

名 称	甲子園口地区地区計画	
位 置	西宮市戸崎町及び甲子園口1丁目の各一部並びに甲子園口2丁目、甲子園口3丁目、甲子園口4丁目、甲子園口5丁目及び甲子園口6丁目の全部	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	約 86.5ヘクタール	
地区計画の目標	<p>本地区は、JR甲子園口駅の南に位置し、JR東海道本線と国道2号にはさまれた地区であり、商業・業務施設が集積立地する地区中央部と国道2号沿道部、工場や業務施設等が立地する地区西部、また地区の東部と西部は戸建住宅と中低層の集合住宅を中心とした交通至便で良好な環境の住宅市街地となっている。</p> <p>本地区では、阪神・淡路大震災以降、中層の集合住宅の建設が進むなど、住環境が変わりつつある。</p> <p>本地区計画は、住宅主体の市街地の環境を保全、育成するとともに、商業地や幹線道路沿道においては隣接する中低層の住宅地と調和した良好な市街地を形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>本地区を、東部住宅地ゾーン（A）、住商複合地ゾーン（B）、西部住宅地ゾーン（C）、工場ゾーン（D）、公益施設ゾーン（E）と5つのゾーンに区分し、さらにゾーンごとに土地利用現況などの地区特性に応じて細区分し、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>東部住宅地ゾーン（A）…中低層住宅を主体とした市街地の形成を図る。</p> <p>住商複合地ゾーン（B）…住宅と商業・業務施設が調和した市街地の形成を図るとともに、国道2号沿道については本市の東の玄関口にふわしい幹線道路沿道としての市街地の形成を図る。</p> <p>西部住宅地ゾーン（C）…住宅を主体とした市街地の形成を図る。</p> <p>工場ゾーン（D）…隣接する住宅地と調和する工場・業務施設を主体とした市街地の形成を図る。</p> <p>公益施設ゾーン（E）…水道事業、水道用水供給事業の施設を主体とした市街地の形成を図る。</p>
	地区施設の整備方針	<p>道路等の地区施設は、その機能が損なわれないよう維持、増進を図るとともに、安全で快適な道路空間の形成に努める。</p>
	建築物等の整備方針	<p>健全で良好な市街地を形成するため、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、建築物の高さの最高限度などを必要に応じ定める。</p> <p>また、潤いのある緑豊かなまちなみが形成されるよう、商業・業務施設を除き生垣等による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86.5ヘクタール				
地区の細区分 (細区分の区域は計画図表示のとおり)	名称	東部住宅地ゾーン (A)			住商複合地ゾーン (B)	
	面積	東部中低層住宅地区Ⅰ (A-1)	東部中低層住宅地区Ⅱ (A-2)	文教住宅地区 (A-3)	中部住商複合地区 (B-1)	国道2号沿道地区 (B-2)
		約19.8ヘクタール	約3.5ヘクタール	約4.5ヘクタール	約12.2ヘクタール	約5.2ヘクタール
地区整備計画に関する事項	建築物の用途の制限	<p>建築することができる建築物は、次に掲げるものとする。</p> <p>(1) 住宅</p> <p>(2) 住宅で事務所その他これに類する用途を兼ねるもの（そ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。）</p> <p>(3) 共同住宅、寄宿舎又は下宿</p> <p>(4) 学校、図書館その他これらに類するもの</p> <p>(5) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(6) 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>(7) 公衆浴場</p> <p>(8) 病院又は診療所</p> <p>(9) 公益上必要な建築物</p> <p>(10) 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平方メートル以内のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。）</p>	<p>同左</p> <p>(1) 同左</p> <p>(2) 同左</p> <p>(3) 同左</p> <p>(4) 同左</p> <p>(5) 同左</p> <p>(6) 同左</p> <p>(7) 同左</p> <p>(8) 同左</p> <p>(9) 同左</p> <p>(10) 同左</p>	<p>同左</p> <p>(1) 同左</p> <p>(2) 同左</p> <p>(3) 同左</p> <p>(4) 同左</p> <p>(5) 同左</p> <p>(6) 同左</p> <p>(7) 同左</p> <p>(8) 同左</p> <p>(9) 同左</p> <p>(10) 同左</p>	<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) ホテル又は旅館</p>	<p>同左</p> <p>(1) 同左</p>

