平成１２年９月４日決定
平成２０年　８月　６日（地区の追加）
平成２１年　９月３０日（地区の追加）
平成２２年１２月２４日（地区の追加等）
令和　５年　３月３０日（地区の変更）
令和　８年　４月　１日（区域の縮小）

阪急日生ニュータウン（川西市）地区計画

■地区の概要

名　称	阪急日生ニュータウン（川西市）地区計画
位　置	川西市美山台1丁目、2丁目及び3丁目並びに丸山台1丁目の一部、2丁目の一部及び3丁目
区　域	計画図表示のとおり（P.4参照）
面　積	約104．8ヘクタール（地区整備計画の区域面積　約78.0ヘクタール）

■区域の整備・開発及び保全に関する方針

地区計画の目標	本地区は、川西市の北部に位置し、民間の大規模宅地開発事業が行われた区域であり、周辺の緑豊かで落ち着いた住宅地である。 本地区計画は、用途の混在等による居住環境の悪化を未然に防ぎ、健全な住宅市街地における良好な居住環境、優れた街区の環境を形成するまちづくりの保全を目的とする。
土地利用の方針	本地区を以下の5地区に区分し、土地利用を図る。 **1.戸建住宅地区** 1戸建ての住宅を主体とする良好な低層住宅地の形成を図る。 **2.中高層住宅地区** 中高層住宅の良好な居住環境の形成を図る。 **3.サブセンター地区** 地域住民の生活利便施設地区として、商業施設、医療施設等の整備を図る。 **4.複合施設地区** 住宅を含めた公益的施設等の整備を図る。 **5.公共施設地区** 中学校、小学校、幼稚園その他公共施設の整備を図る。
建築物等の整備の方針	**1.戸建住宅地区** 1戸建ての住宅を主体とした良好な住環境を形成するため建築物等の規制、誘導を図る。 **2.中高層住宅地区** 中高層住宅の良好な住環境を形成するため建築物等の規制、誘導を図る。 **3.サブセンター地区** 戸建住宅地区との調和を図るため建築物等の規制、誘導を図る。 **4.複合施設地区** 周辺の住環境との調和を図るため建築物等の規制、誘導を図る。 **5.公共施設地区** 周辺の住環境との調和を図るため建築物等の規制、誘導を図る。

■地区整備計画

地区の細区分（計画図表示のとおり）		名称	戸建住宅地区A	戸建住宅地区B	戸建住宅地区C	戸建住宅地区D	戸建住宅地区E	サブセンター地区
		面積	約14．6ヘクタール	約23．3ヘクタール	約0．3ヘクタール	約0．3ヘクタール	約39.0ヘクタール	約0．5ヘクタール
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限		建築してはならない建築物は別表（P.3参照）に定めるとおりとする。					建築してはならない建築物は危険物の規制に関する政令（昭和34年政令第306号）に規定する給油取扱所その他これに類するものとする。
	建築物の容積率の最高限度				10分の8			
	建築物の建ぺい率の最高限度				10分の5			
	建築物の敷地面積の最低限度		200平方メートル ただし、現に建築物の敷地として使用されている土地、又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用する土地について、その全部を一の敷地として使用する場合を除く。			120平方メートル	200平方メートル ただし、現に建築物の敷地として使用されている土地、又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用する土地について、その全部を一の敷地として使用する場合を除く。	

