

平成 27 年度第 2 回都市計画審議会
平成 27 年 8 月 26 日（水）午前 10 : 00～

報告第 1 号

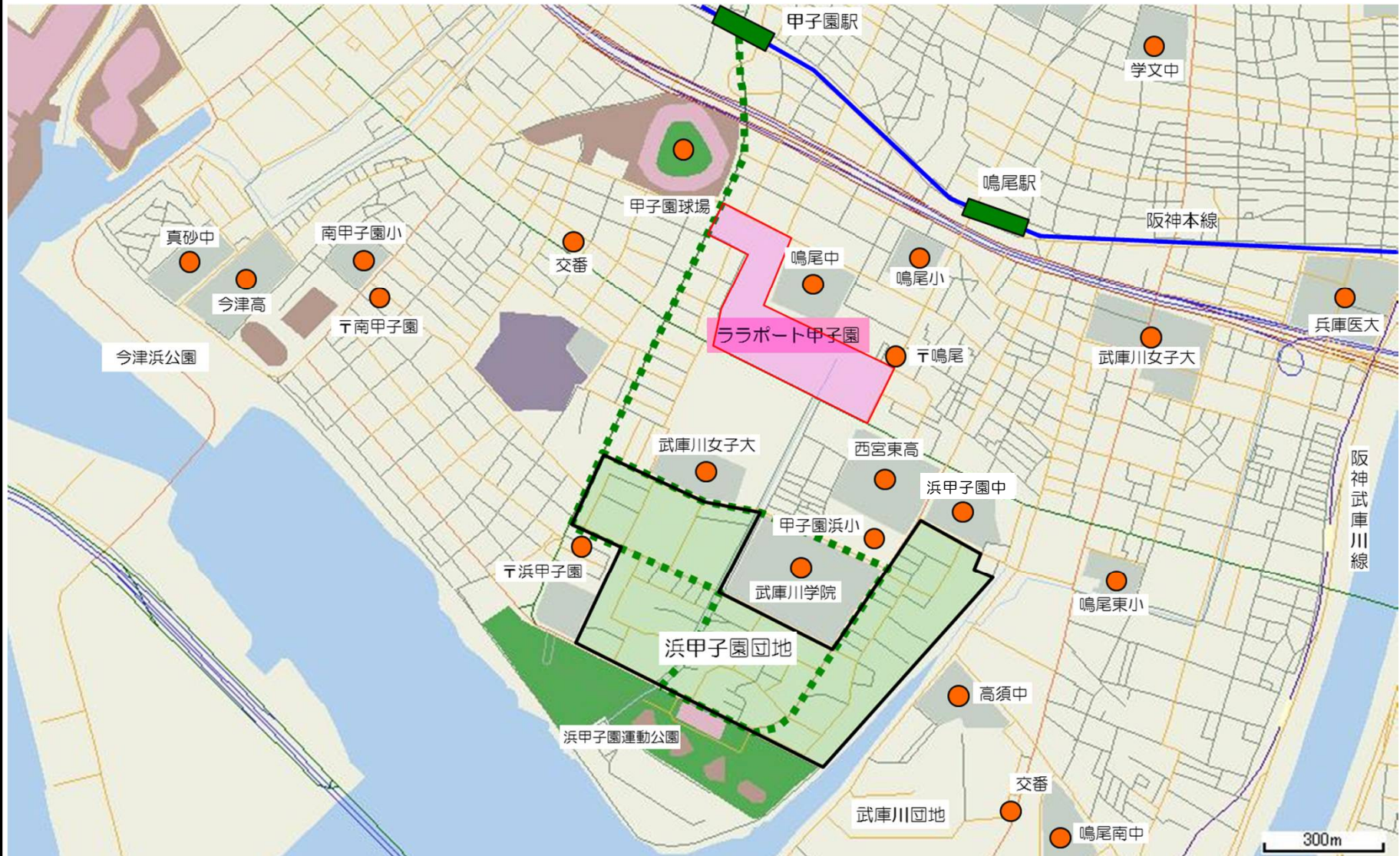
阪神間都市計画地区計画の変更（西宮市決定）について【報告】 （浜甲子園団地地区計画）

目 次

1. 位置図	P. 1
2. 地域・地区図	P. 2
3. 変更の概要	P. 3
4. 新旧対照表	P. 4
5. 地区計画(変更原案)	P. 10
6. 理由書(変更原案)	P. 16
7. 計画図	P. 17
8. スケジュール(案)	P. 18

1.位置図

浜甲子園団地



2.地域・地区図

浜甲子園団地



3. 変更の概要

浜甲子園団地の建て替え事業の進捗にともない、地区整備計画の区域を拡大するものです。地区の細区分については、新たに「センター地区A」「センター地区B」「住宅地区C」を設けるとともに、既存「戸建住宅地区」の範囲を拡大します。また、地区施設としては、環境に配慮し、「公園」「プールパール」「歩道状空地」を適切に配置するものです。



