令和元年度第 6 回都市計画審議会 令和 2 年 3 月 31 日 (火) 午前 10:00~

## 議案第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【付議】 (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(案)·····P.17
5.	理由書(案) · · · · · · P. 19
6.	計画図(案)・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P. 20
7.	条例による縦覧結果について·····P.27
8.	スケジュール (案) ······ P. 27

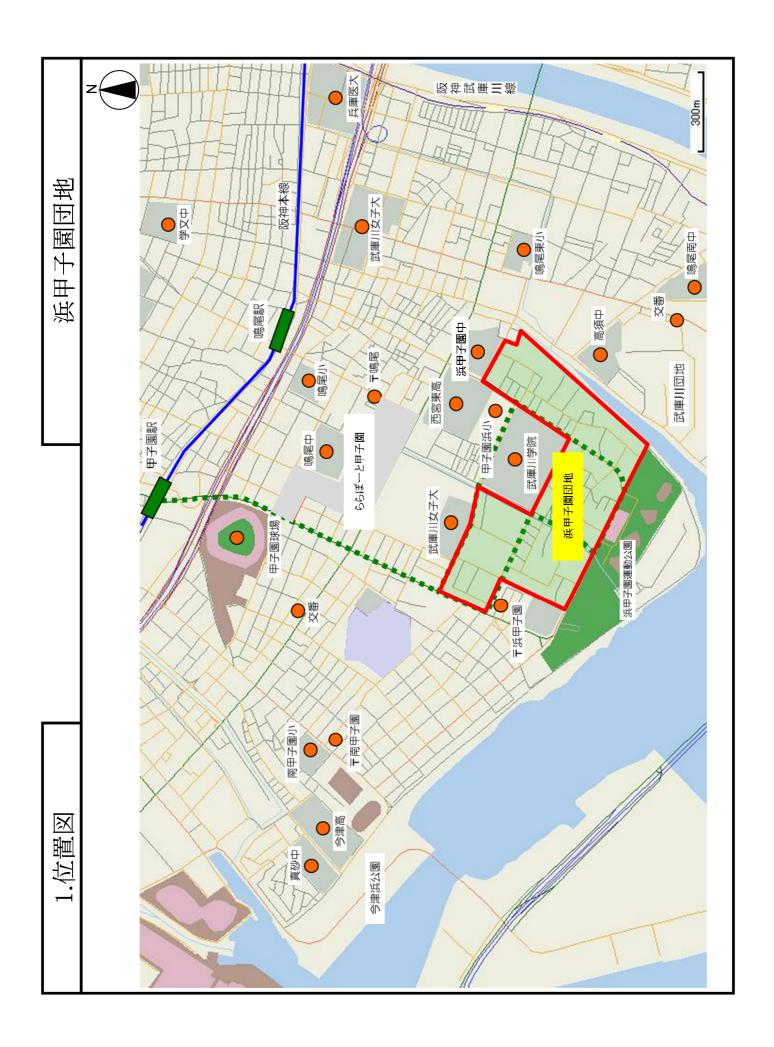
西都計発第81-1号 令和2年 3月31日 (2020年)

西宮市都市計画審議会 会 長 角野 幸博 様



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

このことについて、都市計画法第21条第2項において準用する同法第19条 第1項の規定により、次のとおり審議会に付議します。



#### 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。





# 新旧対照表 က

1

のツ、同辺にはヘルーノ mg マメル mg 等か ユ 型し、また、甲 ナ 園供や鳴 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。 颠 地区計画の目

このため本地区計画は、中高層の住宅を主体としつつ、ブー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。

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

1. 住宅地区 A:適切な住棟の規模や配置、1棟当9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。

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9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。 Si.

土地利用

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。

「**戸睡圧毛地区 A 及び戸建住宅地区 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環境の形成を図る。 4.

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。 地区施設

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。

の整備の

区域の整備、開発及び保全に関する方針

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。

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。

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。 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 建築物等 の整備の

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9の住戸数、周辺環境などに配慮した建築計画に努める。

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 計画に努める。

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 めり、同心によるが、 / 加吹、 くに加吹 キがユ地つ、また、 中丁園供 いっぽ川に解すっているなど、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 質な都市型住宅地の形成に努める。

このため本地区計画は、中高層の住宅を主体としつつ、ブー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。

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 1. 住宅地区 A:適切な住棟の規模や配置、1棟当9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。 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9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。  $^{\rm ci}$ 

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。

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。 4

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 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 道状空地を整備する。

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 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 に努める。

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 ルバール及び公園を地区施設として配置する。

制限を定める。

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 計画に努める。 住宅地区 B:地区住民の利便を考慮し、戸建専用住宅のほ

