

浜甲子園団地センターB街区  
コミュニティ拠点としての活用に係るサウンディング型市場調査  
実施要領

1. 調査の目的

独立行政法人都市再生機構（以下「当機構」といいます。）は、少子高齢化・人口減少が急速に進展する社会情勢において、UR賃貸住宅ストックの多様な活用を通じた、多世代が生き生きと暮らし続けられる住まい・まちの実現を目指しています。

浜甲子園団地エリアにおいても、2,200 戸以上のUR賃貸住宅（浜甲子園さくら街・なぎさ街）と、浜甲子園団地の団地再生事業により新たに供給された 800 戸以上の分譲住宅が共存する中、浜甲子園団地自治会やエリアマネジメント組織である一般社団法人まちなね浜甲子園等、様々な地域関係者が連携しながら、多様な世代のコミュニティ形成を意識した取組みが進められているところです。

今般、浜甲子園団地のセンターB街区において、民間活力の活用により、当該団地及び周辺地域にお住まいの方同士が適度な距離間で心地良いつながりを育む「居場所」と、団地及び周辺地域にお住まいの方が「立ち寄る」場としての機能を併せ持つ「コミュニティ拠点」の創出を考えています。

そのフィールドとして、今後、当機構が改修等工事を実施する中央集会所とその周辺の屋外部分、旧テナント区画及び中央集会所に隣接する広場（当機構が保育所建物を除却し、広場整備予定）を計画しています。

本調査では、浜甲子園団地エリアの特性（市場性等）を踏まえ、当該団地及び周辺地域にお住まいの方のウェルビーイングに資する機能導入及び、民間事業者等のビジネス等による自主事業を前提とした事業スキーム等について、民間事業者等の皆様から「対話」を通じて広く意見・提案を求め、今後、コミュニティ拠点の運営スキーム等の構築に役立てることとしています。

2. 対象土地・施設の概要（8. 別添及び別紙に記載の別添 1、2 参照）

|           |                                                                                                                   |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 所在地       | 兵庫県西宮市枝川町27-1                                                                                                     |
| 既存建物の概要   | (物件 1) 中央集会所及び周辺屋外<br>：中央集会所は外壁修繕、耐震改修及びリノベーション予定<br>(物件 2) 旧テナント区画：外壁修繕及びリノベーション予定<br>(物件 3) 旧保育所：除却し、広場へ整備予定    |
| 土地面積・延床面積 | (物件 1) 中央集会所の延床面積：約320㎡<br>同集会所周辺屋外の土地面積：約1,480㎡<br>(物件 2) 旧テナント区画の延床面積：約130㎡<br>(物件 3) 旧保育所敷地（広場整備）の土地面積：約1,680㎡ |
| 土地建物の権利状況 | (物件 1～3 全て)<br>独立行政法人都市再生機構が所有・管理                                                                                 |
| 都市計画等     | (物件 1) 第 1 種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%、第 5 種高度                                                                          |

|             |                                                                                                        |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| の制限         | 地区)、浜甲子園団地地区計画：センター地区A<br>(物件2)同上<br>(物件3)第1種中高層住居専用地域(建ぺい率60%、容積率200%、<br>第3種高度地区)、浜甲子園団地地区計画：センター地区B |
| 契約形態の<br>想定 | 未定                                                                                                     |

### 3. 活用の方針

(1) 物件1：中央集会所及び周辺屋外

物件2：旧テナント区画

物件3：旧保育所敷地

・事業者は、自主事業により、当該団地及び周辺地域にお住まいの方の需要に合い、かつ、ウェルビーイングに資するサービス(例：食、教育、健康、働く、文化他)を継続的に提供し、コミュニティ拠点へ「立ち寄る」きっかけを創出する。

・上述の事業者は、浜甲子園団地自治会、一般社団法人まちなね浜甲子園等の地域活動者の活動に協力する。また、当機構が行う団地価値向上に関する施策との連携を図る。

※物件1については、当機構において、外壁修繕及び耐震改修に加え、リノベーションを実施予定。

※物件2については、当機構において、外壁修繕及びリノベーションを実施予定。

※物件3については、当機構において、保育所建物を除却し、広場へ整備予定。

※物件1～3について、建築物の建築行為(新築、増築、改築または移転)は不可。

### 4. スケジュール

|                    |                                         |
|--------------------|-----------------------------------------|
| 実施方針の公表            | 令和7年9月19日(金)                            |
| 事前説明会・現地見学会の参加申込期限 | 令和7年10月6日(月)                            |
| 事前説明会・現地見学会の開催     | 令和7年10月9日(木)・10日(金)                     |
| 対話参加申込期限           | 令和7年10月27日(月)                           |
| 対話実施日時及び場所の連絡      | 令和7年10月31日(金)                           |
| 対話の実施              | 令和7年11月12日(水)～19日(水)<br>15日(土)・16日(日)除く |
| 実施結果概要の公表          | 令和7年12月下旬予定                             |

