

多田グリーンハイツ向陽台地区地区計画

■ 地区の概要

名称	多田グリーンハイツ向陽台地区地区計画
位置	川西市向陽台1丁目の一部、向陽台2丁目、向陽台3丁目の一部、西畦野字丸山の一部、平野字カモデの一部及び平野字車ヶ谷の一部
区域	計画図表示のとおり
面積	約 73.7 ha

■ 区域の整備、開発及び保全の方針

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。	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用に関する方針	当地区を低層住宅地区・中高層住宅地区・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、公益施設、集合住宅、商業施設と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	<p>1 低層住宅地区Aは、戸建住宅を主体とし、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。</p> <p>2 低層住宅地区B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。</p> <p>3 低層住宅地区Cは低層集合住宅を主体とし、周辺の戸建住宅が建ち並ぶ地区と同様に、良好な住環境の形成を図る。</p> <p>4 中高層住宅地区は、学校など公益施設と中高層集合住宅を主体とし、周辺の低層住宅地区と調和した土地利用と環境の形成を図る。</p> <p>5 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、周辺環境と向陽台地区の低層な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。</p>

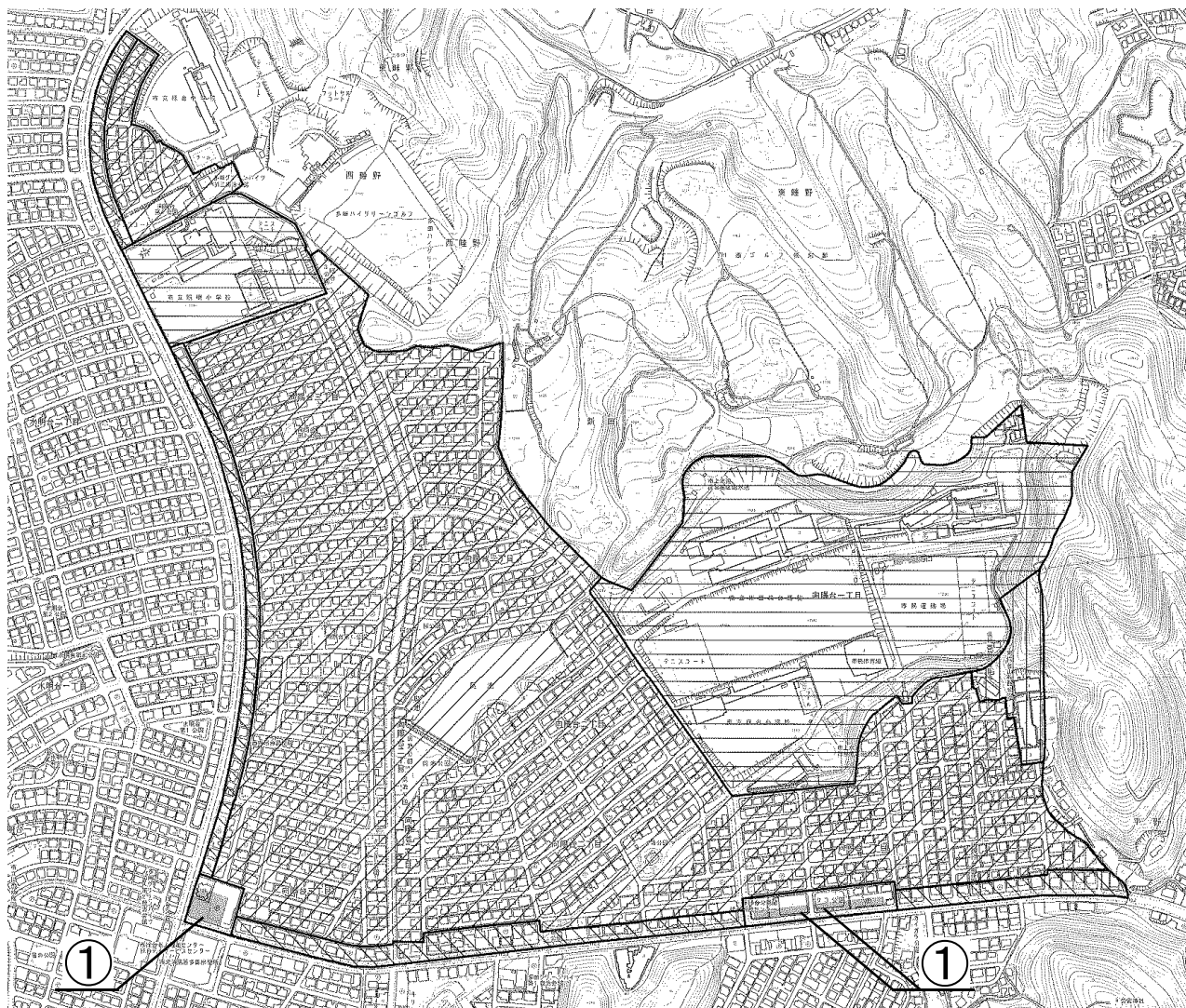
■ 地区整備計画

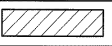
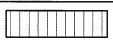
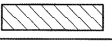

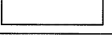

地区整備計画を定める区域		計画図表示のとおり		
地区整備計画の区域面積		約 52.3 ha		
地区の細区分 (計画図表示のとおり)	地区の名称	低層住宅地区A	低層住宅地区B	近隣商業地区
	地区の面積	約 46.9 ha	約 4.3 ha	約 1.1 ha
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	建築してはならない建築物は別表1に定めるとおりとする。		建築してはならない建築物は別表1に定めるとおりとする。
	建築物の敷地面積の最低限度	165平方メートル ただし、現に建築物の敷地として使用されている土地、又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用する土地について、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	<p>1 建築物の敷地の地盤面を盛土により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。</p> <p>(1) 車両又は、人の出入口を設置する場合</p> <p>(2) 敷地法面を水平にする場合</p> <p>(3) 区画の併合又は、分割の場合</p> <p>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る。</p>		
		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、さく及びび屏等の高さは、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 1)《建築してはならない建築物》