形成するよう建築物等の規制・誘導を図る。 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。

			住宅地区 C	約2. 4ha	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10 m以下の場合は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 部分 の外壁の後退距離は歩行 者用通路境界線がら1. 0m 以上とする。 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
		、延長約640m :長約935m 延長約56m	住宅地区B	約5. 9ha	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。)			司左
計画図表示のとおり	約25ha	公園:約0.7ha ブールバール: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	住宅地区A	約7.8ha	淡に掲げる建築物は、 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			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」とあるのは、「3.0m」とする。
			住宅地区 C	約2. 4ha	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(2)計 2 号に掲げる部分以外の部分は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。3前を行者用通路境界線から1.0m以上とする。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
		· 延長約640m 長約935m 延長約56m	住宅地区B	約5. 9ha	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
計画図表示のとおり	約25ha	公園:約0. 7ha ブールバール: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	住宅地区A	約7. 8ha	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			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 (3)前2号に掲げる部分以外の部分は3.0m 2.
			地区の名券	地区の面積		ペい率の 援	地面積の {度	壁面の側限
地区整備計画を定 める区域	地区整備計画の区 域面積	地区施設の配置及 び規模	型区	ICMA	建築物等の用途の制限	建築物の建ペい率の 最高限度	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
地区整備から区域	地区整/域面積	地区施び規模				建築	<b>を</b>	に関する事項
					型区:	整備計	画	

の		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「5.0 m lとあるのは、「3.0	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		1号及び第2号の規定中 「5.0m」とあるのは、「3.0 m」とする。 (1)外壁の中心線の長さの合
高さが2.3m以下であり、かつ、床面積の合計が5平方m以内であった。 1、かつ、床面積の合計が5平方m以内であった。		m_Jとする。 (1)外壁の中心線の長さの 合計が3m以下である	高さが2、3m以下であり、かつ、床面積の合計が5平方m以内であまかって、水面積の合計が5平方m以内であっても、4mへ		計が3m以下である場合 (2)物置その他これに類する用 後に供し、軒の高さが2.3
の多の		場合 (2)物置その他これに類す る用途に供し、軒の高さ	口解ぐ		m以下でめり、スシーン、休囲積の合計が5平方m以内である場合
		が2.3m以下であり、か つ、床面積の合計が5			
1. 敷地面積500平方m以	1. 敷地面積500平方m以	平方m以内である場合 1. 敷地面積500平方m未	1. 敷地面積500平方m以	1. 敷地面積500平方m以	1. 敷地面積500平方m未満
上の場合の建築物の各	上の場合の建築物の各	満の場合の建築物の各	上の場合の建築物の各	上の場合の建築物の各	の場合の建築物の各部の
部の高さの最高限度は 参い売をスケシャン	部の高なの最高限度は 多いまんがん	部の高なの最高限度は 光紫蛇谷がに指	部の高さの最高限度は 水戸売みスプセル	部の高なの最高限度は、多い完めるとなった。	高さの最高限度は、当該部分から背面道路の反対値
こ、建築物の高さの最	し、建築物の高さの最	道路の反対側境界線又	し、建築物の高さの最	し、建築物の高さの最	カルラ 明田 三出 シスカ 民境界線又は隣地境界線ま
高限度は45mとする。	高限度は20mとする。		高限度は45mとする。	高限度は20mとする。	での真北方向の水平距離
(1)当該部分から前面※880円	(1)当該部分から前面※800円を回りません。		(1)当該部分から前面 ※800円 を回り	(1)当該部分から前面 ※88の日本回車	に1.25を乗じて得たものに
追路の及対側場外線線又はなははがが<	道路の及対側境系線又は磔地境界線	1.75分米して作がもの た5mを指水がたのとし、	国路の及対側現外 線又は陸地境界線	国路の及対側現外線文は露出道界線	5mを加えたものとし、連架物の高さの最高限度は、10
までの真北方向の水	までの真北方向の水		までの真北方向の水	までの真北方向の水	m245°
平距離(以下「水平	平距離(以下「水平		平距離(以下「水平	平距離(以下「水平	2. 建築物の敷地の地盤面が
昭羅]という。)が8m + 誰 (発 国 ) や (ト	円器」という。)が8m →海(発展にかっ/	2. 建築物の敷地の地盤 店並ナ@の器サイチ	距離」という。)が8m + 油 色 年 に サイト	田羅 ]という。) が8m + 誰 と 雑 匡 プ キ ( ト	北側の隣地(北側に前面道 繋ぶれる歯令にない/Fは
大幅の電母にあられ、当該大平距離に	は、当該水平距離に	国が北関が露過(北関に前面道路がある場合	大学の製団であっては、当該大平距離に	大道と真団にあらては、当該大平距離に	品が必多の一におり、これ、当該前面道路の反対側の
1.25を乗じて得たも	1.25を乗じて得たも		1.25を乗じて得たも	1.25を乗じて得たも	<b>露出をいう。)のお韓</b> ( ( )
のに5mを加えたも	のに5mを加えたも		のに5mを加えたも	のに5mを加えたも	地に建築物がない場合に
00 0 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2	(2) (2) (3) (4) (4) (4) (4) (4) (4) (4) (4) (4) (4	いう。)のお魏国(羅忠) 7 等後報ぎます。		(A)	おいては、当該隣地の平均は非光さい。
(2)水中呂番が8m以上 (独 国7 セットキ	(2)水井宮鞴2/8mダ片 (独 国) サイト	に産業物がより場合になって、イネー・共転権権の	(2)冬半配番が8m以上 (2)米田5米(トナ	(2)水牛田鞴か8m以上 6 雑田いも (7)	周汝国かい。)より1m火上年ご母今には今には
シ軋団にありては、当該水平距離から8	の 朝田に ありに は、 当該 水平 距離 から 8		と礼田にありては、当該水平距離から8	ども田にありには、当該水平距離から8	仏、涿戸においる則頃の焼 定(建築物の各部分の高さ
mを減じたものに0.	mを減じたものに0.		mを減じたものに0.	mを減じたものに0.	に係る部分に限る。)の適
6を乗じて得たものに	6を乗じて得たものに	ける前項の規定(建築	6を乗じて得たものに	6を乗じて得たものに	用については、その建築物
15mを加えたもの9 動地面積500平方m未	15mを加えたもの 15mを加えたもの 参地 西待500平 5m キー	物の各部分の高いに条と無合に関え、	15mを加えたもの	15mを加えたもの2 動地面積500平方m未	の敷地の地類国は、当談局任業なら1mを演じたかの
満の場合の建築物の各	満の場合の建築物の各	いついては、その陣際			2分の1だけ高い位置にあ
部の高さの最高限度は、まずが正確です。	部の高さの最高限度は、お話れば出版を	物の敷地の地盤面は、	部の高さの最高限度は、水ギャが正難に	部の高さの最高限度は、水ギナガの産業が	るものとみなす。
(4、11) W 八十 引磨 (-) T. しこが 伸ご ア 何 かず で ) F. E. L.	(4、1一家八十四年で1.)の5か帯に万倍を1.	■ 返回 写在 0.4 の 1 III 分割に 4.4 の 6.0 の 0.0 の 1 が	「A、当家小十四番(J. T. C. T. C. T. C. T. C. T. T. C. T. T. C. T.	(4、11)の八十円間(1T・	
23名米して作にも27に3 mを加えたものとし、毎	23名米フィギバも20に3 mを加えたものとし、毎		25名米しておんもろに3 mを加えたものとし、毎	23名米して存んものに3 mを加えたものとし、建	
築物の高さの最高限度	築物の高さの最高限度		築物の高さの最高限度	築物の高さの最高限度	
は、10mとする。	は、10mとする。		は、10mとする。 二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十	は、10mとする。 ・ サゲル、新出る中華	
3. 肺紫葱ツ敷 宮ツ 呂閣 肝炎 才 鱼 (	3. 解紫多02 製 岩02 岩崩 肝炎 子鱼の緊急の 大き かんきん いんしん いんしん いんしん いんしん いんしん しんしん しんしん し		3.  ・	3. 無紫葱の敷兎の岩鯛 肝炎ナ疸の緊急	
国が北側の露地(北側に前面道路がある場合	国が北側の露地(北側に前面道路がある場合		国が北側の羅珀(北側に前面道路がある場合	国が北側の羅地(北側に前面道路がある場合	
においては、当該道路	においては、当該道路		においては、当該道路	においては、当該道路	
の反対側の隣地をい	の反対側の隣地をい		の反対側の隣地をい	の反対側の隣地をい	
う。)のお鰡西(露地に井谷井)がままままままままままままままままままままままままままままままままままま	う。)のお韓国(羅邦には発展がある。)		う。)の	う。)の	
新数20x2v、物向(1分) 1、7、4、 対数数数20分	新数別がよい。 でした。 当数繁善の日		無数ながない。 でした。 当数案 妻 ∈ ド	斯米多か/gv %のこと ことは、当業家妻の民	
7. パタ、川家和当97半を表表を出げた。 ジャッチ	7. (14. 11 ) (18. 19.7 ) 十名 古書   下で1		7、これ、山冢客当の十七を表帯肝が、3、1521	7、(は、11)の客当の十七七十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二	

