

# 計 画 書

阪神間都市計画地区計画の変更（猪名川町決定）

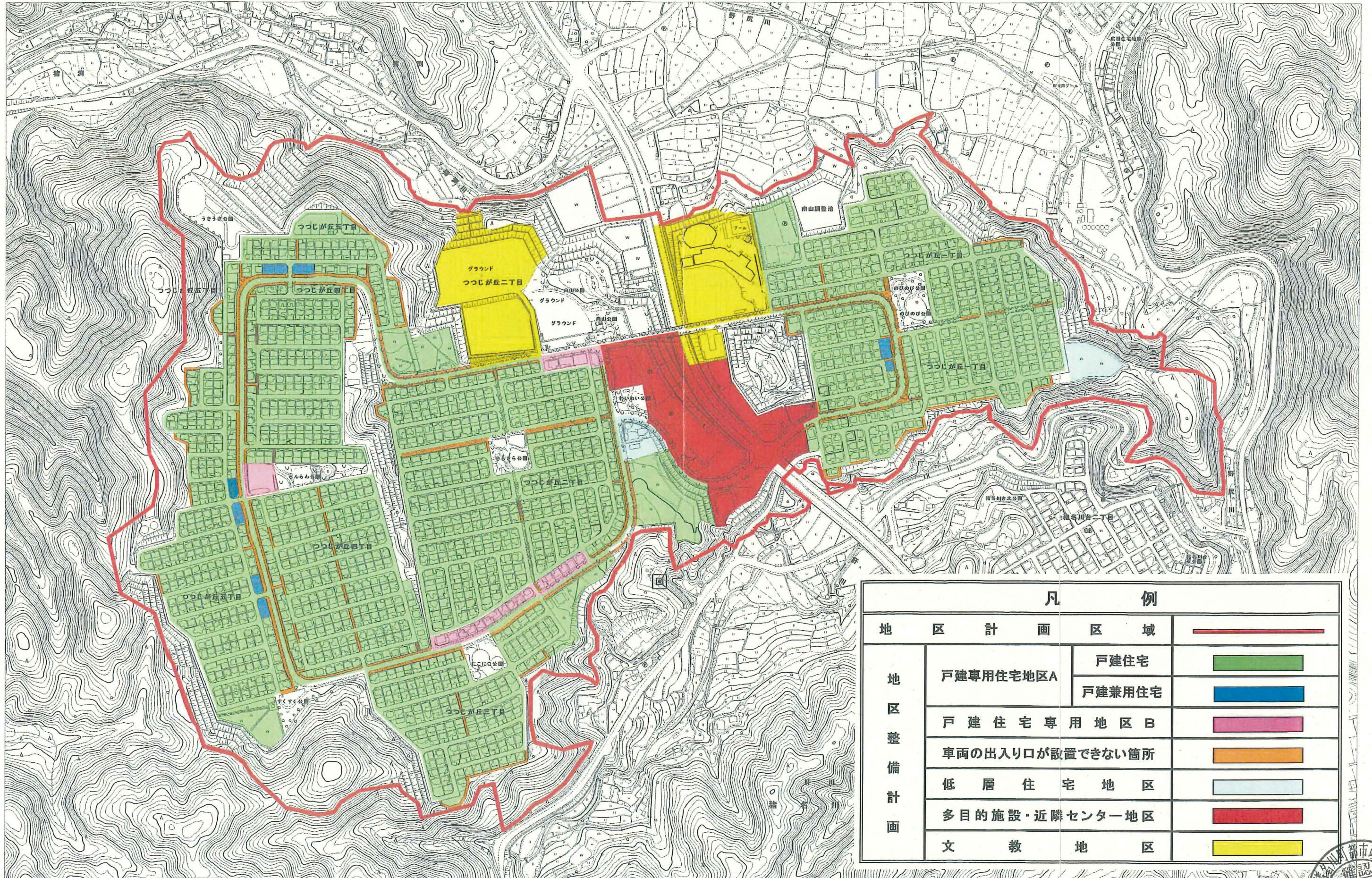
名 称	つつじが丘住宅地地区計画	
位 置	川辺郡猪名川町つつじが丘一丁目、二丁目、三丁目、四丁目及び五丁目	
区 域	計画図表示のとおり	
面 積	約89.8ha	
区 域 の 整 備 ・	地区計画 の 目 標	<p>本地区は猪名川町の南部に位置しており、現在、本地区周辺は民間宅地開発が進行し、市街地が急速に形成されつつある。</p> <p>本地区における街づくりは、開発計画を基本として適正な方向に誘導し、良好な住環境の形成及び将来にわたっての維持、増進を図ることを目指すものである。</p>
	土地利用 の 方 針	<p>良好な環境をもつ新市街地の形成を図るため次のような土地利用の方針を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>戸建住宅専用地区は、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>低層、中高層住宅地区は、低層、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>近隣センター地区及び多目的施設地区は、周辺地域住民のサービスの核として、商業施設、医療施設等の多目的な用途の立地を図る。</li> <li>文教地区は、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>
開 発 及 び	地区施設 の 整 備 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、地区内に道路、公園、緑地等を適正に配置する。</p>
保 全 の 方 針	建築物等 の 整 備 の 方 針	<ol style="list-style-type: none"> <li>戸建住宅専用地区 緑多きゆとりのある敷地を確保し、閑静な住宅地を構成するため、建築物の用途・敷地の細分化防止・敷地の地盤面・外壁の後退距離・擁壁の改造・ハネ出し床版の禁止・塀の構造・コンクリート擁壁の仕上げ・敷地の出入り口・門扉等・車両の出入り口・屋外広告物の制限を設ける。</li> <li>低層、中高層住宅地区 適正な住宅配置とオープンスペースの確保により、周辺環境と調和した良好な住環境を形成するため、建築物の制限を設ける。</li> <li>多目的施設地区、近隣センター地区 地区内住民に対する利便施設としての機能が維持できるよう、建築物の制限を定め、住宅地区の環境を害することのないよう規制する。</li> <li>文教地区 地区内住民に対する教育施設としての機能が維持できるよう、建築物の制限を定め、住宅地区の環境を害することのないよう規制する。</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68.9ha				
	地区の区分	名称	戸建住宅専用地区A	戸建住宅専用地区B	低層住宅地区	多目的施設・近隣センター地区	文教地区
		面積	約60.0ha	約1.1ha	約0.7ha	約2.8ha	約4.4ha
	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。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、建築基準法施行令第130条の3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。 (1) 戸建専用住宅及び戸建兼用住宅 (2) 集合住宅 (3) 公益上必要な建築物その他これに類する施設 (4) 前各号に付属する自動車車庫及び物置。	風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第1号から第8号までに規定する「風俗営業」又は同条第5項に規定する「性風俗関連特殊営業」の用途に供する建築物は、建築してはならない。	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) 学校教育法第1条に基づく施設 (2) 公益上必要な建築物その他これに類する施設
		建築物の敷地面積の最低限度	165㎡	同左	同左		
