

西宮北口駅南地区再開発地区計画

H 6 . 1 1 . 4 決定

H 2 0 . 1 . 1 0 変更

名 称	西宮北口駅南地区再開発地区計画	
位 置	西宮市高松町の一部	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	約 9 . 2 ha	
地区計画の目標	<p>当地区を含む西宮北口駅周辺地区は、大阪、神戸という二大都市の中間にあり、また本市南部市街地の中央部に位置するという有利な立地条件に加え、鉄道等による交通の利便性が高いことから、本市における都市核のひとつとして重要な位置にある。</p> <p>当地区では、恵まれた立地条件を活かしつつ、土地の適正かつ合理的な高度利用を推進し、芸術・文化関連機能、商業・業務機能、居住機能等の集積により、計画的な中心市街地の形成を目指す。</p>	
区域の整備開発及び保全に関する方針	土地利用に関する方針	<p>当地区全域を再開発等促進区として定めることとし、以下のとおり土地利用に関する方針を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 当地区では、芸術文化の創造と交流の拠点を目指す芸術文化センターを中心として、ホテル、商業施設や都市型住宅の集積を図り、新たな商・遊・住機能をもつ魅力的な都市核の形成を図る。 2. 駅前を中心市街地にふさわしい都市空間を形成するよう、土地の高度利用を行うとともに、安全で快適な歩行者空間の形成とネットワーク化によりアメニティの高い市街地環境の形成を図る。 3. 地区を3つの地区に区分し、それぞれの地区が特色をもった魅力ある都市核の形成とアメニティの高い空間形成を行うため、以下のような機能配置と空間形成を図る。 <p>都市型サービス地区：</p> <p>商業・業務・情報等の機能を集積し、駅前にふさわしい都市空間を形成するよう、街区の一体的な整備による土地の高度利用を図る。</p> <p>芸術文化地区：</p> <p>芸術文化センターを中心として、宿泊・交流・商業機能などを集積し、当地区の核として風格のある都市空間を形成するよう、街区の一体的な整備による土地の高度利用を図る。</p> <p>住商複合地区：</p> <p>恵まれた交通条件を活かし優良な都市型居住機能の集積とともに、地区居住者の利便性向上のため商業・サービス機能を確保し、芸術文化地区と調和した快適で良好な住商複合市街地の形成を図る。</p>
	都市基盤施設及び地区施設の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1. 道路、公園などの整備においては、都市核にふさわしいアメニティ豊かな空間形成を図る。 2. 立体的な歩車分離による安全な歩行者空間を形成するため、歩行者交通の主動線として、地区の中央部を南北に貫き、西宮北口駅コンコース、球場前線及び山手幹線を結ぶ公共歩廊を2階レベルに整備し、各街区との歩行者空間のネットワークの形成を図る。また、人々の憩いや交流スペースとしてアルコーブなどの整備に努める。 3. 敷地の主要な道路に面する部分においては、歩道と一体的な公開空地を確保し、ゆとりと潤いのある歩行者空間のネットワーク化を図る。特に歩行者動線の軸となる道路の沿道部については、シンボル性の高い空間形成に努める。
	建築物等の整備の方針	<p>各街区の特性を活かし賑わいを創出するよう、建築物の用途、意匠等に配慮するとともに、地区全体が秩序と風格ある都市景観の形成を図る。</p> <p>主要な道路に面する建築物については、低層部の用途、意匠等に配慮するとともに、壁面後退により歩道と一体となった快適でゆとりのある歩行者空間の形成を図る。</p> <p>大規模な建築物については、地区のシンボルとなるような意匠に努めるとともに、ランドマークとして美しいスカイラインの形成を図る。</p> <p>屋外広告物については、掲出位置、規模、形状、色彩などの基準化に努め、賑わいのなかにも秩序のある都市景観の形成を図る。</p>

