

## 夙川駅北東地区 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、阪急夙川駅の北東の夙川沿いに位置し、戸建住宅と中低層の集合住宅を主とした市街地であり、阪急神戸線の沿道の一部に商業施設の立地がみられる。</p> <p>本地区は、阪神・淡路大震災により大きな被害を受け、震災以降、住宅再建等により、住環境が大きく変わりつつある。</p> <p>本地区計画は、中低層の市街地の環境を保全、育成し、良好な市街地を形成する事を目標とする。</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為、次のように土地利用を誘導する。</p> <p>1) 地区の大部分においては、住宅を主としたゆとりと潤いのある市街地を形成するよう土地利用を誘導する。</p> <p>2) 鉄道沿線の住商複合地区は、近隣の住民が利用する店舗等が立地できる地区として、周辺の住宅地との調和に配慮し、土地利用を誘導する。</p>
地区施設の整備方針	道路等の地区施設機能が損なわれないよう維持、増進を図る。
建築物等の整備方針	<p>ゆとりと落ち着きのある良好な環境の市街地を形成するため、建築物の用途の制限、敷地面積の最低限度、建築物の高さの最高限度を定める。</p> <p>また、潤いのある優れた街並みが形成されるよう、建築物の屋根や外壁等の色彩や意匠については、周辺との調和に配慮するとともに、生垣等による道路沿いの緑化に努める。</p>

## 〔地区整備計画〕

地区の細区分	一般住宅地区	住商複合地区
建築物の用途の制限	<p>建築する事ができる建築物は、次に掲げるものとする。</p> <p>(1) 住宅。</p> <p>(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。)</p> <p>(3) 共同住宅(ただし、1戸当たりの住居専用面積が、25㎡未満のものを除く。)、寄宿舎又は、下宿。</p> <p>(4) 学校、図書館、その他これらに類するもの。</p> <p>(5) 神社、寺院、教会、その他これらに類するもの。</p> <p>(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。</p> <p>(7) 公衆浴場。</p> <p>(8) 病院又は、診療所。</p> <p>(9) 公益上必要な建築物。</p> <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㎡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㎡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>	<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 共同住宅で、1戸当たりの住居専用面積が、25㎡未満のもの。</p> <p>(2) ホテル又は、旅館。</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) 畜舎。</p> <p>(5) 工場。ただし、パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、その他これらに類する食品製造業を営むもので、作業場の床面積の合計が、50㎡以内のもの(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が、0.75kw以下のものに限る。)を除く。</p> <p>(6) 自動車、その他の燃料用ガソリン、軽油及び、液化石油ガスを小売する店舗。</p>
建築物等に関する事項		

地区の細区分		一般住宅地区	住商複合地区
〃	建築物の敷地面積の最低限度	100㎡ 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を除く。	
〃	建築物の高さの最高限度	<p>1. 敷地面積 500㎡以上の場合、次に定めるとおりとする。</p> <p>(1) 建築物の高さにあつては、14m。</p> <p>(2) 建築物の軒の高さにあつては、12m。</p> <p>(3) 地階を除く階数（以下、「地上階数」という。）にあつては、4。</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に適合し、かつ、地区計画の決定の告示の際、現に存する建築物又は、現に建築の工事中の建築物の内、前項に定める基準に適合しないもの（以下、この項において、「既存不適格建築物」という。）の敷地を一の敷地として、再度新築する場合で、その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。）を有するときの建築物の高さ、軒の高さ又は、地上階数の最高限度は、次に定めるとおりとする。</p> <p>(1) 前項第1号に定める基準に適合しない場合にあつては、建築物の高さが、当該既存不適格建築物の高さ又は、予定の高さ。</p> <p>(2) 前項第2号に定める基準に適合しない場合にあつては、建築物の軒の高さが、当該既存不適格建築物の軒の高さ又は、予定の軒の高さ。</p> <p>(3) 前項第3号に定める基準に適合しない場合にあつては、建築物の地上階数が、当該既存不適格建築物の地上階数又は、予定の地上階数。</p> <p>3. 敷地面積 500㎡未満の場合、10mとする。</p>	<p>1. 同左。</p> <p>(1) 同左。</p> <p>(2) 同左。</p> <p>(3) 同左。</p> <p>2. 前項の規定にかかわらず、地区計画の決定の告示の際、現に存する建築物又は、現に建築の工事中の建築物の内、前項に定める基準に適合しないもの（以下、この項において、「既存不適格建築物」という。）の敷地を一の敷地として、再度新築する場合で、その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。）を有するときの建築物の高さ、軒の高さ又は、地上階数の最高限度は、次に定めるとおりとする。</p> <p>(1) 同左。</p> <p>(2) 同左。</p> <p>(3) 同左。</p> <p>3. 同左。</p>
〃	建築物等の形態若しくは意匠の制限	<p>屋外広告物は、美観風致を害さない自己の用に供するもので、表示面積の合計は、10㎡以下とする。</p> <p>また、広告塔、立看板、その他これらに類する広告物の高さは、6.0m以下とする。</p> <p>ただし、公共公益上やむを得ないもので、形態、色彩、意匠、その他表示の方法が、美観を害さないものは、この限りでない。</p>	<p>屋外広告物は、自己の用に供するもので、形態、色彩、意匠、その他表示の方法が美観風致を害さないものとする。</p>

〔地区の細区分図〕

