

若江・神園地区 地区計画

決定年月日 平成 11 年 12 月 10 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、西宮市の南部市街地の六甲山麓東端に位置する、阪急甲陽線甲陽園駅に隣接した地区であり、地区の西には、県道大沢西宮線を有する交通の便の良い、低層住宅を主体とする良好な市街地が形成されている地区である。</p> <p>本地区計画は、このような地区特性を活かし、安全、便利で快適な住環境の街を目指し、適正、かつ、合理的な土地利用を誘導し、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、安全、便利で快適な住環境の街を形成するため、次のように土地利用を誘導する。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 住宅地区において、建築物の高さの混在を防止するため、低層を主体とする地区と、低層と中層が調和する地区に区分する。 2) 夙川学院とこれに隣接する住宅地は、周辺との調和に配慮し、文教住宅地区とする。 3) 県道大沢西宮線沿いは、隣接する住宅地との調和に配慮し、沿道地区とする。 4) 阪急甲陽園駅前は、安全、便利で活気のある近隣商業地区とする。
地区施設の整備方針	<p>既存の道路、公園等の機能が損なわれないよう維持、保全を図るとともに、安全で快適な道路空間の形成に努める。</p> <p>また、地区の住環境の向上の為、小公園や緑地の整備に努める。</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、住宅地区の一部と近隣商業地区において、用途制限を行うとともに、低層建築物と中高層建築物の混在を避ける為、地区ごとに建築物の高さの最高限度を定める。</p> <p>更に、ゆとりある住宅地を保全、育成する為、近隣商業地区を除く区域に敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>また、緑豊かな潤いのある街並みの形成を図るため、近隣商業地区及び、沿道地区を除く区域においては、生垣等による道路沿いの緑化に努める。</p>

〔地区整備計画〕(その1)

地区の細区分	低層住宅地区A	低層住宅地区B	中低層住宅地区
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> <ol style="list-style-type: none"> (1) 住宅。 (2) 住宅で、事務所、店舗、その他これらに類するものを兼ねるもの。(これらの用途に供する部分の床面積の合計が、50㎡を超えるものを除く。) (3) 共同住宅、寄宿舍又は、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。
建築物等に関する事項			

地区の細区分		低層住宅地区A	低層住宅地区B	中低層住宅地区
				<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 m²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、床面積の合計が、300 m²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。)</p> <p>(12) 前各号の建築物に付属するもの。</p>
II	建築物の敷地面積の最低限度	<p>120 m²</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、この限りではない。</p>	<p>80 m²</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、この限りではない。</p>	
II	建築物の高さの最高限度		<p>1. 敷地面積 500 m²以上の場合は、建築物の各部分の高さの最高限度は、次に定めるとおりとし、建築物の高さの最高限度は、12mとする。</p> <p>(1) 当該部分から前面道路の反対側の境界線又は、隣地境界線までの真北方向の水平距離（以下、この項において単に「水平距離」という。）が、4.0 m未満の範囲にあっては、当該水平距離に 1.25 を乗じて得たものに 5m を加えたもの。</p> <p>(2) 水平距離が、4.0m以上の範囲にあっては、当該水平距離から 4.0mを減じたものに 0.6 を乗じて得たものに 10mを加えたもの。</p> <p>2. 前項の規定にかかわらず、次に掲げる要件に適合する建築物の高さ及び、各部分の高さの最高限度は、この地区計画の決定告示の日（以下、この項において「告示の日」という。）において、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) 告示の日において、現に存する建築物又は、現</p>	<p>1. 敷地面積 500 m²以上の場合は、建築物の各部分の高さの最高限度は、次に定めるとおりとし、建築物の高さの最高限度は、15mとする。</p> <p>(1) 同左。</p> <p>(2) 同左。</p> <p>2. 前項の規定にかかわらず、高度地区に関する都市計画において定められた内容及び、次に掲げる要件に適合する建築物の高さ及び、各部分の高さの最高限度は、この地区計画の決定告示の日（以下、この項において「告示の日」という。）において、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) 同左。</p> <p>(2) 同左。</p> <p>3. 同左。</p> <p>4. 同左。</p>

地区の細区分		低層住宅地区A	低層住宅地区B	中低層住宅地区
			<p>に建築の工事中の建築物が、前項に定める基準に適合しない部分を有する場合であって、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>3. 建築物の敷地の地盤面が、北側の隣地（北側に、前面道路がある場合においては、当該道路の反対側の隣地をいう。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。）より、1.0m以上低い場合における、前2項の規定（建築物の各部の高さに係る部分に限る。）の適用については、その建築物の敷地の地盤面は、当該高低差から1.0mを減じたものの1/2だけ高い位置にあるものとみなす。</p> <p>4. 敷地面積500㎡未満の場合は、建築物の高さの最高限度は、10mとする。</p>	
II	かき若しくはさくの構造の制限	<p>道路に面する垣、柵の構造は、生垣又は、メッシュフェンス等とし、緑化の妨げとなるコンクリートブロック等としてはならない。</p> <p>ただし、次に各号に掲げるものにあつては、この限りでない。</p> <p>(1) 門柱及び、意匠上これに付属する部分。</p> <p>(2) 垣又は、柵の基礎で、天端高40cm以下のコンクリートブロック等の部分。</p> <p>(3) コンクリートブロック等の塀の前面に低木等の植栽を行ったもの。</p> <p>(4) その他、美観風致を妨げないと認められるもの。</p>		

〔地区整備計画〕（その2）

地区の細区分		文教住宅地区	沿道地区	近隣商業地区
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) カラオケボックス、その他これに類するもの。</p>
II	建築物の敷地面積の最低限度	<p>80㎡</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</p>		

地区の細区分		文教住宅地区	沿道地区	近隣商業地区
		る場合にあっては、この限りではない。		
〃	建築物の高さの最高限度	<p>1. 敷地面積 500 m²以上の場合は、建築物の高さの最高限度は、18mとする。</p> <p>2. 前項の規定にかかわらず、次に掲げる要件に適合する建築物の高さ及び、各部分の高さの最高限度は、この地区計画の決定告示の日（以下、この項において「告示の日」という。）において、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) 告示の日において、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、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>3. 敷地面積 500 m²未満の場合は、建築物の高さの最高限度は、10mとする。</p>	<p>1. 敷地面積 500 m²以上の場合は、建築物の高さの最高限度は、15mとする。</p> <p>2. 同左。</p> <p>(1) 告示の日において、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) 同左。</p> <p>3. 同左。</p>	
〃	かき若しくはさくの構造の制限	<p>道路に面する垣、柵の構造は、生垣又は、メッシュフェンス等とし、緑化の妨げとなるコンクリートブロック等としてはならない。</p> <p>ただし、次に各号に掲げるものにあっては、この限りでない。</p> <p>(1) 門柱及び、意匠上これに付属する部分。</p> <p>(2) 垣又は、柵の基礎で、天端高 40cm 以下のコンクリートブロック等の部分。</p> <p>(3) コンクリートブロック等の塀の前面に低木等の植栽を行ったもの。</p> <p>(4) その他、美観風致を妨げないと認められるもの。</p>		

