</p> <p>団地周辺の環境に配慮したゆとりある都市景観と、歩道と一体となった緑豊かな歩行者空間の形成を図るため、主要な道路などに面する建築物については、建築物の壁面の位置の制限を定める。</p> <p>また、地区ごとの建築物等の整備方針は次に示すとおりとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 住宅地区 A 及び住宅地区 B: 良好な住宅市街地の形成を図るため、建築物の用途の制限と建築物の高さの最高限度を定めるとともに、適切な住棟の規模や配置、1棟当りの住戸数、周辺環境などに配慮した建築計画に努める。</li> <li>2. 住宅地区 C: 良好な住宅市街地の形成を図るため、建築物の用途の制限を定めるとともに、適切な住棟の規模や配置、1棟当りの住戸数、周辺環境などに配慮した建築計画に努める。</li> <li>3. センター地区 A 及びセンター地区 B: 良好な住宅市街地の形成を図るため、建築物の用途の制限を定めるとともに、地区住民の利便性を考慮し、戸建専用住宅のほか、小規模な店舗、事務所を兼ねる戸建住宅が立地出来る地区として、周辺地区と調和のとれた良好な居住環境を形成するよう建築物等の規制・誘導を図る。</li> </ol>

地区整備計画を定める区域		計画図表示のとおり				計画図表示のとおり	
地区整備計画の区域面積		約25ha				約25ha	
地区施設の配置及び規模		公園：約0.7ha プール：幅員20m、延長約640m 歩道状空地：幅員2m、延長約935m 歩行者用通路：幅員4m、延長約56m				公園：約0.7ha プール：幅員20m、延長約640m 歩道状空地：幅員2m、延長約935m 歩行者用通路：幅員4m、延長約56m	
地区の区分	地区の名称	住宅地区A	住宅地区B	住宅地区C	住宅地区A	住宅地区B	住宅地区C
	地区の面積	約7.8ha	約5.9ha	約2.4ha	約7.8ha	約5.9ha	約2.4ha
建築物等の用途の制限	建築物等は、 次に掲げる建築物は、 建築してはならない。 1. 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. 自動車車庫(建築物に付属するものを除く。)	同左	次に掲げる建築物は、 建築してはならない。 1. 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. 自動車車庫(建築物に付属するものを除く。)	同左
	建築物等の建ぺい率の最高限度	2. 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの	2. 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの	同左	2. 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの	2. 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの	同左
建築物の敷地面積の最低限度	建築物の建ぺい率の最高限度	次に掲げる建築物は、 建築してはならない。 1. 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. 自動車車庫(建築物に付属するものを除く。)	同左	次に掲げる建築物は、 建築してはならない。 1. 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. 自動車車庫(建築物に付属するものを除く。)	同左
	建築物の敷地面積の最低限度	2. 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの	2. 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの	同左	2. 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの	2. 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの	同左
建築物の壁面の位置の制限	建築物の建ぺい率の最高限度	次に掲げる建築物は、 建築してはならない。 1. 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. 自動車車庫(建築物に付属するものを除く。)	同左	次に掲げる建築物は、 建築してはならない。 1. 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. 自動車車庫(建築物に付属するものを除く。)	同左
	建築物の敷地面積の最低限度	2. 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの	2. 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの	同左	2. 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの	2. 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの	同左
建築物等に関する事項		1. 敷地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5.0m (2)計画図に表示するB部分は5.0m(建築物の高さが10m以下の場合場合は3.0m) (3)前2号に掲げる部分以外の部分は3.0m	1. 敷地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5.0m (2)計画図に表示するB部分は5.0m(建築物の高さが10m以下の場合場合は3.0m) (3)前2号に掲げる部分以外の部分は3.0m	1. 敷地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5.0m (2)計画図に表示するB部分は5.0m(建築物の高さが10m以下の場合場合は3.0m) (3)前2号に掲げる部分以外の部分は3.0m	1. 敷地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5.0m (2)計画図に表示するB部分は5.0m(建築物の高さが10m以下の場合場合は3.0m) (3)前2号に掲げる部分以外の部分は3.0m	1. 敷地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5.0m (2)計画図に表示するB部分は5.0m(建築物の高さが10m以下の場合場合は3.0m) (3)前2号に掲げる部分以外の部分は3.0m	1. 敷地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5.0m (2)計画図に表示するB部分は5.0m(建築物の高さが10m以下の場合場合は3.0m) (3)前2号に掲げる部分以外の部分は3.0m
建築物の壁面の位置の制限		2. 建築物又は建築物の部分がか次の各号のいずれかに該当する場合において、同項第1号及び第2号の規定中「5.0m」とあるのは、「3.0m」とする。 (1)外壁の中心線の長さ	2. 建築物又は建築物の部分がか次の各号のいずれかに該当する場合において、同項第1号及び第2号の規定中「5.0m」とあるのは、「3.0m」とする。 (1)外壁の中心線の長さ	2. 建築物又は建築物の部分がか次の各号のいずれかに該当する場合において、同項第1号及び第2号の規定中「5.0m」とあるのは、「3.0m」とする。 (1)外壁の中心線の長さ	2. 建築物又は建築物の部分がか次の各号のいずれかに該当する場合において、同項第1号及び第2号の規定中「5.0m」とあるのは、「3.0m」とする。 (1)外壁の中心線の長さ	2. 建築物又は建築物の部分がか次の各号のいずれかに該当する場合において、同項第1号及び第2号の規定中「5.0m」とあるのは、「3.0m」とする。 (1)外壁の中心線の長さ	2. 建築物又は建築物の部分がか次の各号のいずれかに該当する場合において、同項第1号及び第2号の規定中「5.0m」とあるのは、「3.0m」とする。 (1)外壁の中心線の長さ