	同左
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。	同左
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減だた ものの2分の1だけ高い 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。 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
m以上低い場合における前2項の規定(建築物の各部分の角さに係る部分の適用については、その建築物の敷地の地盤面は、当該高低差から Im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。	同左
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。	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。 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。
	建築物等の形態又は 色彩その他意匠の 制限 垣又はさくの 構造の制限
	<del>12</del> X

戸建住宅地区	約5. Oha	建築することができる	建築物は次に掲げるものしナス	こ うら。 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	孫<。)	(1)学習塾、華道教室、	囲碁教室、診療所そ	の他にわらに類する	施設	(2)美術品又は工芸品	を製作するためのア	トリエスは工房(原動	機を使用する場合に	あっては、その出力
センター地区B	#50. 5ha	次に掲げる建築物は、建	築してはならない。 1 百聖由由用(単独権)・仕	1:ロ影甲半角(海米物に19属するものを除く。)																		
センター地区A	糸50. 9ha	次に掲げる建築物は、	建築してはならない。	1. がノア、小小語 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	~ °	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							
戸建住宅地区B	約2.8ha	同左																				
戸建住宅地区 A	約2. 2ha	建築することが	できる建築物は次に超げるません。	に指じるものになる	1. 戸建専用住宅	2. 戸建住宅で延	ベ面積の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	の他にたらに	類する施設
センター地区 B	約0.5ha	次に掲げる建築	物は、建築してはならない	/よン/よV・。 1. 自動車車庫(建	築物に付属す	るものを除く。)																
センター地区 A	約0.9ha	次に掲げる建築物	は、建築してはならない	/よv 。 1. ホテル、旅館	2. ボーリング場、ス	ケート場、水泳場	排	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					
地区の名 地 称	N N N N M M M M M M M M M M M M M M M M	建築物等の	用途の制限																			
		ZŽX		#	単	松	排	[2]	₩-	PO N	O₩	中世	K									
								_		_		_	_			_	_		_		_	_

