

安井地区地区計画

H10. 3. 3 決定

<区域の整備・開発及び保全の方針>

地区計画の目標	本地区は、南部市街地のほぼ中央に位置する交通の至便地で、JR東海道本線と阪急神戸線に挟まれた東西に長い区域である。また、本地区は、戸建住宅を主とする西部市街地、商業・業務施設が比較的多く立地する中部市街地、集合住宅が比較的多く立地する東部市街地といった土地利用特性をもっている。本地区計画は、兵庫県南部地震からの復興にあたり、こうした地区特性を活かし、安全・快適でゆとりと潤いのある良好な市街地の形成を目標とする。
土地利用の方針	区域を西部・中部・東部市街地に3区分し、さらに、幹線道路の沿道地区とそれ以外の内層地区に分け、以下のようにそれぞれの地区に応じた土地利用を誘導する。 (1)西部市街地沿道地区…住宅と商業施設が調和した住宅市街地の形成を図る。 (2)西部市街地内層地区…戸建住宅を主体とした中低層の住居市街地の形成を図る。 (3)中部市街地沿道地区A…商業・業務施設が主に立地する都心型市街地の形成を図る。 (4)中部市街地沿道地区B…幹線道路沿道への商業・業務施設の立地を誘導するとともに、商業・業務施設と集合住宅とが調和した住居複合市街地の形成を図る。 (5)中部市街地内層地区…商業・業務施設と集合住宅とが調和した住居複合市街地の形成を図る。 (6)東部市街地沿道地区…沿道サービス施設と住宅が調和した都市型住宅市街地の形成を図る。 (7)東部市街地内層地区…住宅を主体とした中層の住居市街地の形成を図る。

<地区整備計画>

地区の細区分	名称	西部市街地		中部市街地			東部市街地	
		沿道地区	内層地区	沿道地区A	沿道地区B	内層地区	沿道地区	内層地区
		面積 約7.8ヘクタール	約18.3ヘクタール	約14.0ヘクタール	約5.2ヘクタール	約7.4ヘクタール	約5.8ヘクタール	約9.1ヘクタール
建築物の用途に関する事項	建築物の用途の制限	建築する事ができる建築物は、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㎡を越えるものを除く） (3)共同住宅、寄宿舎又は下宿 (4)学校 (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500㎡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)自動車専庫で床面積の合計が30㎡以下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	建築する事ができる建築物は、次に掲げるものとする。 (1)同左 (2)同左 (3)同左 (4)同左 (5)同左 (6)同左 (7)同左 (8)同左 (9)同左 (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㎡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)同左 (12)同左	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、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外馬券売場その他これらに類するもの	同左  (1)同左	同左  (1)同左		
	建築物の敷地面積の最低限度		90㎡ ただし、現に建					

地区の細区分	名称	西部市街地		中部市街地			東部市街地	
		沿道地区	内層地区	沿道地区A	沿道地区B	内層地区	沿道地区	内層地区
		面積 第7.3ヘクタール	第18.3ヘクタール	第14.0ヘクタール	第5.2ヘクタール	第7.4ヘクタール	第5.3ヘクタール	第9.1ヘクタール
建築物等に 関する事項	建築物の敷地面積の最低限度		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。					
	建築物の高さの最高限度	1. 敷地面積500㎡以上の場合は、18m以下とする。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はない。 (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 (2)敷地内に敷地面積の10分の1以上である日常一般に解放された空地(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㎡未満の場合は、10m以下とする。	1. 敷地面積500㎡以上の場合は、12m以下とする。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はない。 (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12m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)同左 2. 同左 3. 同左	30m以下とする。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はない。 (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30m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)同左 2. 同左	20m以下とする。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はない。 (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20m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)同左 2. 同左	同左 (1)同左 (2)同左 2. 同左	1. 敷地面積500㎡以上の場合は、20m以下とする。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はない。 (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20m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)同左 2. 同左 3. 敷地面積500㎡未満の場合は、10m以下とする。	1. 敷地面積500㎡以上の場合は、15m以下とする。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はない。 (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 (2)同左 2. 同左 3. 同左
	かき若しくはさくの構造の制限		道路に面するかき、さくの構造は、生垣又はツツジ等とし、緑化の妨げとなるコナラ等としてはならない。ただし、次の各号に掲げるものについてはこの限りではない。 (1)門柱及び意匠上これに付属する部分 (2)かき又はさくの基礎で天端高40cm以下のコナラ等部分 (3)コナラ等の塀の前面に低木等の植栽を行ったもの (4)その他美観風致を妨げないと認められるもの			道路に面するかき、さくの構造は、生垣又はツツジ等とし、緑化の妨げとなるコナラ等としてはならない。ただし、次の各号に掲げるものについてはこの限りではない。 (1)門柱及び意匠上これに付属する部分 (2)かき又はさくの基礎で天端高40cm以下のコナラ等部分 (3)コナラ等の塀の前面に低木等の植栽を行ったもの (4)その他美観風致を妨げないと認められるもの		道路に面するかき、さくの構造は、生垣又はツツジ等とし、緑化の妨げとなるコナラ等としてはならない。ただし、次の各号に掲げるものについてはこの限りではない。 (1)門柱及び意匠上これに付属する部分 (2)かき又はさくの基礎で天端高40cm以下のコナラ等部分 (3)コナラ等の塀の前面に低木等の植栽を行ったもの (4)その他美観風致を妨げないと認められるもの

