

# 多田グリーンハイツ水明台地区地区計画

平成16年12月15日決定

## ■地区の概要

名称	多田グリーンハイツ水明台地区地区計画
位置	川西市水明台1丁目の一部、2丁目、3丁目の一部及び4丁目の一部
区域	計画図表示のとおり
面積	約63.5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、川西市の中部に位置し、大規模宅地開発事業が行われた区域であり、緑豊かで閑静な住宅地である。本地区計画は、用途の混在、無秩序な建築等による居住環境の悪化を未然に防ぎ、優れた街区の環境を保全するとともに、健全で良好な居住環境の形成を図ることを目標とするものである。
土地利用に関する方針	当地区を低層住宅地区・近隣商業地区に区分し、それぞれの地区周辺環境への配慮を行うとともに、住宅と商業施設が調和した低層で良好なまちなみの形成・保全を誘導する地区とする。
建築物等の整備の方針	1.低層住宅地区は、住宅を主体とし、地区住民の日常の利便に役立つ小規模な店舗等の兼用住宅及び公益施設の建築も可能とした良好な住環境を形成するため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は意匠の制限、かき又はさくの構造の制限を定める。 2.近隣商業地区は、地区住民の日常の利便に役立つ小規模な店舗等の兼用住宅及び店舗、公益施設等の建築も可能とし、周辺環境と水明台地区の低層住宅地区の高さにも調和した良好な環境と景観の形成を図るため、建築物等の用途の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は意匠の制限、かき又はさくの構造の制限を定める。