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	10分の5	130平方m	敷地境界線から建築をおいるは、	物の外望入はこれにたわる名はの国籍との任め国までの距離	(以下「外壁の後退距離」	という。)は、1m以上とディッション・ション・ションの関手に	の。ただし、この収及に衝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	る場のは、この限りではたい	(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 祖今	% ロップ (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 たかつ床面積の今	計が5平方m以内で	ある場合							
			同左																						
			1. 敷地境界線から建築 からり 殴ったい	物の外壁 入はこれに 代わる柱の面までの距	離(以下「外壁の後退	田離Jという。)は、次の タセトはデネ巻値ご	今かにありの数値火 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 Om(種類	明み(まち: 0m(産業 物の高さが10m以下	の場合は3.0m)	(3)前2号に掲げる部分1744の第分1744の部分は3022	2. 建築物又は建築物の	部分が次の各号のい	すれかに該当する場合における前項の前	定については、同項第	1号及び第2号の規定		(1)外壁の中心線の長さ	の合計が3m以下で	ある場合の基準を含みといる。	(7)物画と0.7句(7)が関ルを回り上の田谷で供。	) あれぬに Rの、中 の南さが2. 3m以下	であり、かつ、床面積の今卦が5平平に
	同左	同左	同左																						
(2) 美術品又は工	10分の5	130平方m	敷地境界線から神管を	乗業物の外 はこれに代わる柱	の面までの距離	(以下 外壁の後に)時間の後に	対野器   2012。   は、1m 以上とす	る。ただし、この限	度に満たない距離	にある埋薬物人は建築物の部分が	A 米物ション 5.7 次の各号の一に	該当する場合は、	この限りではない。	これもの中心に代わる中心	線の長さの合	計が3m以下である場合	(2)物置その他に	れに類する用	係に供し軒の 声ながら 3m	以下で、やり	床面積の合計	が5平方m以モルギャ44人	と、その後に		
			同左																						
			1. 敷地境界線から 事が かんり また	解験の外類をはいたの名はいたに入りの仕	の面までの距離	(以下 外暦の後に開解   かごが	返 時間 50,750 (は、次の各号に掲	げる数値以上とす	200	(1)計画図に表示す ス A 部分は5 O	m m	(2)計画図に表示す	るB部分は5.0 (神稚者の声4	m(海米約ショロが10m以下の場	合は3.0m)	(3)前2号に掲げる 部分以外の部分	(‡3. 0m	2. 建築物又は建築	物の割分が次の各号のパポセルド	該当する場合にお	ける前項の規定に	ついては、同項第一日を必要の	1 万 爻 〇・毛 2 方 り 当 分 日 1 万 〇 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	あるのは、「3.0	m]とする。 (1)外 辟の中 : 海の
	建築物の建ペい 率の最高限度	建築物の敷地面 積の最低限度	壁面の位置の制品	첫·																					

	1. 敷地面積500平方m 1. 以上の場合の建築物	の高さの最高限度は、	の町国垣路の及 Z0mご9 る。 当歌部分が25町国垣路の対側境界線又は 5.敷地面積200平方m 反対側境界線又は隣地	隣地境界線まで 未満の場合の建築物 境界線までの真北方向のの首北古的の本 の名 如の言さの皇言 本近野囃い 55を垂じ	限度は、当該部分から	を乗じて得たもの 前面道路の反対側境 ものとし、建築物の高さのに5mを加ふた。 異独立は緊地時段総 最直隔伸は 10mとナ	までの真北方向の水	平距離に1.25を乗じ 2.	<mark>**IOMとする。</mark> (毎たものに5mを加 かれ側の露超(右側に町毎海をの撃者の × かたくのと)、種類を 一 恒道路が多ん婦会にない	の高さの最高限度は、	10mとする。	面直路がある場 3. ⊄築物の敷地の地盤   地盤面(霽地に⊄築物が合においては、   面が北側の隣地(北側   ない場合においては、当	に前面道路がある場	<ul><li>● の</li></ul>		(隣地に建築物がない	いては、当影解 歩合においては、当影 しいては、不の無樂物のおの野故書を	いう。)より1m以上毎	い場合における前項の	おげる則項の規 現に(煙染物の各部分 にあるものとみなず)定(種類物の条 の高さに係る部分に限			の適用についてのおく、当該両は、当該両は、一人の事務を一を出る。			から 1m減じたも す。	0002分の1だけ 声いな暑いなる	直にめる なす。		_
	1. 建築物の各部 1. 建 の高さの最高限 高さ	度は、当該部分 は、	がら町国道路の反対側境界線	又は隣地境界後よんの世代	南の水 平 距離	71.25や無じ アニャックデュ	nを加えたもの mを加えたもの	とし、建築物のナギの	高さの)最高吸灰 は10mと]、か 2	22階建た以下	2720	2. 健築物の敷地の地際田の地際面が北	側の隣地(北側	に前面道路があった。	ら多口においては、当該道路の	反対側の隣地を	いつ。)のお類百(鞣セ) (鞣セご 単級を	がない場合にお	いては、当該解	超の半め超数 	m以上低い場合	における前項のおける神様の	規定(	日 田 田 田 田 田 田 田 田 田 田 田 田 田	る。)の適用に	しては、からままま	無機物の敷却 ら 主義 は ままま まんき まんきん まんしん しょく はんしん はんしん はんしん はんしん はんしん はんしん はんしん はんし	ジ地海面は、当	m減じたものの2	滅 分の1だけ高い ひ
ロリアである場合 (2) 物置その他にれた に類する用途に 供し、軒の高さが (2) かつ、床面積 の合計が5平方 の合計が5平方 の合計が5平方	型地面積500平     1. 敷地面積500       方m以上の場合の     平方m未満の場		高収度は、ZOMと 合部の高さの取する。 する。 高限度は、当該	<ul><li>敷地面積500平</li><li>部分から前面道</li><li>ボーキボラは今の</li><li>数の反対値接</li></ul>		高さの最高限度 境界線までの真は 光繁単分割 サール おいまんかい			地境外線までの具 に2mを加えた 北方向の水平暗 ものとご 建築			加えたものとし、健  する。 築物の高さの最高  2. 健築物の敷地		る。毎番を表すられば別数を記れて		は、当該前面	直路がある場合に			お韓国(解断に第一句にだいては、 数参がだい場合に ――――――――――――――――――――――――――――――――――――			いつ。)より1m以上 (				る。)の適用につい の適用についたけず タ色華網を はな かの 華網を	で で し で		ら1mを减じたもの   差から1mを減 6.50~1だはす   にゃゃ 6.6.50

