

大畑地区 地区計画

決定年月日 平成 9 年 3 月 31 日

〔区域の整備・開発及び保全の方針〕

地区計画の目標	<p>本地区は、西宮市の南部地域の中央部に位置し、国道 171 号南側に低層住宅を主体とする市街地が形成されている地区であり、阪神・淡路大震災により大きな被害を受けた。</p> <p>本地区計画は、本地区における市街地の復興、住宅の再建などにあたり、防災性の向上に努めるとともに、従来の住環境の回復、維持、増進を図り、ゆとりと潤いのある良好な市街地の形成を目標とする。</p>
土地利用の方針	<p>本地区は、良好な市街地の形成を図るため、国道 171 号沿道の地区と、その他の地区との調和がとれるよう土地利用を誘導する。</p> <p>国道 171 号沿道の地区は、周辺の低層住宅を主体とする地区との調和を考慮しつつ、沿道サービス施設の立地が可能な沿道住宅地区（A地区）とする。</p> <p>国道 171 号沿道以外の地区は、低層住宅を主体とする一般住宅地区（B地区）とする。</p>
地区施設の整備方針	道路、公園等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	<p>①沿道住宅地区（A地区） 地区住民等の利便の向上と、健全で活気のある地区が形成されるよう、建築物等の規制・誘導を図るとともに、周辺地区と調和のとれた街並みの形成を図る。</p> <p>②一般住宅地区（B地区） 低層住宅を主体とする地区として、ゆとりと潤いの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>

〔地区整備計画〕

地区の細区分		沿道住宅地区（A地区）	一般住宅地区（B地区）
建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>1. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、その他これらに類するもの。</p> <p>2. カラオケボックス、その他これに類するもの。</p>	
〃	建築物の壁面の位置の制限	<p>1. 階数（地階を除く。）が、3 以上の建築物（戸建住宅を除く。）の外壁又は、これに代わる柱（以下、「外壁等」という。）の面の敷地境界線からの距離の最低限度は、1.0mとする。</p> <p>2. 前項の規定は、前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 m²以内である場合。</p>	
〃	建築物の高さの最高限度	<p>1. 敷地面積 500 m²以上の場合(国道 171 号に、敷地全周の 1/8 以上が接する場合を除く。)は、18m以下とする。ただし、次に掲げる要件に適合するものについては、この限りでない。</p> <p>(1) 地区計画の決定告示の際、現に存する建築物の高さ又は、現に建築の工事中の建築物の予定の高さが、18mを超える場</p>	<p>1. 敷地面積 500 m²以上の場合は、12m以下とする。ただし、次に掲げる要件に適合するものについては、この限りでない。</p> <p>(1) 地区計画の決定告示の際、現に存する建築物の高さ又は、現に建築の工事中の建築物の予定の高さが、12mを超える場合であって、当該敷地を一の敷地として、再度新築するもの。</p>

地区の細区分		沿道住宅地区（A地区）	一般住宅地区（B地区）
		<p>合であって、当該敷地を一の敷地として、再度新築するもの。</p> <p>(2) 敷地内に、敷地面積の 1/10 以上である日常一般に開放された空地（緑地を含む。）を有するもの。</p> <p>2. 前項但し書に該当する場合の最高限度は、現に存する建築物の高さ又は、現に建築の工事中の建築物の予定の高さとする。</p> <p>3. 敷地面積 500 m²未満の場合は、10m以下とする。</p>	<p>(2) 敷地内に、敷地面積の 1/10 以上である日常一般に開放された空地（緑地を含む。）を有するもの。</p> <p>2. 前項但し書に該当する場合の最高限度は、現に存する建築物の高さ又は、現に建築の工事中の建築物の予定の高さとする。</p> <p>3. 敷地面積 500 m²未満の場合は、10m以下とする。</p>
〃	建築物等の形態若しくは意匠の制限	<p>屋外広告物は、形態、色彩、意匠、その他表示の方法が、美観を害さないものとする。</p>	<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、高さ 3.0 m以内のもの。</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 m²以内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、色彩、意匠、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>

〔地区の細区分図〕