	m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1m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。	m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1m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。	m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1m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。	m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1m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。	m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1m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。
建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限	同左	同左	同左	同左	同左
垣又はさくの構造の制限					

		センター地区A		センター地区B		戸建住宅地区	
地区の名称	センター地区A	センター地区B	戸建住宅地区A	戸建住宅地区B	センター地区A	センター地区B	戸建住宅地区
地区の区分	約0.9ha	約0.5ha	約2.2ha	約2.8ha	約0.9ha	約0.5ha	約5.0ha
建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1. ホテル、旅館 2. ボーリング場、スケート場、水泳場等 3. 自動車教習所 4. 自動車車庫(建築物に附属するものを除く。) 5. 畜舎(15平方mを越えるもの。) 6. 建築基準法別表第2(に)項第二号に規定する工場 7. 自動車修理工場	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1. 自動車車庫(建築物に附属するものを除く。)	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. 戸建専用住宅 2. 戸建住宅で延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ次の各号の用途を兼ねるもの(これらの用途に供する部分の床面積の合計が50平方mを超えるものを除く。)	同左	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1. ホテル、旅館 2. ボーリング場、スケート場、水泳場等 3. 自動車教習所 4. 自動車車庫(建築物に附属するものを除く。) 5. 畜舎(15平方mを越えるもの。) 6. 建築基準法別表第2(に)項第二号に規定する工場 7. 自動車修理工場	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1. 自動車車庫(建築物に附属するものを除く。)	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. 戸建専用住宅 2. 戸建住宅で延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ次の各号の用途を兼ねるもの(これらの用途に供する部分の床面積の合計が50平方mを超えるものを除く。) (1)学習塾、華道教室、囲碁教室、診療所その他これらに類する施設 (2)美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房(原動機を使用する場合にあっては、その出力
建築物等に関する事項							

