

森貝地区 地区計画

決定年月日 平成 9 年 11 月 28 日

変更年月日 平成 10 年 12 月 25 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、国道 2 号と国道 43 号に挟まれた地区で、夙川の西側に位置する交通の至便地であり、低層の住宅が主体となった閑静な市街地であったが、兵庫県南部地震により、大きな被害を受けた。</p> <p>本地区計画は、本地区における市街地の復興、住宅の再建などにあたり、防災性の向上に努めるとともに、住環境の回復、維持、増進を図り、ゆとりと潤いのある良好な市街地の形成を目標とする。</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、国道 2 号及び、国道 43 号沿道の地区と、これらに挟まれた中央部の地区との調和がとれるよう土地利用を誘導する。</p> <p>国道 2 号及び、国道 43 号沿道の地区は、周辺の住宅を主体とする地区との調和を考慮し、健全なサービス施設が立地できる地区とする。</p> <p>中央部の地区は、鳴尾御影西線の北と南に区分（北地区・南地区）し、閑静でゆとりと潤いのある良好な中・低層住宅を主体とする地区とする。</p>
地区施設の整備方針	土地地区画整理事業等による道路、公園等の地区施設機能が損なわれないよう維持、保全を図る。
建築物等の整備方針	<p>①国道 2 号沿道地区 地区住民等の利便性の向上と、周辺地区との調和に配慮し、建築物等の用途の制限を行うとともに、建物の最高高さを制限する。</p> <p>②国道 43 号沿道地区 地区住民等の利便の向上と、健全で活気のある地区が形成されるよう、建築物等の用途の制限を行うとともに、国道 43 号の緩衝ゾーンとしての形成に努める。</p> <p>③北地区 中・低層住宅を主体とした良好な住宅地が形成されるよう、鳴尾御影西線及び、大浜老松線沿道区域と、その他の区域に区分し、建物の最高高さを制限する。</p> <p>④南地区 中・低層住宅を主体とした良好な住宅地が形成されるよう、建築物等の用途の制限を行うとともに、鳴尾御影西線及び、大浜老松線沿道区域と、その他の区域に区分し、建物の最高高さを制限する。</p>

〔地区整備計画〕

地区の細区分		国道 2 号沿道地区	国道 43 号沿道地区	北地区	南地区
建築物等に関する事項	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. ホテル又は、旅館。</p> <p>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、その他これらに類するもの。</p> <p>3. ボーリング場、スケート場、水泳場、その他これらに類する運動施設。</p> <p>4. カラオケボックス、その他これに類するもの。</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>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、その他これらに類するもの。</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>2. ボーリング場、スケート場、水泳場、その他これらに類する運動施設。</p> <p>3. 店舗、飲食店、その他これらに類する用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が、500 m²を超えるもの。</p> <p>4. 事務所の用途に供するもので、その用</p>

地区の細区分		国道 2 号沿道地区	国道 43 号沿道地区	北地区	南地区
					途に供する部分の床面積の合計が 500 m ² を超えるもの。
〃	建築物の高さの最高限度	30 m。			<p>1. 敷地面積 500 m² 以上の場合は、15m（ただし、図に示す A の区域内のものは、18m）以下とする。但し、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、15m（ただし、図に示す A の区域内のものは、18m）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 1/10 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. 前項但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 m² 未満の場合は、10m とする。</p>

〔地区の細区分図〕

