

名 称	津門大塚地区地区計画	
位 置	西宮市津門大塚町の一部	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	約 10.1ha	
地区計画の目標	<p>当該地区は、西宮市南部市街地の中心部に位置する交通至便な立地にある。</p> <p>大規模な工場跡地の土地利用の転換を円滑に推進するため、計画的な公共施設等を整備し、恵まれた立地条件を活かした土地の合理的かつ適正な高度利用を促進する。</p> <p>また、周辺地域の環境に配慮した都市の良好な資産の形成を図るため、安全で快適なゆとりある都市空間の整備を誘導する。</p>	
区域の整備開発及び保全に関する方針	公共施設等の整備方針	<p>1.区画道路の整備方針</p> <p>大規模な工場跡地の土地利用転換を促進し、合理的な土地利用の誘導を図るため、区画道路を新たに整備する。また、安全で快適な歩行空間を確保するため、電線類の地中化を行い、景観とユニバーサルデザインに配慮した歩道を整備する。</p> <p>2.公園の整備方針</p> <p>まちの顔となる風格ある都市空間を創出するため、阪神国道駅に隣接した位置に公園を整備する。</p> <p>3.その他の公共空地の整備方針</p> <p>(1)歩道状空地の整備方針</p> <p>ゆとりある歩行空間の形成を図るため、歩道と一体的に利用が可能な歩道状空地を整備する。</p> <p>(2)緩衝緑地の整備方針</p> <p>うるおいある都市空間を形成し、当該地区及び周辺地域の環境を保全するため、地区東部の区画道路に沿って緩衝緑地を整備する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>南部市街地の中心部にふさわしい良好な都市空間の形成と周辺地域の都市環境に配慮した市街地形成を図るため、地区特性に応じた建築物等に関する事項を定める。</p> <p>1. 創造的かつ持続的な都市環境の形成を図るため、建築物の用途の制限・誘導を行う。</p> <p>2. ゆとりある都市空間の形成を図るため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>3. 快適でうるおいある歩行空間を確保するため、道路からの適切な壁面後退を行い、後退により生じた空間の緑化に努める。</p> <p>4. 敷地間相互の日照環境に配慮した土地の高度利用を図るため、建築物の高さの最高限度を定める。</p> <p>5. 環境負荷低減に配慮した持続可能な都市環境の形成を図るため、建築物の省エネルギー化及び再生可能エネルギーの活用に努める。</p> <p>6. にぎわいの中にも秩序と風格のある都市景観の形成を創出するよう、建築物等の意匠に配慮する。また、大規模な建築物については、地区のシンボルとなるような意匠に努め、屋外広告物については、掲出位置、規模、形状、色彩などの基準化に努める。</p>

再開発等促進区	面積		約 10.1ha		
	土地利用に関する基本方針		<p>1.街区の整備にあたっては、区画道路や公園等の都市基盤整備を進め、安全で快適な市街地の形成を図る。</p> <p>2.危険物を扱うなど、周辺環境への影響の大きな工場等の立地を制限し、良好な都市環境の形成に資する学校及び病院の立地の誘導を図る。</p> <p>3.土地の合理的かつ健全な高度利用を図るとともに、安全で快適な歩行空間及びゆとりとうるおいあるオープンスペースの創出を図る。</p> <p>4.地区の特性に応じて区域を細区分し、それぞれ次の方針により土地利用を誘導する。</p> <p>(1)駅前地区・内層地区 敷地の細分化を避け、まとまりのある土地利用を誘導し、周辺環境と調和したゆとりある都市空間を創出することで、快適で良好な市街地の形成を図る。</p> <p>(2)沿道地区 国道 2 号沿道にふさわしい土地利用を誘導し、にぎわいの中にも落ち着いたある都市景観に配慮した市街地の形成を図る。</p>		
	主要な公共施設の配置及び規模		区画道路 : 幅員 11~15m, 延長 約 760m		
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	公園、緑地、広場 その他の公共空地	<p>公園 : 面積 約 3,030 m²</p> <p>その他の公共空地</p> <p>歩道状空地 : 幅員 2m, 延長 約 970m</p> <p>緩衝緑地 : 幅 3m, 延長 約 250m</p>		
	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	駅前地区	内層地区
地区の面積			約 3.0 ha	約 4.3ha	約 2.8 ha
建築物等の用途の制限		<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>1. 建築基準法別表第 2(ぬ)項第一号に掲げる事業を営む工場及び第二号に掲げる施設</p> <p>2. 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第 2 条第 1 項 5 号から 8 号に規定する風俗営業、同条第 5 項に規定する性風俗関連特殊営業の用途に供する建築物</p> <p>3. 畜舎</p>			同左