							の合計が0.75キロワット以下のものに限る。 (3)事務所、店舗、その他これらに類するもの 3. 前各号の建築物に付属するもの						
							(2)美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房(原動機を使用する場合は、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。) (3)事務所、店舗、その他これらに類するもの 3. 前各号の建築物に付属するもの						
建築物の建ぺい率の最高限度							10分の5	同左					
建築物の敷地面積の最低限度							130平方m	同左					
壁面の位置の制限							1. 敷地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5.0m (2)計画図に表示するB部分は5.0m(建築物の高さが10m以下の場合には3.0m) (3)前2号に掲げる部分以外の部分は3.0m 2. 建築物又は建築物の部分が次の各号の一に該当する場合は、この限りではない。 (1)外壁又はこれに代わる中心線の長さの合計が3m以下である場合 (2)物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ床面積の合計が5平方m以内である場合	同左					
							敷地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、1m以上とする。ただし、こ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、次の各号の一に該当する場合は、この限りではない。 (1)外壁又はこれに代わる中心線の長さの合計が3m以下である場合 (2)物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ床面積の合計が5平方m以内である場合	同左					
							敷地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5.0m (2)計画図に表示するB部分は5.0m(建築物の高さが10m以下の場合には3.0m) (3)前2号に掲げる部分以外の部分は3.0m 2. 建築物又は建築物の部分が次の各号の一に該当する場合は、この限りではない。 (1)外壁又はこれに代わる中心線の長さの合計が3m以下である場合 (2)物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ床面積の合計が5平方m以内である場合	同左					
							敷地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5.0m (2)計画図に表示するB部分は5.0m(建築物の高さが10m以下の場合には3.0m) (3)前2号に掲げる部分以外の部分は3.0m 2. 建築物又は建築物の部分が次の各号の一に該当する場合は、この限りではない。 (1)外壁又はこれに代わる中心線の長さの合計が3m以下である場合 (2)物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ床面積の合計が5平方m以内である場合	同左					
							敷地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5.0m (2)計画図に表示するB部分は5.0m(建築物の高さが10m以下の場合には3.0m) (3)前2号に掲げる部分以外の部分は3.0m 2. 建築物又は建築物の部分が次の各号の一に該当する場合は、この限りではない。 (1)外壁又はこれに代わる中心線の長さの合計が3m以下である場合 (2)物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ床面積の合計が5平方m以内である場合	同左					
							敷地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5.0m (2)計画図に表示するB部分は5.0m(建築物の高さが10m以下の場合には3.0m) (3)前2号に掲げる部分以外の部分は3.0m 2. 建築物又は建築物の部分が次の各号の一に該当する場合は、この限りではない。 (1)外壁又はこれに代わる中心線の長さの合計が3m以下である場合 (2)物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ床面積の合計が5平方m以内である場合	同左					





		い位置にあるものとみなす。 1. 建築物の屋根及び外壁その他戸外から望まれる部分の形態、意匠及び色彩は、周辺との調和に配慮したものとす。 2. 建築物の形態は、長大な板状とすることを避け、適切な建物規模となるよう配慮する。	の1だけ高い位置にあるものとみなす。 同左	とみなす。 1. 建築物の屋根及び外壁その他戸外から望まれる部分の形態、意匠及び色彩は、周辺との調和に配慮したものとす。 2. 建築物の敷地内に設置することができる広告物は次に掲げるものとする (1) 自己の用に供する 提供する広告物又はこれを掲出する物件で、かつ、これらの形態、色彩その他の表示方法が美観を害さないもので次に該当するもの ① 広告塔、たて看板これらに類するものは、高さ3m以内のものを1箇所まで設置できるものとし、表示面積の合計は1平方m以内のもの（表示面が2面以上の時はその合計） ② 建築物に設置又は表示するものは、屋上以外のところに1箇所設置又は表示面積の合計は1平方m以内のもの（表示面が2面以上の時はその合計）	同左	1. 建築物の屋根及び外壁その他戸外から望まれる部分の形態、意匠及び色彩は、周辺との調和に配慮したものとす。 2. 建築物の形態は、長大な板状とすることを避け、適切な建物規模となるよう配慮する。	同左	1. 建築物の屋根及び外壁その他戸外から望まれる部分の形態、意匠及び色彩は、周辺との調和に配慮したものとす。 2. 建築物の敷地内に設置することができる広告物は次に掲げるものとする (1) 自己の用に供する 広告物又はこれを掲出する物件で、かつ、これらの形態、意匠、色彩その他の表示方法が美観を害さないもので次に該当するもの ① 広告塔、たて看板これらに類するものは、高さ3m以内のものを1箇所まで設置できるものとし、表示面積の合計は1平方m以内のもの（表示面が2面以上の時はその合計） ② 建築物に設置又は表示するものは、屋上以外のところに1箇所設置又は表示できるものとし、表示面積の合計は1平方m以内のもの（表示面が2面以上の時はその合計）
	建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限							



