名 称 甲子園口地区地区計画			
	位置	西宮市戸崎町及び甲子園口1丁目の各一部並びに甲子園口2丁目、甲子園口3丁目、甲子園口4丁目、甲子園口5丁目及び甲子園口6丁目の全部	
	区域	計画図表示のとおり	
	面積	約 86. 5ヘクタール	
	地区計画の目標	本地区は、JR甲子園口駅の南に位置し、JR東海道本線と国道2号にはさまれた地区であり、商業・業務施設が集積立地する地区中央部と国道2号沿道部、工場や業務施設等が立地する地区西部、また地区の東部と西部は戸建住宅と中低層の集合住宅を中心とした交通至便で良好な環境の住宅市街地となっている。 本地区では、阪神・淡路大震災以降、中層の集合住宅の建設が進むなど、住環境が変わりつつある。 本地区計画は、住宅主体の市街地の環境を保全、育成するとともに、商業地や幹線道路沿道においては隣接する中低層の住宅地と調和した良好な市街地を形成することを目標とする。	
区域の整備・開発及び保全	土地利用の方針	本地区を、東部住宅地ゾーン(A)、住商複合地ゾーン(B)、西部住宅地ゾーン(C)、工場ゾーン(D)、公益施設ゾーン(E)と5つのゾーンに区分し、さらにゾーンごとに土地利用現況などの地区特性に応じて細区分し、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。 東部住宅地ゾーン(A)…中低層住宅を主体とした市街地の形成を図る。 住商複合地ゾーン(B)…住宅と商業・業務施設が調和した市街地の形成を図るとともに、国道2号沿道については本市の東の玄関口にふわしい幹線道路沿道としての市街地の形成を図る。 エ 場 ゾ ー ン(D)…健宅を主体とした市街地の形成を図る。 エ 場 ゾ ー ン(D)…隣接する住宅地と調和する工場・業務施設を主体とした市街地の形成を図る。 公益施設ゾーン(E)…水道事業、水道用水供給事業の施設を主体とした市街地の形成を図る。	
上に関す	地区施設の整備方針	道路等の地区施設は、その機能が損なわれないよう維持、増進を図るとともに、 安全で快適な道路空間の形成に努める。	
る方針	建築物等の整備方 針	健全で良好な市街地を形成するため、地区ごとに建築物の用途の制限、建築物の 敷地面積の最低限度、建築物の壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度などを 必要に応じ定める。 また、潤いのある緑豊かなまちなみが形成されるよう、商業・業務施設を除き生 垣等による道路沿いの緑化に努める。	

		区整備計画を定め 計画		計画図表示のとおり					
	地区整備計画の区域 面積		約86.5~クタ	約86. 5ヘクタール					
				東	部住宅地ゾーン(A	.)	住商複合地ゾーン(B)		
	地区の細区分		名称	東部中低層住宅	東部中低層住宅	文教住宅地区	中部住商複合地	· · ·	
		区分の区		地区 I (A-1)		(A-3)	区 (B-1)	区 (B-2)	
		は計画図表		約19.8ヘクタ	約3.5~クター	約4.5ヘクター	約12.2~クタ	約5.2~クター	
	不()	つとおり)	面積	ール	ル	ル	ール	ル	
地	建	建築物の	用途の	建築すること	同左	同左	次に掲げる建	同左	
		制限		ができる建築物			築物は、建築して		
				は、次に掲げるも			はならない。		
区	築			のとする。			(1) ホテル又は	(1) 同左	
				(1) 住宅	(1) 同左	(1) 同左	旅館		
				(2) 住宅で事務	(2) 同左	(2) 同左			
整	物			所その他これに					
				類する用途を兼					
				ねるもの(その					
備	等			用途に供する部					
				分の床面積の合					
				計が50平方メ					
計	に			ートルを超える					
				も のを除く。)					
				(3) 共同住宅、寄	(3) 同左	(3) 同左			
画	関			宿舎又は下宿	() — (
				(4) 学校、図書館	(4) 同左	(4) 同左			
	,			その他これらに					
	す			類するもの	(-)	(=) = I			
				(5) 神社、寺院、	(5) 同左	(5) 同左			
	7			教会その他これ					
	る			らに類するもの	(a) = ±	(a) = ±			
				(6) 老人ホーム、	(6) 同左	(6) 同左			
	+			保育所、身体障					
	事			害者福祉ホーム その他これらに					
	項			類するもの (7) 公衆浴場	(7) 同左	(7) 同左			
	垬			(1) 公永份場 (8) 病院又は診	(8) 同左	(8) 同左			
				(6) 柄阮又は診 療所	(O) [H]Æ.	(O) [H]/ <u>T.</u>			
				(9) 公益上必要	(9) 同左	(9) 同左			
				な建築物	(3) [1-1/2].	(0) FJ/1.			
				(10)店舗、飲食店	(10)同左	(10)同左			
				その他これらに	(10) [14]	(10) 14/11			
				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平					
				方メートル以内					
				のもの(3階以					
				上の部分をその					
				用途に供するも					
				のを除く。)					

