

# 計 画 書

阪神間都市計画地区計画の変更（猪名川町決定）

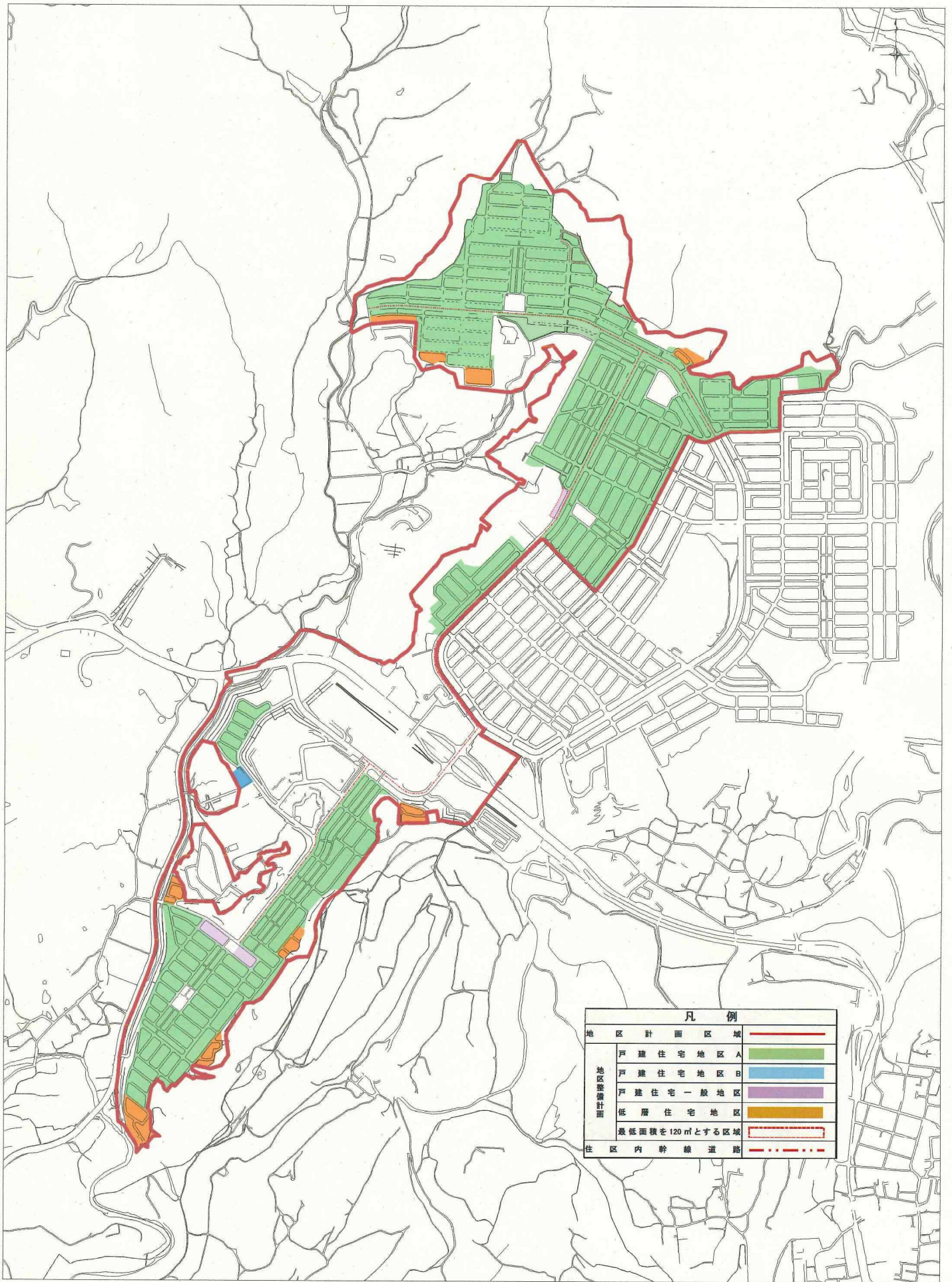
都市計画 阪急日生ニュータウン地区計画を次のように変更する。

名 称	日生ニュータウン地区計画	
位 置	川辺郡猪名川町松尾台一丁目、二丁目、三丁目及び四丁目並びに伏見台一丁目、二丁目、三丁目、四丁目及び五丁目	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	約138.8ha	
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 の 方 針	地区計画 の 目 標	本地区は猪名川町の南部に位置しており、川西市と隣接した民間の大規模宅地開発事業が行われた区域であり、緑豊かで落ち着いた住宅地である。本地区計画は、用途の混在、空家の増加、敷地の細分化等による居住環境悪化を未然に防ぎ、住宅地としての環境を将来にわたって高度に維持増進し、新たな循環型住環境の構築を図り、ゆとりある良好な新市街地としての保全を目指す。
	土地利用 の 方 針	<p>良好な環境をもつ新市街地の形成を図るため次のような土地利用の方針を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 戸建住宅地区A及び戸建住宅一般地区は、閑静な住宅地に溶け込みながら、日常生活に必要な店舗・飲食店等の用途を有する戸建兼用住宅をも含む土地利用を図る。</li> <li>2 戸建住宅地区Bは、一戸建ての専用住宅を主体とし、自然と調和した閑静な落ち着いた住宅地の形成を図る。</li> <li>3 低層住宅地区は、低層住宅を中心とする良好な居住環境の形成を図る。</li> <li>4 中高層住宅地区は、中高層住宅を中心とする良好な居住環境の形成を図る。</li> <li>5 複合利用地区は、周辺地域のサービスの核として、大規模商業施設の整備を図る。</li> <li>6 多目的施設地区は、地域住民のための商業施設、医療施設等の多目的な用途の施設の立地を図る。</li> <li>7 公共公益施設地区は、中学校、小学校、幼稚園その他の公共及び公益施設の立地を図る。</li> </ol>
	建築物等 の 整 備 の 方 針	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 自然と調和した緑豊かで美観風致に優れた環境の形成を図るため、緑化並びに屋外広告物の形態及び意匠の統一を図る。</li> <li>2 戸建住宅地区A、戸建住宅地区B、戸建一般住宅地区及び低層住宅地区においては、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等を定める</li> <li>3 中高層住宅地区、複合利用地区、多目的施設地区及び公共公益施設地区においては、周辺の住環境との調和を図るため建築物等の用途の制限及び壁面の位置の制限等を定める。</li> </ol>



地区整備計画を定める区域	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77.3ha			
	地区の区分	名称	戸建住宅地区A	戸建住宅地区B	戸建住宅一般地区	低層住宅地区
		面積	約73.3ha	約0.1ha	約0.7ha	約3.2ha
	建築物等の用途の制限	建築物等の用途の制限	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。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。 (1) 戸建専用住宅 (2) 戸建兼用住宅（ただし、計画図に掲げる区域で建築基準法施行令第130条の3第1号、2号、5号、6号に掲げるものに限る。） (3) 診療所（ただし、入院施設のあるものを除く。） (4) 前各号に付属する自動車車庫及び物置。	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。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。 (1) 戸建専用住宅 (2) 診療所（ただし、入院施設のあるものを除く。） (3) 前各号に付属する自動車車庫及び物置。	