

甲子園洲鳥地区 地区計画

決定年月日 平成 14 年 3 月 20 日

〔区域の整備・開発及び保全の方針〕

地区計画の目標	<p>本地区は、阪神甲子園駅の南西に位置し、戸建住宅と中低層の集合住宅を中心とした住宅地、商業・業務施設が比較的集積する国道43号沿道の住商複合市街地及びテニスコートが立地する地区南東部のスポーツ・レクリエーション地で構成されている。</p> <p>本地区は、阪神・淡路大震災以降、地区内の住宅地への中高層の集合住宅の建設が進みつつあり、住環境が変わりつつある。</p> <p>本地区計画は、住宅地における中低層の市街地の環境を保全、育成するとともに、国道43号沿道においては住環境と調和した合理的な土地利用を図り背後地に対し遮音効果のある建築物の誘導を図るほか、スポーツ・レクリエーション地においては近接する住宅地と調和した土地利用を図り、併せて良好な市街地を形成することを目標とする。</p>
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> <ol style="list-style-type: none"> 1) 一般住宅地区： 低層の戸建住宅を主体とする住環境を保全するよう、住宅地にふさわしい土地利用を誘導し良好な住宅市街地として形成する。 2) 沿道住宅地区： 中津浜線及び新川沿いの戸建住宅と集合住宅が中心となった中低層の住宅地にふさわしい土地利用を誘導し、良好な住宅市街地として形成する。 3) 国道43号沿道地区： 国道43号沿道の背後地の住環境と調和し、かつ、幹線道路沿道として適正で合理的な土地利用を誘導することにより幹線道路にふさわしい沿道環境を形成する。また、国道43号及び阪神高速道路3号神戸線沿道の背後地への道路交通騒音の防止が図られるよう、沿道の土地利用の誘導を図る。 4) スポーツ・レクリエーション地区： 近接する住宅地と調和した土地利用を誘導し、良好な市街地の形成を図る。
地区施設の整備方針	<p>幹線道路については、良好な住環境と調和させるよう快適で緑豊かな歩道整備を図る。また、区画道路などの地区施設は、その機能が損なわれないよう維持、増進を図る。</p>
建築物等の整備方針	<p>調和のあるまちなみを形成し、良好な住環境の保全、育成するとともに、住宅地に近接する国道43号沿道及びスポーツ・レクリエーション地ではそれぞれの地区にふさわしい市街地の形成を図るため、地区ごとに建築物の用途の制限、建築物の高さの最高限度等を定める。</p> <p>また、地区全域において、潤いのある良好なまちなみが形成されるよう、建築物や屋外広告物の意匠・色彩については周辺との調和に配慮するとともに、道路沿いの緑化に努める。さらに、国道43号沿道においては背後地に対し遮音効果のある建築物の整備に努めるとともに、住居系建築物については防音構造化に努める。</p>

〔地区整備計画〕

建	地区の細区分	一般住宅地区	沿道住宅地区
築 物 等 に 関 す る	建築物の用途の制限	<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 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</p> <p>(2) 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1,500平方メートルを超えるもの又は3階以上の部分をその用途に供するもの</p> <p>(3) 事務所でその用途に供する部分の床面積の合計が1,500平方メートルを超えるもの又は3階以上の部分をその用途に供するもの</p> <p>(4) ホテル又は旅館</p> <p>(5) 畜舎</p> <p>(6) 葬儀を主たる目的とする建築物</p>	<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 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</p> <p>(2) 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1,500平方メートルを超えるもの</p> <p>(3) 事務所でその用途に供する部分の床面積の合計が1,500平方メートルを超えるもの</p> <p>(4) ホテル又は旅館</p> <p>(5) 畜舎</p> <p>(6) 葬儀を主たる目的とする建築物</p>
事 項	建築物の敷地面積の最低限度	<p>100平方メートル。</p> <p>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あってはこの限りでない。</p>	同左
	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には、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. 敷地面積500平方メートル以上の場合には、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>

建 築 物 等 に 関 す る 事 項	地区の細区分	国道 43 号沿道地区	スポーツ・レクリエーション地区
	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) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (2) カラオケボックスその他これに類するもの	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (2) カラオケボックスその他これに類するもの (3) 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	100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あってはこの限りでない。	同左
	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 (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 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。 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。

用途地域が商業系以外の所の敷地で、敷地面積が500㎡未満の場合、西宮市環境保全条例により、建築物の高さを10m以下且、階数（地階を除く。）を3階以下に制限されます。

〔 計 画 図 〕