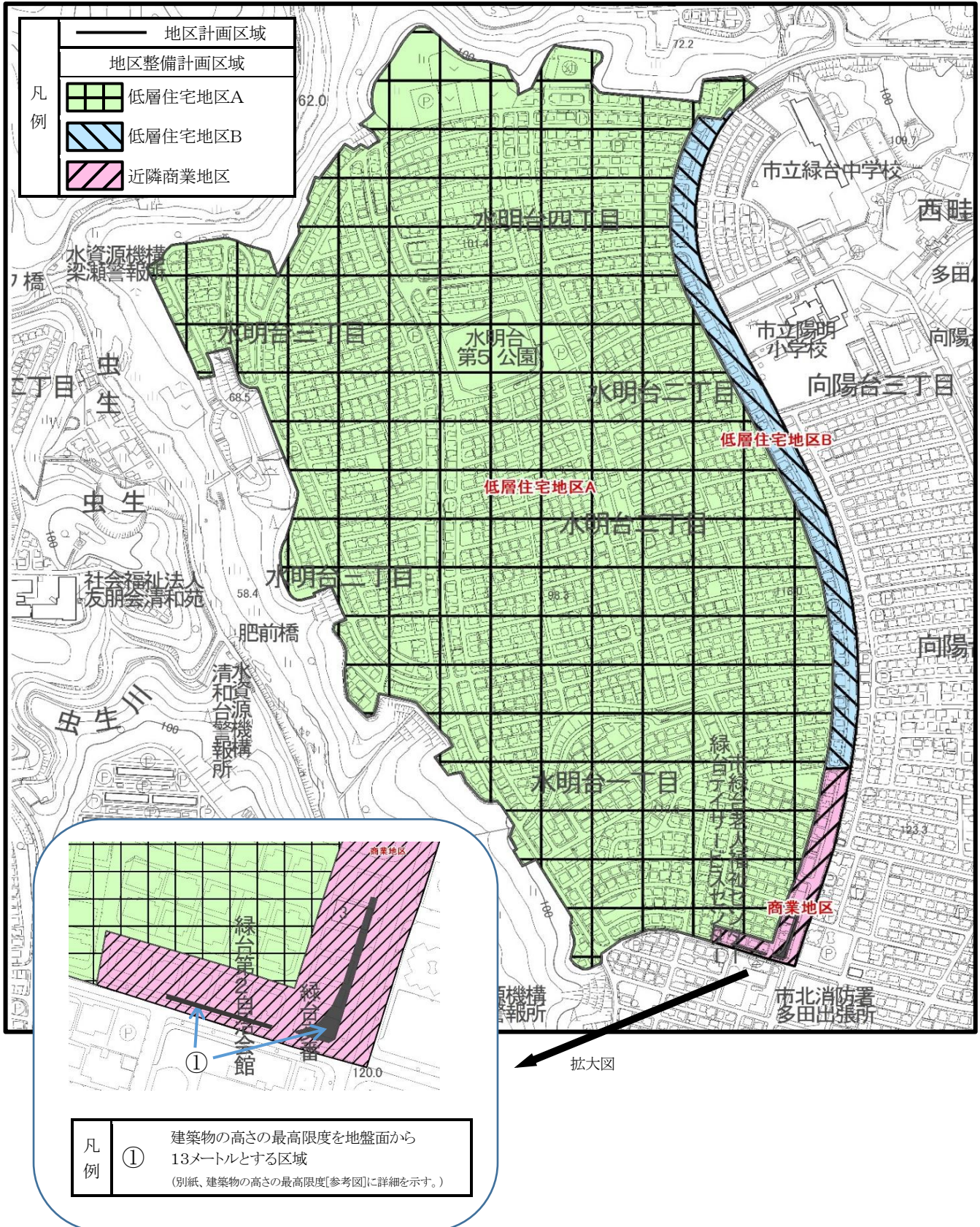
## ■地区整備計画

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	近隣商業地区	
	面積	約59.6ヘクタール	約2.9ヘクタール	約1.0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	165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。			
	建築物等の高さの最高限度	建築物の軒の高さは、地盤面から8メートル以下とする。		建築物の高さの最高限度は、地盤面から10メートルを超えてはならない。 ただし、計画図に示す①の区域については、建築物の高さの最高限度を地盤面から13メートルとする。	
	建築物等の形態又は意匠の制限	1.建築物の敷地の地盤面の高さは変更してはならない。 ただし、次の各号のいずれかに該当する部分については、この限りでない。 (1)車両又は、人の出入口を設置する場合 (2)敷地法面を水平にする場合(植栽等による変更で1メートル以下のものに限る) (3)区画の併合又は、分割で1メートル以下の場合 2.建築物の屋根、外壁等の形態、意匠及び色彩は、周辺との調和に配慮したものとす。			
		3.屋外広告物は自己の用に供し美観風致を害さないもので、その表示面積の合計は、5.0平方メートル以下とする。			
かき又はさくの構造の制限	かき、さく及び塀等の高さは、地盤面から1.5メートル以下とし、通りや隣地の安全性や快適性に配慮した構造、意匠とする。 ただし、生垣その他これに類する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)