再開発等促進区		約 9 . 2 ha					
主要な公共施設の配置及び規模		公共用歩廊：幅員 6 ~ 8 m、延長約 3 2 0 m					
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	公共用歩廊：幅員 4 m、延長約 1 5 0 m 歩道状空地：幅員 4 m、延長約 1 3 0 m 歩道状空地：幅員 2 m、延長約 1 , 4 6 0 m					
	地区の区分	地区の名称	都市型サービス地区(1)	都市型サービス地区(2)	芸術文化地区	住商複合地区(1)	住商複合地区(2)
		地区の面積	約 2 . 2 ha	約 1 . 8 ha	約 3 . 0 ha	約 0 . 4 ha	約 1 . 8 ha
	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 ただし、公共上又は公益上必要なものは除く。 1 . 住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿(他の用途を併存又は併設する場合を含む。ただし、管理人住宅は除く。)の住戸又は住室の用途に供する部分を 1 階及び 2 階部分に有するもの 2 . 工場(パン屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むもの又は美術品若しくは工芸品を製作するアトリエ若しくは工房は除く。) 3 . 自動車教習所 4 . 畜舎 5 . 倉庫業を営む倉庫 6 . 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第 2 条第 1 項に規定する風俗営業、同条第 6 項に規定する店舗型性風俗特殊営業又は同条第 9 項に規定する店舗型電話異性紹介営業の用途に供するもの					
	建築物等に関する事項	同 左 次に掲げる建築物は建築してはならない。 ただし、公共上又は公益上必要なものは除く。 1 . 住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿(他の用途を併存又は併設する場合を含む。ただし、管理人住宅は除く。) 2 . 工場(パン屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むもの又は美術品若しくは工芸品を製作するアトリエ若しくは工房は除く。) 3 . 自動車教習所 4 . 畜舎 5 . 倉庫業を営む倉庫 6 . 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第 2 条第 1 項に規定する風俗営業、同条第 6 項に規定する店舗型性風俗特殊営業又は同条第 9 項に規定する店舗型電話異性紹介営業の用途に供するもの					

