

上鳴尾地区地区計画

H 1 5 . 9 . 1 6 決定

名 称	上鳴尾地区地区計画	
位 置	西宮市上鳴尾町の一部	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	約 1 4 . 9 ヘクタール	
地区計画の目標	<p>本地区は、阪神電鉄鳴尾駅の北西に位置し、戸建住宅と中低層の共同住宅を中心とする交通至便で良好な環境を有する住宅市街地であり、鳴尾今津線（旧国道）沿道の一部に生活利便施設が立地している。また、景観樹林保護地区の指定を受けた八幡神社林といった特徴的な緑を有している。</p> <p>本地区計画は、こうした本地区の特性を活かし、「風格のある緑豊かなまち」を基本に、鳴尾今津線及び競馬場線沿道の適正な土地利用の誘導と、中低層を中心とした住環境を保全、育成することを目標とする。</p>	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	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地区特性に応じて地区を細区分し、次のように土地利用を誘導する。</p> <p>住宅地区 A・B：中低層の住宅主体の環境を保全、育成し、落ち着いたある良好な市街地の形成を図る。</p> <p>旧国道沿道地区：鳴尾今津線（旧国道）沿道の特性を活かし、生活利便施設と住宅が共存する個性的な市街地の形成を図る</p> <p>競馬みち沿道地区：隣接する住宅地区との調和を図りつつ、沿道の特性を活かした市街地の形成を図る。</p>
	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、快適で緑豊かな歩行者空間の整備に努める。また、区画道路等の地区施設については、その機能が損なわれないよう維持、増進を図るとともに、安全で快適な道路空間の形成に努める。</p>
	建築物等の整備方針	<p>住宅地を中心とする環境を保全し、低層建築物と中層建築物の調和を図るよう、地区ごとに、建築物の高さの最高限度及び建築物の用途の制限をそれぞれの地区特性に応じ定める。</p>

地区整備計画	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 14.9ヘクタール		
	建築物等に関する事項	地区の細区分 (細区分の区域は計画図表示のとおり)	名称	住宅地区 A	住宅地区 B
			面積	約 8.6ヘクタール	約 2.6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) 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が 500 平方メートルを超えるもの (2) 事務所で、その用途に供する部分の床面積が 500 平方メートルを超えるもの (3) ホテル、旅館 (4) 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 (5) 葬儀を主たる目的とする建築物
	建築物の高さの最高限度	1. 敷地面積が 500 平方メートル以上の場合は、12メートルとする。 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の最高限度は、この地区計画の決定告示の日(以下「告示の日」という。)において、現に存する建築物の高さ、又は現に建築工事中の建築物の予定の高さとする。 (1) 告示の日において、現に存する建築物の高さ又は建築工事中の建築物の予定高さが 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。 3. 敷地面積が 500 平方メートル未満の場合は、10メートルとする。			同 左

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の細区分 (細区分の区域は計画図表示のとおり)	名称	旧国道沿道地区	競馬みち沿道地区
			面積	約 2.5 ヘクタール	約 1.2 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) ホテル、旅館 (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 (3) 葬儀を主たる目的とする建築物
		建築物の高さの最高限度	1. 敷地面積が500平方メートル以上の場合は、15メートルとする。 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の最高限度は、この地区計画の決定告示の日(以下「告示の日」という。)において、現に存する建築物の高さ、又は現に建築工事中の建築物の予定の高さとする。 (1) 告示の日において、現に存する建築物の高さ又は建築工事中の建築物の予定高さが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。 (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。 3. 敷地面積が500平方メートル未満の場合は、10メートルとする。	同 左	

計画図



- 凡例 -

- 地区計画区域界
- [Stippled Pattern] 住宅地区 A
- [Cross-hatched Pattern] 住宅地区 B
- [Diagonal Hatching] 旧国道沿道地区
- [Cross-hatched Pattern] 競馬みち沿道地区