4. 新旧対照表

(現状)

(変更原案) ※網掛部分は変更箇所を示す

名称	浜甲子園団地地区計画	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	西宮市 枝川町及び古川町の各一部	
区域	計画図表示のとおり	計画図表示のとおり	
面積	約36.6ヘクタール	約36.6ヘクタール	
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>	<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	土地の利用方針	<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"> 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: 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. 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居住環境の形成を図る。 	<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"> 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居住環境の形成を図る。
	地区施設の整備方針	<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、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>	<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、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"> 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. 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できる地区として、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>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"> 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画に努める。 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。

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17ヘクタール			約25ヘクタール					
地区施設の配置及び規模		公園：約0.3ヘクタール 計画図に示すプールバール：幅員20メートル、延長約440メートル 歩道状空地：幅員2メートル、延長約185メートル			公園：約0.7ヘクタール 計画図に示すプールバール：幅員20メートル、延長約640メートル 歩道状空地：幅員2メートル、延長約935メートル					
地区の細区分 (細区分の区域は計画図示のとおり)	名称	住宅地区A	住宅地区B	戸建住宅地区	住宅地区A	住宅地区B	住宅地区C	センター地区A	センター地区B	戸建住宅地区
	面積	約7.8 ヘクタール	約5.9 ヘクタール	約2.2 ヘクタール	約7.8 ヘクタール	約5.9 ヘクタール	約2.6 ヘクタール	約0.9 ヘクタール	約0.5 ヘクタール	約5.0 ヘクタール
建築物等のに関する事項		建築物等のに関する事項			建築物等のに関する事項					
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. 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。）	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平方メートル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. 前各号の建築物に付属するもの	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。） 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。）	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. 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（建築物に付属するものを除く。） 5. 畜舎（15平方メートルを越えるもの。） 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（建築物に付属するものを除く。）	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平方メートル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. 前各号の建築物に付属するもの

		床面積の合計が5平方メートル以内である場合			床面積の合計が5平方メートル以内である場合									
	建築物の高さの最高限度	<p>1. 敷地面積500平方メートル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45メートルとする。</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8メートル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5メートルを加えたもの</p> <p>(2) 水平距離が8メートル以上の範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものに0.6を乗じて得たものに15メートルを加えたもの</p> <p>2. 敷地面積500平方メートル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5メートルを加えたものとし、建築物の</p>			<p>1. 敷地面積500平方メートル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45メートルとする。</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に1.25を乗じて得たものに5メートルを加えたものとし、建築物の高さの最高限度は10メートルとする。</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1メートル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1メートル減じたもの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。</p>			<p>1. 敷地面積500平方メートル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20メートルとする。</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8メートル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5メートルを加えたもの</p> <p>(2) 水平距離が8メートル以上の範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものに0.6を乗じて得たものに15メートルを加えたもの</p> <p>2. 敷地面積500平方メートル未満の場合の建築物の各部の高さの最高限度は、水平距離が4メートル未満の範囲にあっては、当該水平距離に1.25を乗じて得</p>			<p>1. 敷地面積500平方メートル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5メートルを加えたものとし、建築物の高さの最高限度は、10メートルとする。</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1メートル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1メートル減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。</p>			<p>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5メートルを加えたものとし、建築物の高さの最高限度は10メートルとする。</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1メートル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1メートル減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。</p>

		<p>高さの最高限度は、10メートルとする。</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>高さの最高限度は、10メートルとする。</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>高さの最高限度は、10メートルとする。</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>たものに5メートルを加えたものとし、建築物の高さの最高限度は、10メートルとする。</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>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。</p>		
	<p>建築物等の形態若しくは意匠の制限</p>	<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>	<p>同左</p>	<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 (1) 自己の用に供する広告物又はこれを掲出する物</p>	<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>	<p>同左</p>	<p>同左</p>	<p>同左</p>	<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 (1) 自己の用に供する広告物又はこれを掲出する物</p>

				<p>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3メートル以内のものを1箇所まで設置できるものとし、表示面積の合計は1平方メートル以内のもの（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平方メートル以内のもの（表示面が2面以上の時はその合計）</p>							<p>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3メートル以内のものを1箇所まで設置できるものとし、表示面積の合計は1平方メートル以内のもの（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平方メートル以内のもの（表示面が2面以上の時はその合計）</p>
		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40センチメートル以下の場合はこの限りでない。</p>							<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40センチメートル以下の場合はこの限りでない。</p>

5. 地区計画(変更原案)