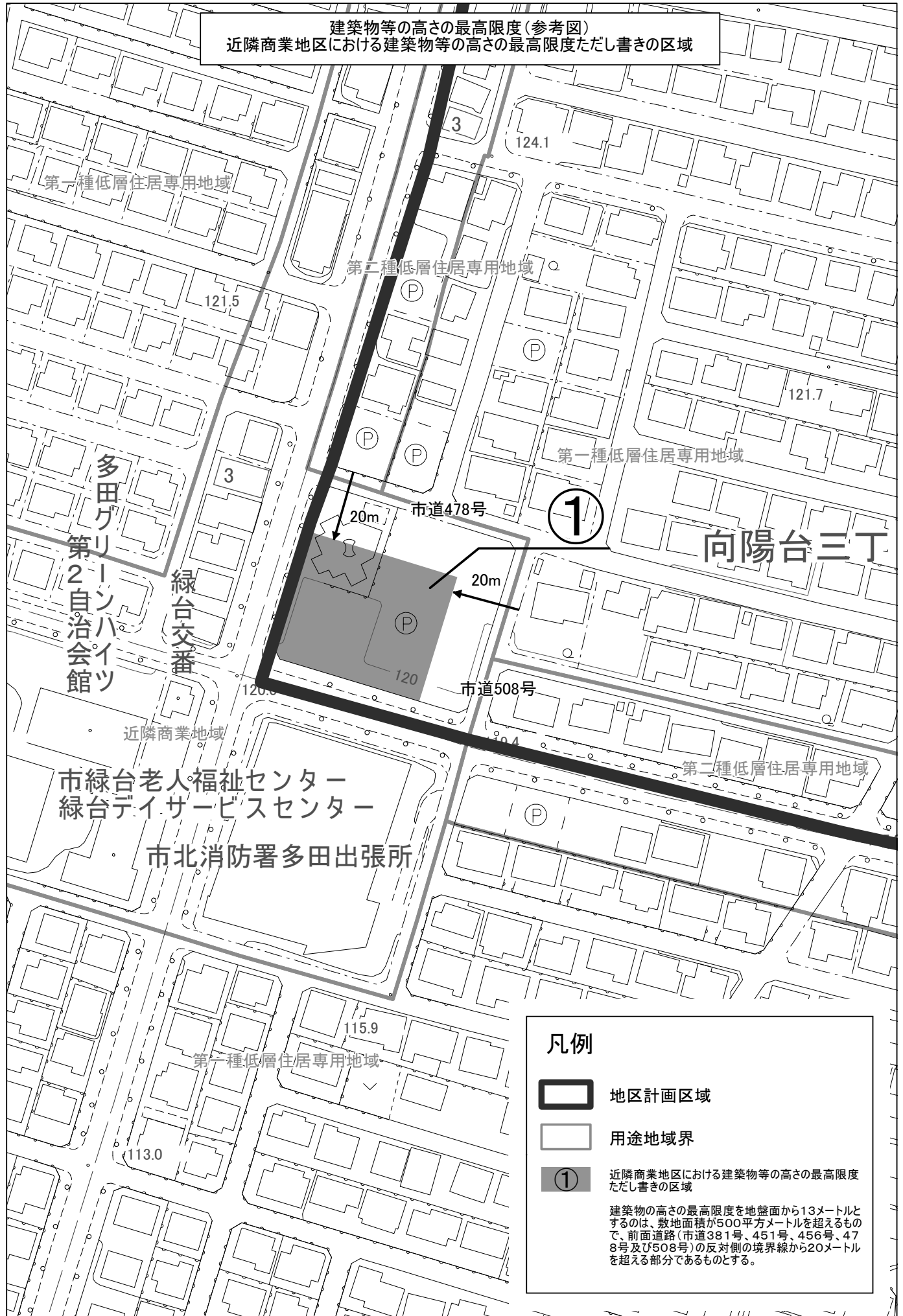
低層住宅地区A	低層住宅地区B	近隣商業地区
1 3戸以上の住戸を有する長屋住宅 2 3戸以上の住戸を有する共同住宅		1 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票権発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 2 ホテル又は旅館 3 カラオケボックスその他これに類するもの 4 床面積の合計が、5平方メートルを超える畜舎(ペットショップ、動物病院等に附属するものは除く。)

計 画 図



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		
		低層住宅地区A		低層住宅地区C
		低層住宅地区B		中高層住宅地区
		近隣商業地区		
	建築物の高さの最高限度を地盤面から13メートルとする区域 (別紙、建築物の高さの最高限度[参考図]に詳細を示す。)			