#### 4.計画書(原案)

名称	浜甲子園団地地区計画	
位置	西宮市枝川町及び古川町の各一部	
面積	約36.6ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、西宮市の臨海部に位置し、昭和30年代後半に建設された大規模住宅団地であり、周辺にはスポーツ施設や文化施設等が立地し、また、甲子園浜や鳴尾川に隣接しているなど、環境に恵まれた利便性の高い住宅地として形成されてきた。しかし、近年のライフスタイルの変化に伴って、住戸面積の拡大や住宅設備の更新など居住水準の向上のため建替えが必要となった。これらの住宅の建替えにあたっては、居住水準の向上やバリアフリー化等を図るとともに、適切な住棟の規模や配置、1棟当りの住戸数、周辺環境などにも配慮した良質な都市型住宅地の形成に努める。</p> <p>このため本地区計画は、中高層の住宅を主体としつつ、ブルバールや歩道状空地等の快適な歩行者空間を整備し、公園や緑地等まとまったオープンスペースを確保するなど、景観や周辺環境に配慮した、安全・安心で快適な住宅市街地の形成を図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、良好な住宅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> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 住宅地区A:適切な住棟の規模や配置、1棟当りの住戸数、周辺環境などに配慮した中高層集合住宅を中心とする、うるおいのある良好な住宅市街地の形成を図る。</li> <li>2. 住宅地区B及び住宅地区C:適切な住棟の規模や配置、1棟当りの住戸数、周辺環境や景観に配慮しつつ利便性を考慮した中層集合住宅を中心とする、ゆとりとうるおいのある住宅市街地の形成を図る。</li> <li>3. センター地区A及びセンター地区B:周辺環境や景観に配慮し、中層集合住宅及び生活利便施設が共存する、ゆとりとうるおいのある市街地の形成を図る。</li> <li>4. 戸建住宅地区:適切な規模の宅地及び住宅を配置し、地区住民の利便性を考慮し兼用住宅等の立地も可能とし、周辺地区と調和がとれた良好な住環境の形成を図る。</li> </ol>
	地区施設の整備の方針	<p>既存の緑環境の継承と植樹による緑化を推進し、並木道による回遊性のある歩行者空間の充実とネットワーク化に努め、主要な道路に面する部分においては、歩道と一体となった歩道状空地を整備する。</p> <p>更に、枝川沿いでは水と緑の南北軸として緑化整備を図り、鳴尾川沿いでは堤防沿いの親水軸として遊歩道整備を進め、美しい景観と歩行者の憩いの場となるプロムナードの形成に努める。</p> <p>また、地区内コミュニティ形成の中心となるよう地区中央部を横断する東西軸としてのブルバール及び公園を地区施設として配置する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>団地周辺の環境に配慮したゆとりある都市景観と、歩道と一体となった緑豊かな歩行者空間の形成を図るため、主要な道路などに面する建築物については、建築物の壁面の位置の制限を定める。</p> <p>また、地区ごとの建築物等の整備方針は次に示すとおりとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 住宅地区A及び住宅地区B:良好な住宅市街地の形成を図るため、建築物の用途の制限と建築物の高さの最高限度を定めるとともに、適切な住棟の規模や配置、1棟当りの住戸数、周辺環境などに配慮した建築計画に努める。</li> <li>2. 住宅地区C:良好な住宅市街地の形成を図るため、建築物の用途の制限を定めるとともに、適切な住棟の規模や配置、1棟当りの住戸数、周辺環境などに配慮した建築計画に努める。</li> <li>3. センター地区A及びセンター地区B:良好な住宅市街地の形成を図るため、建築物の用途の制限を定めるとともに、地区住民の利便性の向上及び周辺環境などに配慮した建築計</li> </ol>



