

甲子園三保地区地区計画

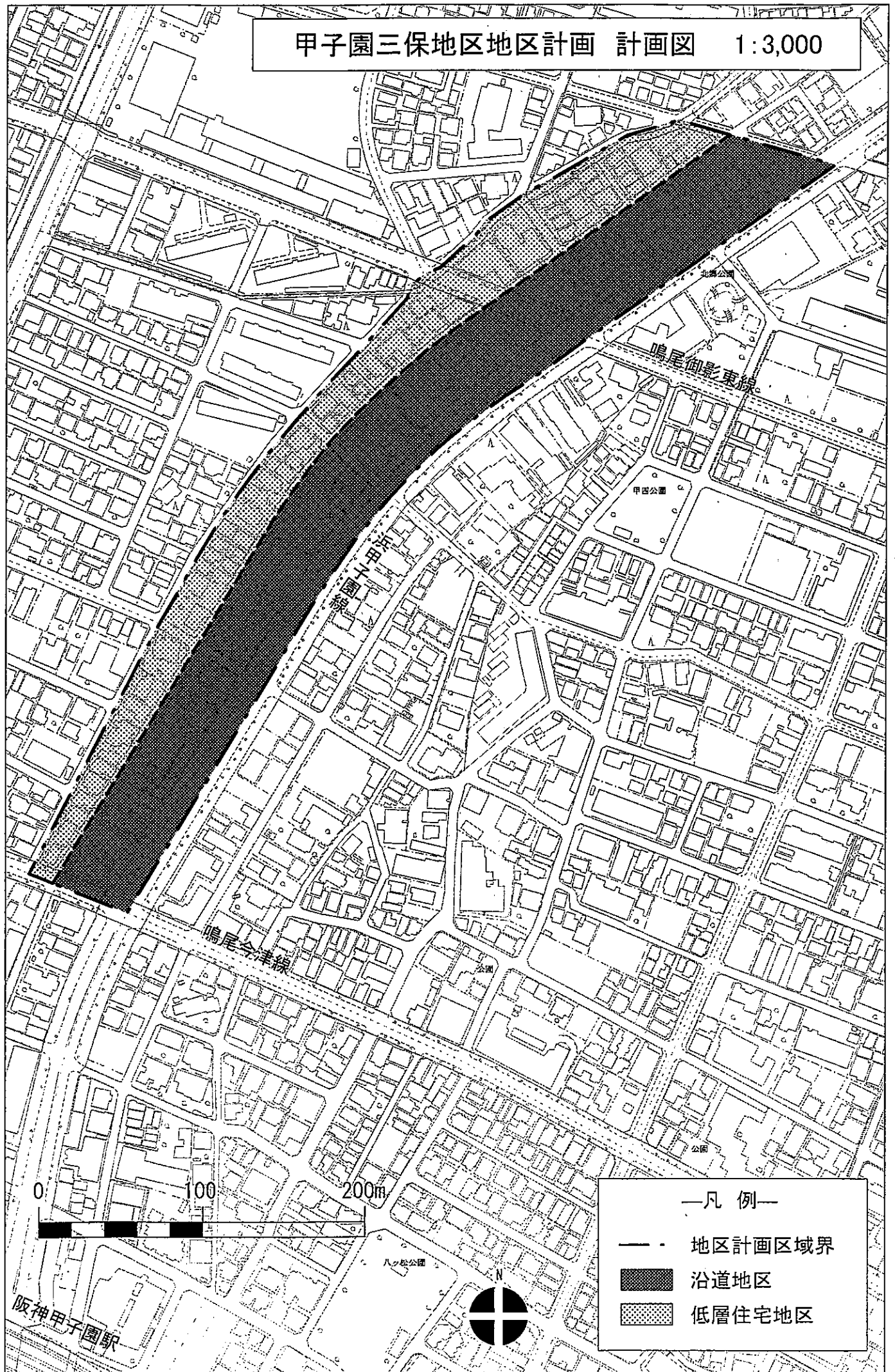
H11. 12. 10 決定

名 称	甲子園三保地区地区計画	
位 置	西宮市甲子園三保町	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	約5.0ヘクタール	
地区計画の目標	<p>本地区は、阪神甲子園駅の北側に位置し、戸建住宅と中低層の集合住宅を主とした市街地であり、浜甲子園線沿道の一部に商業施設の立地がみられる。</p> <p>本地区計画は、低層の戸建住宅と中低層の集合住宅が調和した市街地の環境を住保全、育成し、良好な住環境の市街地を形成することを目標とする。</p>	
区域の整備・開発及び保全の方針	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、次のように土地利用を誘導する。</p> <p>1)浜甲子園線沿道の沿道地区は、近隣の住民が利用する店舗等が立地できる地区として、周辺の住宅地との調和に配慮し、土地利用を誘導する。</p> <p>2)新堀川沿いの低層住宅地区においては、住宅を主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	道路等の地区施設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	<p>ゆとりと落ち着きのある良好な環境の市街地を形成するため、建築物の用途の制限、建築物の高さの最高限度を定めるとともに、広告物の規模等を制限する。</p> <p>また、良好なまちなみが形成されるよう、建築物の屋根、外壁その他戸外から望見される部分の形態、意匠及び色彩については、周辺との調和に配慮するとともに、道路沿いは生垣や石垣などによる潤いのある整備に努める。</p>

地 区 整 備 計 画 に 関 す る 事 項	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5.0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	沿道地区	低層住宅地区
		面積	約3.1ヘクタール	約1.9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500平方メートルを超えるもの		建築することができる建築物は、次に掲げるものとする。 (1) 住宅 (2) 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの（これら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。） (3) 共同住宅（ただし、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を除く。）、寄宿舎又は下宿 (4) 学校、図書館その他これらに類するもの (5) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (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 (7) 公衆浴場 (8) 病院又は診療所 (9) 公益上必要な建築物 (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。） (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	
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) 地区計画の決定の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つて、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		1. 10メートル。 ただし、敷地面積500平方メートル以上の場合で、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) 地区計画の決定の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10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 (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	

地区整備計画	建築物等に関する事項	<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>(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>
	建築物等の形態若しくは意匠の制限	<p>屋外広告物は、美観風致を害さない自己の用に供するもので、表示面積の合計は10平方メートル以下とする。また、広告塔、立看板その他これらに類する広告物の高さは6メートル以下とする。</p> <p>ただし、公共公益上やむを得ないもので、形態、色彩、意匠その他表示の方法が美観を害さないものは、この限りでない。</p>	同 左

甲子園三保地区地区計画 計画図 1:3,000



— 凡 例 —

- · — 地区計画区域界
- 沿道地区
- ▨ 低層住宅地区