

## 上山口・丸山地区 地区計画

決定年月日 平成 3 年 12 月 13 日

変更年月日 平成 8 年 2 月 13 日

## 〔区域の整備・開発及び保全の方針〕

地区計画の目標	本地区は、西宮市の北西部に位置し、市施行の土地区画整理事業施行地区である。 本計画は、土地区画整理事業による事業効果の維持・増進を図り、緑豊かでゆとりと潤いのある良好な市街地の形成を目標とする。
土地利用の方針	本地区は、良好な住宅市街地の形成を実現させるため、調和のとれた土地利用を図る。 中央部は、低層住宅を主とした低層住宅地区とする。 都市計画道路「下山口線」及び「駿河谷線」沿い等は、日常の利便性を考慮して、店舗、事務所等の立地が可能な一般住宅地区とする。また、国道 176 号及び、都市計画道路「丸山線」沿いは、沿道サービス施設の立地も可能な沿道住宅地区とする。 主要な公共公益施設としては、中学校、公園等を適正に配し、有馬川沿いには緑道を配する。
地区施設の整備方針	道路、公園、緑地を適正に配置し、これらの地区施設機能が損なわれないよう維持、保全を図る。
建築物等の整備方針	①低層住宅地区 閑静でゆとりと潤いのある低層住宅地区として、良好な居住環境が形成されるよう建築物等の規制・誘導を図る。 ②一般住宅地区 地区住民の利便性を考慮し、店舗、事務所等が立地できる地区として、低層住宅地区と調和のとれた良好な居住環境が形成されるよう建築物等の規制・誘導を図る。 ③沿道住宅地区 地区住民、地区周辺住民の利便性を高めるとともに、周辺地区との調和のとれた健全で活気ある地区が形成されるよう建築物等の規制・誘導を図る。

## 〔地区整備計画〕

地区の細区分		低層住宅地区	一般住宅地区	沿道住宅地区
建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	建築することができる建築物は、建築基準法別表第 2 (い) 項に掲げるものとする。		次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. ボーリング場又は、スケート場。 2. ホテル又は、旅館。 3. 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「風俗営業」又は、同条第 4 項に規定する「風俗関連営業」の用途に供する建築物。
〃	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	10分の10。		
〃	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の	10分の5。		

地区の細区分		低層住宅地区	一般住宅地区	沿道住宅地区
	最高限度			
//	建築物の敷地面積の最低限度	180㎡。	150㎡。	
//	建築物の壁面の位置の制限	<p>敷地境界線から建築物の外壁又は、これに代わる柱（以下、「外壁等」という。）の面までの距離の最低限度は、1.0m（建築基準法別表第2（い）項第3号から第7号までに掲げる建築物であって、その敷地が、道路に面する部分については2.0m）とする。</p> <p>ただし、当該距離の最低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、この限りでない。</p> <p>(1) 外壁等の中心線の長さの合計が、3.0m（建築基準法別表第2（い）項第3号から第7号までに掲げる建築物であって、その敷地が道路に面する部分については、5.0m）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、且、床面積の合計が、5.0㎡以内である場合。</p>	<p>1. 都市計画道路「下山口線」及び、「駿河谷線」（以下、「下山口線等」という。）の道路境界線から建築物の外壁又は、これに代わる柱（以下、「外壁等」という。）の面までの距離の最低限度は、1.0mとする。ただし、建築基準法別表第2（い）項第1号、第2号、第8号及び、第9号に掲げる建築物以外の建築物（床面積の合計が、100㎡未満のものを除く。）、高さ10mを超える建築物又は、階数（地階を除く。）が4以上の建築物（以下、「中層建築物等」という。）の外壁等の面までの距離の最低限度は、2.0mとする。</p> <p>2. 下山口線等を除く、道路の道路境界線及び、敷地境界線から中層建築物等の外壁等の面までの距離の最低限度は、1.0mとする。</p> <p>3. 前2項の規定は、前2項に規定する最低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適用しない。</p> <p>(1) 外壁等の中心線の長さの合計が、3.0m（中層建築物等については、5.0m）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、かつ、床面積の合計が、5.0㎡以内である場合。</p>	<p>1. 国道176号、都市計画道路「丸山線」、「下山口線」及び、「駿河谷線」並びに、図に示すAの道路（以下、「国道176号等」という。）の道路境界線から建築物の外壁又は、これに代わる柱（以下、「外壁等」という。）の面までの距離の最低限度は、1.0mとする。ただし、図に示すAの道路に面する部分における建築基準法別表第2（い）項第1号、第2号、第8号及び、第9号に掲げる建築物以外の建築物（床面積の合計が、100㎡未満のものを除く。）、高さが、10mを超える建築物又は、階数（地階を除く。）が、4以上の建築物（以下、「中層建築物等」という。）の外壁等の面までの距離の最低限度は、3.0mとする。</p> <p>2. 国道176号等を除く、道路の道路境界線及び、敷地境界線から中層建築物等の外壁等の面までの距離の最低限度は、1.0mとする。</p> <p>3. 前2項の規定は、前2項に規定する最低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、適用しない。</p> <p>(1) 外壁等の中心線の長さの合計が、3.0m（中層建築物等の図に示すAの道路に面する部分については、5.0m）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、且、床面積の合計が、5㎡以内である場合。</p>
//	建築物の高さの最高限度	10m。	12m。 ただし、敷地面積が、500㎡未満のものは、10mとする。	敷地面積が、500㎡未満のものは、10mとし、敷地面積が、500㎡以上2,000㎡未満のものでは、図に示すBの街区内のものは、15mとする。

