

計 画 書

阪神間都市計画地区計画の決定（猪名川町決定）
都市計画木津東山住宅地地区計画を次のように決定する。

	名 称	木津東山住宅地地区計画
	位 置	猪名川町木津字東山の一部
	区 域	計画図表示の通り
	面 積	約 1 2 h a。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	<p>本地区は、猪名川町のほぼ中央に位置し、小高い緑豊かな別荘地として開発され、その後定住が促進されている良好な環境を有する低層専用住宅地である。</p> <p>本地区計画は、低層専用住宅地として緑豊かでうるおいのある良好な環境を維持することを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>一戸建の低層専用住宅を主体に、自然と調和した閑静な落ち着いたきのある住宅地の形成を図る。</p> <p>土地の細分化を抑えて安全で良好な環境を維持するため、道路に接する敷地の一辺の長さは原則として10m以上になるようにする。</p> <p>空地の資材、廃材置場、廃棄物を焼却する場等としての利用によりその居住環境が損なわれないように努める。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>本地区の健全な土地利用の増進と良好な地区環境の形成を図るため、住民の協力の下、整備されている道路及び公園の地区施設の機能の維持・保全を図る。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>良好な環境を維持するため、建築物等の用途の制限及び敷地面積の最低限度等を定めると共に必要な駐車施設を整備するように努める。</p>
地区整備計画	建築物等に関する事項	<p>建築物の用途の制限</p> <p>建築することができる建築物は、次の各号に掲げるとおりとする。</p> <p>ただし、棟を別にする建築物（自動車車庫・物置を除く。）については、建築することはできない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 戸建専用住宅 2 戸建住宅で延べ面積の過半を居住の用に供し、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㎡を超えるものを除く。） <ol style="list-style-type: none"> (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。 (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) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設。 (5) 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つては、その出力の合計が

	<p>0.75 キロワット以下のものに限る。)</p> <p>3 診療所（入院施設のあるものを除く。）</p> <p>4 近隣に居住する者の社会教育的な活動又は自治活動の目的の用に供する公民館、集会所、その他これらに類するもの。</p> <p>5 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。</p>
建築物の敷地面積の最低限度	200 m ²
建築物の高さの最高限度	<p>建築物の高さの最高限度（地盤面からの高さによる）は、10.0m以下とする。</p> <p>建築物の各部分の高さは、次に掲げるもの以下としなければならない。</p> <p>(1) 前面道路の反対側の境界線からの水平距離が20m以下の範囲内においては、当該部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離に1.25を乗じて得たもの。</p> <p>なお、前面道路の境界線から後退した建築物に対する本号の適用については、本号中「前面道路の反対側の境界線」とあるのは、「前面道路の反対側の境界線から当該建築物の後退距離（当該建築物（地盤面下の部分その他建築基準法施行令第130条の12第1号から第4号及び第6号で定める部分を除く。）から前面道路の境界線までの水平距離のうち最小のものをいう。）に相当する距離だけ外側の線」とする。</p> <p>(2) 当該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5mを加えたもの。</p>
建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合は、10分の8以下とする。
建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合は、10分の5以下とする。
建築物の壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁、出窓又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面から次の各号に掲げる境界線までの距離は、当該各号の数値以上でなければならない。</p> <p>(1) 道路の敷地境界線 1.5m。</p> <p>ただし、この限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分で、外壁等の中心線の長さの合計が3.0m以下であるもの並びに自動車車庫については、この限りではない。</p> <p>(2) その他の敷地境界線 1.0m。</p> <p>ただし、物置その他これに類する用途（自動車車庫は除く。）に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、壁面の位置の制限内における屋根又は庇の水平投影面積の合計が5.0 m²以内であるものについては、この限りではない。</p>

地区整備計画	建築物等に関する事項	<p>建築物等の形態又は意匠の制限</p> <p>1 建築物の屋根、外壁等の色彩は、周囲の景観に調和しかつ良好な住宅地にふさわしい落ち着いたある色彩とする。</p> <p>2 物置その他これに類する付属建築物は、その周辺に植栽等を施すことにより、美観に配慮しなければならない。</p> <p>3 屋外広告物は、美観風致を害しない自己の用に供するものとし、その表示面積の合計は、1.0 m²以下としなければならない。</p> <p>ただし、公益上やむを得ないものを除く。なお、店舗等の用途と兼用する住宅の屋外広告物については、美観、風致を害しない自己の用に供するもので次に該当するものとする。</p> <p>(1) 屋外に設置するもので設置箇所が2箇所以内でかつ、高さ3.0m以下、表示面積の合計が2.0 m²以内のもの。</p> <p>(2) 建築物の屋上以外に設置又は表示するもので、その設置箇所が1箇所でかつ、表示面積が3.0 m²以内のもの。</p> <p>4 門及び塀の色彩及び形態は、周囲の景観に調和しかつ良好な住宅地にふさわしい落ち着いたある色彩とする。</p>
	かき又はさくの構造の制限	<p>1 道路、隣地等に面して設けるかき又はさくは、生垣又はフェンスで高さ1.8m以下のものとする。</p> <p>ただし、生垣又はフェンスの基礎で、高さ0.5m以下のもの、又は門及び門袖で道路境界線への投影の長さの合計が7.0m以下のものは、この限りでない。</p> <p>2 道路その他の公共公益施設に面する門扉等は、その構造の如何を問わず、開閉時に境界線を超えてはみ出してはならない。</p>

「区域、地区の細区分等は、計画図表示のとおり。

理 由

木津東山住宅地の健全な土地利用の増進と良好な居住環境の保全と形成を図るため、本素案のとおり地区計画を決定しようとするものである。