	1. 建築物の屋枝及び外曜との他一分から監督との他一分から監督に対した。 1. 建築物の機性内に設定の調和に配慮した ものとする。 2. 建築物の機性内に設定する方 一部するでは、できる方 中物は次に掲げるもの とする。 (1)自己の用に供する が、一般を表えるの形 場出するができる方 場出するができる方 場出するがでは、 かつ、これらの形 が、他の他、から、 かの他、からの のかの の方もの の方もの の方もの の方もの の方ものは、高さ3 エ以内のものを1 をから計にで設置できるを3 からかの のたので次に繋出する のたのが が無めまったが が無めまったが が無め合いで、表示面 積の合計は1平方 取り内のものを1 表示するものは、 表示するものは、 表示するものは、 表示可 をのしまいらに類 は1平方のものを2 は1平方のものを2 を1 を2 を2 を2 を2 を2 を2 を2 を3 を3 を3 を3 を3 を3 を3 を4 を3 を4 を4 を4 を6 を6 を6 を6 を6 を7 を7 を6 を6 を7 を7 を7 を8 を8 を8 を8 を8 を8 を8 を8 を8 を8
	1. 建築物の屋根及び外 同左 壁その他 戸外から望 見される部分の形態、 道匠 及び色彩は、周 过との調和に配慮した ものとする。 建一、適切な種物規模 上することを 避け、適切な種物規模 となるよう配慮する。
とみなす。	1. 離業物の周接をの間を を対る対象をの形 を対える部分の形 でない、 を対しる部分の形 をからででのの形 をのとする。 をのとする。 とができる方子 とができる方子 とができる方子 はかいた。 をかけない。 ののかする。 ののかする。 ののかする。 のが、一部のとする。 のが、一部のとする。 のが、一部のとする。 のが、一部のとする。 のが、一部ののはののは、 が、一部ののはののは、 は、よんののは、 が、からのは、 が、からのは、 が、からのは、 が、からのは、 が、からのは、 が、からのは、 が、からのは、 が、からのは、 が、からのは、 が、からのは、 が、が、 ののとし、 は、するをのは、 が、からのは、 が、からのは、 が、からのは、 が、からのは、 は、は、ない。 ののとし、 は、するがのは、 が、からのは、 が、からのは、 が、からのは、 は、するがのが、 が、からのは、 が、からのは、 がながった。 ののとし、 は、するがのが、 が、からのは、 が、からのは、 が、からのは、 が、からのは、 が、からのは、 が、からのは、 が、からのは、 が、からのは、 が、からのが、 が、からが、 が、からのが、 が、からが、 が、が、 ののとに、 は、からのが、 が、からのが、 が、からのが、 が、からのが、 が、からが、 が、からが、 が、からが、 が、からが、 が、 が、からが、 が、 が、 が、 が、 が、 が、 が、 が、 が、
い位置にあるもの の1だけ高い位 とみなす。	<ul> <li>・ 建築物の屋根及 同左 が外壁 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。</li> <li>・ 種 築 物 の 形 億 は、長 大な核状と することを避け、適 切な建物 規模とな うよう配慮する。</li> </ul>
	建築物等の形態 文は色彩その他 意匠の 制限

	道路に面するかき、さ	くの伸回は、生母人はメージンコンコンス等とし、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	°১১			
表合方や面上の	か 同左	L,	緑	п	1,7	な	世	り	ざ	磷	以	砂	
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)	道路に面するかまなった。	と、らくり角面は、 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、問柱	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。
		/	/	/	/	/	/	/		/			
			/	/	/	/							
						垣又はなくの	構造の制限						