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。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。 (1) 戸建専用住宅 (2) 戸建兼用住宅（ただし、計画図に掲げる区域で建築基準法施行令第130条の3に掲げるものに限る。） (3) 前各号に付属する自動車車庫及び物置。	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。 (1) 戸建専用住宅 (2) 診療所 (3) 連棟式住宅（壁又は屋根の連続する2戸以上の住宅からなる建築物） (4) 前各号の建築物に付属するもの
		建築物の敷地面積の最低限度	190㎡ (ただし、計画図に示す区域の区画については、120㎡とする。)	150㎡	190㎡ (ただし、計画図に示す区域の区画については、120㎡とする。)	
		建築物の高さの制限	地盤面から建築物の最高部（突出部分を含む）までの高さは9.0m以下とし、軒の高さは7.0m以下とする。ただし、屋根の形状が陸屋根の場合、軒の高さは8.0m以下とする。	同左	同左	同左
建築物等の形態又は意匠の制限		1 道路又は緑道（以下「道路等」という。）に面して設ける擁壁は、築造当初からのものを維持するものとし、増積み、ハネ出し等の改造を行ってはならない。 ただし、次の各号のいずれかに該当する部分については、この限りでない。 (1) 人及び車両の進入路を設置する部分（住区内幹線道路（計画図表示のとおり。）側を除く。） (2) 2区画以上の合併のための地盤高の修正に伴い、形状を変更する部分（擁壁の形状の変更に限る。） 2 建築物の屋根、外壁等の色彩は、落ち着いた色調とする。 3 物置その他これに類する付属建築物は、その周辺に植栽を施すことにより、美観に配慮しなければならない。 4 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㎡以下としなければならない。 ただし、診療所に関するもの及び公益上やむを得ないものを除く。	1 同左  2 同左 3 同左 4 同左	1 同左  2 同左 3 同左  4 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㎡以下としなければならない。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。 (1) 屋外に設置するもので、その設置箇所が2箇所以内でかつ、高さが3.0m以下、表示面積の合計が2.0㎡以内のもの。 (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箇所であつ、表示面積が3.0㎡以内のもの。	1 同左  2 同左 3 同左  4 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㎡以下としなければならない。ただし、診療所に関するもの及び公益上やむを得ないものを除く。	
かき又はさくの構造の制限		1 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、境界線を越えてはみ出してはならない。 2 塀の高さは、地盤面から1.8m以下とする。ただし、1.8mを超える部分が金網フェンス、生垣その他これらに類するもので通風を十分に考慮したものは、この限りでない。 3 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色調とする。	1 同左  2 同左  3 同左	1 同左  2 同左  3 同左	1 同左  2 同左  3 同左	

「区域の細区分等は、計画図表示のとおり」



凡例		
地区計画区域	— (Red solid line)	
地区整備計画	戸建住宅地区 A	■ (Green)
	戸建住宅地区 B	■ (Blue)
	戸建住宅一般地区	■ (Purple)
	低層住宅地区	■ (Orange)
最低面積を120㎡とする区域	- - - (Red dashed line)	
住区内幹線道路	· · · (Red dotted line)	

1/10,000