<table>
<tr><th colspan="2">地区の細区分</th><th>戸建住宅地区A</th><th>戸建住宅地区B</th><th>戸建住宅地区C</th><th>戸建住宅地区D</th><th>戸建住宅地区E</th><th>サブセンター地区</th></tr>
<tr><td rowspan="3">建築物等に関する事項</td><td>壁面の位置の制限</td><td></td><td></td><td>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、1メートル以上離さなければならない。ただし、次の各号の一に該当する場合については、この限りではない。
(1)外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下である場合
(2)物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2．3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内である場合</td><td></td><td></td><td>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、1．5メートル（戸建住宅地区Cとの隣地境界線に面する場合は、2メートル）以上離さなければならない。ただし、次の各号の一に該当する場合については、この限りではない。
(1)外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下である場合
(2)物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2．3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内である場合</td></tr>
<tr><td>建築物等の高さの最高限度</td><td></td><td></td><td>1.建築物の高さの最高限度は、10メートルを超えてはならない。
2.建築物の各部分の高さは、当該各部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1．25を乗じて得たものに5メートルを加えたもの以下としなければならない。</td><td></td><td></td><td>建築物の高さの最高限度は、12メートルを超えてはならない。</td></tr>
<tr><td rowspan="3">建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</td><td colspan="4">1.道路又は緑道（以下「道路等」という。）に面して設けられる擁壁の増積み、はね出し等の改造を行ってはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する部分については、この限りではない。
(1)車両又は人の出入口の設置
(2)区画併合又は分割の場合</td><td>1.擁壁の増積み、はね出し等の改造を行ってはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する部分については、この限りではない。
(1)車両又は人の出入口の設置
(2)区画併合又は分割の場合</td><td>1.道路又は緑道（以下「道路等」という。）に面して設けられる擁壁の増積み、はね出し等の改造を行ってはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する部分については、この限りではない。
(1)車両又は人の出入口の設置
(2)区画併合又は分割の場合</td></tr>
<tr><td colspan="6">2.建築物の屋根、外壁等の色彩は落ち着きのある色調とする。</td></tr>
<tr><td colspan="5">3.屋外広告物は、自己の用に供し、美観風致を害さず、かつ、擁壁面を利用しないもので、その表示面積の合計は1平方メートル以下とする。
ただし、診療所に関するもの及び公益上やむを得ないものを除く。</td><td>3.屋外広告物は、自己の用に供し、美観風致を害さず、かつ、擁壁面を利用しないもので、その表示面積の合計は10平方メートル以下とする。ただし、建築物の壁面を利用するものを除く。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th colspan="2">地区の細区分</th><th>戸建住宅地区A</th><th>戸建住宅地区B</th><th>戸建住宅地区C</th><th>戸建住宅地区D</th><th>戸建住宅地区E</th><th>サブセンター地区</th></tr>
<tr><td rowspan="2">建築物等に関する事項</td><td rowspan="2">かき又はさくの構造の制限</td><td>1.道路等に面するかき又はさくの構造は、生垣、植栽を併設した高さ1.8メートル以下のフェンス等とし、良好な住宅地に調和したものとする。</td><td colspan="2">1.道路等に面するかき又はさくの構造は、高さ1.8メートル以下とし、良好な住宅地に調和したものとする。ただし、まったく透視性のないブロック塀、フェンス等を設置する場合は、高さ1.2メートル以下とする。なお、生垣や植栽などによる緑化に努めるものとする。</td><td rowspan="2">道路等に面するかき又はさくの構造は、高さ1.8メートル以下とし、良好な住宅地に調和したものとする。なお、生垣や植栽などによる緑化に努めるものとする。</td><td colspan="2">1.道路等に面するかき又はさくの構造は、高さ1.8メートル以下とし、良好な住宅地に調和したものとする。ただし、まったく透視性のないブロック塀、フェンス等を設置する場合は、高さ1.2メートル以下とする。なお、生垣や植栽などによる緑化に努めるものとする。</td></tr>
<tr><td colspan="3">2.道路等に接する敷地境界線と擁壁との間に、植栽に必要な工作物を設ける場合は、高さ0.6メートル以下とする。</td><td colspan="2">2.道路等に接する敷地境界線と擁壁との間に、植栽に必要な工作物を設ける場合は、高さ0.6メートル以下とする。</td></tr>
</table>

〔別表〕建築物等の用途の制限（建築してはならない建築物）

次に掲げる以外の建築物

1.戸建専用住宅

2.診療所

3.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）

(1)事務所（汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車のための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く）

(2)日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店

(3)理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗

(4)洋服店、畳屋、建具店、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る）

(5)自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0・75キロワット以下のものに限る）

(6)学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設

(7)美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る）

4.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で、次の各号に掲げるもの

(1)郵便法（昭和22年法律第165号）の規定により行う郵便の業務（郵便窓口業務の委託等に関する法律（昭和24年法律第213号）第2条に規定する郵便窓口業務を含む。以下同じ）のように供する施設で、延べ面積が500平方メートル以内のもの

(2)地方公共団体の支庁又は支所の用に供する建築物、老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもので延べ面積が600平方メートル以内のもの

(3)近隣に居住する者の利用に供する公園に設けられる公衆便所又は休憩所

(4)路線バスの停留所の上家

(5)認定電気通信事業者が認定電気通信事業の用に供する次の(ｱ)及び(ｲ)に掲げる施設である建築物で、執務の用に供する部分の床面積の合計が700平方メートル以内のもの

