

1. 宅地区画規模（第7条）

（1）戸建住宅の敷地面積は、次表の面積を最小敷地面積とする。

用途 地域	第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域		第一種低層住居専用地域 第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域		第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域	準工業地域 工業地域 近隣商業地域 商業地域
	法定容積率 80%	法定容積率 100%	法定容積率 150%	法定容積率 200%		
戸建 住宅	150 m ²	120 m ²	120 m ²	100 m ²	100 m ²	100 m ²

（備考）① 東久代2丁目及び久代5丁目の一部については、適用しないものとする。

② 清流台については、上記の表に関わらず 100 m²とする。

（2）長屋住宅の敷地面積は、次表の面積を最小敷地面積とする。

用途 地域	第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域		第一種低層住居専用地域 第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域	準工業地域 工業地域 近隣商業地域 商業地域
	法定容積率 80%	法定容積率 100%	法定容積率 150%及び 200%		
長屋 住宅	120 m ² ×戸数	100 m ² ×戸数	60 m ² ×戸数	60 m ² ×戸数	60 m ² ×戸数

（3）共同住宅の敷地面積に対する建築可能戸数は、次表の戸当たり必要敷地面積により算出を行うものとする。

用途 地域		第一種低層 住居専用地域 第二種低層 住居専用地域	第一種低層住居専用地域 第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域		第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域	準工業地域 工業地域 近隣商業地域	商業地域
		法定容積率 80%及び100%	法定容積率 150%	法定容積率 200%			
共同 住宅	A	60 m ²	55 m ²	50 m ²	50 m ²	50 m ²	40 m ²
	B	60 m ²	45 m ²	40 m ²	40 m ²	40 m ²	40 m ²

（備考）① A : Bに該当する場合以外の開発行為等

B : 次のいずれかに該当した場合、Bに該当するとみなす。

1. 土地区画整理事業の事業区域内、2. 地区計画区域内の開発行為等
3. 施行区域面積が 3,000 m²以上の開発行為等

② 単身者用共同住戸は、3.5戸で1戸とみなす。

③ 「川西能勢口駅周辺都市整備計画基本構想」（以下、「駅周辺構想」という。）の区域における開発行為等で、次に定める要件を全て満たす開発行為等については、戸数制限をしないものとする。

1. 商業地域又は近隣商業地域
2. 施行区域が 500 m²以上で、密集市街地を改善するもの。
3. 道路沿いに公開空地（幹線道路については 3m、その他の道路については 2mの歩道状空地）を設ける。
4. 緑地（兵庫県条例に該当するもの以外は敷地面積の 5%）を設ける。

④ 「キセラ川西地区（中央地区地区計画の地区整備計画区域）」の区域における開発行為等は、戸数制限をしないものとする。

⑤ 地区整備計画区域内で、最低敷地面積が定められている区域は除く。

2. 公園（第9条）

事業者は、次表の基準に基づいて技術基準により公園整備を行うものとする。

公 園	住 宅		住宅以外
通 常	施行区域面積 3,000 m ² 以上 1 ㍍未満	施行区域面積 1 ㍍以上 又は 戸数 100 戸 以上	施行区域面積 3,000 m ² 以上
	3 m ² /人 かつ 150 m ² 以上	3 m ² /人 かつ 300 m ² 以上	施行区域面積の 3 /100 かつ 150 m ² 以上
(備考) ②に 該当する場合	施行区域面積 3,000 m ² 以上 1 ㍍未満	施行区域面積 1 ㍍以上	
	施行区域面積の 3 /100 かつ 150 m ² 以上	施行区域面積の 3 /100 かつ 300 m ² 以上	

- (備考)
- ① 3,000 m²以上の共同住宅の開発行為等で駐車台数を戸数分確保する場合は、1/2 免除とする。ただし、下記②に該当する場合は適用しない。
 - ② 「駅周辺構想」区域内で、指導基準『1. 宅地区画規模(3)(備考)③』の条件を全て満たすものとする。
 - ③ 土地区画整理事業の事業区域内については、全部免除とする。
 - ④ 「住宅以外」の開発行為等にあつては、施行区域の周辺に相当規模の公園が存する場合かつ、施行区域の周辺の状況並びに建築物の用途及び敷地の配置を勘案して特に必要のない場合は、可能な限り施行区域内に緑地または広場の確保に努めるものとする。

3. 緑地（第14条）

開 発 行 為 等 の 目 的	敷 地 面 積	敷 地 面 積 に 対する緑地率
全用途の建築物（戸建住宅は除く）	1,000 m ² 未満	5 %

- ※ 敷地面積 1,000 m²以上は、兵庫県の「環境の保全と創造に関する条例」に基づき確保すること。
- ※ 商業地域又は近隣商業地域内の敷地面積 1,000 m²未満の計画は、可能な限り緑地の確保に努めるものとする。