地区の細区分		低層住宅地区	一般住宅地区	沿道住宅地区
Ⅱ	建築物等の形態若しくは意匠の制限	<p>1. 建築物の屋根、外壁、その他戸外から望見される部分の形態、色彩及び、意匠は、周辺との調和に配慮したものとす。</p> <p>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。(広告物とは、屋外広告物法第2条第1項で定める屋外広告物をいう。)</p> <p>(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、それらの形態、色彩、意匠、その他表示の方法が美観を害さないもので、次に該当するもの。</p> <p>① 広告塔、立看板、その他これらに類するものは、高さ3.0m以内のものを2ヶ所まで設置できるものとし、表示面積の合計は、2.0㎡以内のもの。(表示面が2面以上のときは、その合計。)</p> <p>② 建築物に設置又は、表示するものは、屋上以外の所に2ヶ所設置又は、表示できるものとし、表示面積は2.0㎡以内のもの。(表示面が2面以上のときは、その合計。)</p> <p>(2) 本地区に係る宅地及び、住宅の販売に関するもので、形態、色彩、意匠、その他表示の方法が周辺との調和に配慮したものとす。</p> <p>(3) 次のいずれかに該当するもの。</p> <p>① 国又は、地方公共団体が表示する広告物又は、これらを掲出する物件。</p> <p>② 公職選挙法(昭和25年法律第100号)による選挙運動のために使用するポスター、立札等又は、これらを掲出する物件。</p> <p>③ 法令の規定により表示する広告物又は、これらを掲出する物件。</p> <p>④ 祭礼、その他の行事の内容を表示する広告物又は、これらを掲出する物件。</p> <p>⑤ 表示の期間が5日以内の広告物又は、設置の期</p>	<p>1. 建築物の屋根、外壁、その他戸外から望見される部分の形態、色彩及び、意匠は、周辺との調和に配慮したものとす。</p> <p>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。(広告物とは、屋外広告物法第2条第1項で定める屋外広告物をいう。)</p> <p>(1) 形態、色彩、意匠、その他表示の方法が、美観を害さないものであって、かつ、広告物の表示面積をできるだけ小さくしたものとす、野立広告物については、道路境界線から1.0m以上離れたもの。</p> <p>(2) 次のいずれかに該当するもの。</p> <p>① 国又は、地方公共団体が表示する広告物又は、これらを掲出する物件。</p> <p>② 公職選挙法(昭和25年法律第100号)による選挙運動のために使用するポスター、立札等又は、これらを掲出する物件。</p> <p>③ 法令の規定により表示する広告物又は、これらを掲出する物件。</p> <p>④ 祭礼、その他の行事の内容を表示する広告物又は、これらを掲出する物件。</p> <p>⑤ 表示の期間が5日以内の広告物又は、設置の期間が5日以内の広告物を掲出する物件。</p> <p>⑥ 地方公共団体が設置する屋外広告物掲示板に表示する広告物。</p>	

地区の細区分		低層住宅地区	一般住宅地区	沿道住宅地区
		間が 5 日以内の広告物を掲出する物件。 ⑥地方公共団体が設置する屋外広告物掲示板に表示する広告物。		
”	かき若しくはさくの構造の制限	道路に面する垣、柵の構造は、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、垣、柵の基礎で、天端高 40cm 以下の場合は、この限りでない。		

〔地区の細区分図〕