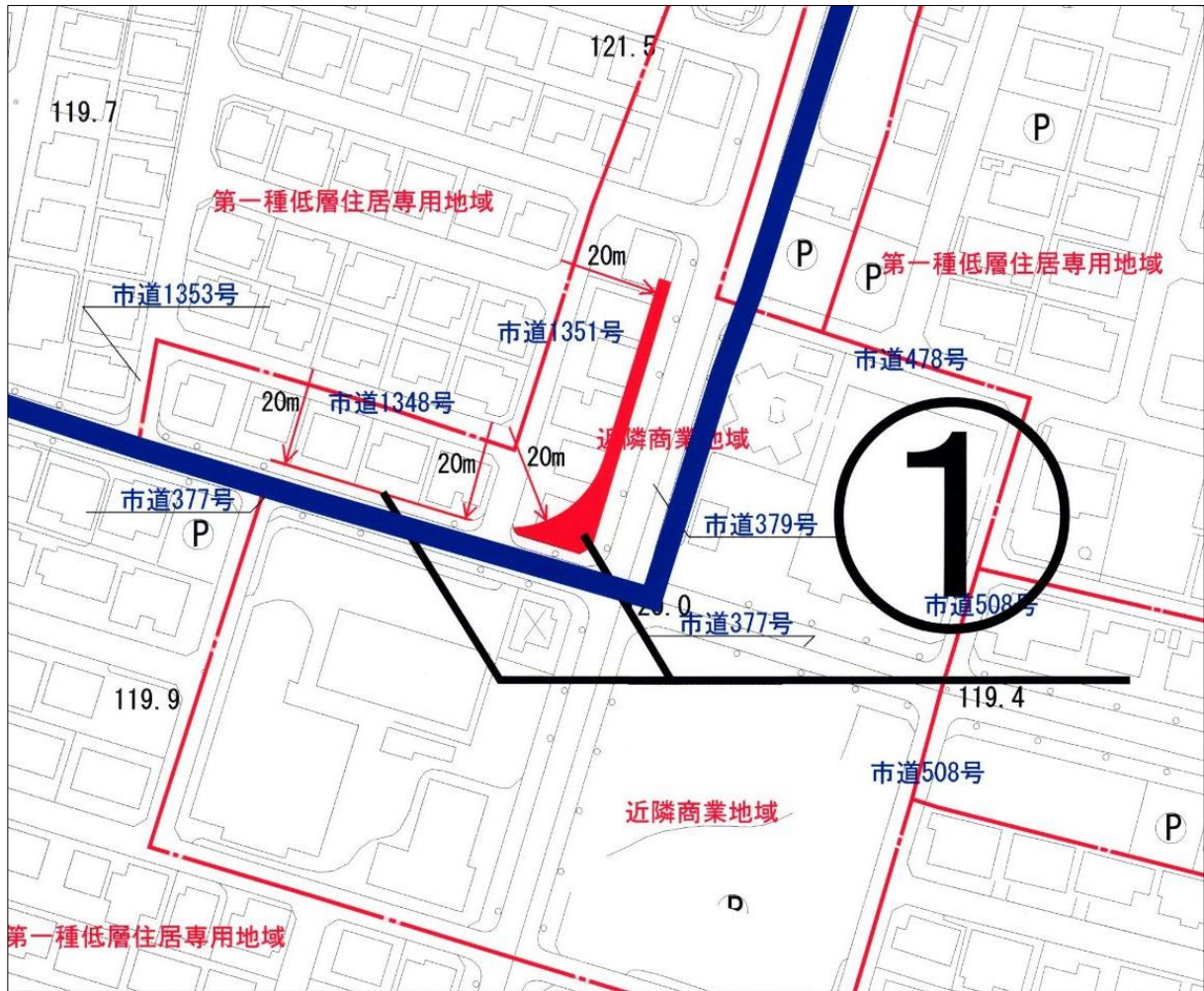
低層住宅地区A	低層住宅地区B	近隣商業地区
1. 3戸以上の住戸を有する長屋住宅 2. 3戸以上の住戸を有する共同住宅		1. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 2. ホテル又は旅館 3. カラオケボックスその他これに類するもの 4. 床面積の合計が、5平方メートルを超える畜舎(ペットショップ、動物病院等に附属するものは除く)



■ 計画図



■参考図(建築物の高さの最高限度)

近隣商業地区における建築物の高さの最高限度ただし書きの区域



	地区計画区域
	用途地域界
<b>①</b>	<p>建築物の高さの最高限度を地盤面から13mとするのは、敷地面積が500㎡を超えるもので、次に掲げる要件のすべてに該当するものとする。</p> <p>(1) 前面道路(市道1218号、1348号、1351号、1353号及び1358号)の反対側の境界線から20mを超える部分であること。</p> <p>(2) 前面道路(市道377号及び379号)の反対側の境界線と平行して20mを超える部分(同じ用途地域の部分を除く)であること。</p> <p>(3) 他の用途地域の境界線から20mを超える部分(前2号に掲げる場合を除く)であること。</p>