地区整備計画

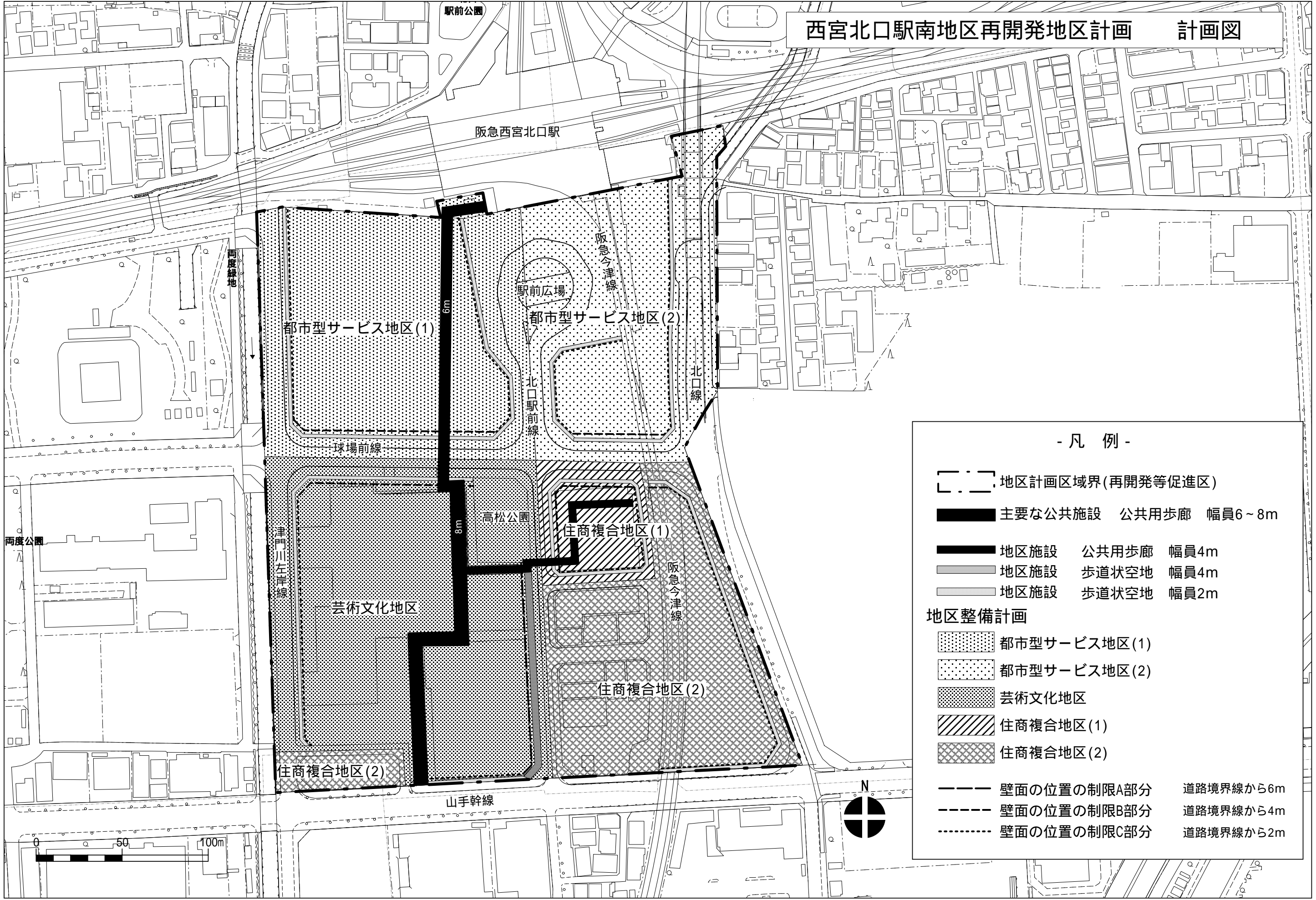
建築物等に関する事項

地区の名称	都市型サービス地区(1)	都市型サービス地区(2)	芸術文化地区	住商複合地区(1)	住商複合地区(2)
建築物の容積率の最高限度			10分の55	10分の60	
建築物の建ぺい率の最高限度				10分の7	
壁面の位置の制限	<p>1. 道路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。</p> <p>(1) 計画図に表示するB部分は、道路境界線から4.0m</p> <p>(2) 計画図に表示するC部分は、道路境界線から2.0m</p> <p>2. 建築物又は建築物の部分が外壁の後退距離についての前項の基準を満たさない場合であって、次の各号の一に該当するものについては、前項の規定は適用しない。</p> <p>(1) 公共用歩廊その他歩行者の利便に供するもの</p> <p>(2) 外壁等の中心線の長さの合計が5m以下であるもの</p>	同 左	<p>1. 道路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。</p> <p>(1) 計画図に表示するA部分は、道路境界線から6.0m</p> <p>(2) 計画図に表示するB部分は、道路境界線から4.0m</p> <p>(3) 計画図に表示するC部分は、道路境界線から2.0m</p> <p>2. 建築物又は建築物の部分が外壁の後退距離についての前項の基準を満たさない場合であって、次の各号の一に該当するものについては、前項の規定は適用しない。</p> <p>(1) 公共用歩廊その他歩行者の利便に供するもの</p> <p>(2) 外壁等の中心線の長さの合計が5m以下であるもの</p>	<p>1. 道路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。</p> <p>(1) 計画図に表示するB部分は、道路境界線から4.0m</p> <p>(2) 計画図に表示するC部分は、道路境界線から2.0m</p> <p>2. 建築物又は建築物の部分が外壁の後退距離についての前項の基準を満たさない場合であって、次の各号の一に該当するものについては、前項の規定は適用しない。</p> <p>(1) 公共用歩廊その他歩行者の利便に供するもの</p> <p>(2) 外壁等の中心線の長さの合計が5m以下であるもの</p>	同 左

地区の名称	都市型サービス地区(1)	都市型サービス地区(2)	芸術文化地区	住商複合地区(1)	住商複合地区(2)
建築物の形態又は意匠の制限	<p>1. 高層の建築物は、屋根、中間部、低層部からなる三層構造の意匠に努めるとともに、特に屋根においてはランドマークとして美しいスカイラインの形成を図る。</p> <p>2. 建築物の外観は形態、意匠に配慮し、特に建築物の屋根、外壁その他戸外から望見される部分の色彩は、原則として原色及び蛍光色を避ける。ただし、アクセントとして原色及び蛍光色を使用する場合はこの限りでない。</p> <p>3. 主要な公共施設としての公共用歩廊については、快適で開放性の高い空間形成を図るため、高さは4mとする。ただし、建築物と一体的でなく独立性の高い部分についてはこの限りでない。</p> <p>4. 公共用歩廊に面するシャッター及び建築物の1階の屋外に面するシャッターは、透視可能なものとする。ただし、車庫用のもの又は防火上、防災上若しくは防犯上やむを得ない場合にあってはこの限りでない。</p> <p>5. 広告物（公共的目的で設置するもの又は冠婚葬祭等の</p>	<p>1. 同 左</p> <p>2. 同 左</p> <p>3. 広告物（公共的目的で設置するもの又は冠婚葬祭等の目的で一時的に設置するものは除く。）は、次の各号に掲げるものについては設置しないものとする。 (1)形状、色彩、意匠その他表示方法がまちなみの統一感を著しく損なうもの (2)自己の用に供する広告物以外のもの (3)建築物の屋上に設置するもの (4)建築物から突出した広告物で壁面からの突出距離が1mを超えるもの又は地面から広告物の下端までの高さが2.5m未満の</p>	<p>1. 同 左</p> <p>2. 同 左</p> <p>3. 主要な公共施設としての公共用歩廊については、快適で開放性の高い空間形成を図るため、高さは6mとする。</p> <p>4. 公共用歩廊に面するシャッター及び建築物の1階の屋外に面するシャッターは、透視可能なものとする。ただし、車庫用のもの又は防火上、防災上若しくは防犯上やむを得ない場合にあってはこの限りでない。</p> <p>5. 広告物（公共的目的で設置するもの又は冠婚葬祭等の目的で一時的に設置するものは除く。）は、次の各号に掲げるものについては設置し</p>	<p>1. 同 左</p> <p>2. 同 左</p> <p>3. 公共用歩廊に面するシャッター及び建築物の1階の屋外に面するシャッターは、透視可能なものとする。ただし、車庫用のもの又は防火上、防災上若しくは防犯上やむを得ない場合にあってはこの限りでない。</p> <p>4. 広告物（公共的目的で設置するもの又は冠婚葬祭等の目的で一時的に設置するものは除く。）は、次の各号に掲げるものについては設置しないものとする。 (1)形状、色彩、意匠その他表示方法がまちなみの統一感を著しく損なうもの</p>	<p>1. 同 左</p> <p>2. 同 左</p> <p>3. 広告物（公共的目的で設置するもの又は冠婚葬祭等の目的で一時的に設置するものは除く。）は、次の各号に掲げるものについては設置しないものとする。 (1)形状、色彩、意匠その他表示方法がまちなみの統一感を著しく損なうもの (2)自己の用に供する広告物以外のもの (3)建築物の屋上に設置するもの (4)建築物から突出した広告物で壁面からの突出距離が1mを超えるもの又は地面から広告物の下端までの高さが2.5m未満の</p>