### 5. サウンディングの内容

(1) サウンディングの対象

事業の実施主体となる意向を有する法人又は法人のグループで以下の全ての条件を備えている者としします。共同企業体(以下「JV」といいます。)による申し込みは、一切の権利及び義務について各構成員企業が連帯して責任を負える場合に限りします。

①申込受付最終日(令和7年10月27日(月))から起算して2年前の日以降において、次に掲げる者のいずれにも該当していないこと。これを代理人、支配人その他の使用人として使用する者についても同様としします。

(イ) 当機構との契約の履行にあたり、故意に履行を粗雑にし、又は契約の目的物の品質若しくは数量に関して不正の行為をした者

(ロ) 当機構が執行した競争入札において、当機構の公正な競争の執行を妨げた者又は

- 公正な価格を害し、若しくは不正の利益を得るために連合した者
- (ハ) 当機構と落札者が契約を結ぶこと又は契約者が契約を履行することを妨げた者
- (ニ) 当機構の監督又は検査の実施に当たり職員の執行を妨げた者
- (ホ) 当機構との契約において、正当な理由なく契約を履行しなかった者
- (ヘ) (イ) から (ホ) までに該当する事実があった後 2 年を経過しない者を、契約の履行に当たり代理人、支配人その他の使用人として使用した者
- ② 次の条件を満たす者であること。
- (イ) 会社更生法（平成14年法律第154号）、破産法（平成16年法律第75号）又は民事再生法（平成11年法律第225号）の適用を受けていない者で、かつ、会社法（平成17年法律第86号）による特別清算を行っていない者であること。ただし、会社更生法に基づく更生計画の認可を受けている者又は民事再生法に基づく再生計画の認可を受けている者においては、申し込みを認める場合がありますので、事前にご相談ください。
- (ロ) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）に規定する暴力団又は暴力団の構成員である個人若しくは当該個人が加入する法人等、事業者として当機構が適当でないと認めるものではないこと。
- (ハ) 不法な行為を行い、又は行う恐れのある団体若しくは法人又はこれらの団体や法人に属する者で組織される団体若しくは法人で、申込者として当機構が適当でないと認める者でないこと。
- (ニ) J V の場合は、全ての構成員が上記の条件を備えていること。

## （2）サウンディングの項目

物件 1 ～ 3 に関する以下の項目について対話の場での提案を求めます。なお、提案にあたっては、1. 調査の目的及び 3. 活用の方針に基づき、当機構が目指す地域・団地価値向上に寄与するものとしてください。

- ・浜甲子園団地エリアに対する評価（優位性や可能性、課題など）
- ・事業者によるビジネス等自主事業の概要（地域住民のウェルビーイングに資する事業）と事業を実施するにあたり希望される整備内容
- ・事業スキームと事業実施体制、コミュニティ拠点で果たす役割
- ・その他、事業実施にあたって配慮してほしい事項、諸条件

※利活用提案における諸条件等については、申込者のみに事前説明会・現地見学会の際に開示いたします。

## 6. サウンディングの手続き

### （1）事前説明会・現地見学会の開催

当該施設の概要等について、サウンディングへの参加を希望する事業者向けの事前説明会・現地見学会（以下、「事前説明会等」といいます。）を実施します。

参加を希望される方は、別紙 1 の事前説明会等申込書に必要事項を記入し、件名を【浜甲子園団地センターB街区サウンディング事前説明会参加申込●●●（会社名）】として、期日までに下記申込先へ電子メールにてご提出ください。

① 申込受付期間：令和 7 年 9 月 19 日（金）～令和 7 年 10 月 6 日（月）

② 申込先：9. 問い合わせ先のメールアドレス

③ 事前説明会等開催日及び集合時間・場所：

開催日：令和7年10月9日(木)・10日(金)

集合時間：両日ともに午後2時(終了時刻は午後4時頃の予定)

集合場所：浜甲子園団地中央集会所(住所：〒663-8143 西宮市枝川町9-3)

(2) 事前説明会等の開催日に係る連絡

事前説明会等への参加申込をいただいた事業者の担当者あてに、開催日を電子メールにてご連絡します。ご希望に沿えない場合もありますので、予めご了承ください。

(3) 対話の参加申し込み

対話の参加を希望する場合は、別紙2の対話エントリーシートに必要事項を記入し、件名を【浜甲子園団地センターB街区サウンディング対話参加申込●●●(会社名)】として、期日までに下記申込先へ電子メールにてご提出ください。

なお、対話への参加申し込みに際しては、事前説明会等への参加を必須とします。

①申込受付期間：令和7年10月9日(木)～令和7年10月27日(月)

②申込先：9. 問い合わせ先のメールアドレス

(4) 対話の日時及び場所の連絡

対話への参加申込をいただいた事業者の担当者あてに、実施日時及び場所を電子メールにてご連絡します。ご希望に沿えない場合もありますので、予めご了承ください。

(5) 対話の実施

①実施期間：令和7年11月12日(水)～11月19日(水)(15日(土)・16日(日)除く)

