

甲子園五番・花園地区地区計画

H15. 9. 16 決定

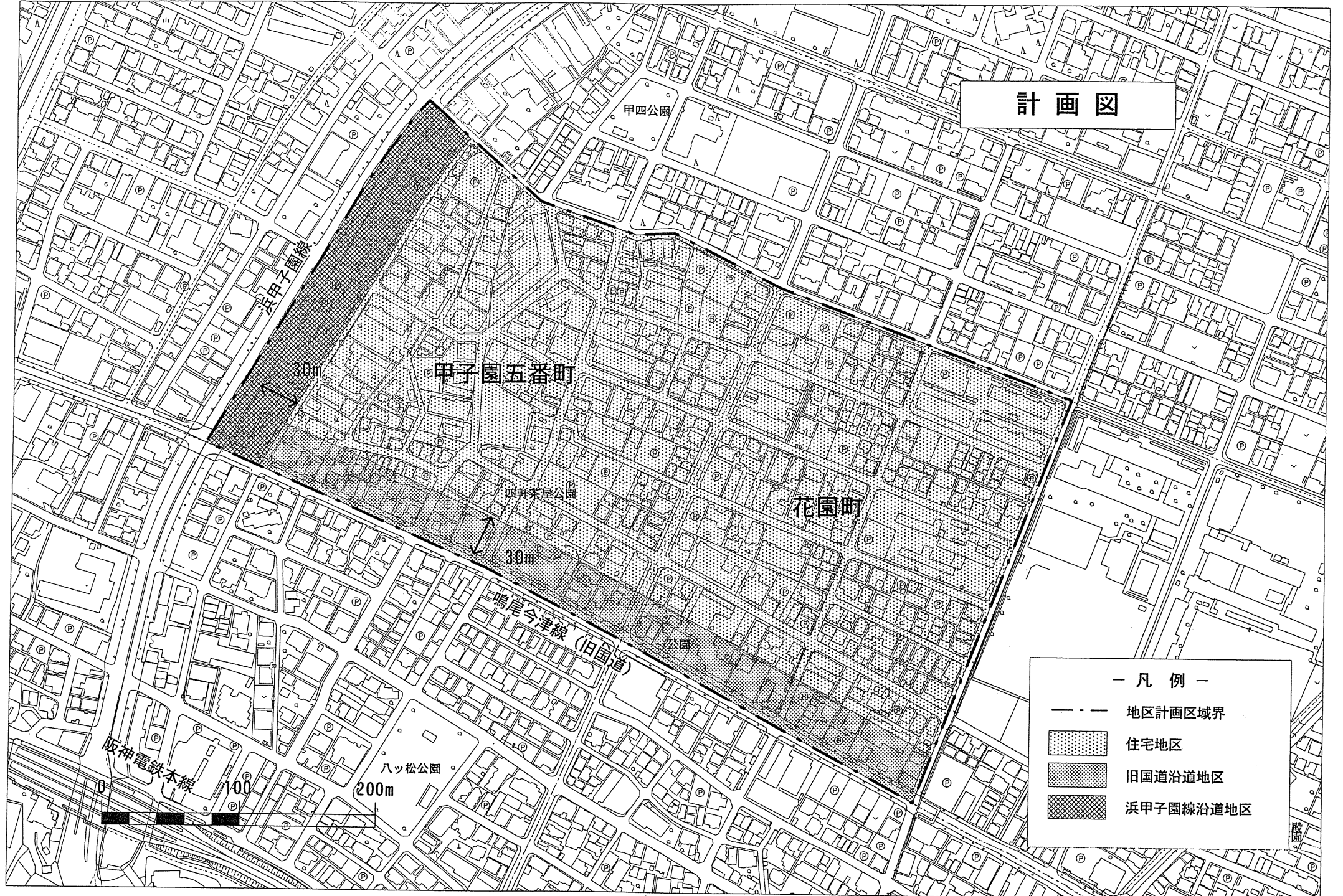
H18. 3. 10 変更

名 称	甲子園五番・花園地区地区計画	
位 置	西宮市甲子園五番町及び花園町の全部	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	約16.5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東に位置し、幹線道路の鳴尾今津線（旧国道）及び浜甲子園線に接する比較的都市基盤の整った良好な市街地であり、戸建住宅と中低層の共同住宅を中心に、幹線道路沿道の一部に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の共存」を基本に、幹線道路沿道の適正な土地利用の誘導と、中低層を中心とした住環境を保全・育成す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>住宅地区：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>旧国道沿道地区：鳴尾今津線（旧国道）沿道の特性を活かし、生活利便施設と住宅が共存する個性的な市街地の形成を図る。</p> <p>浜甲子園線沿道地区：隣接する住宅地区との調和を図りつつ、沿道の特性を活かした市街地の形成を図る。</p>
	地区施設の整備方針	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。
	建築物等の整備方針	住宅地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ゆとりある良好な住宅地を形成するため、地区ごとに、建築物の用途の制限、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及び建築物の高さの最高限度をそれぞれの地区特性に応じ定める。

地区整備計画を定める区域		計画図表示のとおり			
地区整備計画区域面積		約16.5ヘクタール			
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	旧国道沿道地区	浜甲子園線沿道地区
		面積	約13.2ヘクタール	約2.0ヘクタール	約1.3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) 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150平方メートルを超えるもの		次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 葬儀を主たる目的とする建築物
	建築物の敷地面積の最低限度		90平方メートル。 ただし、次の各号に掲げる場合の建築物の敷地面積の最低限度は、当該各号に定める面積とする。 (1) その土地の区域の面積が500平方メートル以上の宅地造成(建築物を建築するため、土地の区画又は形質に改変を加えることをいう。)を行う場合 120平方メートル (2) 現に建築物の敷地として使用されている土地又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用する敷地について、その全部を一の敷地として使用する場合 当該土地の面積	同 左	90平方メートル。 ただし、現に建築物の敷地として使用されている土地又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用する敷地について、その全部を一の敷地として使用する場合にあってはこの限りでない。
	建築物の壁面の位置の制限		1. 敷地面積が500平方メートル以上の場合、建築物の外壁又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という。)の面から道路境界線までの距離の最低限度は、1.5メートルとする。 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、前項の規定は適用しない。		

地区整備計画	建築物等に関する事項	<p>(1) 外壁等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>		
	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は、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は、10メートルとする。</p>		<p>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。</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は、10メートルとする。</p>

計画図



甲子園五番町

花園町

甲四公園

鳴尾今津線(旧国道)

八ッ松公園

阪神電鉄本線

100

200m

凡例

- 地区計画区域界
- 住宅地区
- 旧国道沿道地区
- 浜甲子園線沿道地区