	74 M W. O. W. U. T.	(11) 自動車車庫で床面積の合計が300平方メートル以内の計されて、300平方メートル以内の計ではでは、300平方メートル以内の計では、300円では、3	(12)同左	(11)同左 (12)同左	
	建築物の敷地面積の最低限度	90平方メートル。 ただし、次の各号 に掲げる場合の 建築物の敷地 積の最低限度に 当該各号に定め る面積とする。 (1) その土地の 区域の平方メートル以上の宅地 造成(建築物を	同左 (1) 同左	同左 (1) 同左	
		建築するため、 土地の区画変を加 えることを行 える)を行うよートル (2) 現に建している中 の敷地といる中 地又は現に存す	(2) 同左	(2) 同左	
	建築物の壁面の	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 する場合 当該土地の面 積			
	産業物の壁面の位置の制限				

1 1		1			<u> </u>
	建築物の高さの	1. 敷地面積 500		1. 20メートル	1. 25メートル
	最高限度	平方メートル以		ただし、次に掲げ	ただし、次に掲げ
		上の場合は、12		る要件に適合す	る要件に適合す
		メートルとする。		るものについて	るものについて
		ただし、次に掲げ		はこの限りでな	はこの限りでな
		る要件に適合す		V,	V.
		るものについて		(1) 地区計画の	(1) 地区計画の
		はこの限りでな		決定告示の際現	決定告示の際現
		い。		に存する建築物	に存する建築物
		(1) 地区計画の		の高さ又は現に	の高さ又は現に
		決定告示の際現		建築の工事中の	建築の工事中の
		に存する建築物		建築物の予定の	建築物の予定の
		の高さ又は現に		高さが20メー	高さが25メー
		建築の工事中の		トルを超える場	
		建築物の予定の		合であって、当	合であって、当
		高さが12メー		該敷地を一の敷	該敷地を一の敷
		トルを超える場		地として再度新	地として再度新
		合であって、当		築するもの	築するもの
		該敷地を一の敷		(2) 敷地内に敷	(2) 敷地内に敷
		地として再度新		地面積の10分	地面積の10分
		築するもの		の1以上である	の1以上である
		(2) 敷地内に敷		日常一般に開放	日常一般に開放
		地面積の10分		された空地(緑	された空地(緑
		の1以上である		地を含む。)を	地を含む。)を
		日常一般に開放		有するもの	有するもの
		された空地(緑			2. 前項ただし書
		地を含む。)を		に該当する場合	に該当する場合
		有するもの		の最高限度は、	の最高限度は、
		2. 前項ただし書		現に存する建築	
		に該当する場合		物の高さ又は現	
		の最高限度は、現		に建築の工事中	
		に存する建築物		の建築物の予定	の建築物の予定
		の高さ又は現に		の高さとする。	の高さとする。
		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			
		満の場合は、10			
		メートルとする。	\		
		, , , , , , , , , , , , , , , , , , , ,			

