

計 画 書

阪神間都市計画地区計画を次のように変更する。

名 称	猪名川パークタウン地区計画
位 置	川辺郡猪名川町若葉一丁目及び二丁目並びに白金一丁目、二丁目及び三丁目
区 域	計画図表示のとおり
面 積	約207.7ha
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、民間の宅地開発事業が行われた区域である。本計画は、この宅地開発事業の事業効果の維持・増進を図り、用途の混在、敷地の細区分等による居住環境悪化を未然に防ぎ、全町公園化構想に則った緑豊かでゆとりある良好な市街地の形成を目標とする。
	土地利用の方針 良好な環境をもつ市街地の形成を図るため次のような土地利用を定める。 1 戸建住宅専用地区及び川の道沿い地区は、一戸建の専用住宅を主体に、自然と調和した閑静な落ちつきのある住宅地の形成を図る。加えて川の道沿い地区については、ゆとりある住宅地の形成を図る。 2 戸建住宅地区は、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、公益施設を適切に誘導し、良好な居住環境を形成できる土地利用を図る。 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。 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。 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。 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。 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。
	地区施設の整備方針 当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。
	建築物等の整備の方針 1 住宅全体が、自然と調和し、緑豊かで美観風致に優れた環境の形成を図るため、生垣等による緑化並びに擁壁又は屋外広告物の形態及び意匠の統一を図る。 2 戸建住宅専用地区、川の道沿い地区、及び戸建住宅地区においては、戸建住宅にかかる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及び壁面の位置の制限を定める。 3 低層住宅地区、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、壁面の位置の制限を定める。

地区整備計画	地区整備計画を定める区域		計画図表示の通り					
	地区整備計画の区域面積		約116ha					
	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	戸建住宅専用地区C	戸建住宅地区A	複合利用地区	川の道沿い地区
建築等に 関する 事項	面積		約46.6ha	約0.1ha	約14.5ha	約37.5ha	約12.1ha	約2.8ha
	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、建築することができない。 (1) 戸建専用住宅 (2) 戸建兼用住宅（建築基準法施行令第130条の3第6号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、建築することができない。 (1) 戸建専用住宅 (2) 戸建兼用住宅（建築基準法施行令第130条の3第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、建築することができない。 (1) 戸建専用住宅 (2) 戸建兼用住宅（建築基準法施行令第130条の3第6号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、建築することができない。 (1) 戸建専用住宅 (2) 戸建兼用住宅（建築基準法施行令第130条の3第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、建築することができない。 (1) 戸建専用住宅 (2) 戸建兼用住宅（建築基準法施行令第130条の3第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。	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「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。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、建築することができない。 (1) 戸建専用住宅 (2) 戸建兼用住宅（建築基準法施行令第130条の3第6号に掲げるものに限る。） (3) 集会所 (4) 建築基準法別表第二（イ）項第四号及び建築基準法施行令第130条の4に定める建築物 (5) 前各号に付属する自動車車庫及び物置。
	建築物の敷地面積の最低限度	180㎡	同左	180㎡	同左	同左	同左	240㎡
	建築物の高さの制限				1. 屋根の形状が陸屋根の場合、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8.0m以下とする。	同左		
	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度							
	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度							
	建築物の壁面の位置の制限	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。 (1) 道路の敷地境界線1.5m 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、この限りでない。 (2) その他の敷地境界線1.0m 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物置その他これに類する用途（壁面のある自動車車庫を除く。）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㎡以内であるものについては、この限りでない。	同左	同左	同左	同左	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、1.0m以上とする。	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。 (1) 道路の敷地境界線1.5m 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、この限りでない。 (2) その他の敷地境界線1.0m 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物置その他これに類する用途（壁面のある自動車車庫を除く。）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㎡以内であるものについては、この限りでない。
	建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限	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。）側以外又は隅切部分側以外に限る。〕 (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. 建築物の屋根は陸屋根としてはならない。 3. 建築物の屋根、外壁等の色彩は、落ち着いた色調とする。 4. 物置その他これに類する附属建築物は、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。 5. 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、診療所にかかる屋外広告物については美観風致を害しない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か所以内、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か所、表示面積3.0㎡以内のもの。	1. 同左 2. 同左 3. 同左 4. 同左 5. 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、診療所にかかる屋外広告物については美観風致を害しない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か所以内、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か所、表示面積3.0㎡以内のもの。	1. 同左 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附属建築物は、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、公益上やむを得ないものを除く。 (1) 屋外に設置するもので、その設置箇所が2か所以内、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か所、表示面積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、公益上やむを得ないものを除く。 なお、診療所にかかる屋外広告物については美観風致を害しない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か所以内、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か所、表示面積3.0㎡以内のもの。	建築物の高さが15.0mを超えるもの又は建築面積が1,000㎡を超えるもの及び工作物の高さが15.0m（当該工作物が、建築物と一体となって設置される場合にあつては、その高さが10.0mを超え、かつ、当該建築物等の高さとの合計が15.0m）を超えるもの又はその敷地の用に供する土地の面積が1,000㎡をこえるものについては、建築物等の外壁・その他の部分の形態、意匠及び色彩は、刺激的なものを避け、水と緑からなる潤いと安らぎのある街づくりにふさわしいものとする。 (1) 屋外に設置するもので、その設置箇所が2か所以内、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か所、表示面積3.0㎡以内のもの。	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。）側以外又は隅切部分側以外に限る。） (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. 建築物の屋根は陸屋根としてはならない。 3. 建築物の屋根、外壁等の色彩は、落ち着いた色調とする。 4. 物置その他これに類する附属建築物は、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。 5. 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。	
	かき又はさくはの構造の制限	1. 道路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1.2m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0.5m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。 2. 道路その他の公共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。	1. 同左 2. 同左	1. 同左 2. 同左	1. 同左 2. 同左	1. 同左 2. 同左		1. 道路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1.2m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0.5m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。 2. 道路その他の公共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。