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の名称	都市型サービス地区(1)	都市型サービス地区(2)	芸術文化地区	住商複合地区(1)	住商複合地区(2)
		建築物の形態又は意匠の制限	<p>目的で一時的に設置するものは除く。)は、次の各号に掲げるものについては設置しないものとする。</p> <p>(1)形状、色彩、意匠その他表示方法がまちなみの統一感を著しく損なうもの</p> <p>(2)自己の用に供する広告物以外のもの</p> <p>(3)建築物の屋上に設置するもの</p> <p>(4)建築物から突出した広告物で壁面からの突出距離が1mを超えるもの又は地面から広告物の下端までの高さが2.5m未満のもの</p> <p>(5)自己の敷地に建植えする広告物(広告塔、広告板等)で壁面の位置の制限を受ける部分に設置するもの</p> <p>(6)立看板及びノボリ</p>	<p>もの</p> <p>(5)自己の敷地に建植えする広告物(広告塔、広告板等)で壁面の位置の制限を受ける部分に設置するもの</p> <p>(6)立看板及びノボリ</p>	<p>ないものとする。</p> <p>(1)形状、色彩、意匠その他表示方法がまちなみの統一感を著しく損なうもの</p> <p>(2)自己の用に供する広告物以外のもの</p> <p>(3)建築物の屋上に設置するもの</p> <p>(4)建築物から突出した広告物で壁面からの突出距離が1mを超えるもの又は地面から広告物の下端までの高さが2.5m未満のもの</p> <p>(5)自己の敷地に建植えする広告物(広告塔、広告板等)で壁面の位置の制限を受ける部分に設置するもの</p> <p>(6)立看板及びノボリ</p>	<p>(2)自己の用に供する広告物以外のもの</p> <p>(3)建築物の屋上に設置するもの</p> <p>(4)建築物から突出した広告物で壁面からの突出距離が1mを超えるもの又は地面から広告物の下端までの高さが2.5m未満のもの</p> <p>(5)自己の敷地に建植えする広告物(広告塔、広告板等)で壁面の位置の制限を受ける部分に設置するもの</p> <p>(6)立看板及びノボリ</p>	<p>もの</p> <p>(5)自己の敷地に建植えする広告物(広告塔、広告板等)で壁面の位置の制限を受ける部分に設置するもの</p> <p>(6)立看板及びノボリ</p>
		かき又はさくの構造の制限	かき又はさくは、原則として設置しないものとする。ただし、防火上、防犯上又は意匠上やむを得ず設置する場合で、生垣等による緑化に努めるものについてはこの限りでない。	同左	同左	同左	同左

西宮北口駅南地区再開発地区計画 計画図



- 凡 例 -

- 地区計画区域界(再開発等促進区)
 - 主要な公共施設 公共用歩廊 幅員6~8m
 - 地区施設 公共用歩廊 幅員4m
 - 地区施設 歩道状空地 幅員4m
 - 地区施設 歩道状空地 幅員2m
- 地区整備計画
- 都市型サービス地区(1)
 - 都市型サービス地区(2)
 - 芸術文化地区
 - 住商複合地区(1)
 - 住商複合地区(2)
- 壁面の位置の制限A部分 道路境界線から6m
 - 壁面の位置の制限B部分 道路境界線から4m
 - 壁面の位置の制限C部分 道路境界線から2m