午前10時～午後5時半

②所要時間：1時間～2時間程度

③場所：独立行政法人都市再生機構西日本支社 兵庫エリア経営部会議室

〒651-0087兵庫県神戸市中央区御幸通7丁目1番15号 三宮ビル南館5階

④その他：

対話は参加事業者のアイデア及びノウハウの保護のため、個別に行います。原則、対面で行いますが、オンラインでの実施を希望される場合はその旨を別紙2の対話エントリーシートのメモ欄へご記入ください。

対話の実施に際して、説明用資料(任意様式)を作成の上、当日、当機構への提出用として2部ご持参ください。オンラインでの実施を希望される場合は、対話実施の前日の午後5時までに、下記申込先へ電子メールにて送付願います。電子メールで資料を送付された場合は、電話にてお知らせいただきますようお願いいたします。

またパソコンで投影してご説明される場合は、投影データ及びパソコン(HDMI接続ができる機種)をご準備ください。

後日、説明用資料等のデータ送付をお願いする場合がありますので、その際はご協力をお願いいたします。

(6) 結果の公表

本サウンディングは非公開で行いますが、実施結果については、概要をホームページ

ジ等で公表する予定です。なお、参加事業者のアイデアやノウハウに配慮し、個別の企業名や提案の詳細等は公表しないこととします。

また、公表する概要については、事前に参加事業者へ内容の確認を行いますので、ご協力をお願いいたします。

## 7. 留意事項

### (1) 参加事業者の取り扱い

いただいた提案は、今後の事業化に向けた参考とさせていただきます。

また、本サウンディングへの参加実績及び提案内容は、事業者選定プロセスにおける評価の対象や必須要件とはならないことに加え、本サウンディングでの提案が法的拘束力をもつことはありません。

### (2) 費用負担

本サウンディングへの参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。

### (3) 追加対話への協力等

必要に応じて、全部または一部の参加者に対して追加ヒアリングへのご協力をお願いする場合があります。

### (4) 資料について

物件に関する詳細（整備後のイメージ等）及び本サウンディングにおける利活用提案の諸条件等については、事前説明会等にてご説明・配付いたします（8. 別添及び別紙に記載の別添3）。

但し、当該資料を含むサウンディングで使用する資料は検討中のものであり、今後予告なく変更する可能性があります。

### (5) 秘密の保持について

参加事業者は、このサウンディングの過程で知り得た情報や入手した資料を第三者に漏らしてはなりません。

## 8. 別添及び別紙

別添1：団地位置図及び物件位置図

別添2：浜甲子園団地地区計画

別添3：物件に関する詳細及び利活用提案における諸条件等について（事前説明会等にて配付）

別紙1：事前説明会等申込書

別紙2：対話エントリーシート

Word形式のファイルが必要な場合は、9. 問い合わせ先までご連絡ください。

## 9. 問い合わせ先

質問等がある場合は下記の連絡先までお問い合わせください。

〔事務局〕

〒651-0087兵庫県神戸市中央区御幸通7丁目1番15号 三宮ビル南館5階

独立行政法人都市再生機構西日本支社

兵庫エリア経営部 エリア計画課

Tel 078-242-6634 沼尻、上野

Email : X91356@ur-net.go.jp

**浜甲子園団地センターB街区**  
**コミュニティ拠点としての活用に係るサウンディング型市場調査**  
**事前説明会等申込書**

(法人名) \_\_\_\_\_ は、浜甲子園団地センターB街区コミュニティ拠点の活用に係るサウンディング型市場調査実施要領に記載の内容について全て了承の上、以下のとおり、事前説明会等への参加を申し込みます。

【上記内容をご確認の上、当申込書ご提出の際には法人名をご記入ください。】

|        |                                                                                                               |              |             |  |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------|--|
| 1      | 法人名                                                                                                           |              |             |  |
|        | 所在地                                                                                                           |              |             |  |
|        | (グループの場合)<br>構成法人名                                                                                            |              |             |  |
|        | 担当者                                                                                                           | 氏名           |             |  |
|        |                                                                                                               | 所属企業・<br>部署名 |             |  |
| E-mail |                                                                                                               |              |             |  |
| Tel    |                                                                                                               |              |             |  |
| 2      | 希望日をチェックしてください。(時間は 14 時～16 時となります。)                                                                          |              |             |  |
|        | <input type="checkbox"/> 10 月 9 日 (木) <input type="checkbox"/> 10 月 10 日 (金) <input type="checkbox"/> どちらでもよい |              |             |  |
| 3      | 参加予定者氏名                                                                                                       |              | 所属法人名・部署・役職 |  |
|        | 事前説明会等                                                                                                        |              |             |  |
|        |                                                                                                               |              |             |  |
|        |                                                                                                               |              |             |  |
| メモ     |                                                                                                               |              |             |  |