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	3,000 m ²	同左	2,000 m ²
			<p>ただし、次の各号の一に該当する敷地は、この限りではない。</p> <p>(1)公益上必要な建築物の敷地で、区画道路に10m以上接する敷地</p> <p>(2)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又は現に建築物の敷地として使用されている土地について、その全部を一の敷地として使用する敷地</p>		
		壁面の位置の制限	<p>1. 道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離（以下「外壁の後退距離」という。）は、次の各号に掲げる数値以上とする。</p> <p>(1)計画図に表示するA部分は、道路境界線から2.0m</p> <p>(2)計画図に表示するB部分は、道路境界線から4.0m</p> <p>(3)計画図に表示するC部分は、道路境界線から7.0m</p> <p>(4)計画図に表示するD部分は、道路境界線から13.0m</p> <p>ただし、計画図に表示するD部分は、主要構造部がRC造、SRC造以外の構造であり、階数が3以下かつ高さが10m以下である地上の部分については、7.0mとする。</p> <p>2. 建築物又は建築物の部分が外壁の後退距離に関する前項の基準を満たさない場合であって、次の各号の一に該当するものについては、前項の外壁の後退距離の対象としない。</p> <p>(1)公共用歩廊等の歩行者の利便に供するもの</p> <p>(2)前項1号又は2号にかかる制限のうち、外壁等の中心線の長さの合計が5m以下であるもの</p>		
建築物等の高さの最高限度	<p>1. 建築物等は、次の各号に定める高さを超えてはならない。</p> <p>(1) 建築物の高さの最高限度は30mとする。</p> <p>(2)敷地面積が5,000 m²以上であり、かつ建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離（以下「外壁後退距離」という。）が5m以上の場合は、前号の規定にかかわらず建築物の高さの最高限度は50mとする。ただし、以下の一に該当する建築物又は建築物の部分については、外壁後退距離の対象としない。</p> <p>イ 公共用歩廊等の歩行者の利便に供するもの</p> <p>ロ 外壁等の中心線の長さの合計が5m以下であるもの</p> <p>ハ 歩行者通路・車路等の安全性を確保するために必要なもの</p> <p>2.高さが10mを超える建築物は、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、平均地盤面からの高さ4mの水平面に、敷地境界線からの水平距離が5mを超え10m以内の範囲においては5時間以上、10mを超える範囲においては3時間以上日影となる部分を生じさせることのないものとしなければならない。同一の敷地内に2以上の建築物がある場合においては、これらの建築物を一の建築物とみなす。ただし、建築物の敷地が道路その他これらに類するものに接する場合は、緩和措置を以下のように定める。</p>				

地区整備計画	建築物等に関する事項	(1)建築物の敷地が道路、線路敷その他これらに類するものに接する場合には、当該道路、線路敷その他これらに類するものに接する敷地境界線は、当該道路、線路敷その他これらに類するものの幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。ただし、当該道路、線路敷その他これらに類するものの幅が10mを超えるときは、当該道路、線路敷その他これらに類するものの反対側の境界線から当該敷地の側に水平距離5mの線を敷地境界線とみなす。
	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>1. 建築物の形態・意匠や外壁面の素材・色彩は周囲の建築物等と調和させつつ、素材・色彩については明るいものを使用する。</p> <p>2. 広告物（公共の目的で設置するもの又は冠婚葬祭等の目的で一時的に設置するものを除く。）は、次の各号に掲げるものについては設置しないものとする。</p> <p>(1)形状、色彩、意匠その他表示方法がまちなみの統一感を著しく損なうもの</p> <p>(2)自己の用に供する広告物以外のもの</p> <p>(3)建築物の屋上に設置するもの</p> <p>(4)国道2号に接する敷地においては、建植えする広告物で、その上端が敷地内の建築物の直近の壁面の高さを超えるもの、又は1本柱のポール型形状及び多本支柱型形状のもの</p> <p>(5)建築物から突出した広告物で壁面からの突出距離が1mを超えるもの、又は地上から広告物の下端までの高さが2.5m未満のもの</p> <p>(6)自己の敷地に建植えする広告物で壁面の位置の制限を受ける部分に設置するもの</p> <p>(7)ポスター、シート等によるはり紙等（建築物の窓等の開口部に設けられた窓ガラス等の内側に、直接・間接的に常時又は一定の期間継続して屋外の公衆に表示するものを含む。）、のぼり旗</p>
	垣又はさくの構造の制限	区画道路に面しては、垣又はさくの設置は出来るだけ避け、やむを得ず設置する場合は高さ1m以下とし、素材・色彩は周囲の景観に調和させるものとする。ただし、公益上必要な施設に、保安上やむを得ず設置する場合はこの限りでない。

「地区計画の区域、再開発等促進区の区域、地区整備計画の区域、地区の細区分、主要な公共施設及び地区施設の配置、並びに壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

