

鶯が丘地区地区計画

平成13年6月28日決定

■ 地区の概要

名称	鶯が丘地区地区計画
位置	川西市鶯が丘の一部及び鶯台1丁目の一部
区域	計画図表示のとおり
面積	約11.6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、川西市の中部地域に位置し、民間の大規模開発事業等の住宅地開発が行われた区域であり、用途の混在、敷地の細分化等による居住環境の悪化を未然に防ぎ、これまで培われてきた良好な居住環境、優れた街区の環境を維持・保全することを目標とする。
土地利用の方針	当地区を以下の3地区に区分し、土地利用を図る。 1.低層住宅地区Aは、建築協定により形成された緑豊かで良好な住宅地であり、1戸建ての住宅を主体とする低層住宅地としての形成を図る。 2.低層住宅地区Bは、緑豊かで良好な住宅地であり、低層住宅地としての形成を図る。 3.沿道型住宅地区は、戸建住宅地区の住環境との調和がとれた良好な幹線道路沿道地区としての形成を図る。
建築物等の整備の方針	1.低層住宅地区Aは、これまでのまちづくりの積み重ねの中で1戸建住宅地としての良好な住環境が形成されてきた現状を重視し、この住環境を維持・保全するため、建築物等の規制・誘導を図る。 2.低層住宅地区Bは、低層住宅地として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.沿道型住宅地区は、周辺の戸建住宅地区の住環境との調和を考慮しつつ、幹線道路沿道地区として、建築物等の規制・誘導を図る。