	(11) 自動車車庫 で床面積の合計 が300平方メ ートル以内のも の又は都市計画 として決定され たもの(3階以 上の部分をそ の用途に供する ものを除く。) (12) 前各号の建 築物に付属する もの	(11) 同左  (12) 同左	(11) 同左  (12) 同左		
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 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	同左  (1) 同左  (2) 同左	同左  (1) 同左  (2) 同左		
建築物の壁面の 位置の制限					

<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、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。</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>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>1. 20メートルただし、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20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>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>1. 25メートルただし、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25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>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>
-------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	地区の細区分 (細区分の区域は計画図表示のとおり)	名称	西部住宅地ゾーン (C)				工場ゾーン (D)
			西部中低層住宅 地区Ⅰ (C-1)	西部中低層住宅 地区Ⅱ (C-2)	一般住宅地区 (C-3)	集合住宅地区 (C-4)	工場地区 (D)
			面積	約21.3ヘクタール	約7.8ヘクタール	約2.7ヘクタール	約1.9ヘクタール
地区整備に 関する 事項	建築物の用途の制限	<p>建築することができる建築物は、次に掲げるものとする。</p> <p>(1) 住宅</p> <p>(2) 住宅で事務所その他これに類する用途を兼ねるもの（そ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。）</p> <p>(3) 共同住宅、寄宿舎又は下宿</p> <p>(4) 学校、図書館その他これらに類するもの</p> <p>(5) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(6) 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>(7) 公衆浴場</p> <p>(8) 病院又は診療所</p> <p>(9) 公益上必要な建築物</p> <p>(10) 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平方メートル以内のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。）</p> <p>(11) 自動車車庫で床面積の合計</p>	<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(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</p> <p>(2) ホテル又は旅館</p>	<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(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500平方メートルを超えるもの</p> <p>ただし、国道2号に敷地が接する場合はこの限りでない。</p> <p>(2) ホテル又は旅館</p>			

