

## 仁川五ヶ山地区 地区計画

決定年月日 平成 9 年 11 月 28 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北東部に位置し、第 3 種風致地区に指定され、仁川沿いに低層住宅を主体とする市街地が形成されていたが、兵庫県南部地震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、住環境の回復、維持、増進を図り、都市計画道路学園線にも調和させつつ、ゆとりと潤いのある良好な低層住宅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、良好な低層住宅市街地の形成を図るため、昭和初期から地区住民の為の購買施設等が集積する街区と、戸建住宅が主体となって形成されている街区が調和するよう、土地利用を誘導する。</p>
地区施設の整備方針	<p>道路、公園等の地区施設機能が損なわれないよう維持、保全を図るとともに、地区の一部においては、道路の整備に努める。</p>
建築物等の整備方針	<p>ゆとりと潤いのある低層住宅地区として、緑豊かで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		A 地区
建築物等のに関する事項	建築物の用途の制限	<p>建築する事ができる建築物は、次に掲げるものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>住宅。</li> <li>住宅で事務所、店舗、その他これらに類するものを兼ねるもの。(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。)</li> <li>共同住宅、寄宿舎又は、下宿。</li> <li>学校。</li> <li>神社、寺院、教会、その他これらに類するもの。</li> <li>老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホーム、その他これらに類するもの。</li> <li>公衆浴場。</li> <li>診療所。</li> <li>巡査派出所、公衆電話所、その他これらに類する公益上必要な建築物。</li> <li>店舗、飲食店、その他これらに類する用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が、150㎡以内のもの。</li> <li>前各号の建築物に付属するもの。</li> </ol>
〃	建築物の高さの最高限度	10m。
〃	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っては、高さ3m以内のもの。</p> <p>建築物に設置又は、表示する広告物にあっては、屋上以外の位置に、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面以上のときは、その合計。)は、2㎡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>
〃	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としてはならない。</p> <p>ただし、次の各号に掲げるものには、この限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>門柱及び、意匠上これに付属する部分。</li> </ol>

地区の細区分	A 地 区
	<ol style="list-style-type: none"><li>2. 垣又は、柵の基礎で天端高 40cm 以下のコンクリートブロック等の部分。</li><li>3. コンクリートブロック等の塀の前面に低木等の植栽を行ったもの。</li><li>4. その他、美観風致を害さないと認められるもの。</li></ol>

〔地区の細区分図〕