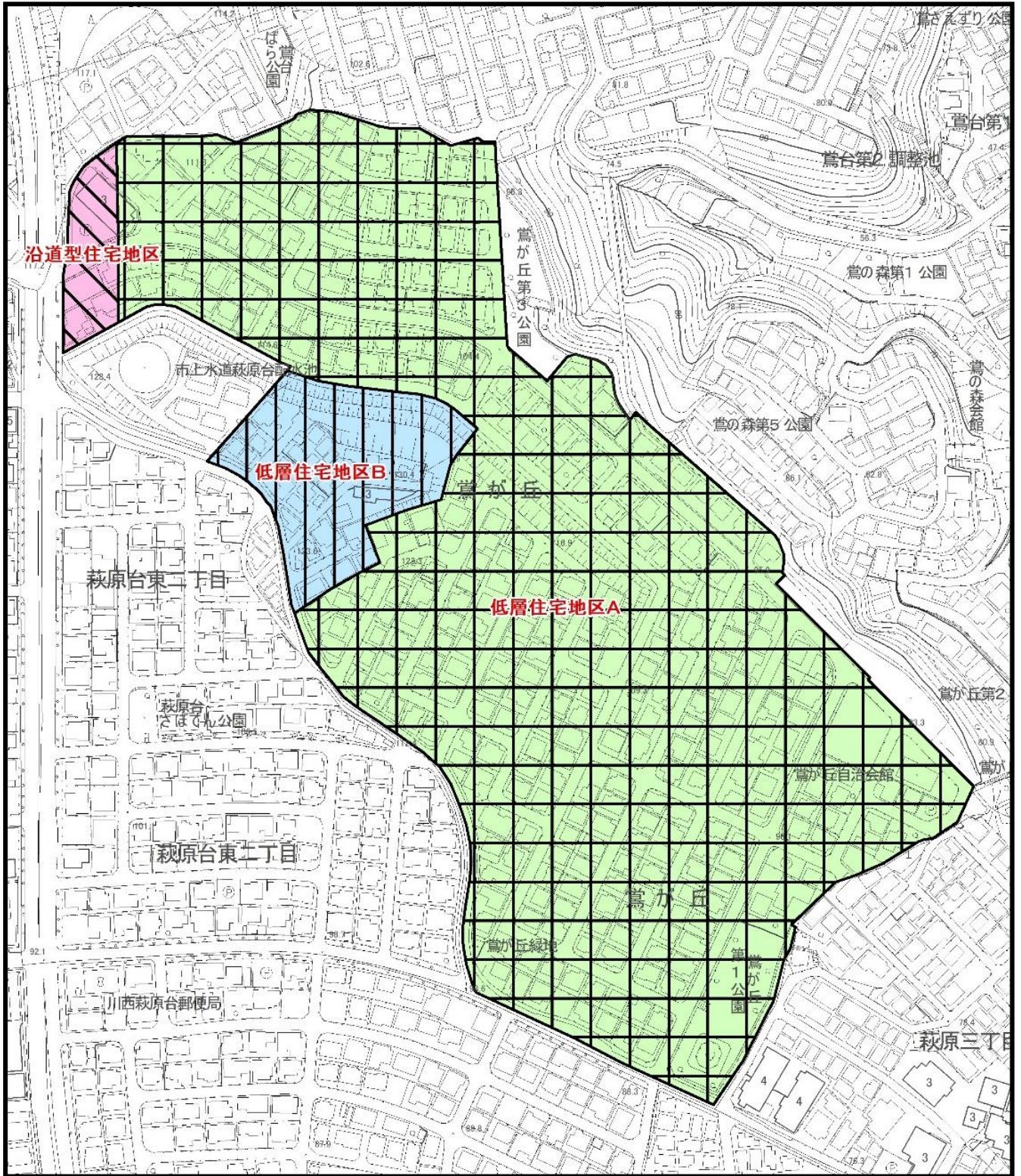
■ 地区整備計画





地区の細区分 (計画図表示のとおり)	名称	低層住宅地区A	低層住宅地区B	沿道型住宅地区
	面積	約10.3ヘクタール	約1.0ヘクタール	約0.3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、別表に定めるとおりとする。		
	建築物の敷地面積の最低限度	150平方メートル	100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
	壁面の位置の制限			建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線(都市計画道路川西猪名川線との境界線を除く)までの距離は1.0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もの (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もの
	建築物等の高さの最高限度			建築物の軒の高さの最高限度は、7メートル以下とする。
	建築物等の形態又は意匠の制限	1.擁壁の増し積み、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 2.建築物の屋根、外壁等の色彩および意匠は、周辺環境と調和する落ち着いた色調とする。		
かき又はさくの構造の制限	塀の高さは、地盤面から1.8メートル以下とする。 ただし、生け垣その他これに類するもので通風を十分に考慮したものはこの限りでない。			

〔別表〕 建築物等の用途の制限（建築してはならない建築物）

低層住宅地区A	低層住宅地区B	沿道型住宅地区
<p>次に掲げる以外の建築物</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)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)</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(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り)</p> <p>(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り)</p> <p>(6)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>(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り)</p> <p>3. 診療所</p> <p>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</p> <p>(1)郵便局で延べ面積が500平方メートル以内のもの</p> <p>(2)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</p> <p>(3)路線バスの停留所の上家</p> <p>5. 町内会等一定の地区の住民を対象とし、当該地区外から一時に多数の人又は車の集散するおそれのないものであって、当該地区内住民の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に設ける公民館、集会所その他これらに類する建築物</p> <p>6. 前各号の建築物に附属するもの(床面積の合計が5.0平方メートルを超える畜舎を除く)</p>	<p>次に掲げる以外の建築物</p> <p>1. 戸建専用住宅、長屋、共同住宅</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)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)</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(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り)</p> <p>(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り)</p> <p>(6)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>(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り)</p> <p>3. 診療所</p> <p>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</p> <p>(1)郵便局で延べ面積が500平方メートル以内のもの</p> <p>(2)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</p> <p>5. 町内会等一定の地区の住民を対象とし、当該地区外から一時に多数の人又は車の集散するおそれのないものであって、当該地区内住民の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に設ける公民館、集会所その他これらに類する建築物</p> <p>6. 前各号の建築物に附属するもの(床面積の合計が5.0平方メートルを超える畜舎を除く)</p>	<p>1. 公衆浴場</p> <p>2. 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物で、消防法(昭和23年法律第186号)第10条の規定により定める危険物の規制に関する政令第17条に掲げる給油取扱所</p> <p>3. 床面積の合計が、5平方メートルを超え15平方メートル以下の畜舎(ペットショップ、動物病院等に付属するものは除く)</p> <p>4. 倉庫(住宅もしくは店舗の用途と併用又は兼用する倉庫であって、その用に供する部分の面積が50平方メートル以下のものを除く)</p>

■ 計画図



凡例	 地区計画区域
	 低層住宅地区A
	 低層住宅地区B
	 沿道型住宅地区