

# 西宮北口駅北東地区地区計画

H10.10.15 決定

H18.3.10 変更

名称	西宮北口駅北東地区地区計画	
位置	西宮市北口町、高木東町、長田町および薬師町の各一部並びに高木西町の全部	
区域	計画図表示のとおり	
面積	約31.2ヘクタール	
地区計画の目標	<p>本地区は、阪急神戸線と今津線が交差する西宮北口駅に近接し、大阪、神戸への交通の至便地であり、道路や公園の不足、老朽住宅の集積などの課題をかかえていた。本地区は兵庫県南部地震において大きな被害を受け、その復興にあたっては、震災復興土地区画整理事業によって防災性の高い基盤整備が進められている地区である。</p> <p>本地区計画は、こうした区画整理事業の趣旨を踏まえ、田園住宅都市として安全で潤いとコミュニティのある良好な市街地の形成を目標とする。</p>	
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	<p>本地区は、安全で潤いとコミュニティのある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)中津浜線沿道は、周辺の住宅地との調和に配慮し、幹線道路を活かした土地利用を誘導する。</p> <p>2)中津浜線沿道以外の地区は、住宅を主体としたゆとりと潤いのある市街地を形成するよう土地利用を誘導する。</p>
	地区施設の整備方針	<p>土地区画整理事業による道路、公園等の地区施設機能が損なわれないよう維持、増進を図るとともに、学校や公園などを有機的に連携する歩行者空間の整備に努める。</p>
	建築物等の整備方針	<p>ゆとりと潤いのある良好な住環境を形成するため、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度を定めるとともに、地区内の住商複合地区において建築物等の用途の制限を行う。</p> <p>優れたまちなみを形成するため、建築物等の色彩、意匠については周辺と調和した落ち着いたものとなるよう努める。また、市街地環境を保全、育成し、緑豊かな潤いのあるまちなみの形成を図るため、大規模敷地においては生垣等による道路沿い緑化に努めるとともに、小規模敷地においても道路沿いの緑化の工夫に努める。</p>

地区整備計画	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 31.2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	幹線道路沿道地区 (Aゾーン)	一般住宅地区 (Bゾーン)	住商複合地区 (Cゾーン)
			面積	約 9.3ヘクタール	約 21.4ヘクタール	約 0.5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)ホテル又は旅館 (2)マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、ゲームセンターその他これらに類するもの (3)カラオケボックスその他これに類するもの (4)キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの
		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（ただし、計画図に表示するaの区域を除く。） 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土地について、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 (3)土地区画整理法第98条第1項の規定により仮換地として指定された際に存する所有権その他の権利に基づいて	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土地について、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 (3)土地区画整理法第98条第1項の規定により仮換地として指定された際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土地について、	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)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土地について、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 (2)土地区画整理法第98条第1項の規定により仮換地として指定された際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土地について、その土地の全部（その土地の一部を建築基準法第42条第1項の規定による道路の用に供する場合にあっては、当該道路の部分を除く部分。）を一の敷地として使用する場合 当該土地の面積	

	<p>建築物の敷地として使用する土地について、その土地の全部（その土地の一部を建築基準法第42条第1項の規定による道路の用に供する場合にあっては、当該道路の部分を除く部分。）を一の敷地として使用する場合 当該土地の面積</p>	<p>その土地の全部（その土地の一部を建築基準法第42条第1項の規定による道路の用に供する場合にあっては、当該道路の部分を除く部分。）を一の敷地として使用する場合 当該土地の面積</p>	
建築物の壁面の位置の制限	<p>敷地面積が500平方メートル以上の場合の建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面から敷地境界線までの距離の最低限度は、1メートルとする。</p>	同左	同左
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、建築物の各部分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、18メートルとする。 (1)当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離（以下この項において単に「水平距離」という。）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を乗じて得たものに5メートルを加えたもの (2)水平距離が4メートル以上の範囲にあっては、当該水平距離から4メートルを減じたものに0.6を乗じて得たものに10メートルを加えたもの</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及び各部分の高さの最高限度は、この地区計画の決定告示の日（以下この項において「告示の日」という。）において現に存</p>	<p>1．敷地面積が500平方メートル以上の場合、建築物の各部分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、15メートルとする。 (1)当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離（以下この項において単に「水平距離」という。）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を乗じて得たものに5メートルを加えたもの (2)水平距離が4メートル以上の範囲にあっては、当該水平距離から4メートルを減じたものに0.6を乗じて得たものに10メートルを加えたもの</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及び各部分の高さの最高限度は、この地区計画の決定告示の日（以下この項において「告示の日」という。）において現に存</p>	<p>同左</p> <p>(1)同左</p> <p>(2)同左</p> <p>2．同左</p>

	<p>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>(1)告示の日において現に存する建築物又は現に建築の工事中の建築物が前項に定める基準に適合しない部分を有する場合であって、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．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>4．敷地面積が500平方メートル未満の場合は、建築物の高さの最高限度は10メートルとする。</p>	<p>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>(1)告示の日において現に存する建築物又は現に建築の工事中の建築物が前項に定める基準に適合しない部分を有する場合であって、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．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>4．敷地面積が500平方メートル未満の場合は、建築物の高さの最高限度は10メートルとする。</p>	<p>(1)同左</p> <p>(2)同左</p> <p>3．同左</p> <p>4．同左</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としてはならない。ただし、次の各号に掲げるものにあつてはこの限りでない。</p> <p>(1)門柱及び意匠上これに付属する部分</p> <p>(2)かき又はさくの基礎で天端高さ40センチ</p>		

				<p>メートル以下のコンクリートブロック等の部分</p> <p>(3)コンクリートブロック等の塀の前面に低木等の植栽を行ったもの</p> <p>(4)その他美観風致を妨げないと認められるもの</p>	
--	--	--	--	---	--