## 4.計画書(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
地標	区計画の目	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。 このため本地区計画は、中高層の住宅を主体としつつ、ブー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。
X.	土地利用の方針	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。  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。  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。  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。  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。
区域の整備、開発及び保全に関わ	地区施設の整備の方針	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。 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。 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ール バール及び公園を地区施設として配置する。
全に関する方針	建築物等の整備の方針	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。 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。 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。 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。 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

			4. 戸郊	努める。 建住宅地区:地区住民の利便を ねる戸建住宅が立地出来る地区	****	,
			- 111	るよう建築物等の規制・誘導を図	.,	1 4 4 6 2 C/1 6 / C   E / C / C   E / C   C / C
	批反	て整備	計画を定	1		
		区域	7.00	HI MILL OF CARD		
			計画の区	約25ha		
	域面					
				公園:約0.7ha		
	地区	区施設の	の配置及	ブールバール:幅員20m、延	長約640m	
	び規	模		歩道状空地:幅員2m、延長約	935m	
				歩行者用通路:幅員4m、延長	<del>是</del> 約56m	
		地区	地区の 名称	住宅地区A	住宅地区B	住宅地区C
		地区の区分	地区の 面積	約7. 8ha	約5. 9ha	約2. 4ha
			勿等の D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	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
地				<b>\$</b> 0		
区敷		建築物				
備			い率の最			
地区整備計画	建築物	高限月建築物				
			面積の最			
	等に関する事項	低限				
	関す	1-11	<u>-</u> の位置の	1. 敷地境界線から建築物		1. 敷地境界線から建築
	9 2	制限	/ / <u>  正</u>   <u>E </u>	の外壁又はこれに代わる	<del>                                    </del>	物の外壁又はこれに
	事項	Maleun		柱の面までの距離(以下		代わる柱の面までの
				「外壁の後退距離」とい		距離(以下「外壁の後
				う。)は、次の各号に掲げ		退距離」という。)は、
				る数値以上とする。		次の各号に掲げる数
				(1)計画図に表示する A 部		値以上とする。
				分は5.0m		(1)計画図に表示するA
				(2)計画図に表示するB部		部分は5.0m
				分は5.0m(建築物の		(2)計画図に表示するB
				高さが10m以下の場合		部分は5.0m(建築
				は3.0m)		物の高さが10m以
				(3)前2号に掲げる部分以		下の場合は3.0m)
				外の部分は3.0m		(3)前2号に掲げる部分
				2. 建築物又は建築物の部		以外の部分は3.0
				分が次の各号のいずれ		m
				かに該当する場合におけ		
				る前項の規定について		2. 計画図に表示する C

	は、同項第1号及び第2		部分の外壁の後退距離
	号の規定中「5.0m」とあ		は歩行者用通路境界線
	るのは、「3.0m」とする。		から1.0m以上とする。
	(1)外壁の中心線の長さの		
	合計が3m以下である場		3. 建築物又は建築物の
	合		部分が次の各号のい
	(2)物置その他これに類す		ずれかに該当する場
	る用途に供し、軒の高さ		合における前項の規
	が2.3m以下であり、か		定については、同項
	つ、床面積の合計が5平		第1号及び第2号の規
	方m以内である場合		定中「5.0m」とあるの
			は、「3.0m」とする。
			(1)外壁の中心線の長
			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
			下であり、かつ、床面
			積の合計が5平方m
7-1 5-5-11 5-5	- +/ //	- +/ ULTANE 0 0 T	以内である場合
建築物等の高	1. 敷地面積500平方m以	1. 敷地面積500平方m	1. 敷地面積500平方m
さの最高限度	上の場合の建築物の各	以上の場合の建築物の	未満の場合の建築物
	部の高さの最高限度は、	各部の高さの最高限度	の各部の高さの最高
	次に定めるとおりとし、建	は、次に定めるとおりと	限度は、当該部分から対象の反対の
	築物の高さの最高限度は	し、建築物の高さの最	ら前面道路の反対側
	45mとする。	高限度は20mとする。 (1)当該部分から前面道	境界線又は隣地境界 線までの真北方向の
	(1)当該部分から前面道路 の反対側境界線又は	路の反対側境界線又	水平距離に1.25を
	隣地境界線までの真北	は隣地境界線までの	永子距離に1.25を 乗じて得たものに5m
	方向の水平距離(以下	真北方向の水平距離	を加えたものとし、建
	「水平距離」という。)が	(以下「水平距離」と	築物の高さの最高限
	8m未満の範囲にあっ	いう。)が8m未満の	度は、10mとする。
	ては、当該水平距離に	範囲にあっては、当	2. 建築物の敷地の地盤
	1. 25を乗じて得たも	該水平距離に1.25	面が北側の隣地(北
	のに5mを加えたもの	を乗じて得たものに5	側に前面道路がある
	(2)水平距離が8m以上の	mを加えたもの	場合においては、当
	範囲にあっては、当該	(2)水平距離が8m以上	該前面道路の反対側
	水平距離から8mを減	の範囲にあっては、	の隣地をいう。)の地
	じたものに0.6を乗じ	当該水平距離から8	盤面(隣地に建築物
	て得たものに15mを加	mを減じたものに0.	がない場合において
	えたもの	6を乗じて得たものに	は、当該隣地の平均
	2. 敷地面積500平方m未	15mを加えたもの	地表面をいう。)より1
	満の場合の建築物の各	2. 敷地面積500平方m	m以上低い場合にお
	部の高さの最高限度は、	未満の場合の建築物の	ける前項の規定(建築
	当該水平距離に1.25を	各部の高さの最高限度	物の各部分の高さに
	乗じて得たものに5mを	は、当該水平距離に1.	係る部分に限る。)の
	加えたものとし、建築物	25を乗じて得たものに	適用については、そ
	の高さの最高限度は、10	5mを加えたものとし、	の建築物の敷地の地

