

名塩平成台地区 地区計画

決定年月日 平成 10 年 12 月 25 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、西宮市の北部に位置する宅地開発地である。 本計画は、この宅地開発事業を適正に誘導するとともに、事業効果の維持、増進を図り、ゆとり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、低層住宅地としての土地利用を基本とし、一部に生活利便のため、近隣センター地区を設ける。 住宅地区は、戸建専用住宅を主体とした地区のほか、幹線道路及び、地区中央部の公園沿いの一部の街区に日常の利便を考慮して兼用住宅等が可能な地区地形を活かし、集合住宅の為の地区を配する。 近隣センター地区は、地区住民の利便性を考慮し、地区中央の公園西側に配する。 また、集会所、公園等を適正に配し、区域の周辺には保全緑地を配する。
地区施設の整備方針	本地区に、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住宅地区 閑静でゆとりある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近隣センター地区 地区住民、地区周辺住民の利便とコミュニティ機能を充実させ、健全で活気ある地区の形成が図られるよう建築物等の規制、誘導を図るとともに、地区内施設の意匠、形態についても、周辺地区との調和に留意し、本地区の核にふさわしいものとする。

〔地区整備計画〕

地区の細区分	住宅地区			近隣センター地区
	戸建専用住宅地区	戸建一般住宅地区	低層集合住宅地区	
建築物の用途の制限	建築することができる建築物は、次に掲げるものとする。 1. 戸建専用住宅。 2. 戸建住宅で、延べ面積の 1/2 以上を居住の用に供し、且、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㎡を超えるものを除く。) (1) 学習塾、華道教室、囲碁教室、その他これらに類するもの。 (2) 出力の合計が、0.75kw 以下の原動機を使用する美術品又は、工芸品を製作する為のアトリエ又は、工房。 3. 社会教育的な活動	建築することができる建築物は、次に掲げるものとする。 1. 同左。 2. 同左。 (1) 同左。 (2) 同左。 (3) 事務所、店舗、その他これらに類するもの。 3. 診療所。 4. 社会教育的な活動あるいは、自治活動の目的の用に供するための公民館、集会所、その他これらに類する施設。 5. 前各号に付属するもの。	建築することができる建築物は、次に掲げるものとする。 1. 長屋、寄宿舎、共同住宅。 2. 社会教育的な活動あるいは、自治活動の目的の用に供する為の公民館、集会所、その他これらに類する施設。 3. 前各号に付属するもの。	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. 自動車教習所。 4. 自動車車庫。(建築物に、付属するものを除く。) 5. 工場。ただし、パン屋、米屋、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。 6. 風俗営業等の規制及び、業務の適正化
建築物等に関する事項				

地区の細区分		住宅地区			近隣センター地区
		戸建専用住宅地区	戸建一般住宅地区	低層集合住宅地区	
		あるいは、自治活動の目的の用に供する為の公民館、集会所、その他これらに類する施設。 4. 前各号に付属するもの。			等に関する法律第2条第1項に規定する「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。
〃	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	10分の5。			10分の6。
〃	建築物の敷地面積の最低限度	180㎡。 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にあっては、この限りでない。			180㎡。 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にあっては、この限りでない。
〃	建築物の壁面の位置の制限				敷地の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、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、この限りでない。 (1) 外壁等の中心線の長さの合計が、3.0m以下である場合。 (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、且、床面積の合計が、5.0㎡以下である場合。
〃	建築物の高さの最高限度				12m。 ただし、敷地面積が、500㎡未満の場合

地区の細区分		住宅地区			近隣センター地区
		戸建専用住宅地区	戸建一般住宅地区	低層集合住宅地区	
					は、10mとする。
〃	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とし、広告塔、立看板、その他これらに類する広告物にあつては、3.0m以下のもの。</p> <p>建築物に設置又は、表示する広告物にあつては、屋上以外のものを、それぞれ2ヶ所まで設置又は、表示できるものとし、表示面積（表示面が、2面以上の時は、その合計。）は、2.0㎡以下でなければならない。</p> <p>ただし、公共公益上やむを得ないもので、形態、意匠、色彩、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>建築物の屋根及び、外壁、広告物、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。</p>
〃	かき若しくはさくの構造の制限	<p>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。</p> <p>ただし、門柱及び、意匠上これに付属する部分並びに、垣、柵の基礎の天端高40cm以下の場合は、この限りでない。</p>			

〔地区の細区分図〕