「区域の細区分等は、計画図表示のとおり」

地区整備計画	地区整備計画を定める区域		計画図表示の通り				
	地区整備計画の区域面積		約116ha				
	地区の区分	名称	戸建住宅地区B	戸建住宅地区C			
建築物等に関する事項	面積		約1.9ha	約0.5ha			
	建築物等の用途の制限		<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。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、建築することができない。</p> <p>(1) 戸建専用住宅</p> <p>(2) 戸建兼用住宅（建築基準法施行令第130条の3の各号に掲げるものに限る。）</p> <p>(3) 診療所（ただし、入院施設のあるものを除く。）</p> <p>(4) 前各号に付属する自動車車庫及び物置。</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。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、建築することができない。</p> <p>(1) 戸建専用住宅</p> <p>(2) 戸建兼用住宅（建築基準法施行令第130条の3の各号に掲げるものに限る。）</p> <p>(3) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(4) 保育所（児童福祉法第35条に基づく認可保育所を除く。）</p> <p>(5) 診療所（ただし、入院施設のあるものを除く。）</p> <p>(6) 前各号に付属する自動車車庫及び物置。</p>			
	建築物の敷地面積の最低限度		180㎡	同 左			
	建築物の高さの制限		1. 屋根の形状が陸屋根の場合、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8.0m以下とする。	1. 屋根の形状が陸屋根の場合、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8.0m以下とする。（ただし、別紙高さ制限図に示す区域アの部分については10.0m以下とする。）			
	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度						
	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度						
	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 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、この限りでない。</p> <p>(2) その他の敷地境界線1.0m 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物置その他これに類する用途（壁面のある自動車車庫を除く。）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㎡以内であるものについては、この限りでない。</p>	同 左			
	建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限		<p>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。</p> <p>(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。）側以外又は隅切部分側以外に限る。〕</p> <p>(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。〕</p> <p>2. 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>3. 物置その他これに類する附属建築物は、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。</p> <p>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、神社、寺院、教会その他これらに類するもの、保育所及び診療所にかかる屋外広告物については美観風致を害しない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、その設置箇所が2か所以内、高さが3.0m以下、表示面積の合計が2.0㎡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か所、表示面積3.0㎡以内のもの。</p> <p>5. 自動車の出入りが可能な出入口の設置は、町道若葉1号線及び町道若葉7号線に面する側以外に限る。</p>	<p>1. 同 左</p> <p>2. 同 左</p> <p>3. 同 左</p> <p>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、神社、寺院、教会その他これらに類するもの、保育所及び診療所にかかる屋外広告物については美観風致を害しないもので次に該当するものとする。</p> <p>(1) -1 陸屋根高さ8.0m区域：屋外に設置するもので、その設置箇所が2か所以内、高さが3.0m以下、表示面積の合計が2.0㎡以内のもの。</p> <p>(1) -2 陸屋根高さ10.0m区域：屋外に設置するもので、その設置箇所が2か所以内、高さが5.0m以下、表示面積の合計が5.0㎡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か所、表示面積3.0㎡以内のもの。</p>			
	かき又はさくの構造の制限		<p>1. 道路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1.2m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0.5m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、境界線を越えてはみ出してはならない。</p>	同 左			