H15. 6. 27決定
H24. 3. 30変更
H27. ○. ○変更

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
区	域	計画図表示のとおり
面	積	約36.6ヘクタール
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	土地の利用方針	<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"> 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、周辺地区と調和のとれた良好な居住環境の形成を図る。
	地区施設の整備	<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"> 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画に努める。 4. 戸建住宅地区: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。

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25ヘクタール(今回追加:約8ヘクタール)			
地区施設の配置及び規模		公園:約0.7ヘクタール(今回追加:約0.4ヘクタール) 計画図に示すブルーバール:幅員20メートル、延長約640メートル(今回追加:約200メートル) 歩道状空地:幅員2メートル、延長約935メートル(今回追加:約750メートル)			
地区整備計画 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 A	住宅地区 B	住宅地区 C
		面積	約7.8ヘクタール	約5.9ヘクタール	約2.4ヘクタール (全て今回追加)
	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. 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				
	建築物の壁面の位置の制限	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5.0メートル (2)計画図に表示するB部分は5.0メートル(建築物の高さが10メートル以下の場合には3.0メートル) (3)前2号に掲げる部分以外の部分は3.0メートル 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「5.0メートル」とあるのは、「3.0メートル」とする。 (1)外壁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する用途に供し、軒の高さが	同左	同左	

	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		
建築物の高さの最高限度	<p>1. 敷地面積500平方メートル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45メートルとする。</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8メートル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5メートルを加えたもの</p> <p>(2)水平距離が8メートル以上の範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものに0.6を乗じて得たものに15メートルを加えたもの</p> <p>2. 敷地面積500平方メートル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5メートルを加えたものとし、建築物の高さの最高限度は、10メートルとする。</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>1. 敷地面積500平方メートル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20メートルとする。</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8メートル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5メートルを加えたもの</p> <p>(2)水平距離が8メートル以上の範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものに0.6を乗じて得たものに15メートルを加えたもの</p> <p>2. 敷地面積500平方メートル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5メートルを加えたものとし、建築物の高さの最高限度は、10メートルとする。</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>1. 敷地面積500平方メートル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5メートルを加えたものとし、建築物の高さの最高限度は、10メートルとする。</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1メートル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。</p>
建築物等の形態若しくは意匠の制限	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	同左	同左

		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。		
	かき、若しく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	地区の細区分 (細区分の区域は計画図表示のとおり)	名称	センター地区A	センター地区B	戸建住宅地区
			面積	約0.9ヘクタール (全て今回追加)	約0.5ヘクタール (全て今回追加)	約5.0ヘクタール (今回追加:約2.8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. 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(建築物に付属するものを除く。) 5. 畜舎(15平方メートルを超えるもの。) 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(建築物に付属するものを除く。)	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平方メートル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. 前各号の建築物に付属するもの
		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平方メートル
建築物の壁面の位置の制限		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	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、1メートル以上とする。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	

		<p>は5.0メートル</p> <p>(2)計画図に表示するB部分 は5.0メートル(建築物の 高さが10メートル以下の 場合は3.0メートル)</p> <p>(3)前2号に掲げる部分以外 の部分は3.0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 の規定については、同項第 1号及び第2号の規定中 「5.0メートル」とあるのは、 「3.0メートル」とする。</p> <p>(1)外壁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>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、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. 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、20メー トルとする。</p> <p>2. 敷地面積500平方メートル 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5メートルを加えたも のとし、建築物の高さの最 高限度は、10メートルとす 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 地に建築物がない場合に おいては、当該隣地の平均 地表面をいう。)より1メー トル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1メー</p>	<p>1. 敷地面積500平方メートル 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5メートルを加えたも のとし、建築物の高さの最 高限度は、10メートルとす 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1メー トル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。</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5メー トルを加えたものとし、建築物 の高さの最高限度は10メ ートルとする。</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1メートル以 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1メートル減じた ものの2分の1だけ高い位 置にあるものとみなす。</p>

		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。		
	建築物等の形態若しくは意匠の制限	<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3メートル以内のものを1箇所まで設置できるものとし、表示面積の合計は1平方メートル以内のもの（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平方メートル以内のもの（表示面が2面以上の時はその合計）</p>
	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40センチメートル以下の場合はこの限りでない。</p>

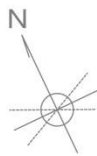
6. 理由書(変更原案)

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棟あたりの住戸数、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ている。