		建築物の壁面の位置の制限	敷地の境界線から建築物の外壁、出窓又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面までの距離は、1.0m以上とする。ただし、次の各号に該当する場合は、この限りでない。 (1) 外壁等の中心線の長さの合計が3.0m以下であるもの。 (2) 物置その他これに類する用途（壁面のある自動車車庫は除く。）に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、屋根又は庇の水平投影面積の合計が5.0㎡以内であるもの。	同左	同左	敷地の境界線から建築物の外壁、出窓又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面までの距離は、次の各号に掲げる数値以上とする。 (1) 道路の敷地境界線 3.0m  (2) その他の敷地境界線 1.5m	敷地の境界線から建築物の外壁、出窓又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面までの距離は、次の各号に掲げる数値以上とする。 (1) 道路の敷地境界線 2.0m  (2) その他の敷地境界線 1.0m
		建築物等の形態又は意匠の制限	1 建築物の屋根及び外壁等の色彩は、住宅としての調和のとれたものとする。 2 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、その高さは地盤面より3.0m以下で、かつ表示面積の合計が1.0㎡以下でなければならない。ただし、公共公益上やむを得ないものや当地区にかかる宅地及び住宅の販売に関するもので、形状、色彩、意匠、その他表示の方法が美観を害さないものは、この限りでない。 3 道路に面したコンクリート擁壁は周辺と調和した化粧仕上げとする。 4 既設の擁壁は、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) 盛土を伴わない車両及び人の出入り口を設置する部分。 (2) 造成時に既設されている自動車車庫の擁壁からのハネ出し部分。 5 敷地の出入り口は、計画図に掲げる緑道、緑歩道、通路に面して設けてはならない。 6 車両の出入り口は、道路の隅切部分に設けてはならない。	1 同左 2 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、その高さは地盤面より3.0m以下で、かつ表示面積の合計が1.0㎡以下でなければならない。ただし、診療所、公共公益上やむを得ないものや当地区にかかる宅地及び住宅の販売に関するもので、形状、色彩、意匠、その他表示の方法が美観を害さないものは、この限りでない。 3 同左 4 同左 5 同左 6 同左	1 周辺環境にふさわしい外観（色彩含む）及び形態に配慮したものとする。 2 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、その高さは地盤面より3.0m以下で、かつ表示面積の合計が1.0㎡以下でなければならない。ただし、公共公益上やむを得ないものや当地区にかかる宅地及び住宅の販売に関するもので、形状、色彩、意匠、その他表示の方法が美観を害さないものは、この限りでない。 3 同左 4 同左 5 車両の出入り口は、道路の隅切部分に設けてはならない。	1 同左 2 屋外広告物は、兵庫県屋外広告物条例に基づいて許可されるものに限る。	1 同左 2 同左
	かき又はさくの構造の制限	かき又はさくの構造の制限	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以下の透視可能なものとする。ただし、生垣又はフェンスの基礎で、高さ0.4m以下のもの又は門（カーポート・ガレージ門扉は除く。）及び門袖で道路境界線への投影の長さの合計が6.0m以下のもの、造成時に既設されている自動車車庫付敷地の出入り口に面する道路部分はこの限りでない。 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。	1 同左 2 同左	1 同左 2 同左		

「区域の細区分等は、計画図表示のとおり」



# つつじが丘住宅地地区計画



凡 例			
地 区 計 画	区 域		
地 区 整 備 計 画	戸建専用住宅地区A	戸建住宅	
		戸建兼用住宅	
	戸建住宅専用地区B		
	車両の出入り口が設置できない箇所		
	低層住宅地区		
	多目的施設・近隣センター地区		
	文教地区		

15. 4. 13
   
 告示第54号