(ｱ)電気通信交換所

(ｲ)電報業務取扱所

(6)ガス事業の用に供する次の(ｱ)から(ｳ)までに掲げる施設である建築物

(ｱ)バルブステーション

(ｲ)ガバナーステーション

(ｳ)特定ガス発生設備（液化ガスの貯蔵量又は処理量が3.5トン以下のものに限る）

(7)水道事業の用に供するポンプ施設（給水能力が毎分6立方メートル以下のものに限る）である建築物

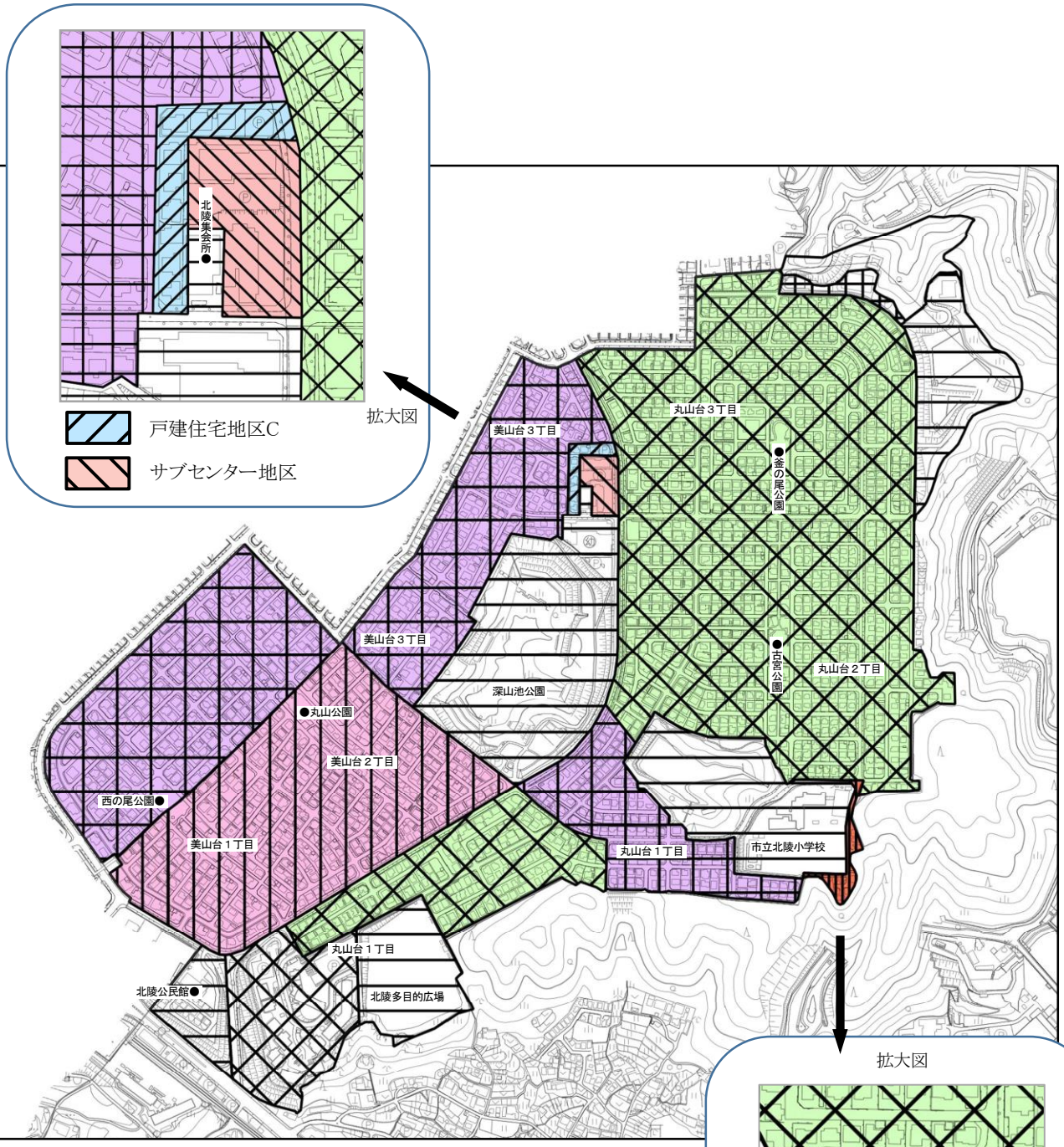
(8)公共下水道の用に供する次の(ｱ)及び(ｲ)に掲げる施設である建築物

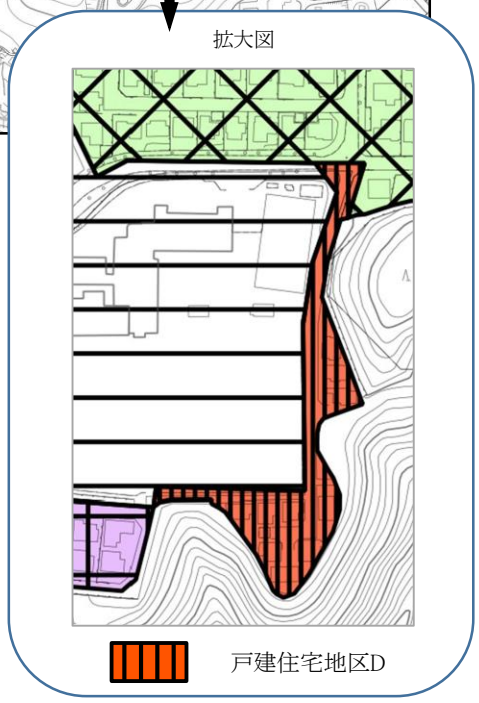
(ｱ)合流式のポンプ施設（排水能力が毎秒2.5立方メートル以下のものに限る）

(ｲ)分流式のポンプ施設（排水能力が毎秒1立方メートル以下のものに限る）

5.前各号の建築物に附属するもの

■計画図





凡例	地区計画区域	
	地区整備計画区域	地区整備計画を定めていない区域
	戸建住宅地区A	中高層住宅地区
	戸建住宅地区B	複合施設地区
	戸建住宅地区C	公共施設地区
	戸建住宅地区D	
	戸建住宅地区E	
	サブセンター地区	