※ 申込書受領後、調整の上、実施日を電子メールにてご連絡します。(都合によりご希望に添えない場合もありますので、予めご了承ください。)

※ 出席する人数は、それぞれ 1 グループにつき 3 名以内としてください。

**浜甲子園団地センターB街区**  
**コミュニティ拠点としての活用に係るサウンディング型市場調査**  
**対話エントリーシート**

(法人名) \_\_\_\_\_ は、浜甲子園団地センターB街区コミュニティ拠点の活用に係るサウンディング型市場調査実施要領 6. サウンディングの手続き (5) 対話の実施において、UR都市機構が浜甲子園団地センターB街区の事業化検討の参考にすることを了承の上、以下のとおり、対話にエントリーします。

**【上記内容をご確認の上、当エントリーシートご提出の際には法人名をご記入ください。】**

|                       |                                                                          |                                 |                                 |                                        |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|----------------------------------------|
| 1                     | 法人名                                                                      |                                 |                                 |                                        |
|                       | 所在地                                                                      |                                 |                                 |                                        |
|                       | (グループの場合)<br>構成法人名                                                       |                                 |                                 |                                        |
|                       | 担当者                                                                      | 氏名                              |                                 |                                        |
|                       |                                                                          | 所属企業・<br>部署名                    |                                 |                                        |
| E-mail                |                                                                          |                                 |                                 |                                        |
| Tel                   |                                                                          |                                 |                                 |                                        |
| 2                     | 対話の希望日を記入し、可能な時間帯をすべてチェックしてください。<br>(希望日は必ず3日分記入してください。上から第1～3希望とみなします。) |                                 |                                 |                                        |
|                       | 月 日 ( )                                                                  | <input type="checkbox"/> 10～12時 | <input type="checkbox"/> 13～15時 | <input type="checkbox"/> 15時30分～17時30分 |
|                       | 月 日 ( )                                                                  | <input type="checkbox"/> 10～12時 | <input type="checkbox"/> 13～15時 | <input type="checkbox"/> 15時30分～17時30分 |
|                       | 月 日 ( )                                                                  | <input type="checkbox"/> 10～12時 | <input type="checkbox"/> 13～15時 | <input type="checkbox"/> 15時30分～17時30分 |
| 3                     | 対話<br>参加予定者氏名                                                            | 所属法人名・部署・役職                     |                                 |                                        |
|                       |                                                                          |                                 |                                 |                                        |
|                       |                                                                          |                                 |                                 |                                        |
|                       |                                                                          |                                 |                                 |                                        |
| 【メモ】オンライン希望等、ご記入ください。 |                                                                          |                                 |                                 |                                        |

※ 対話の実施期間は、令和7年11月12日(水)～11月19日(水)の午前10時～午後5時30分(終了時刻)とします。(11月15日(土)・16日(日)を除く)

※ エントリーシート受領後、調整の上、実施日時を電子メールにてご連絡します。  
(都合によりご希望に添えない場合もありますので、予めご了承ください。)