		<p>画に努める。</p> <p>4. 戸建住宅地区:地区住民の利便を考慮し、戸建専用住宅のほか、小規模な店舗、事務所を兼ねる戸建住宅が立地出来る地区として、周辺地区と調和のとれた良好な居住環境を形成するよう建築物等の規制・誘導を図る。</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25ha			
	地区施設の配置及び規模	<p>公園:約0.7ha</p> <p>プールバール:幅員20m、延長約640m</p> <p>歩道状空地:幅員2m、延長約935m</p> <p>歩行者用通路:幅員4m、延長約56m</p>			
地区整備計画 建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	住宅地区 A	住宅地区 B	住宅地区 C
		地区の面積	約7.8ha	約5.9ha	約2.4ha
	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1. 自動車車庫(建築物に付属するものを除く。) 2. 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1. 自動車車庫(建築物に付属するものを除く。)	同左	
	建築物の建ぺい率の最高限度				
	建築物の敷地面積の最低限度				
	壁面の位置の制限	1. 敷地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5.0m (2)計画図に表示するB部分は5.0m(建築物の高さが10m以下の場合には3.0m) (3)前2号に掲げる部分以外の部分は3.0m 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について	同左	1. 敷地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5.0m (2)計画図に表示するB部分は5.0m(建築物の高さが10m以下の場合には3.0m) (3)前2号に掲げる部分以外の部分は3.0m 2. 計画図に表示するC	

		<p>は、同項第1号及び第2号の規定中「5.0m」とあるのは、「3.0m」とする。</p> <p>(1)外壁の中心線の長さの合計が3m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2.3m以下であり、かつ、床面積の合計が5平方m以内である場合</p>	<p>部分の外壁の後退距離は歩行者用通路境界線から1.0m以上とする。</p> <p>3. 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については、同項第1号及び第2号の規定中「5.0m」とあるのは、「3.0m」とする。</p> <p>(1)外壁の中心線の長さの合計が3m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2.3m以下であり、かつ、床面積の合計が5平方m以内である場合</p>
建築物等の高さの最高限度	<p>1. 敷地面積500平方m以上の場合の建築物の各部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45mとする。</p> <p>(1)当該部分から前面道路の反対側境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離(以下「水平距離」という。)が8m未満の範囲にあっては、当該水平距離に1.25を乗じて得たものに5mを加えたもの</p> <p>(2)水平距離が8m以上の範囲にあっては、当該水平距離から8mを減じたものに0.6を乗じて得たものに15mを加えたもの</p> <p>2. 敷地面積500平方m未満の場合の建築物の各部の高さの最高限度は、当該水平距離に1.25を乗じて得たものに5mを加えたものとし、建築物の高さの最高限度は、10</p>	<p>1. 敷地面積500平方m以上の場合の建築物の各部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20mとする。</p> <p>(1)当該部分から前面道路の反対側境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離(以下「水平距離」という。)が8m未満の範囲にあっては、当該水平距離に1.25を乗じて得たものに5mを加えたもの</p> <p>(2)水平距離が8m以上の範囲にあっては、当該水平距離から8mを減じたものに0.6を乗じて得たものに15mを加えたもの</p> <p>2. 敷地面積500平方m未満の場合の建築物の各部の高さの最高限度は、当該水平距離に1.25を乗じて得たものに5mを加えたものとし、</p>	<p>1. 敷地面積500平方m未満の場合の建築物の各部の高さの最高限度は、当該部分から前面道路の反対側境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5mを加えたものとし、建築物の高さの最高限度は、10mとする。</p> <p>2. 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、当該前面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、当該隣地の平均地表面をいう。)より1m以上低い場合における前項の規定(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</p>

		<p>mとする。</p> <p>3. 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、当該隣地の平均地表面をいう。)より1m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1m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。</p>	<p>建築物の高さの最高限度は、10mとする。</p> <p>3. 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、当該隣地の平均地表面をいう。)より1m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1m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。</p>	<p>盤面は、当該高低差から1m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。</p>
	建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限	<p>1. 建築物の屋根及び外壁その他戸外から望見される部分の形態、意匠及び色彩は、周辺との調和に配慮したものとす。</p> <p>2. 建築物の形態は、長大な板状とすることを避け、適切な建物規模となるよう配慮する。</p>	同左	同左
	垣又はさくの構造の制限			

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	センター地区A	センター地区B	戸建住宅地区
		地区の面積		約0.9ha	約0.5ha	約5.0ha
		建築物等の用途の制限		次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1. ホテル、旅館 2. ボーリング場、スケート場、水泳場等 3. 自動車教習所 4. 自動車車庫(建築物に附属するものを除く。) 5. 畜舎(15平方mを越えるもの。) 6. 建築基準法別表第2(に)項第二号に規定する工場 7. 自動車修理工場	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1. 自動車車庫(建築物に附属するものを除く。)	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. 戸建専用住宅 2. 戸建住宅で延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ次の各号の一に掲げ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mを超えるものを除く。) (1) 学習塾、華道教室、囲碁教室、診療所その他これらに類する施設 (2) 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房(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。) (3) 事務所、店舗、その他これらに類するもの 3. 前各号の建築物に附属するもの
		建築物の建ぺい率の最高限度				10分の5
建築物の敷地面積の最低限度					130平方m	
		壁面の位置の制限		1. 敷地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	同左	敷地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、1m以上とする。ただし、この