r	Г	T	I	
		mとする。	建築物の高さの最高限	盤面は、当該高低差
		3. 建築物の敷地の地盤面	度は、10mとする。	から1mを減じたもの
		が北側の隣地(北側に前	3. 建築物の敷地の地盤	の2分の1だけ高い位
		面道路がある場合におい	面が北側の隣地(北側	置にあるものとみな
		ては、当該道路の反対側	に前面道路がある場合	す。
		の隣地をいう。)の地盤面	においては、当該道路	
		(隣地に建築物がない場	の反対側の隣地をい	
		合においては、当該隣地	う。)の地盤面(隣地に	
		の平均地表面をいう。)よ	建築物がない場合にお	
		り1m以上低い場合にお	いては、当該隣地の平	
		ける前2項の規定(建築	均地表面をいう。)より1	
		物の各部分の高さに係る	m以上低い場合におけ	
		部分に限る。)の適用に	る前2項の規定(建築物	
		ついては、その建築物の	の各部分の高さに係る	
		敷地の地盤面は、当該高	部分に限る。)の適用に	
		低差から 1m減じたものの	ついては、その建築物	
		2分の1だけ高い位置に	の敷地の地盤面は、当	
		あるものとみなす。	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	1. 建築物の屋根及び外壁	同左	同左
	態又は色彩そ	その他戸外から望見され		
	の他意匠の制	る部分の形態、意匠及び		
	限	色彩は、周辺との調和に		
		配慮したものとする。		
		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。		
	垣又はさくの構			
	造の制限			
	•			

		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
		地区の区分	地区の 面積	約0. 9ha	約0. 5ha	約5. Oha
地区整備計画	建築物等に関する事項		D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. 自動車車(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 付属するものを除く。)	建築するない。 1. 戸戸積にというできるものとは関連をはない。 1. 戸戸積にというできるものとは、一定では、一定では、一定では、一定では、一定では、一定では、一定では、一定で
			物の建ペ の最高限			10分の5
			物の敷地の最低限			130平方m
			の位置の	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

	値以上とする。		限度に満たない距離
	(1)計画図に表示する A		にある建築物又は建築
	部分は5.0m		物の部分が、次の各号
	(2)計画図に表示するB		の一に該当する場合
	部分は5.0m(建築		は、この限りではない。
	物の高さが10m以下		(1)外壁又はこれに代
	の場合は3.0m)		わる中心線の長さ
	(3)前2号に掲げる部分		の合計が3m以下
	以外の部分は3.0m		である場合
	2. 建築物又は建築物の		(2)物置その他これに
	部分が次の各号のい		類する用途に供し
	ずれかに該当する場		軒の高さが2.3m
	合における前項の規		以下で、かつ床面
	定については、同項		積の合計が5平方
	第1号及び第2号の規		m以内である場合
	定中「5.0m」とあるの		111191111111111111111111111111111111111
	は、「3. 0m」とする。		
	(1)外壁の中心線の長さ		
	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		
	であり、かつ、床面積		
	の合計が5平方m以		
	内である場合		
建築物等の高	1. 敷地面積500平方m	1. 敷地面積500平方m	1. 建築物の各部の高
さの最高限度	以上の場合の建築物	未満の場合の建築物	さの最高限度は、当
	の高さの最高限度は、	の各部の高さの最高限	該部分から前面道路
	20mとする。	度は、当該部分から前	の反対側境界線又
	2. 敷地面積500平方m	面道路の反対側境界	は隣地境界線までの
	未満の場合の建築物	線又は隣地境界線ま	真北方向の水平距
	の各部の高さの最高	での真北方向の水平	離に1.25を乗じて
	限度は、当該部分から	距離に1.25を乗じて	得たものに5mを加
	前面道路の反対側境	得たものに5mを加え	えたものとし、建築物
	界線又は隣地境界線	たものとし、建築物の	の高さの最高限度は
	までの真北方向の水	高さの最高限度は、10	10mとし、かつ、2階
	平距離に1.25を乗じ	mとする。	建て以下とする。
	て得たものに5mを加	2. 建築物の敷地の地盤	2. 建築物の敷地の地
	えたものとし、建築物	面が北側の隣地(北側	盤面が北側の隣地
	の高さの最高限度は、	に前面道路がある場合	(北側に前面道路が
	10mとする。	においては、当該前面	ある場合において
	3. 建築物の敷地の地盤	道路の反対側の隣地	は、当該道路の反対
	面が北側の隣地(北側	をいう。)の地盤面(隣	側の隣地をいう。)の
	に前面道路がある場	地に建築物がない場	地盤面(隣地に建築
	合においては、当該	合においては、当該隣	物がない場合にお
	前面道路の反対側の	地の平均地表面をい	いては、当該隣地の
	隣地をいう。)の地盤	う。)より1m以上低い場	平均地表面をいう。)
	面(隣地に建築物がな	合における前項の規定	より 1m以上低い場
	m ()   10   - C   10   0   0	H + -4-17 O H4 24 2/96/VL	OT THE POST OF