※ 対話に出席する人数は、1グループにつき3名以内としてください。

## 別添 1

### ■団地位置図



### ■物件位置図



## 浜甲子園団地地区計画

H15.6.27 決定

R2.12.24 変更

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 名 称                | 浜甲子園団地地区計画                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 位 置                | 西宮市枝川町及び古川町の各一部                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 面 積                | 約36.6ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 地区計画の目標            | <p>本地区は、西宮市の臨海部に位置し、昭和30年代後半に建設された大規模住宅団地であり、周辺にはスポーツ施設や文化施設等が立地し、また、甲子園浜や鳴尾川に隣接しているなど、環境に恵まれた利便性の高い住宅地として形成されてきた。しかし、近年のライフスタイルの変化に伴って、住戸面積の拡大や住宅設備の更新など居住水準の向上のため建替えが必要となった。これらの住宅の建替えにあたっては、居住水準の向上やバリアフリー化等を図るとともに、適切な住棟の規模や配置、1棟当りの住戸数、周辺環境などにも配慮した良質な都市型住宅地の形成に努める。</p> <p>このため本地区計画は、中高層の住宅を主体としつつ、ブルバールや歩道状空地等の快適な歩行者空間を整備し、公園や緑地等まとまったオープンスペースを確保するなど、景観や周辺環境に配慮した、安全・安心で快適な住宅市街地の形成を図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、良好な住宅市街地の形成を図るため、次のように地区を区分し土地利用を誘導する。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 住宅地区A:適切な住棟の規模や配置、1棟当りの住戸数、周辺環境などに配慮した中高層集合住宅を中心とする、うるおいのある良好な住宅市街地の形成を図る。</li> <li>2. 住宅地区B及び住宅地区C:適切な住棟の規模や配置、1棟当りの住戸数、周辺環境や景観に配慮しつつ利便性を考慮した中層集合住宅を中心とする、ゆとりとうるおいのある住宅市街地の形成を図る。</li> <li>3. センター地区A及びセンター地区B:周辺環境や景観に配慮し、中層集合住宅及び生活利便施設が共存する、ゆとりとうるおいのある市街地の形成を図る。</li> <li>4. 戸建住宅地区:適切な規模の宅地及び住宅を配置し、地区住民の利便性を考慮し兼用住宅等の立地も可能とし、周辺地区と調和がとれた良好な住環境の形成を図る。</li> </ol>                      |
|                    | 地区施設の整備の方針                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p>既存の緑環境の継承と植樹による緑化を推進し、並木道による回遊性のある歩行者空間の充実とネットワーク化に努め、主要な道路に面する部分においては、歩道と一体となった歩道状空地を整備する。</p> <p>更に、枝川沿いでは水と緑の南北軸として緑化整備を図り、鳴尾川沿いでは堤防沿いの親水軸として遊歩道整備を進め、美しい景観と歩行者の憩いの場となるプロムナードの形成に努める。</p> <p>また、地区内コミュニティ形成の中心となるよう地区中央部を横断する東西軸としてのブルバール及び公園を地区施設として配置する。</p>                                                                                                                                                                                                                      |
|                    | 建築物等の整備の方針                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p>団地周辺の環境に配慮したゆとりある都市景観と、歩道と一体となった緑豊かな歩行者空間の形成を図るため、主要な道路などに面する建築物については、建築物の壁面の位置の制限を定める。</p> <p>また、地区ごとの建築物等の整備方針は次に示すとおりとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 住宅地区A及び住宅地区B:良好な住宅市街地の形成を図るため、建築物の用途の制限と建築物の高さの最高限度を定めるとともに、適切な住棟の規模や配置、1棟当りの住戸数、周辺環境などに配慮した建築計画に努める。</li> <li>2. 住宅地区C:良好な住宅市街地の形成を図るため、建築物の用途の制限を定めるとともに、適切な住棟の規模や配置、1棟当りの住戸数、周辺環境などに配慮した建築計画に努める。</li> <li>3. センター地区A及びセンター地区B:良好な住宅市街地の形成を図るため、建築物の用途の制限を定めるとともに、地区住民の利便性の向上及び周辺環境などに配慮した建築計</li> </ol> |

|        |               |                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                            |                                                             |                                                                                                                                                                                                                      |
|--------|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|        |               | <p>画に努める。</p> <p>4. 戸建住宅地区:地区住民の利便を考慮し、戸建専用住宅のほか、小規模な店舗、事務所を兼ねる戸建住宅が立地出来る地区として、周辺地区と調和のとれた良好な居住環境を形成するよう建築物等の規制・誘導を図る。</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28ha                                                                                                                                                                                                                                      |                                                             |                                                                                                                                                                                                                      |
|        | 地区施設の配置及び規模   |                                                                                                                            | <p>公園:約0.9ha</p> <p>ブルーバール:幅員20m、延長約640m</p> <p>歩道状空地:幅員2m、延長約1,387m</p> <p>歩行者用通路:幅員4m、延長約229m</p>                                                                                                                                        |                                                             |                                                                                                                                                                                                                      |
|        | 地区の区分         | 地区の名称                                                                                                                      | 住宅地区 A                                                                                                                                                                                                                                     | 住宅地区 B                                                      | 住宅地区 C                                                                                                                                                                                                               |
|        |               | 地区の面積                                                                                                                      | 約7.8ha                                                                                                                                                                                                                                     | 約5.9ha                                                      | 約4.7ha                                                                                                                                                                                                               |
|        | 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. 自動車車庫(建築物に付属するものを除く。)</p> <p>2. 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの</p>                                                                                                                                             | <p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>1. 自動車車庫(建築物に付属するものを除く。)</p> | 同左                                                                                                                                                                                                                   |
|        | 建築物の建ぺい率の最高限度 |                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                            |                                                             |                                                                                                                                                                                                                      |
|        | 建築物の敷地面積の最低限度 |                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                            |                                                             |                                                                                                                                                                                                                      |
|        | 壁面の位置の制限      |                                                                                                                            | <p>1. 敷地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5.0m</p> <p>(2)計画図に表示するB部分は5.0m(建築物の高さが10m以下の場合は3.0m)</p> <p>(3)前2号に掲げる部分以外の部分は3.0m</p> <p>2. 建築物又は建築物の部分が次の各号のいずれかに該当する場合における前項の規定について</p> | 同左                                                          | <p>1. 敷地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5.0m</p> <p>(2)計画図に表示するB部分は5.0m(建築物の高さが10m以下の場合は3.0m)</p> <p>(3)前2号に掲げる部分以外の部分は3.0m</p> <p>2. 計画図に表示するC部分の外壁の後退距離</p> |
|        | 建築物等に関する事項    |                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                            |                                                             |                                                                                                                                                                                                                      |

