

西宮名塩さくら台地区地区計画

H10.12.25 決定

H16.7.1 変更

名 称	西宮名塩さくら台地区地区計画	
位 置	西宮市名塩さくら台1丁目、2丁目、3丁目、4丁目。	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	約50.2ヘクタール	
地区計画の目標	<p>本地区は、西宮市の北部に位置し、組合施行による土地区画整理事業の地区である。</p> <p>本計画は、この土地区画整理事業による事業効果の維持、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。</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、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、住宅需要の多様化に対応して、規模、形式等多様な住宅及び公益的施設が立地可能な地区を適正に配置する。近隣センター地区は、地区住民の利便性を考慮し、中央の公園西側に配する。</p> <p>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その他公共的施設用地を配する。</p>
	地区施設の整備方針	<p>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。</p>
	建築物等の整備方針	<p>住宅地区</p> <p>閑静な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。</p> <p>近隣センター地区</p> <p>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。</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 47.4ヘクタール			
	建築物に関する事項	地区の細区分 (細区分の区域は計画図表示のとおり)	名称	住宅地区		近隣センター地区
				戸建専用住宅地区	低層集合住宅地区	
		面積	約 46.5ヘクタール	約 0.6ヘクタール	約 0.3ヘクタール	
	建築物の用途の制限	<p>建築することができる建築物は、次に掲げるものとする。</p> <p>1. 戸建専用住宅</p> <p>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平方メートルを超えるものを除く。)</p> <p>(1) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類するもの。</p> <p>(2) 出力の合計が0.75キロワット以下の原動機を使用する美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房。</p> <p>3. 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。</p> <p>4. 前各号に付属するもの。</p>	<p>建築することができる建築物は、次に掲げるものとする。</p> <p>1. 長屋、寄宿舎、共同住宅</p> <p>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ための公民館、集会所その他これらに類する施設。</p> <p>3. 前各号に付属するもの。</p>	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>1. ボーリング場又はスケート場</p> <p>2. ホテル又は旅館</p> <p>3. 自動車教習所</p> <p>4. 自動車庫庫(建築物に付属するものを除く。)</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平方メートル以内のもの(原動機を使用する場合にあっては0.75キロワット以下のものに限る。)を除く。</p> <p>6. 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項に規定する「風俗営業」、同条第6項に規定する「店舗型風俗特殊営業」又は同条第9項に規定する「店舗型電話異性紹介営業」の用途に供する建築物。</p>		
	建築物の建ぺい率の最高限度	10分の5	同左	10分の6		

地区整備計画

建築物に関する事項

<p>建築物の敷地面積の最低限度</p>	<p>180平方メートル 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。</p>		<p>180平方メートル</p>
<p>建築物の壁面の位置の制限</p>		<p>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2メートルとする。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。</p> <p>(1)外壁等の中心線の長さの合計が5メートル以下である場合。</p> <p>(2)物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下であり、かつ床面積の合計が5平方メートル以下である場合。</p>	<p>敷地の境界線から建築物の外壁等の面までの距離の最低限度は1メートル(計画図で指定するaの境界線においては2メートル)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。</p> <p>(1)外壁等の中心線の長さの合計が3メートル(計画図で指定するaの境界線については5メートル)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2.3メートル以下であり、かつ床面積の合計が5平方メートル以下である場合。</p>
<p>建築物の高さの最高限度</p>			<p>12メートル ただし、敷地面積が500平方メートル未満の場合は10メートルとする。</p>

地区整備計画	建築物に関する事項	建築物等の形態若しくは意匠の制限	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メートル以下のもの、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ヶ所のまで設置又は表示できるものとし、表示面積(表示面が2面以上のときはその合計。)は2平方メートル以下でなければならない。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。	同左	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。
	かき、若しく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、さくの基礎の天端高40センチメートル以下の場合はこの限りでない。	同左	同左	

名塩さくら台

中国自動車道


国道176号





— 凡 例 —


— · — 地区計画区域界

地区整備計画

 戸建専用住宅地区

 低層集合住宅地区

 近隣センター地区

 aの境界線