

南野坂地区地区計画

地区の概要

名称	南野坂地区地区計画
位置	川西市南野坂1丁目、2丁目及び萩原台西2丁目の一部
区域	計画図表示のとおり
面積	約18.5ha

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、健全で良好な居住環境、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ものである。
土地利用の方針	1戸建ての住宅を主体とし、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低層住宅地の形成を図る。 緩衝法面は、良好な低層住宅地区の保全を図るため、法面の適切な形成を図る。
建築物等の整備の方針	1戸建ての住宅を主体とし、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規制、誘導を図る。

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 17.7 ha		
地区の細区分 (計画図表示のとおり)	地区の名称	低層住宅第1地区	低層住宅第2地区	低層住宅第3地区
	地区の面積	約 8.0 ha	約 7.7 ha	約 2.0 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	150平方メートル	150平方メートル ただし、この規定の施行の際、すでに都市計画法(昭和43年法律第100号)第36条第3項に規定する工事が完了した旨の公告がなされた開発行為により区画された土地を建築物の敷地として使用するとき、この限りでない。	150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。
	建築物等の高さの最高限度			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。
	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場合はこの限りでない。 (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 2. 擁壁の増し積み、はね出し等の改造は行ってはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りでない。 (1) 車両又は人の出入口を設置する場合 (2) 垣又は柵の基礎で天端高0.4メートル以下の場合 3. 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。 4. 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が1.0平方メートル以下のものとする。ただし、次の各号のいずれかに該当するものについてはこの限りでない。 (1) 診療所に関するもの及び公益上やむを得ないもの (2) 地区に係る宅地及び住宅の販売に関するもの		
	かき又はさくの構造の制限	1. 境界に面する場所に垣又は柵を設ける場合は、生垣又は透過性のある1.8メートル以下のネットフェンス等とし、良好な住宅地に調和したものとする。ただし、次の各号のいずれかに該当するものについてはこの限りでない。 (1) 門柱及びこれに付属する部分 (2) 公共公益施設の保安の目的で設けられるネットフェンス等の高さ 2. 道路等に接する敷地境界線と擁壁の間に植栽等に必要の工作物を設ける場合、当該工作物の高さは、0.6メートル以下かつ既存擁壁の高さ以下とする。		

(別表 1)

建築してはならない建築物は、次に掲げるもの以外の建築物とする。

- 1 戸建専用住宅
- 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。)

低層住宅第1地区	低層住宅第2地区	低層住宅第3地区
(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。)	(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。)	(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	(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	(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	(3) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設	(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、建具屋、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。)	(4) 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) 洋服店、畳屋、建具屋、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。)		(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		(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。)		(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。)

- 3 診療所
- 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) 郵便局で延べ面積が500平方メートル以内のもの
 - (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
 - (3) 路線バスの停留所の上家
 - (4) 電気事業の用に供する次のイ及びロに掲げる施設である建築物
 - イ 開閉所
 - ロ 変電所(電圧17万ボルト未満で、かつ、容量90万千ワットアンペア未満のものに限る。)
- 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
- 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。)

