

計 画 書

東播都市計画地区計画の変更(滝野町決定)
都市計画河高西地区地区計画を次のように変更する。

| | | |
|-----------------|--|--|
| 名 称 | 河高西地区地区計画 | |
| 位 置 | 滝野町河高字西ノ池、字木山谷口、字木山谷、字サル田、字タタラ、字於今度、字於今度谷及び字黒石の各一部 | |
| 区 域 | 計画図表示のとおり | |
| 面 積 | 約5.2ha | |
| 地区の整備・開発及び保全の方針 | 地区計画の 目 標 | <p>当地区は、滝野町の中央部、JR社町駅の北西約300mの丘陵地の東面に位置しており、土地区画整理事業の施行地区である。</p> <p>本計画は、自然環境と調和した良好な住宅市街地と、隣接する工業団地の厚生等の施設を合わせ持つ、調和のとれた市街地の形成を適正に誘導するとともに、事業効果の維持、増進を図ることを目標とする。</p> |
| | 土地利用の 方 針 | <p>当地区は、主として低層住宅を配置する「住宅地区」を中心に、区域の北側には周辺の環境に配慮した厚生、利便施設を配置する「厚生地区」を設けることにより、用途の混在を防ぎながら調和のとれた土地利用を図るものとする。</p> |
| | 地区施設の 整備の方針 | <p>当地区の健全な土地利用の増進と良好な住環境を形成するため、地区内に道路、公園を適切に配置する。</p> |
| | 建築物等の 整備の方針 | <p>①住宅地区 うるおいのある住環境を形成するため、宅地の細分化を防止するとともに、建築物の配置、用途及び高さ等に留意して整備を進める。</p> <p>②厚生地区 周辺地域に対する利便施設地区として、周囲の環境との調和を図るため、建築物の用途及び配置等に留意して整備を進める。</p> |

| | | | | |
|---------------|--|--|--|--------|
| 地区整備計画 | 地区の細区分 | 細区分の名称 | 住宅地区 | 厚生地区 |
| | | 細区分の面積 | 約4.3ha | 約0.9ha |
| | 建築物等の用途の制限 | 建築基準法別表第二(に)項第2号から第8号に掲げる建築物は建築してはならない。 | 次の各号の一に該当する建築物以外は建築してはならない。 (1) 建築基準法別表第二(い)項第四号及び第九号に掲げる建築物 (2) 建築基準法別表第二(は)項第二号に掲げる建築物 (3) 建築基準法別表第二(に)項第三号及び第四号に掲げる建築物 (4) 建築基準法別表第二(を)項第五号および第六号に掲げる建築物 (5) 前各号の建築物に附属する建築物 | |
| | 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度 | 10分の15 | / | |
| | 建築物の敷地面積の最低限度 | 150㎡ | / | |
| 建築物等の壁面の位置の制限 | <ol style="list-style-type: none"> 1 道路境界線から建築物の外壁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1m以上とする。 2 前項に規定する距離に満たない距離にある建築物又は建築物の部分(以下「建築物等」という。)が、次の各号の一に該当する場合は、同項の規定は適用しない。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 車庫、物置その他これらに類する用途(以下「車庫等の用途」という。)に供し、軒の高さが2.3m以下のもの (2) 外壁等の中心線の長さの合計が5m以下であるもの | <ol style="list-style-type: none"> 1 道路境界線から建築物の外壁等の面までの距離は3m以上とする。 2 前項に規定する距離に満たない距離にある建築物等が、次の各号の一に該当する場合は、同項の規定にかかわらず道路境界線から外壁等の面までの距離は1m以上とする。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 車庫等の用途に供し、軒の高さが2.3m以下のもの (2) 外壁等の中心線の長さの合計が5m以下であるもの | | |

| | | | |
|----------------------|-----------------|--|--|
| 地区 整備 計画 事項 | 地区の細区分の名称 | 住宅地区 | 厚生地区 |
| | 建築物等の高さの最高限度 | 12mとする。 ただし、建築物の高さは地盤面からの高さによるが、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、当該建築物の高さに導入しない。 | |
| | 建築物の形態又は意匠の制限 | | 景観の形成等に関する条例(昭和60年兵庫県条例第17号)第2条(4)号に該当する建築物については、同条例第22条第1項の大規模建築物の指導基準による。 |
| | へい、かき又はさくの構造の制限 | 道路に面する部分のへい、かき又はさくは、生垣又は高さ1.2m以下の透視可能なフェンスとする。ただし、当該道路境界線から1m以上後退し道路との間を緑地又はオープンスペースとした場合はこの限りでない。 | 道路に面する部分のへい、かき又はさくは、生垣又は高さ1.2m以下の透視可能なフェンスとする。ただし、当該道路境界線から1m以上後退し道路との間を緑地又はオープンスペースとした場合はこの限りでない。 |

「区域、地区の細区分は計画図表示のとおり」

理由

都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律(平成4年法律第82号)の施行による用途地域制度の改正に伴い、本案のように変更するものである。