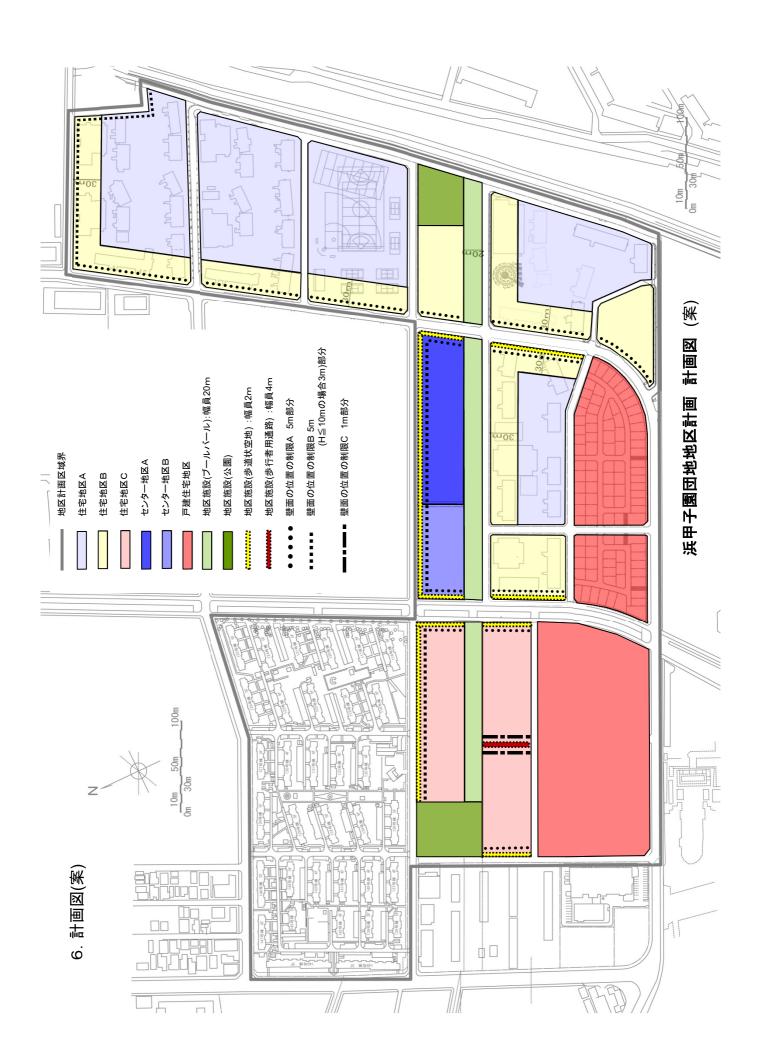
	い場合においては、	(建築物の各部分の高	合における前項の規
	当該隣地の平均地表	さに係る部分に限る。)	定(建築物の各部分
	面をいう。)より1m以	の適用については、そ	の高さに係る部分に
	上低い場合における	の建築物の敷地の地	限る。)の適用につ
	前項の規定(建築物の	盤面は、当該高低差か	いては、その建築物
	各部分の高さに係る部	ら1mを減じたものの2	の敷地の地盤面は、
	分に限る。)の適用に	分の1だけ高い位置に	当該高低差から 1m
	ついては、その建築	あるものとみなす。	減じたものの2分の1
	物の敷地の地盤面		だけ高い位置にある
	は、当該高低差から1		ものとみなす。
	m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。		
建築物等の形	1. 建築物の屋根及び外	同左	1. 建築物の屋根及び
態又は色彩	壁その他戸外から望	. , —	外壁その他戸外から
その他意匠	見される部分の形態、		望見される部分の形
の制限	, , , , , , , , , , , , , , , , , , ,		態、意匠及び色彩
りつ市小り以	意匠及び色彩は、周		
	辺との調和に配慮した		は、周辺との調和に
	ものとする。		配慮したものとする。
	2. 建築物の形態は、長		2. 建築物の敷地内に
	大な板状とすることを		設置することができ
	避け、適切な建物規模		る広告物は次に掲げ
	となるよう配慮する。		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
			その他これらに類
			するものは、高さ3
			m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)
垣又はさくの構		道路に面するか
造の制限		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(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. 条例による縦覧結果について

縦覧期間:令和2年2月10日(月)~2月25日(火)

・縦覧場所:都市計画課窓口、市ホームページ

・広報方法:令和2年2月10日号市政ニュース、市ホームページ

・縦覧者数:窓口0件

市ホームページアクセス数 429 件 (PC 版 378 件、スマホ版 51 件)

・提出された意見の総数:0件

### 8. スケジュール(案)