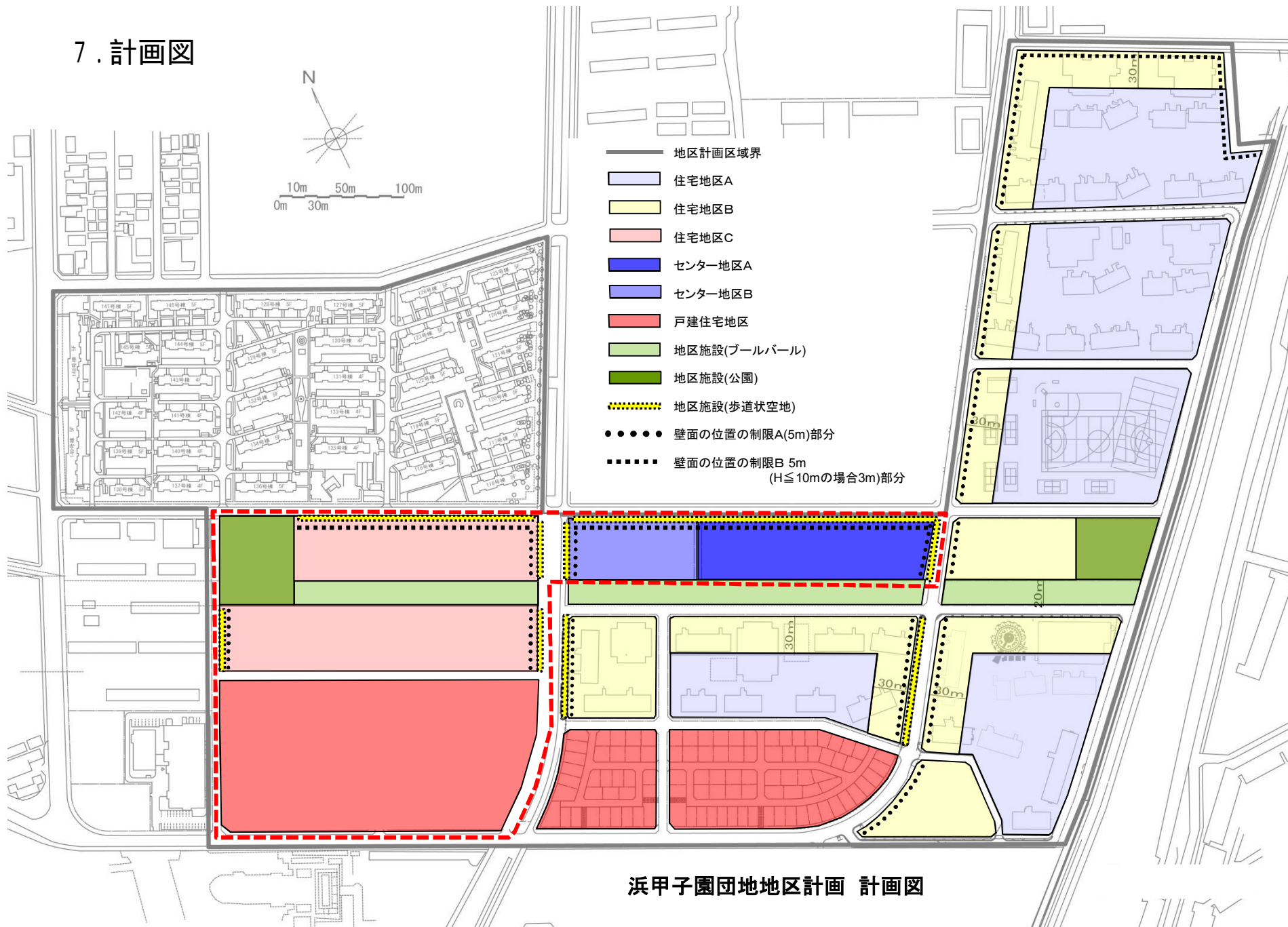
この建て替え計画に伴い、本地区では、中高層の住宅を主体としつつ、歩行者空間やまとまったオープンスペースを確保するなど、景観や周辺環境に配慮した、安全・安心で快適な住宅市街地の形成を図るため、本地区計画を平成15年6月27日に決定した。また、戸建住宅地区の追加や地区整備計画区域の拡大及び地区の細区分の名称の変更等を行うため、平成24年3月30日に本地区計画を変更した。

決定時及び変更時の基本的な方針を継承しつつ、センター地区 A・B の追加等の新たな状況に対応し、建て替え計画の進展に伴う地区整備計画区域の拡大を行うため、本地区計画を変更する。

7. 計画図



- 地区計画区域界
- 住宅地区A
- 住宅地区B
- 住宅地区C
- センター地区A
- センター地区B
- 戸建住宅地区
- 地区施設(プール・パール)
- 地区施設(公園)
- 地区施設(歩道状空地)
- 壁面の位置の制限A(5m)部分
- 壁面の位置の制限B 5m (H ≤ 10mの場合3m)部分



浜甲子園団地地区計画 計画図

8. スケジュール(案)