		<p>値以上とする。</p> <p>(1)計画図に表示する A 部分は5.0m</p> <p>(2)計画図に表示するB 部分は5.0m(建築物の高さが10m以下の場合は3.0m)</p> <p>(3)前2号に掲げる部分以外の部分は3.0m</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については、同項第1号及び第2号の規定中「5.0m」とあるのは、「3.0m」とする。</p> <p>(1)外壁の中心線の長さの合計が3m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2.3m以下であり、かつ、床面積の合計が5平方m以内である場合</p>		<p>限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が、次の各号の一に該当する場合は、この限りではない。</p> <p>(1)外壁又はこれに代わる中心線の長さの合計が3m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2.3m以下で、かつ床面積の合計が5平方m以内である場合</p>
建築物等の高さの最高限度	<p>1. 敷地面積500平方m以上の場合の建築物の高さの最高限度は、20mとする。</p> <p>2. 敷地面積500平方m未満の場合の建築物の各部の高さの最高限度は、当該部分から前面道路の反対側境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5mを加えたものとし、建築物の高さの最高限度は、10mとする。</p> <p>3. 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、当該前面道路の反対側の隣地をいう。)の地盤面(隣地に建築物がな</p>	<p>1. 敷地面積500平方m未満の場合の建築物の各部の高さの最高限度は、当該部分から前面道路の反対側境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5mを加えたものとし、建築物の高さの最高限度は、10mとする。</p> <p>2. 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、当該前面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、当該隣地の平均地表面をいう。)より1m以上低い場合における前項の規定</p>	<p>1. 建築物の各部の高さの最高限度は、当該部分から前面道路の反対側境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5mを加えたものとし、建築物の高さの最高限度は10mとし、かつ、2階建て以下とする。</p> <p>2. 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、当該隣地の平均地表面をいう。)より1m以上低い場</p>	

		<p>い場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。)より1m以上低い場合における前項の規定(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1m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。</p>	<p>(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1m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。</p>	<p>合における前項の規定(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1m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。</p>
建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限	<p>1. 建築物の屋根及び外壁その他戸外から望見される部分の形態、意匠及び色彩は、周辺との調和に配慮したものとする。</p> <p>2. 建築物の形態は、長大な板状とすることを避け、適切な建物規模となるよう配慮する。</p>	同左	<p>1. 建築物の屋根及び外壁その他戸外から望見される部分の形態、意匠及び色彩は、周辺との調和に配慮したものとする。</p> <p>2. 建築物の敷地内に設置することができる広告物は次に掲げるものとする</p> <p>(1)自己の用に供する広告物又はこれを掲出する物件で、かつ、これらの形態、意匠、色彩その他の表示方法が美観を害さないもので次に該当するもの</p> <p>①広告塔、たて看板その他これらに類するものは、高さ3m以内のものを1箇所まで設置できるものとし、表示面積の合計は1平方m以内のもの(表示面が2面以上の時はその合計)</p> <p>②建築物に設置又は表示するものは、屋上以外のところは1箇所設置又は表示できるものとし表示面積の</p>	

				合計は1平方m以内のもの(表示面が2面以上の時はその合計)
		垣又はさくの構造の制限		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にしてはならない。ただし、門柱及び意匠上これに付属する部分並びにかき、さくの基礎で天端高40cm以下の場合はこの限りでない。

