

多田院南地区地区計画

■ 地区の概要

名称	多田院南地区地区計画
位置	川西市多田院西1丁目、多田院西2丁目、多田院字深ヶ及び多田院字田尻の各一部
区域	計画図表示のとおり
面積	約3.6ha

■ 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する区域であり、東側には、猪名川と猪名川に沿って主要地方道川西篠山線があり、西側には、主要地方道川西篠山線のバイパスとして整備された都市計画道路川西猪名川線が通っており、交通の要所となっている。又、ばちんこ屋等の娯楽施設、自動車修理工場等の沿道サービス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、区域内の土地の整備改善及び宅地の利用の増進を図るため、土地区画整理事業及び猪名川の河川改修事業の整備が合わせて行われる。</p> <p>そこで、地区計画により娯楽施設を含めた生活利便施設を集約的に整備し、無秩序な市街地形成を防止するとともに、住工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"> 1 生活利便施設地区 土地区画整理事業計画と整合させながら、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。 2 商業施設地区 土地区画整理事業計画と整合させながら、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。 3 沿道商業施設地区 猪名川河川改修事業を促進し、猪名川沿いの主要地方道川西篠山線の沿道サービス業務施設として健全に誘導する地区とする。
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等を行うとともに、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"> 1 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。 2 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。 3 沿道商業施設地区は、沿道立地型の商業、業務施設の建築物等の規制、誘導を図る。 <p>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。</p>

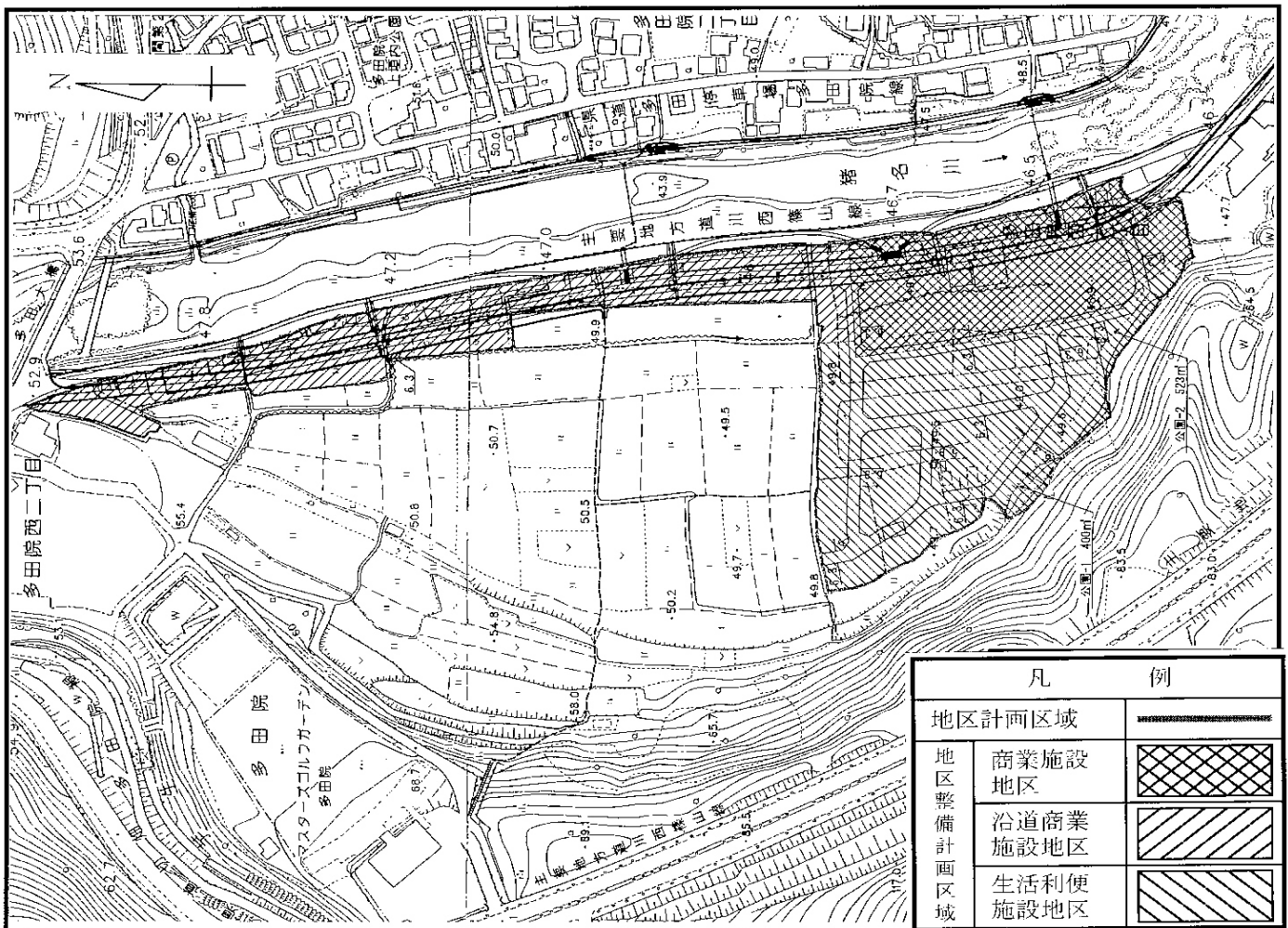
■ 地区整備計画

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 3.6 ha		
地区施設の配置及び規模	道路	幅員 6.3メートル	計画図表示のとおり
		幅員 5.8メートル	計画図表示のとおり
	公園	2ヶ所 面積 約923平方メートル	計画図表示のとおり
地区の細区分 (計画図表示のとおり)	地区の名称	生活利便施設地区	沿道商業施設地区
	地区の面積	約 1.5 ha	約 1.0 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。	
	建築物の敷地面積の最低限度	<p>120平方メートル</p> <p>ただし、以下のいずれかに該当する場合はこの限りでない。</p> <p>1 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。</p> <p>2 土地区画整理法第98条第1項の規定により仮換地として指定された際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、その土地の全部(その土地の一部を建築基準法第42条第1項の規定による道路の用に供する場合にあつては、当該道路の部分を除く部分。)を一の敷地として使用する場合。</p>	<p>100平方メートル</p> <p>ただし、以下のいずれかに該当する場合はこの限りでない。</p> <p>1 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。</p> <p>2 土地区画整理法第98条第1項の規定により仮換地として指定された際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、その土地の全部(その土地の一部を建築基準法第42条第1項の規定による道路の用に供する場合にあつては、当該道路の部分を除く部分。)を一の敷地として使用する場合。</p>
	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、20メートルを超えてはならない。		

建築物等に関する事項	地区の名称	生活利便施設地区	沿道商業施設地区	商業施設地区
	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>1 建築物の屋根、外壁等の色彩は落ち着いた色調とする。</p> <p>2 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。</p>	<p>1 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。</p> <p>2 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。</p>	
	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> <p>(1) 生け垣</p> <p>(2) 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。</p> <p>(3) 上記(2)の基礎で高さ0.4メートル以下のもの。</p> <p>(4) 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。</p>		

(別表1)《建築してはならない建築物》

生活利便施設地区・沿道商業施設地区		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。)
2	図書館	2 図書館
3	公衆浴場	3 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 ホテル又は旅館
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	6 自動車教習所
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、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	



凡 例	
地区計画区域	-----
地区整備計画区域	商業施設地区
	沿道商業施設地区
	生活利便施設地区