|  |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                              |
|--|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p>は、同項第1号及び第2号の規定中「5. 0m」とあるのは、「3. 0m」とする。</p> <p>(1)外壁の中心線の長さの合計が3m以下である場合</p> <p>(2)物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2. 3m以下であり、かつ、床面積の合計が5平方m以内である場合</p>                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <p>は歩行者用通路境界線から1. 0m以上とする。</p> <p>3. 建築物又は建築物の部分が次の各号のいずれかに該当する場合における前項の規定については、同項第1号及び第2号の規定中「5. 0m」とあるのは、「3. 0m」とする。</p> <p>(1)外壁の中心線の長さの合計が3m以下である場合</p> <p>(2)物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2. 3m以下であり、かつ、床面積の合計が5平方m以内である場合</p> |
|  | 建築物等の高さの最高限度 | <p>1. 敷地面積500平方m以上の場合の建築物の各部の高さの最高限度は、次に定めるとおりとし、建築物の高さの最高限度は45mとする。</p> <p>(1)当該部分から前面道路の反対側境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離(以下「水平距離」という。)が8m未満の範囲にあっては、当該水平距離に1. 25を乗じて得たものに5mを加えたもの</p> <p>(2)水平距離が8m以上の範囲にあっては、当該水平距離から8mを減じたものに0. 6を乗じて得たものに15mを加えたもの</p> <p>2. 敷地面積500平方m未満の場合の建築物の各部の高さの最高限度は、当該水平距離に1. 25を乗じて得たものに5mを加えたものとし、建築物の高さの最高限度は、10mとする。</p> | <p>1. 敷地面積500平方m以上の場合の建築物の各部の高さの最高限度は、次に定めるとおりとし、建築物の高さの最高限度は20mとする。</p> <p>(1)当該部分から前面道路の反対側境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離(以下「水平距離」という。)が8m未満の範囲にあっては、当該水平距離に1. 25を乗じて得たものに5mを加えたもの</p> <p>(2)水平距離が8m以上の範囲にあっては、当該水平距離から8mを減じたものに0. 6を乗じて得たものに15mを加えたもの</p> <p>2. 敷地面積500平方m未満の場合の建築物の各部の高さの最高限度は、当該水平距離に1. 25を乗じて得たものに5mを加えたものとし、建築物の高さの最高限</p> | <p>1. 敷地面積500平方m未満の場合の建築物の各部の高さの最高限度は、当該部分から前面道路の反対側境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1. 25を乗じて得たものに5mを加えたものとし、建築物の高さの最高限度は、10mとする。</p> <p>2. 建築物の敷地の地盤面が北側の隣地(北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣地をいう。)の地盤面(隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。)より1m以上低い場合における前項の規定(建築物の各部分の高さに係る部分に限る。)の適用については、その建築物の敷地の地盤面は、当該高低差</p> |                                                                                                                                                                                                                              |

|  |                     |                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                              |                                 |
|--|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
|  |                     | 3. 建築物の敷地の地盤面が北側の隣地(北側に前面道路がある場合においては、当該道路の反対側の隣地をいう。)の地盤面(隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。)より1m以上低い場合における前2項の規定(建築物の各部分の高さに係る部分に限る。)の適用については、その建築物の敷地の地盤面は、当該高低差から1m減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。 | 度は、10mとする。<br>3. 建築物の敷地の地盤面が北側の隣地(北側に前面道路がある場合においては、当該道路の反対側の隣地をいう。)の地盤面(隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。)より1m以上低い場合における前2項の規定(建築物の各部分の高さに係る部分に限る。)の適用については、その建築物の敷地の地盤面は、当該高低差から1m減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。 | から1mを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。 |
|  | 建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限 | 1. 建築物の屋根及び外壁その他戸外から望見される部分の形態、意匠及び色彩は、周辺との調和に配慮したものとする。<br>2. 建築物の形態は、長大な板状とすることを避け、適切な建物規模となるよう配慮する。                                                                                         | 同左                                                                                                                                                                                                           | 同左                              |
|  | 垣又はさくの構造の制限         |                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                              |                                 |

