

甲子園浜田地区地区計画

H14.2.12 決定

名 称	甲子園浜田地区地区計画	
位 置	西宮市甲子園浜田町、甲子園砂田町、甲子園六石町の全部	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	約16.0ヘクタール	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	<p>本地区は、阪神甲子園駅の北西に位置し、戸建住宅と中低層の集合住宅を中心とした市街地であり、旧国道及び中津浜線沿道の一部に商業施設が立地している。</p> <p>本地区は、阪神・淡路大震災以降、中高層の集合住宅の建設が進みつつあり、住環境が変わりつつある。</p> <p>本地区計画は、中低層の市街地の環境を保全、育成し、良好な市街地を形成することを目標とする。</p>
	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、次のように土地利用を誘導する。</p> <p>1) 西部中低層住宅地区：中低層の住環境を保全し、良好な住宅市街地としての形成を図る。</p> <p>2) 東部中低層住宅地区：中低層の住環境を保全し、良好な住宅市街地としての形成を図る。</p> <p>3) 幹線道路沿道地区(1)(2)(3)：幹線道路沿道としての利便性を活かした商業施設等と住宅が調和した市街地の形成を図る。</p>
	地区施設の整備方針	<p>幹線道路については、良好な住環境と調和させるよう快適で緑豊かな歩道整備を図る。また、区画道路などの地区施設は、その機能が損なわれないよう維持、増進を図る。</p>
	建築物等の整備方針	<p>調和のあるまちなみを形成し、良好な住環境を保全、育成するため、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、潤いのある良好なまちなみが形成されるよう、建築物や屋外広告物の意匠・色彩については周辺との調和に配慮するとともに、西部中低層住宅地区及び東部中低層住宅地区では道路沿いの緑化に努める。</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16.0ヘクタール	
地 区 建 築 整 備 計 画 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	西部中低層住宅地区
		面積	約6.5ヘクタール
			東部中低層住宅地区
			約4.8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) 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の合計が1,500平方メートルを超えるもの又は3階以上の部分をその用途に供するもの (4) 事務所でその用途に供する部分の床面積の合計が1,500平方メートルを超えるもの又は3階以上の部分をその用途に供するもの (5) 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 (6) ホテル又は旅館 (7) 自動車教習所 (8) 畜舎 (9) 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、作業場の床面積の合計が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。 (10) 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
	建築物の高さの最高限度	1. 敷地面積500平方メートル以上の場合、12メートルとする。ただし、次に掲げる要件に適合するものについてはこの限りでない。 (1) 地区計画の決定告示の際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 (2) 敷地内に敷地面積の10分の1以	同左

			<p>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>2. 前項ただし書に該当する場合の最高限度は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>3. 敷地面積500平方メートル未満の場合は、10メートルとする。</p>	
--	--	--	--	--

地区	建築物	地区の細区分 (細区分の区域は 計画図表示のと おり)	名称	幹線道路沿道地区(1)	幹線道路沿道地区(2)	幹線道路沿道地区(3)
		面積		約2.6ヘクタール	約1.4ヘクタール	約0.7ヘクタール
整備計画	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 の床面積の合計が 1,500平方メート ルを超えるもの又は3 階以上の部分をその用 途に供するもの (4) 事務所でその用途に 供する部分の床面積の 合計が1,500平方 メートルを超えるもの 又は3階以上の部分を その用途に供するもの (5) 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 (6) ホテル又は旅館 (7) 自動車教習所 (8) 畜舎 (9) 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 積の合計が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。 (10) 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	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) 葬儀を主たる目的と する建築物

<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は、15メートルとする。 ただし、次に掲げる要件に適合するものについてはこの限りでない。</p> <p>(1) 地区計画の決定告示の際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つて、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>2. 前項ただし書に該当する場合の最高限度は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>3. 敷地面積500平方メートル未満の場合は、10メートルとする。</p>	<p>同左</p>	<p>同左</p>
--------------------	---	-----------	-----------