					工場ゾーン(D)			
	地区の細区分		名称	西部中低層住宅	西部住宅地》西部中低層住宅	一般住宅地区	集合住宅地区	工場地区
		四区分の区		地区 I (C-1)	地区II (C-2)	(C-3)	(C-4)	(D)
	域は計画図表			約21.3ヘクタ	約7.8ヘクター	約2.7ヘクター	約1.9ヘクター	約5.1~クター
	示の	つとおり)	面積	ール	ル	ルジン・	ルジェン	ル
내	建	建築物の	L 用硢の	建築すること	次に掲げる建	次に掲げる建		
地	74	制限	14.00	ができる建築物	築物は、建築して	築物は、建築して		
		11/31/20		は、次に掲げるも	はならない。	はならない。		
	築			のとする。	(1) 店舗、飲食店	(1) 店舗、飲食店		
	//			(1) 住宅	その他これらに	その他これらに		
区				(2) 住宅で事務	類するものでそ	類するものでそ		
	物			所その他これに	の用途に供する	の用途に供する		
	1,0			類する用途を兼	部分の床面積の	部分の床面積の		
				ねるもの(その	合計が150平	合計が500平		
	等			用途に供する部	方メートルを超	方メートルを超		
整				分の床面積の合	えるのもの	えるのもの		
115				計が50平方メ	(2) ホテル又は	ただし、国道2		
	に			ートルを超える	旅館	号に敷地が接す		
				も のを除く。)	71.44.	る場合はこの限		
				(3) 共同住宅、寄		りでない。		
備	関			宿舎又は下宿		(2) ホテル又は		
	, -			(4) 学校、図書館		旅館		
				その他これらに				
	す			類するもの				
				(5) 神社、寺院、				
計				教会その他これ				
	る			らに類するもの				
				(6) 老人ホーム、				
				保育所、身体障				
	事			害者福祉ホーム				
画				その他 これら				
				に類するも の				
	項			(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150平				
				方メートル以内				
				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)自動車車庫				
				で床面積の合計				

建築物の敷地面積の最低限度	が一のとた上のも(1)築もりたに建積当る(1)区5ト造建土形えう合 1ル(2)の用地るのてと土そ敷す 1積3ト又しもの用の前物の平しげ物最各積そ域の以(すのにこ) 2 現地れは有利築でに全と場該の以都決(3分供く号属 一の場敷限にす土面方の築た画変と行 方 建しいにそ基の用いをて 地平内市定3分供く号属 一の場敷限にす土面方の築た画変と行 方 葉てる存のづ敷すて一使の方の計さ階をす。のす い各合地は定。地積メ宅物め又ををう メ 築てる存のづ敷すて一使のメも画れ以そる)建る い号の面、め のが一地を、は加い場 一 物使土す他い地る、の用 面	90だの用地るのでと土の地るはいいと、いうなが、大り、大り、大り、大り、大り、大り、大り、大り、大り、大り、大り、大り、大り、	同左	同左	同左
建築物の壁面の位置の制限	19.4			敷地面積が500 平方メートル以 上の場合の建築 物の外壁又はこ れに代わる柱の	同左

			面から敷地境界 線までの距離の 最低限度は、 1.5メートルと する。	
建築物の高 高限度	平上メたるるはい(1決にの建建高ト合該地築2)地の日さ地有2にの現物にのの.平方の一だ要もこ。)定存高築築さルで敷とす、面1常れをす前該最にの建建高敷方メ場トし、件のの 地告すさの物がをあ地しる敷積以一た含る項当高存高築築さ地メー合ル次にに限 区示る又工の1超つをても地の上般空むもたす限すさの物と面ートはすに適つり 計の建は事予5えて一再の内1でに地。のだる度る又工のす積トル1る掲合いで 画際築現中定メる、の度 に0あ開() し場は建は事予る5ル以5。げすてな の現物にのの一場当敷新 敷分る放緑を 書合、築現中定。00未以5。げすてな	たるるはい(1)決にの建建高ト合該地築(2)地の日さ地有2にの現物にのだ要もこ。)定存高築築さルで敷とす 面1常れをす前該最にの建建し、件のの 地告すさの物がをあ地しる敷積以一た含る項当高存高築築次にに限 区示る又工の1超つをても地の上般空むもたす限すさの物に適つり 計の建は事予8えて一再の内1でに地。のだる度る又工の指合いで 画際築現中定メる、の度 に0あ開() し場は建は事予がすてな の現物にのの一場当敷新 敷分る放緑を 書合、築現中定げすてな		

	1			1
		区の細区分 間区分の区	名称	公益施設ゾーン (E) 公益施設地区(E)
	-	は計画図表		
	71/0	りとおり)	面積	約2.5ヘクタール
	建	建築物の 制限	用途の	次に掲げる建築 物以外の建築物
	築			は、建築してはならない。
	H-len			(1) 公益上必要な 建築物
地	物			(2) 老人ホーム、保 育所、身体障害者
	等			福祉ホームその他 これらに類するも
				の
区	に			(3) 前各号の建築
	, _			物に付属するもの
整	関	建築物の類積の最低階		
走	す			
	z	7-h 6-6- d / 1	7-la	
備	る	建築物の植位置の制限		
	事			
計	項			
		建築物の 最高限度	高さの	
画				