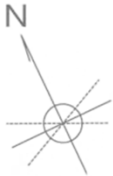
地区整備計画

| 地区の区分      | 地区の名称         | センター地区A                                                                                                                                                               | センター地区B                                          | 戸建住宅地区                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|            | 地区の面積         | 約0. 9ha                                                                                                                                                               | 約0. 5ha                                          | 約5. 0ha                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 建築物等に関する事項 | 建築物等の用途の制限    | 次に掲げる建築物は、建築してはならない。<br>1. ホテル、旅館<br>2. ボーリング場、スケート場、水泳場等<br>3. 自動車教習所<br>4. 自動車車庫（建築物に附属するものを除く。）<br>5. 畜舎（15平方mを越えるもの。）<br>6. 建築基準法別表第2（に）項第二号に規定する工場<br>7. 自動車修理工場 | 次に掲げる建築物は、建築してはならない。<br>1. 自動車車庫（建築物に附属するものを除く。） | 建築することができる建築物は次に掲げるものとする。<br>1. 戸建専用住宅<br>2. 戸建住宅で延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ次の各号の一に掲げる用途を兼ねるもの（これらの用途に供する部分の床面積の合計が50平方mを超えるものを除く。）<br>(1)学習塾、華道教室、囲碁教室、診療所その他これらに類する施設<br>(2)美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0. 75キロワット以下のものに限る。）<br>(3)事務所、店舗、その他これらに類するもの<br>3. 前各号の建築物に附属するもの |
|            | 建築物の建ぺい率の最高限度 |                                                                                                                                                                       |                                                  | 10分の5                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|            | 建築物の敷地面積の最低限度 |                                                                                                                                                                       |                                                  | 130平方m                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|            | 壁面の位置の制限      | 1. 敷地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。<br>(1)計画図に表示するA部分は5. 0m<br>(2)計画図に表示するB部分は5. 0m（建築物の高さが10m以下の場合には3. 0m）<br>(3)前2号に掲げる部分以          | 同左                                               | 敷地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、1m以上とする。ただし、この限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が、次の各号の一に該当する場合は、この限りではない。<br>(1)外壁又はこれに代わる中心線の長さの合計が3m以下である場合<br>(2)物置その他これに類す                                                                                                                           |

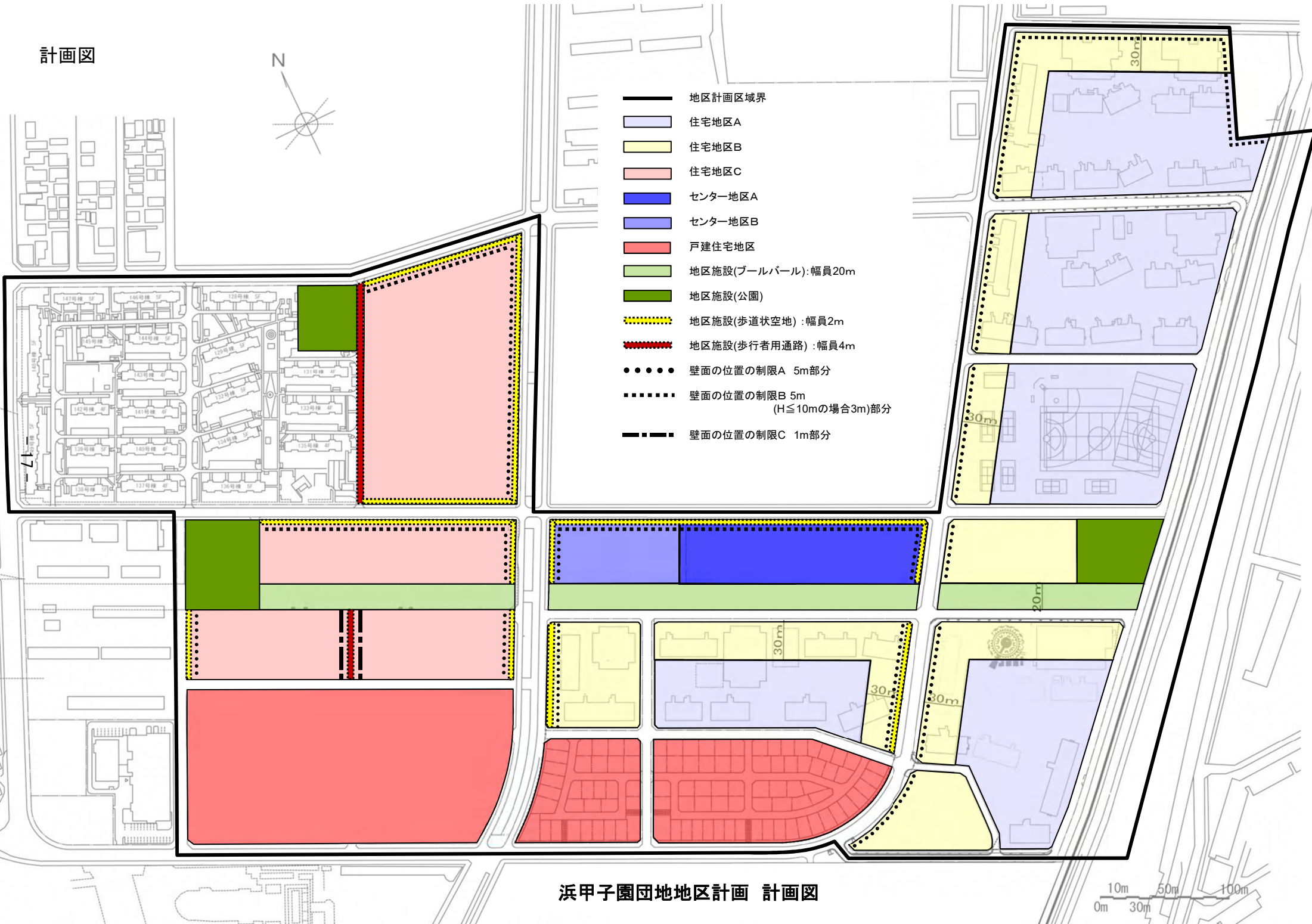
|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                 |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <p>外の部分は3. 0m</p> <p>2. 建築物又は建築物の部分が次の各号のいずれかに該当する場合における前項の規定については、同項第1号及び第2号の規定中「5. 0m」とあるのは、「3. 0m」とする。</p> <p>(1)外壁の中心線の長さの合計が3m以下である場合</p> <p>(2)物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2. 3m以下であり、かつ、床面積の合計が5平方m以内である場合</p>                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <p>る用途に供し軒の高さが2. 3m以下で、かつ床面積の合計が5平方m以内である場合</p> |
| 建築物等の高さの最高限度 | <p>1. 敷地面積500平方m以上の場合の建築物の高さの最高限度は、20mとする。</p> <p>2. 敷地面積500平方m未満の場合の建築物の各部の高さの最高限度は、当該部分から前面道路の反対側境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1. 25を乗じて得たものに5mを加えたものとし、建築物の高さの最高限度は、10mとする。</p> <p>3. 建築物の敷地の地盤面が北側の隣地(北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣地をいう。)の地盤面(隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。)より1m以上低い場合における前項の規定(建築物の各部分の高さに係る部分に限る。)の適用については、その建築物の敷地の地盤面は、当該高低差から1mを減じた</p> | <p>1. 敷地面積500平方m未満の場合の建築物の各部の高さの最高限度は、当該部分から前面道路の反対側境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1. 25を乗じて得たものに5mを加えたものとし、建築物の高さの最高限度は、10mとする。</p> <p>2. 建築物の敷地の地盤面が北側の隣地(北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣地をいう。)の地盤面(隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。)より1m以上低い場合における前項の規定(建築物の各部分の高さに係る部分に限る。)の適用については、その建築物の敷地の地盤面は、当該高低差から1mを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。</p> | <p>1. 建築物の各部の高さの最高限度は、当該部分から前面道路の反対側境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1. 25を乗じて得たものに5mを加えたものとし、建築物の高さの最高限度は10mとし、かつ、2階建て以下とする。</p> <p>2. 建築物の敷地の地盤面が北側の隣地(北側に前面道路がある場合においては、当該道路の反対側の隣地をいう。)の地盤面(隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。)より1m以上低い場合における前項の規定(建築物の各部分の高さに係る部分に限る。)の適用については、その建築物の敷地の地盤面は、当該高低差から1m減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。</p> |                                                 |