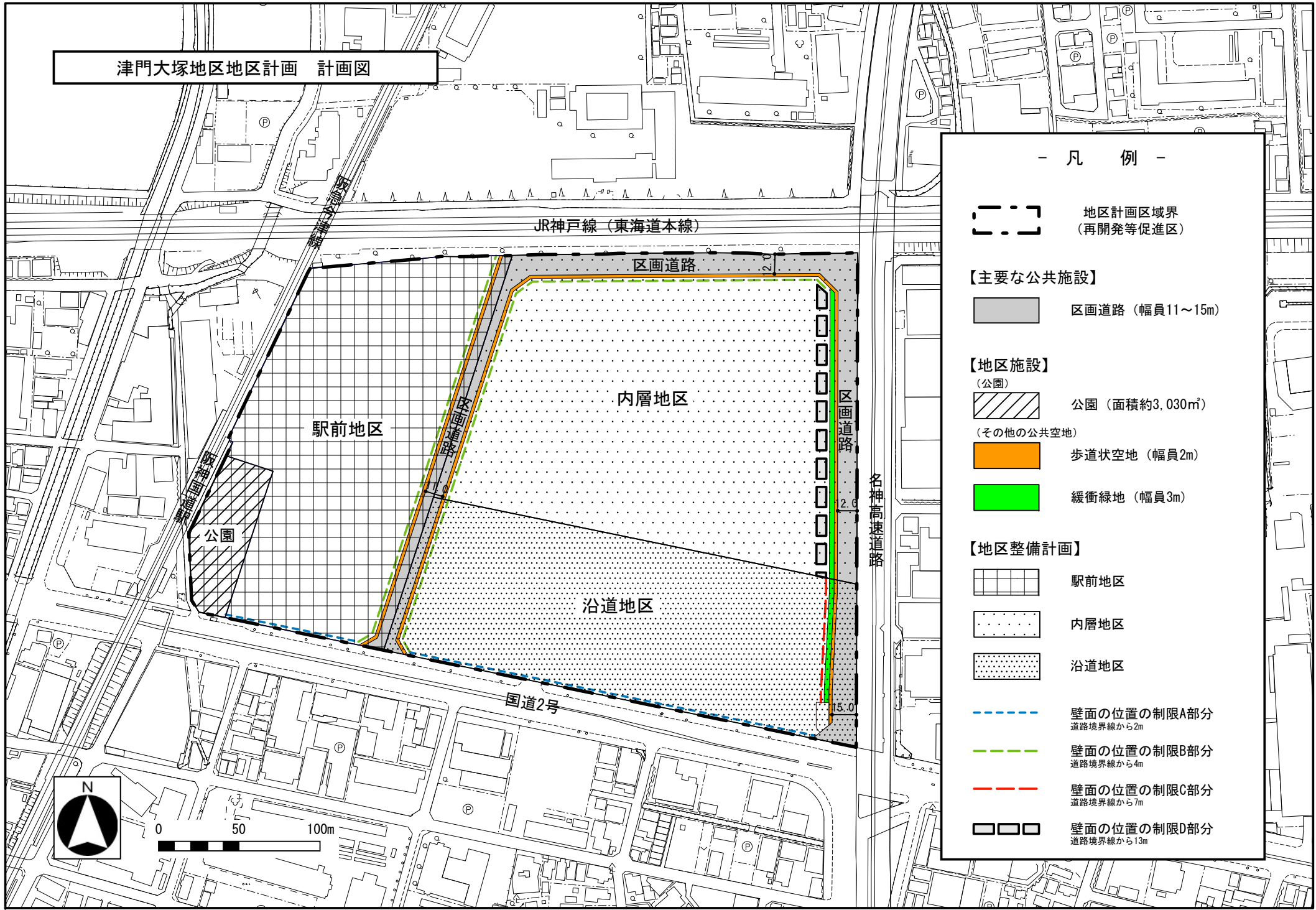
その他の公共空地「緩衝緑地」は、次の各号に該当する必要最小限の範囲を整備の対象としない。

- (1)公益上必要な建築物等の設置箇所
- (2)進入路の区間

その他の公共空地「歩道状空地」は、次に該当する必要最小限の範囲を整備の対象としない。

- (1)公益上必要な建築物等の設置箇所

津門大塚地区地区計画 計画図



- 凡 例 -

地区計画区域界
(再開発等促進区)

【主要な公共施設】

区画道路 (幅員11~15m)

【地区施設】
(公園)

公園 (面積約3,030㎡)

(その他の公共空地)

歩道状空地 (幅員2m)

緩衝緑地 (幅員3m)

【地区整備計画】

駅前地区

内層地区

沿道地区

壁面の位置の制限A部分
道路境界線から2m

壁面の位置の制限B部分
道路境界線から4m

壁面の位置の制限C部分
道路境界線から7m

壁面の位置の制限D部分
道路境界線から13m