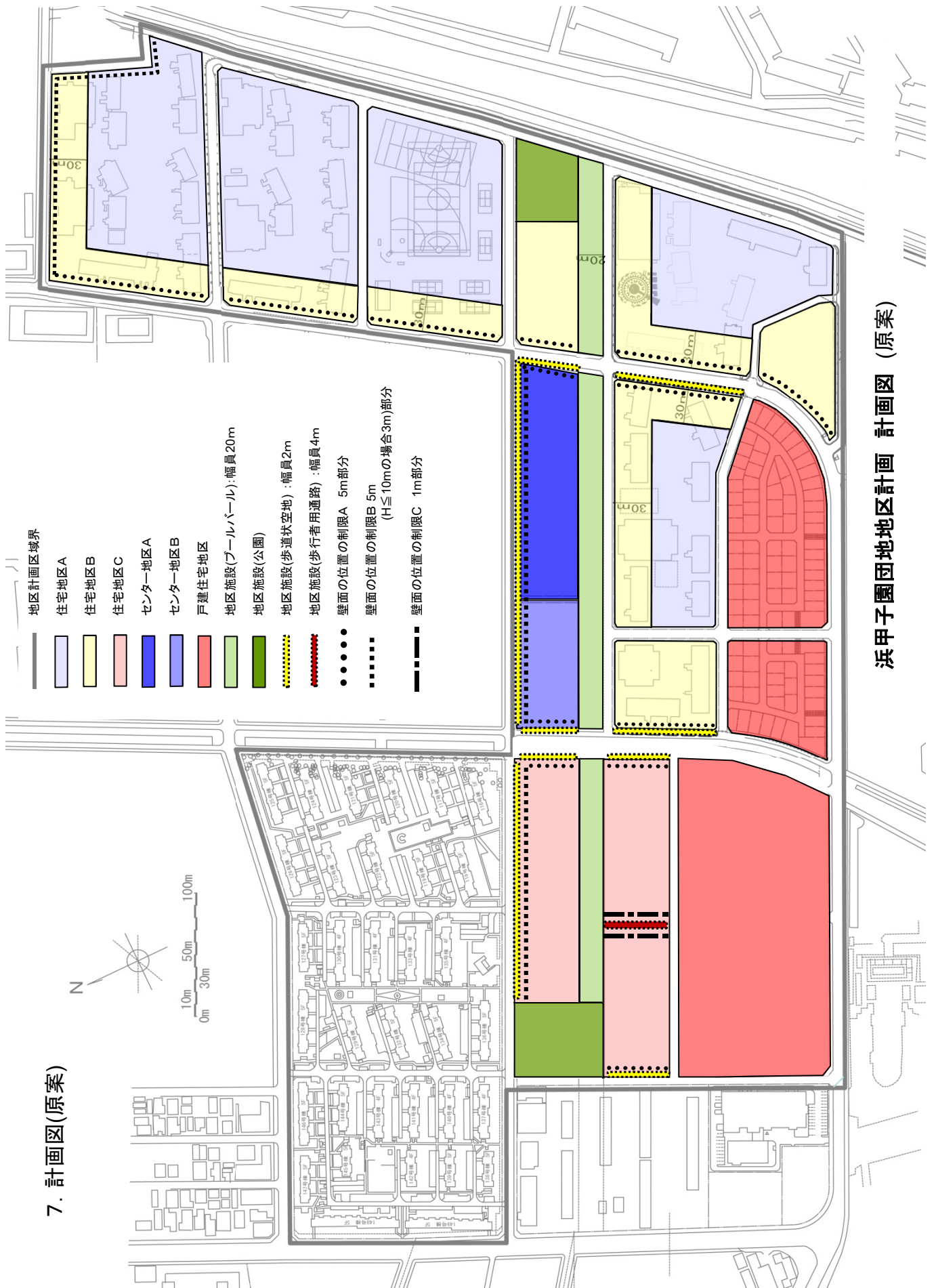
## 5. 理由書(原案)

本地区では周囲の恵まれた自然環境と、UR 都市機構が再生した浜甲子園団地のまちなみとの調和に配慮しつつ、個性と美しさのバランスが取れた住宅市街地の良好な景観形成を目指すため、令和元年 12 月に「戸建住宅地区B」が「枝川町戸建住宅B地区景観重点地区(西宮市都市景観条例第7条)」に指定された。

これに伴い、重点地区基準で規定される建築物の高さの基準と、地区整備計画で規定される建築物等の高さの最高限度について整合を図るため、本計画書のとおり、浜甲子園団地地区計画を変更する。



7. 計画図(原案)



浜甲子園団地区計画 計画図 (原案)

## 7. スケジュール(案)

