

すみれ台地区 地区計画

決定年月日 平成 2 年 12 月 20 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、緑豊かで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、主に低層住宅地としての土地利用を図る。 住宅地区は、戸建専用住宅地区を主体とするが、一部の街区に日常の利便を考慮して兼用住宅等が、可能な戸建一般住宅地区及び、兼用住宅、共同住宅、長屋等も可能な一般住宅地区を配する。 近隣センター地区は、地区住民の利便を考慮し、地区中央部に配する。 また、主要な公共公益施設としては、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	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戸建専用住宅地区 閑静なゆとりある独立住宅地区として、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戸建一般住宅地区 地区住民の利便を考慮し、戸建専用住宅のほか、小規模な店舗、事務所を兼ねる戸建住宅等が立地できる地区として、周辺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。 ③一般住宅地区 戸建専用住宅、共同住宅、長屋等のほか、小規模な店舗、事務所を兼ねる兼用住宅等が立地できる地区として、周辺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。 ④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、地区内施設の形態、意匠についても、周辺住宅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	戸建専用住宅地区	戸建一般住宅地区	一般住宅地区	近隣センター地区
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、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 m ² 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。	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. 左に同じ。 2. 左に同じ。 (1) 左に同じ。 (2) 左に同じ。 (3) 事務所、店舗、その他これらに類するもの。 3. 診療所。 4. 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. 戸建専用住宅、共同住宅、長屋、寄宿舎。 2. 戸建住宅、共同住宅、長屋の各戸の住宅で、各戸の延べ面積の 1/2 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 m ² を超えるものを除く。)	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。
建築物等に関する事項				

地区の細区分		戸建専用住宅地区	戸建一般住宅地区	一般住宅地区	近隣センター地区
		(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. 前各号に付属するもの。		(1) 同左。 (2) 同左。 (3) 同左。 3. 同左。 4. 同左。	
〃	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。		/	10分の15。
〃	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。		/	/
〃	建築物の敷地面積の最低限度	180㎡。		/	/
〃	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、かつ、床面積の合計が、 5.0㎡ 以内である場合。	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 （共同住宅、長屋、寄宿舎の用途に供する建築物であって、その敷地が市道山第242号線に接する部分については、 2.0m ）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 （共同住宅、長屋、寄宿舎の用途に供する建築物であって、その敷地が市道山第242号線に接する部分については、 5.0m ）以下である場合。 (2) 物置、その他これに類する用途	1. 市道山第242号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。）の面までの最低限度は、 2.0m 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、当該境界線から外壁等の面までの距離の最低限度は、 1.0m とする。 (1) 外壁等の中心線の長さの合計が、 5.0m 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 以下である場合。 2. 市道山第242号線の境界線を除く敷地境界線から外壁等の面までの距離の最低限度は、 1.0m とする。	

地区の細区分		戸建専用住宅地区	戸建一般住宅地区	一般住宅地区	近隣センター地区
				に供し、軒の高さが、2.3m以下であり、かつ、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	10m。			12m。 但し、敷地面積500㎡未満は、10mとする。
〃	建築物等の形態若しくは意匠の制限	<p>1. 建築物の屋根は、傾斜屋根を基本とし、色彩は黒、茶を基調とする。</p> <p>2. 建築物の外壁、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>3. 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1ヶ所まで設置できるものとし、表示面積の合計は、1.0㎡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1ヶ所設置又は、表示できるも</p>	<p>1. 左に同じ。</p> <p>2. 左に同じ。</p> <p>3. 左に同じ。</p> <p>(1) 左に同じ。</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。(表示面積が、2面以上の時は、その合計。)</p> <p>(2) 同左。</p> <p>(3) 同左。</p> <p>① 同左。</p> <p>② 同左。</p> <p>③ 同左。</p> <p>④ 同左。</p> <p>⑤ 同左。</p> <p>⑥ 同左。</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、色彩及び、意匠は、周辺との調和に配慮したものとす。</p>	

地区の細区分		戸建専用住宅地区	戸建一般住宅地区	一般住宅地区	近隣センター地区
		<p>のとし、表示面積は1.0㎡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。</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>			
〃	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、柵の基礎で、天端高40cm以下の場合、この限りでない。</p>			

〔地区の細区分図〕