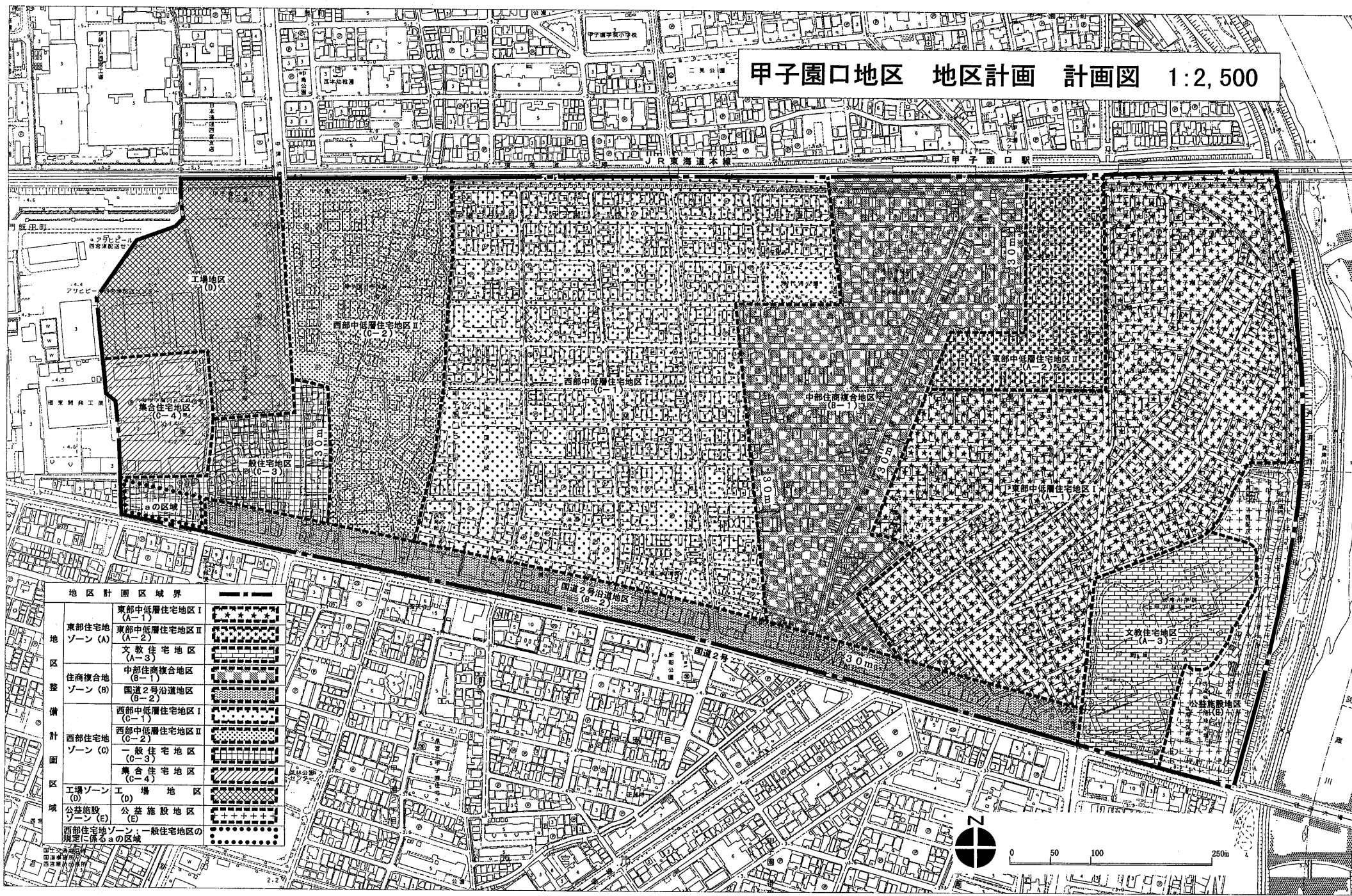
		が300平方メートル以内のもの又は都市計画として決定されたもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。） (12) 前各号の建築物に付属するもの				
	建築物の敷地面積の最低限度	90平方メートル。ただし、次の各号に掲げる場合の建築物の敷地面積の最低限度は、当該各号に定める面積とする。 (1) その土地の区域の面積が500平方メートル以上の宅地造成（建築物を建築するため、土地の区画又は形質に改変を加えることをいう。）を行う場合 120平方メートル (2) 現に建築物の敷地として使用されている土地又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用する土地について、その全部を一の敷地として使用する場合 当該土地の面積	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土地について、その全部を一の敷地として使用する場合にはこの限りでない。	同左	同左	同左
	建築物の壁面の位置の制限				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の	同左

				面から敷地境界線までの距離の最低限度は、 1. 5メートルとする。
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、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、10メートルとする。</p>	<p>1. 敷地面積500平方メートル以上の場合、18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18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、10メートルとする。 ただし、計画図に表示するaの区域においては、18メートルとする。</p>	

地区 整備 計画	地区の細区分 (細区分の区 域は計画図表 示のとおり)	名称	公益施設ゾーン (E)
		面積	約2.5ヘクタール
	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 物以外の建築物 は、建築してはな らない。 (1) 公益上必要な 建築物 (2) 老人ホーム、保 育所、身体障害者 福祉ホームその他 これらに類するも の (3) 前各号の建築 物に付属するもの
		建築物の敷地面 積の最低限度	
		建築物の壁面の 位置の制限	
	建築物の高さの 最高限度		



# 甲子園口地区 地区計画 計画図 1:2,500



地区計画区域境界	
東部住宅地 ゾーン(A)	東部中低層住宅地区Ⅰ (A-1)
	東部中低層住宅地区Ⅱ (A-2)
	文教住宅地区 (A-3)
住商複合地 ゾーン(B)	中部住商複合地区 (B-1)
	国道2号沿道地区 (B-2)
西部住宅地 ゾーン(C)	西部中低層住宅地区Ⅰ (C-1)
	西部中低層住宅地区Ⅱ (C-2)
	一般住宅地区 (C-3)
	集合住宅地区 (C-4)
工場ゾーン (D)	工場地区
公益施設 ゾーン(E)	公益施設地区
西部住宅地ゾーン一般住宅地区の 規定に係る△の区域	