4. 自転車等駐輪施設（第15条）

（1）住宅を目的とする開発行為等

- | | |
|----------------------------------|----------------------------------|
| ① 共同住宅（ファミリー形式住戸）及び駐輪場を共用とする長屋住宅 | 施行区域内に1戸当たり1.5台以上の駐輪施設を設けるものとする。 |
| ② 共同住宅（単身者用共同住戸） | 施行区域内に1戸当たり1台の駐輪施設を設けるものとする。 |
| ③ 寄宿舍 | 施行区域内に必要な台数の駐輪施設を設けるものとする。 |

（2）その他の建設物等を目的とする開発行為等

- | | |
|--|--------------------------------------|
| ① 店舗 | 施行区域内の用途により必要台数分を設ける。ただし、下記を最低基準とする。 |
| 物販店、百貨店、スーパーマーケット | 売場床面積 1台/20㎡ |
| 飲食店 | 客席床面積 1台/20㎡ |
| 銀行 | 店舗床面積 1台/25㎡ |
| 遊技場 | 店舗床面積 1台/15㎡ |
| (パチンコ屋及びゲームセンターは、川西市遊技場及びホテルの建築の規制に関する条例第5条による。) | |
| ② 福祉施設、事務所、倉庫、その他 | 施行区域内に必要な台数の駐輪施設を設けるものとする。 |

（3）1台当たりの面積は、 $2\text{m} \times 0.5\text{m} = 1.0\text{m}^2$ とする。なお、2段ラックを使用しても良いが、自動二輪車の駐輪も考慮したものにする事。

5. ごみ集積所（第9条）

施行区域内にごみ集積所（以下「ごみステーション」という。）を設けるものとする。ただし、既存のごみステーションの利用を希望する場合は、利用者及び付近住民等と事前に十分協議し承諾を得た場合にはこの限りでない。

（1）設置数

大規模な開発行為等については、10～20戸に1箇所の割合で設置するものとする。

（2）規模

- | | |
|---------|--|
| ① 面積 | 1戸当たり0.3㎡以上とし建設戸数に乗じた大きさとする。ただし、単身者用共同住戸については1戸当たり0.2㎡とする。また、21戸以上の共同住宅については、別に定める変化率を乗じた大きさとする。 |
| ② 間口・奥行 | 原則として、間口（開口部）の広さは、少なくとも奥行の2倍は確保すること。 |

6. 公益施設（集会施設）用地（第9条）

住 宅	施行区域面積1㌥以上又は戸数100戸以上
公益施設用地	施行区域面積の3/100

（備考）① 土地区画整理事業の事業区域内については、全部免除とする。

② 「駅周辺構想」区域内で、指導基準『1. 宅地区画規模（3）（備考）③』に該当する場合及び共同住宅に該当する場合は、集会施設を建物内に設置することができるものとし、用地及び建物の市への無償譲渡は免除とする。

7. 駐車施設（第16条）

(1) 住宅を目的とする開発行為等

- ① 戸建住宅又は長屋住宅の建築を目的とする開発行為等を行う場合は、施行区域内に1戸当たり1台分以上の自動車駐車施設を設けるものとする。
- ② 共同住宅の建築を目的とする開発行為等を行う場合は、施行区域内に次表の数値に基づいて自動車駐車施設を設けるものとする。

戸数の区分による設置率 用 途 地 域	30 戸 以 下	31 戸～100 戸	101 戸 以 上
近 隣 商 業 地 域 商 業 地 域	3/10×戸数	4/10×戸数	6/10×戸数
上記以外の地域	6/10×戸数	8/10×戸数	10/10×戸数

- ③ 単身者用共同住戸の建築を目的とする開発行為等を行う場合は、施行区域内に次表の数値に基づいて自動車駐車施設を設けるものとする。

用 途 地 域	設 置 率
近 隣 商 業 地 域 商 業 地 域	2/10×戸数
上記以外の地域	3/10×戸数

- ④ 寄宿舎の建築を目的とする開発行為等を行う場合は、施行区域内に必要な台数分を設けるものとする。

(2) その他の建築物等を目的とする開発行為等

- ① 店舗、飲食店等 施行区域内の用途により必要台数分を設けるものとする。
ただし、店舗部分の床面積 100 m²以内ごとに1台分以上を最低基準とする。
- ② 事務所、倉庫、福祉施設、その他 施行区域内に必要な台数分を設けるものとする。