|  |                     |                                                                                                        |                         |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |                     |                                                                                                        | ものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。 |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|  | 建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限 | 1. 建築物の屋根及び外壁その他戸外から望見される部分の形態、意匠及び色彩は、周辺との調和に配慮したものとする。<br>2. 建築物の形態は、長大な板状とすることを避け、適切な建物規模となるよう配慮する。 | 同左                      |  | 1. 建築物の屋根及び外壁その他戸外から望見される部分の形態、意匠及び色彩は、周辺との調和に配慮したものとする。<br>2. 建築物の敷地内に設置することができる広告物は次に掲げるものとする<br>(1)自己の用に供する広告物又はこれを掲出する物件で、かつ、これらの形態、意匠、色彩その他の表示方法が美観を害さないもので次に該当するもの<br>①広告塔、たて看板その他これらに類するものは、高さ3m以内のものを1箇所まで設置できるものとし、表示面積の合計は1平方m以内のもの（表示面が2面以上の時はその合計）<br>②建築物に設置又は表示するものは、屋上以外のところに1箇所設置又は表示できるものとし表示面積の合計は1平方m以内のもの（表示面が2面以上の時はその合計） |
|  | 垣又はさくの構造の制限         |                                                                                                        |                         |  | 道路に面するかき、さくの構造は、生垣又はメッシュフェンス等とし、緑化の妨げとなるコンクリートブロック等にしてはならない。ただし、門柱及び意匠上これに付属する部分並びにかき、さくの基礎で天端高40cm以下の場合はこの限りでない。                                                                                                                                                                                                                              |

計画図



- 地区計画区域界
- 住宅地区A
- 住宅地区B
- 住宅地区C
- センター地区A
- センター地区B
- 戸建住宅地区
- 地区施設(プール・パール): 幅員20m
- 地区施設(公園)
- 地区施設(歩道状空地): 幅員2m
- 地区施設(歩行者用通路): 幅員4m
- 壁面の位置の制限A 5m部分
- 壁面の位置の制限B 5m (H ≤ 10mの場合3m)部分
- 壁面の位置の制限C 1m部分



浜甲子園団地地区計画 計画図