建築物等の高さの最高限度(参考図)
 近隣商業地区における建築物等の高さの最高限度ただし書きの区域



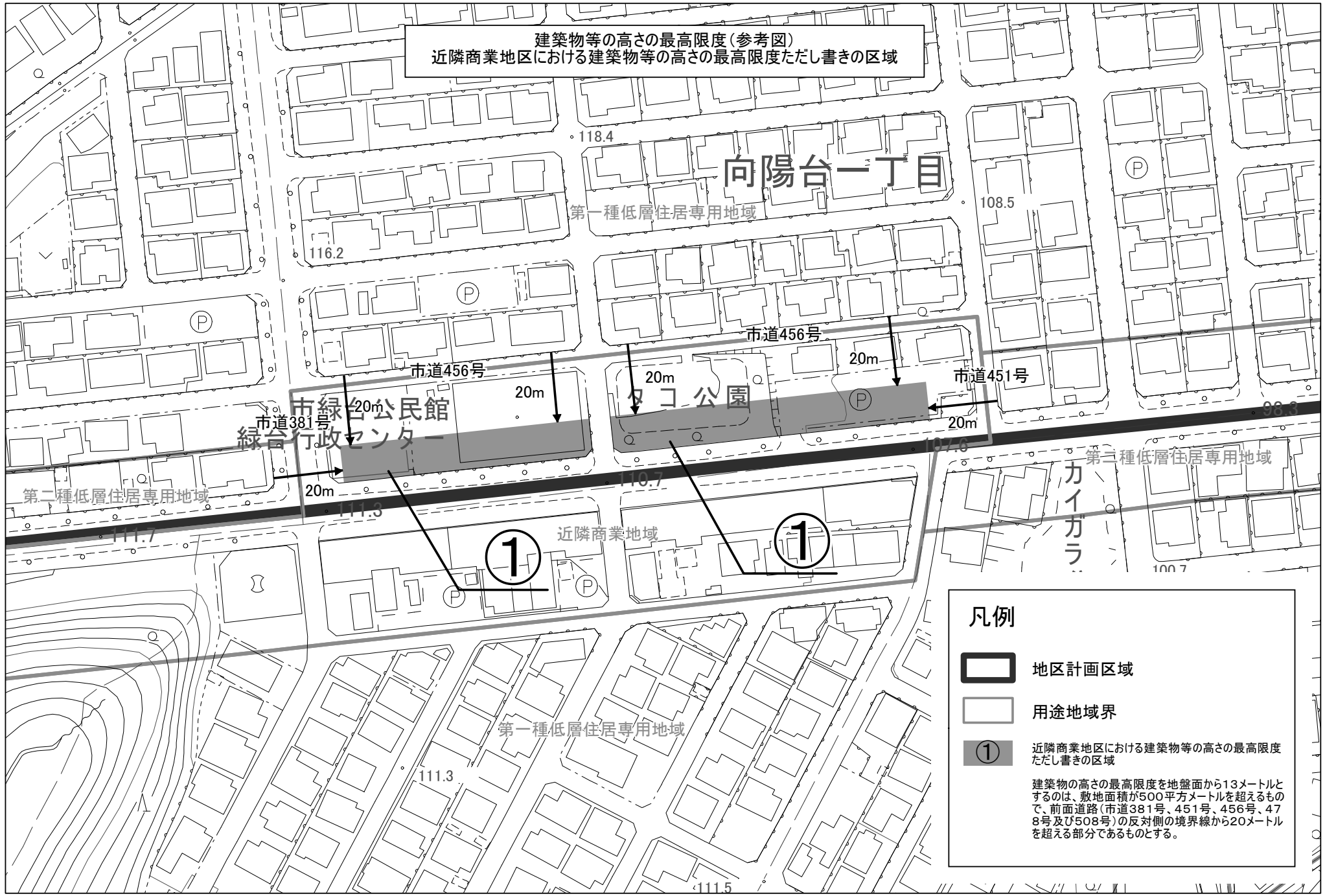
凡例

地区計画区域

用途地域界

近隣商業地区における建築物等の高さの最高限度
 ただし書きの区域

建築物の高さの最高限度を地盤面から13メートルとするのは、敷地面積が500平方メートルを超えるもので、前面道路(市道381号、451号、456号、478号及び508号)の反対側の境界線から20メートルを超える部分であるものとする。



建築物等の高さの最高限度(参考図)
 近隣商業地区における建築物等の高さの最高限度ただし書きの区域

向陽台一丁目

第一種低層住居専用地域

市道456号

市道451号

市道381号
 市緑台公民館
 緑台行政センター

コ公園

第三種低層住居専用地域

近隣商業地域

カイガラ

①

①

凡例

地区計画区域

用途地域界

近隣商業地区における建築物等の高さの最高限度
 ただし書きの区域

建築物の高さの最高限度を地盤面から13メートルとするのは、敷地面積が500平方メートルを超えるもので、前面道路(市道381号、451号、456号、478号及び508号)の反対側の境界線から20メートルを超える部分とする。