

多田院北地区地区計画

■ 地区の概要

| | |
|----|--|
| 名称 | 多田院北地区地区計画 |
| 位置 | 川西市多田院西2丁目、多田院字甲斐郷、多田院字上ヶ平及び多田院字種池の各一部 |
| 区域 | 計画図表示のとおり |
| 面積 | 約3.7ha |

■ 区域の整備、開発及び保全の方針

| | |
|------------|--|
| 地区計画の目標 | <p>本地区は川西市の中部に位置し、北側に多田グリーンハイツ、鷹尾山けやき坂、清和台団地の住宅団地に隣接し、都市計画道路川西猪名川線と主要地方道川西篠山線に囲まれた地区であり、ぱちんこ屋、飲食店、ゴルフ練習場等の娯楽施設が集約的に立地する地区である。</p> <p>また、本地区は、今後、猪名川の河川改修事業の整備に合わせ主要地方道川西篠山線が整備される。そこで、娯楽施設を含めた生活利便施設を集約的に整備していくために、地区計画により無秩序な市街地形成を防止するとともに、住商混在により発生する弊害の解消に努め、うるおいと活力ある健全な市街地の形成を図ることを目標とする。</p> |
| 土地利用に関する方針 | <p>地区周辺環境への配慮を行うとともに、地区内の居住環境と健全な業務施設が調和した土地利用とするため、当地区を3地区に区分し、土地利用を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> 生活利便施設地区 主として住宅の環境を保全するとともに、店舗、事務所等の共存を図る地区とする。 商業施設地区 主として健全に商業その他の業務施設を促進させる地区とする。 中高層住宅地区 都市計画道路川西猪名川線に面する地区として住民の日常生活の利便を図り、良好な住環境を有する中高層住宅地の形成を図る。 |
| 建築物等の整備の方針 | <p>地区の細区分の目的に応じ、建築物の用途の制限を行うとともに、大規模建築物については、周辺に対して景観上の配慮を行う。</p> <ol style="list-style-type: none"> 生活利便施設地区は、主として住宅の環境を保全するとともに、生活利便のための店舗、事務所等の共存を図り、建築物等の規制、誘導を図る。 商業施設地区は、隣接する住宅地に配慮し、娯楽施設を含む商業その他の業務施設の建築物等を健全に規制、誘導を図る。 中高層住宅地区は、良好な住環境を有する中高層住宅地の形成するため建築物等の規制、誘導を図る。又、敷地内の空地等は、環境に応じた植栽又は芝張り等を行うなど緑化に努めるものとする。 |

■ 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 3.7 ha | | |
| 地区の細区分 (計画図表示のとおり) | 地区の名称 | 中高層住宅地区 | 生活利便施設地区 | 商業施設地区 |
| | 地区の面積 | 約 0.3 ha | 約 2.9 ha | 約 0.5 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。 | | |
| | 建築物の敷地面積の最低限度 | 120平方メートル | | 100平方メートル |
| | 壁面の位置の制限 | <p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路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ない。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> | | |
| | 建築物等の高さの最高限度 | 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。 ただし、高さの算定については、本地区計画区域内の都市計画道路川西猪名川線の南端で、その道路の東端からの高さによる。 | 建築物の高さの最高限度は、20メートルを超えてはならない。 | |
| 建築物等の形態又は意匠の制限 | <ol style="list-style-type: none"> 建築物の屋根、外壁等の色彩は落ち着いた色調とする。 敷地内には、緑地面積の敷地面積に対する割合を十分の一以上確保し、周囲の植生・植栽との調和に配慮し、季節感のある植栽を行う。 | <ol style="list-style-type: none"> 建築物の屋根、外壁等の色彩は立地条件を十分考慮するとともに、周囲の建築物、景観との調和に配慮した意匠とする。 敷地内には周囲の植生・植栽との調和に配慮し、季節感のある植栽を行う。 | | |
| かき又はさくの構造の制限 | <p>道路境界側の構造は、次のいずれかに掲げるものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 生け垣 地盤面からの高さ1.5メートル以下のフェンス、金属さく等透視可能なさくとしたもの。 上記(2)の基礎で高さ0.4メートル以下のもの。 上記以外のかき又はさくで透過性のない塀等は、道路面からの高さ1.8メートル以下とし、道路から幅60センチメートル以上離し、かつ、その間に植栽をしたもの。 | | | |

(別表1)《建築してはならない建築物》

| 中高層住宅地区 | 生活利便施設地区 | 商業施設地区 |
|------------------------|--|-----------------------------------|
| 1 学校(専修学校及び各種学校を含む。) | 1 学校(専修学校及び各種学校を含む。) | 1 学校(専修学校及び各種学校を含む。) |
| 2 図書館 | 2 図書館 | 2 図書館 |
| 3 公衆浴場 | 3 公衆浴場 | 3 有床診療所 |
| 4 有床診療所 | 4 診療所のうち患者の収容施設を有するもの(以下「有床診療所」という。) | 4 病院 |
| 5 病院 | 5 病院 | 5 ホテル又は旅館 |
| 6 神社、寺院、教会その他これらに類するもの | 6 ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設(この規定の施行又は適用の際現に存する建築物を除く) | 6 自動車教習所 |
| 7 保育所 | 7 ホテル又は旅館 | 7 畜舎 |
| | 8 自動車教習所 | 8 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 |
| | 9 畜舎 | 9 倉庫業を営む倉庫 |
| | 10 マージャン屋、ばちんこ屋、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 | 10 保育所 |
| | 11 保育所 | |

