

総括図

平成31年度
北部大阪都市計画
地区計画の決定
(島本町決定)
百山地区

S=1/10,000



都市計画道路
「島本中央線」「清水木半坂線」
「天薬藤之木線」「西野々小田線」
は廃止。
(平成 24 年 11 月 22 日告示)

都市計画凡例							
	市街化区域						
	道路						
	公園		地区計画				
	緑地		土地地区画整理事業				
	用途地域区分	建蔽率	容積率	高さ制限	外壁後退	北側斜線制限	防火地域
	第一種低層住居専用地域	50/100	100/100	10M	周囲1M		法第22条
	第一種中高層住居専用地域	60/100	200/100				法第22条
	第二種中高層住居専用地域	60/100	200/100			同上	法第22条
	第一種住居地域	60/100	200/100			同上	法第22条
	第二種住居地域	60/100	200/100			同上	法第22条
	近隣商業地域	80/100	300/100				準防火地域
	準工業地域	60/100	200/100				法第22条

百山地区地区計画



平成31年度
北部大阪都市計画
地区計画の決定
(島本町決定)
百山地区

島本町低区配水場

島本町消防署

水無瀬変電所

水無瀬野総合工業所7

島本町ふれあいセンター

宝城庵

八幡神社

宝徳寺

鶴ヶ池

商工会館

2町立体育館

第四保育所

水無瀬電力

関西電力水無瀬寮

積水化学工業開発研究所

積水化学工業開発研究所

関電みなせ社宅

東大寺三丁目

東大寺

八幡之尻公園

要地

百山

凡例

地区計画・地区整備計画区域界	
境界線	
壁面位置の制限	
地区施設	
環境緑地	

凡 例	
地区計画・地区整備計画区域界	
境 界 線	
壁面位置の制限	
地 区 施 設	
環境緑地	

北部大阪都市計画地区計画の決定（島本町決定）

都市計画百山地区地区計画を次のように決定する。

地区計画の方針

名 称		百山地区地区計画
位 置		島本町百山の一部
面 積		約 6.2 ha
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、J R 島本駅より北約 500m に位置し、都市軸の延伸である都市計画道路水無瀬鶴ヶ池線沿道で、周辺に企業の研究施設が集積し、産業系土地利用として高いポテンシャルを有する地区である。 そこで、地区計画を定めることにより、上位計画で位置づけられている産業地区として、安全性を確保しながら、公共施設や周辺の居住環境と調和した研究機能の集積を誘導することを目標とする。
	土地利用の方針	研究施設の更新、建設を誘導するとともに、既存の道路等の施設の維持・保全や、公共施設や周辺の居住環境と調和した市街地環境の確保を図る。
	地区施設の整備の方針	周辺の良好な居住環境と安全性を確保するため、敷地の縁辺部に環境緑地を定め、樹木等による緑化を行う。 ただし、車両等の出入り口等、緑化整備が行えない箇所は、この限りではない。
	建築物等の整備の方針	周辺の居住環境と調和し、公害の防止に配慮した研究機能を主とした良好な産業地区を形成するため、建築物等の整備方針として以下のものを設定する。 ① 研究施設を誘導し、周辺の環境に配慮するため、建築物の用途の制限を定める。 ② ゆとりある市街地環境を確保するために、建築物の敷地面積の最低限度及び建築物の緑化率の最低限度を定める。 ③ 良好な都市景観を形成するために、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限及びかき又はさくの構造制限を定める。 ④ 周辺の居住環境と調和した市街地環境の確保を図るため、建築物等の高さの最高限度を定める。

地区整備計画

地区整備計画	地区施設の配置及び規模		環境緑地（幅員 3m、延長 約 850m） 環境緑地は道路境界又は隣地境界に接して設けるものとし、配置位置は計画図表示のとおりとする。 ただし、車両等の出入り口が確保できない場合や敷地の形状・構造上の理由による場合等、止むを得ない理由があるときはこの限りではない。 また、当該地区計画の施行の際、環境緑地に位置することとなる建築物又は建築物の部分については、設けなくてもよく、更に、増築、移転、大規模の改修・模様替（増築・移転部分は除く。）を行う場合も設けなくてもよい。
	建築物等に関する事項	地区の面積	約 6.2 ha
		建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 ① ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場その他これらに類する運動施設 ② ホテル又は旅館 ③ 自動車教習所 ④ 床面積の合計が 15 m²を超える畜舎 ⑤ マージャン屋、ぱちんこ屋、射的屋、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの ⑥ カラオケボックスその他これに類するもの ⑦ 建築基準法別表第二（ヘ）項第四号に掲げる建築物（自動車庫で床面積の合計が 300 m²を超えるもの、又は 3 階以上の部分にあるもの） ⑧ 倉庫業を営む倉庫 ⑨ 劇場、映画館、演芸場、観覧場 ⑩ キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの ⑪ 建築基準法別表第二（ヘ）項第二号に掲げる建築物（原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が 50 m²を超えるもの） ⑫ 建築基準法別表第二（ヌ）項第三号に掲げる建築物（危険性や環境悪化のおそれがやや多い工場） ⑬ 作業場の床面積の合計が 300 m²以下の自動車修理工場 ⑭ 日刊新聞印刷所 ⑮ 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 項に規定する「風俗営業」、同条第 6 項に規定する「店舗型性風俗特殊営業」及び同条第 9 項に規定する「店舗型電話異性紹介営業」の用に供するもの。
		建築物の敷地面積の最低限度	3,000 m² 当該地区計画の施行の際、上記規定に適合しないこととなるその全部を一の敷地として使用するものは、この限りではない。

地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離及び隣地境界線までの距離の最低限度は、次に掲げるとおりとする。 ただし、当該地区計画の施行の際、下記規定に適合しないこととなる建築物又は建築物の部分については、この限りではなく、更に、増築、移転、大規模の改修・模様替（増築・移転部分は除く。）を行う場合もこの限りではない。	
			道路	5.0m
			隣地	3.0m
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	屋外広告物は、自己の用に供するもののみとする。	
		建築物等の高さの最高限度	建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。）は、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0.6を乗じて得たものに10mを加えたもの以下とする。	
		建築物等の形態又は意匠の制限	① 建築物の外観の各立面の色彩は、刺激的な色彩や装飾（光又は明かりを用い、点滅する装置を含む。）を避け、周辺の眺望・景観と調和するように配慮したものとする。外壁又はこれに代わる柱及び屋根の色は、地区の環境に調和した落ち着いたものとする。 ② 屋外広告物は、周辺の眺望・景観と調和するように位置、大きさ、設置方法、色彩等に配慮したものとし、建築物の屋上又は屋上の工作物に表示又は掲出してはならない。	
		建築物の緑化率の最低限度	10分の2	
	かき又はさくの構造の制限	道路境界線側にかき又はさくを設置する場合は、生垣又は透視可能なフェンス、鉄柵等の美観を損ねるおそれのないものとする。ただし、その基礎で地盤面からの高さが60cm以下のもの又は門柱にあっては、この限りではない。		
備考				

区域、地区整備計画の区域、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり

