

名塩ニュータウン地区地区計画

平成 2 年 1 2 月 2 0 日決定

平成 2 1 年 1 2 月 2 5 日変更

名 称	名塩ニュータウン地区地区計画	
位 置	西宮市名塩新町、東山台 1 丁目、東山台 2 丁目、東山台 3 丁目、東山台 4 丁目、東山台 5 丁目、国見台 1 丁目、国見台 2 丁目、国見台 3 丁目、国見台 4 丁目、国見台 5 丁目及び国見台 6 丁目	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	約 2 4 0 . 6 ヘクタール	
地区計画の目標	<p>本地区は、西宮市の北部地域に位置し、宅地と公共施設を一体的に整備するとともに居住環境と調和する業務施設、利便施設等の導入を行い、「住む」「学ぶ」「働く」「憩う」機能を有する良好な市街地の形成を目指す地区である。</p> <p>本地区計画は、こうした新住宅市街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、良好な居住環境と多様な都市機能の調和する、ゆとりと活気のある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、住宅地区、センター地区、公益的施設地区からなる住区と、住区外に配置されるその他公益的施設地区、特定業務施設地区とで構成される。</p> <p>住宅地区は、住宅需要の多様化に対応して、規模、形式等多様な住宅を適正に配置するとともに、丘陵地としての地域特性を活かし、すぐれたまちなみの形成を図る。</p> <p>センター地区は、行政・商業・業務等の機能を有する地区をJR西宮名塩駅周辺に配し、西宮市北部地域の中心核にふさわしい地区形成を図る。さらに、近隣住民の利便性を高めるため、購買施設を中心とした地区を適正に配置する。</p> <p>公益的施設地区は、地区住民の利便・福祉に供するように適正に配置する。</p> <p>また、教育施設として、小学校 1 校、幼稚園を適正に配置する。</p> <p>その他公益的施設地区及び特定業務施設地区は、「住む」機能に加えて「働く」「学ぶ」などの機能を備えた地区の形成を図るため、居住環境と調和する教育施設、医療施設、官公庁施設、購買施設、研究施設、研修厚生施設、工場等を地区外周部に適正に配置する。</p>
	地区施設の整備方針	良好な地区環境を形成するために、道路、公園、緑地等を適正に配置する。
	建築物等の整備方針	<p>「住宅地区」 ゆとりとうるおいのある居住環境を形成し、周辺地区と調和するよう建築物等の規制、誘導を図る。</p> <p>「センター地区」 センター地区として魅力ある空間形成を図るとともに、周辺地区と調和した良好な環境・景観を形成するため、建築物等の規制、誘導を図る。</p> <p>「公益的施設地区」 地区住民の利便性を考慮し健全な公益的施設を設置するとともに、周辺地区と調和した良好な環境・景観を形成するため、建築物等の規制、誘導を図る。</p> <p>「その他公益的施設地区」 住宅地区と調和した地区を形成するとともに、教育施設、医療施設、官公庁施設、購買施設等の地区としてうるおいのある地区環境を形成するよう、建築物等の規制、誘導を図る。</p> <p>「特定業務施設地区」 住宅地区と調和した地区を形成するとともに、研究施設、研修厚生施設、工場等の地区としてうるおいのある地区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112.7ヘクタール			
地区施設の配置及び規模	道路	計画図に示す道路(1)(幅員 約12メートル、延長 約680メートル) 計画図に示す道路(2)(幅員 約9.5メートル、延長 約1160メートル) 計画図に示す道路(3)(幅員 約9.5メートル、延長 約520メートル) 計画図に示す道路(4)(幅員 約6メートル、延長 約270メートル)			
	公園	計画図に示す街区公園(面積 約0.27ヘクタール)			
	その他の公共空地	計画図に示すJR西宮名塩駅と名塩団地歩行者専用道路を連絡する歩行者専用路。(幅員 約4メートル)			
地区整備計画	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		
			戸建住宅地区A	戸建住宅地区B	戸建住宅地区C
	面積	約31.1ヘクタール	約0.4ヘクタール	約28.7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施設。</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) 計画図に表示するa部分については、建築基準法施行令第130条の3で定める兼用住宅及び診療所。</p> <p>3. 前各号の建築物に附属するもの。</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. 戸建専用住宅</p> <p>2. 建築基準法施行令第130条の3で定める兼用住宅及び診療所。</p> <p>3. 建築基準法施行令第130条の5の2で定める店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの。(これらの用途に供する部分の床面積の合計が150平方メートルを超えるもの、又は3階以上の部分をその用途に供するものを除く。)</p> <p>4. 前各号の建築物に附属するもの。</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. 戸建専用住宅</p> <p>2. 建築基準法施行令第130条の3で定める兼用住宅及び診療所。</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. 老人の居宅における生活を支援する目的の用に供するための老人デイサービスセンター、老人短期入所施設その他これらに類する用途に供するもの。(これらの用途に供する部分の床面積の合計が150平方メートルを超えるもの、又は3階以上の部分をその用途に供するものを除く。)</p> <p>5. 前各号の建築物に附属するもの。</p>	
	建築物の容積率の最高限度		10分の10		
建築物の建ぺい率の最高限度	10分の5	同左	同左		
建築物の敷地面積の最低限度	180平方メートル	同左	同左		
建築物の壁面の位置の制限		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			

建築物の壁面の位置の制限		<p>の一に該当する場合は、この限りではない。</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メートル以下である場合。</p>	
建築物の高さの最高限度		10メートル	
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>1. 建築物の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。</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、これらの形態、意匠、色彩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>広告塔、立看板その他これらに類するものは、高さ3メートル以内のものを1箇所まで設置できるものとし、表示面積の合計は1平方メートル以内のもの。(表示面が2面以上のときはその合計。)</p> <p>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、表示面積は1平方メートル以内のもの。(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、意匠、色彩、その他表示の方法が周辺との調和に配慮したもの</p> <p>(3)次のいずれかに該当するもの。</p> <p>国又は地方公共団体が表示する広告物又はこれらを掲示する物件。</p> <p>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</p>	同左	同左

	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>するポスター、立札等又はこれらを掲出する物件。</p> <p>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>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>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>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>	同左	同左
	かき、若しくはさくの構造の制限	<p>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40センチメートル以下の場合はこの限りではない。</p>	同左	同左

地区整備計画	建築物等に関する事項	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	
			面積	低層集合住宅地区	中層集合住宅地区
				約3.2ヘクタール	約18.8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.長屋、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.前各号の建築物に附属するもの。</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、共同住宅</p> <p>2.長屋、共同住宅の各戸の住宅で、各戸の延べ面積の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各戸における床面積の合計が50平方メートルを超えるもの及び3階以上の部分をこれらの用途に供するものを除く。)</p> <p>(1)学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設。</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.前各号の建築物に附属するもの。</p>		
	建築物の容積率の最高限度				
	建築物の建ぺい率の最高限度	10分の5		同左	

建築物の敷地面積の最低限度		
建築物の壁面の位置の制限	<p>名塩線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、当該境界線から外壁等の面までの距離の最低限度は、1メートルとする。</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メートル以下である場合。</p>	<p>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、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、道路境界線から外壁等の面までの距離の最低限度は、1メートルとする。</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メートル以下である場合。</p>
建築物の高さの最高限度		<p>敷地面積が500平方メートル未満の場合は10メートル、敷地面積が500平方メートル以上の場合、計画図に表示する道路Aの道路中心線から30メートルまでは高さ12メートル（ただし、建築物の部分で、水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以下のものは除く。）その他にあっては、15メートルとする。</p>
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>1. 建築物の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。</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、これらの形態、意匠、色彩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。 広告塔、立看板その他これらに類するものは、高さ3メートル以内のものを1箇所まで設置できるものとし、表示面積の合計は1平方メートル以内のもの。（表示面が2面以上のときはその合計。） 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、表示面積は1平方メートル以内のもの。（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、意匠、色彩、その他表示の方法が周辺との調和に配慮したもの</p> <p>(3)次のいずれかに該当するもの。 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。 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。 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>	同左

	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	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。 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 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。	同左
	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随する部分並びにかき、さくの基礎で天端高40センチメートル以下の場合はこの限りではない。	同左

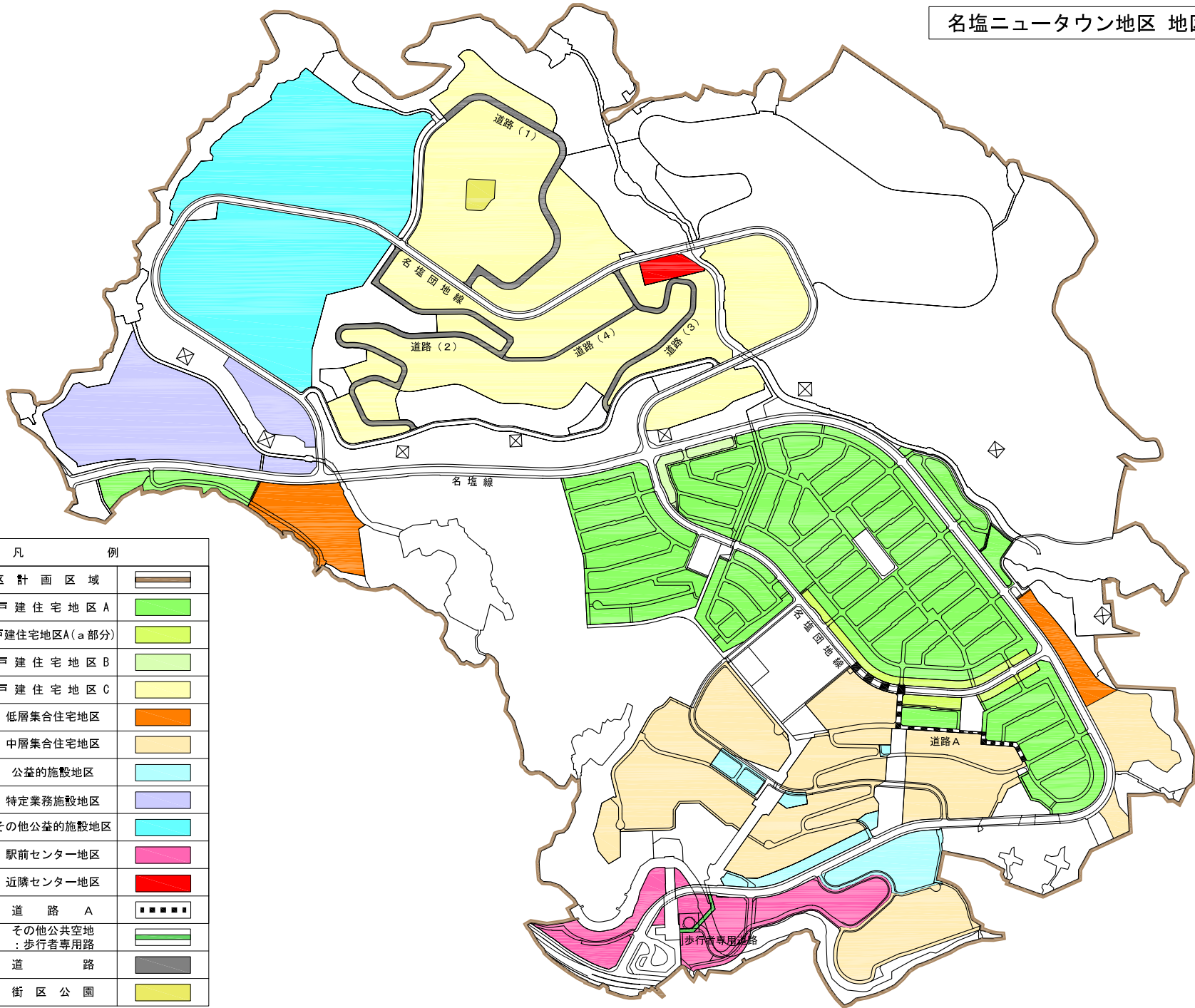
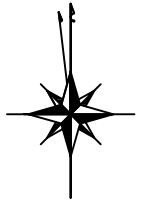
地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の細区分 (細区分の区域は計画図表示のとおり)	名称	センター地区		公益的施設地区
			面積	駅前センター地区	近隣センター地区	
					約4.0ヘクタール	約0.4ヘクタール
	建築物の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1.自動車教習所 2.畜舎 3.風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項に規定する「風俗営業」、同条第6項に規定する「店舗型性風俗特殊営業」又は同条第9項に規定する「店舗型電話異性紹介営業」の用途に供する建築物。	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1.自動車教習所 2.畜舎 3.ボーリング場又はスケート場 4.ホテル又は旅館 5.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「店舗型性風俗特殊営業」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。	同左		
	建築物の容積率の最高限度			10分の15		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					
	建築物の壁面の位置の制限	名塩線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、当該境界線から外壁等の面までの距離の最低限度は、1メートルとする。 (1)外壁等の中心線の長さの合計が5メートル以下で	1.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、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、道路境界線から外壁等の面までの距離の最低限度は、1メートルとする。 (1)外壁等の中心線の長さの合計が5メートル以下で	同左		

建築物の壁面の位置の制限	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2.3メートル以下である場合。	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2.3メートル以下である場合。 2.道路境界線以外の敷地境界線から外壁等の面までの距離の最低限度は、1メートルとする。	同左
建築物の高さの最高限度		15メートル(ただし、敷地面積500平方メートル未満の場合は10メートルとする。)	同左
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	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る。	同左	同左
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、さくの基礎で天端高40センチメートル以下の場合はこの限りではない。	同左

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の細区分 (細区分の区域は計画図表示のとおり)	名称	その他公益的施設地区	特定業務施設地区
		面積		約16.6ヘクタール	約7.0ヘクタール
	建築物の用途の制限			次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1.住宅、共同住宅。ただし、当該地区内に建築できる用途の建築物に付属するものについてはこの限りではない。 2.自動車教習所 3.畜舎 4.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「店舗型性風俗特殊営業」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。	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1.住宅、共同住宅 2.自動車教習所 3.畜舎 4.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「店舗型性風俗特殊営業」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。 5.建築基準法別表第2(イ)項第3号又は第4号に規定する施設。
	建築物の容積率の最高限度				
	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			1,000平方メートル	同左
	建築物の壁面の位置の制限			名塩団地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の最低限度は、3メートルとする。	1.名塩線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、5メートルとする。

	建築物の壁面の位置の制限		2 .名塩団地線の境界線から外壁等の面までの距離の最低限度は、3メートルとする。
	建築物の高さの最高限度		
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	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 る。	同左
	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40センチメートル以下の場合はこの 限りではない。	同左

名塩ニュータウン地区 地区計画 計画図



凡 例		
地区計画区域		
地区整備計画区域	戸建住宅地区 A	
	戸建住宅地区 A (a 部分)	
	戸建住宅地区 B	
	戸建住宅地区 C	
	低層集合住宅地区	
	中層集合住宅地区	
	公益的施設地区	
	特定業務施設地区	
	その他公益的施設地区	
	駅前センター地区	
近隣センター地区		
地区施設	道路 A	
	その他公共空地 歩行者専用路	
	道 路	
	街区公園	