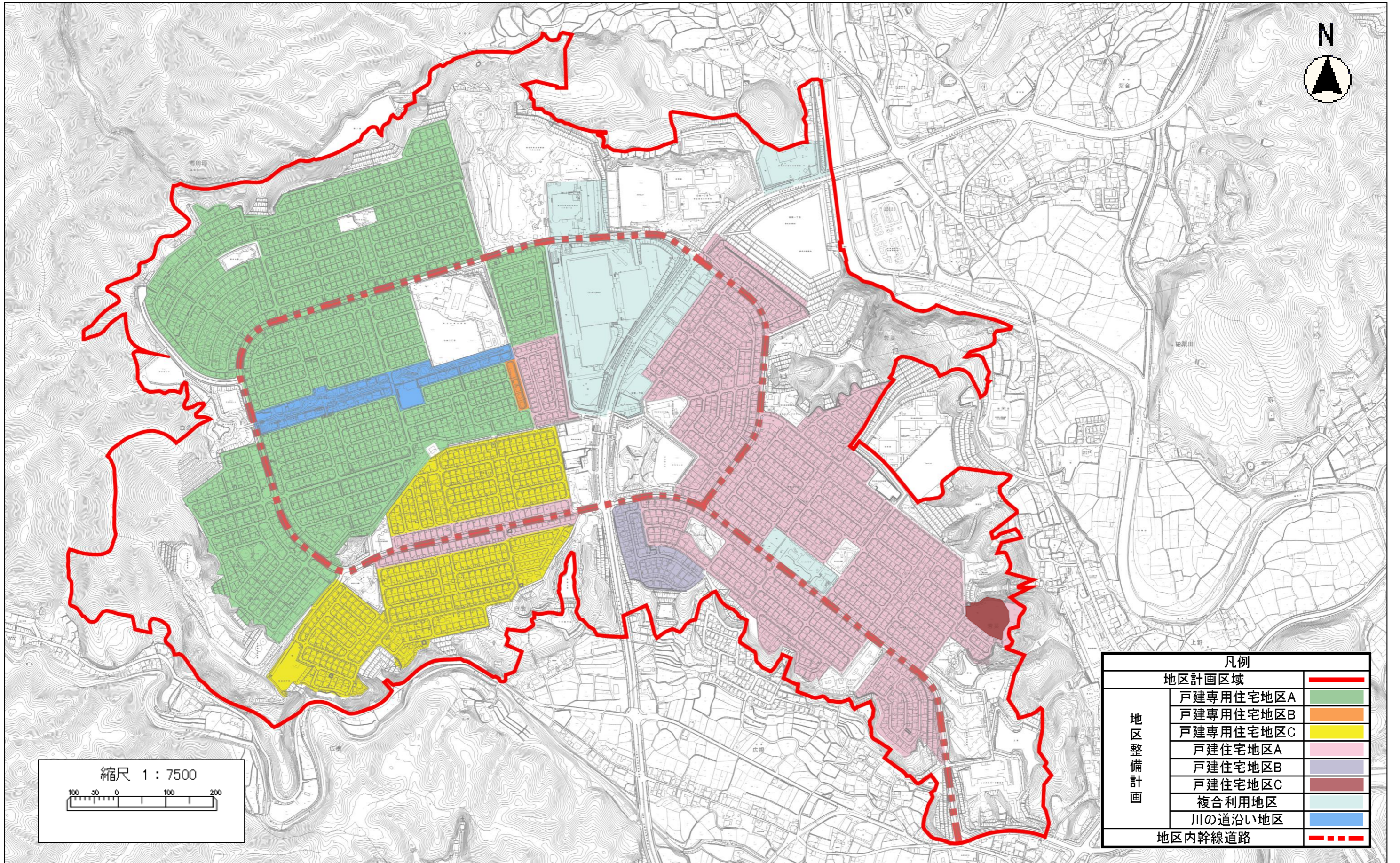
「区域の細区分等は、計画図表示のとおり」

高さ制限図



屋根の形状が陸屋根の場合、地盤面から建築物の最高部（突出部分を含む。）までの高さを10m以下とする部分は、戸建住宅地区Cの区域（以下「C区域」という。）と、それに隣接する西側の道路（町道若葉6号線）との境界線から30mを超え、かつ、C区域の南側に近接する道路（町道若葉96号線）のC区域に最も近い境界線から30mを超える部分で上図に示す部分（区域ア）とする。

猪名川パークタウン地区計画



凡例		
地区計画区域	———	
地区整備計画	戸建専用住宅地区A	■
	戸建専用住宅地区B	■
	戸建専用住宅地区C	■
	戸建住宅地区A	■
	戸建住宅地区B	■
	戸建住宅地区C	■
	複合利用地区	■
川の道沿い地区	■	
地区内幹線道路	- - - -	