

# JR島本駅西地区で実施する都市計画

## 都市計画

⑤ 下水道計画区域

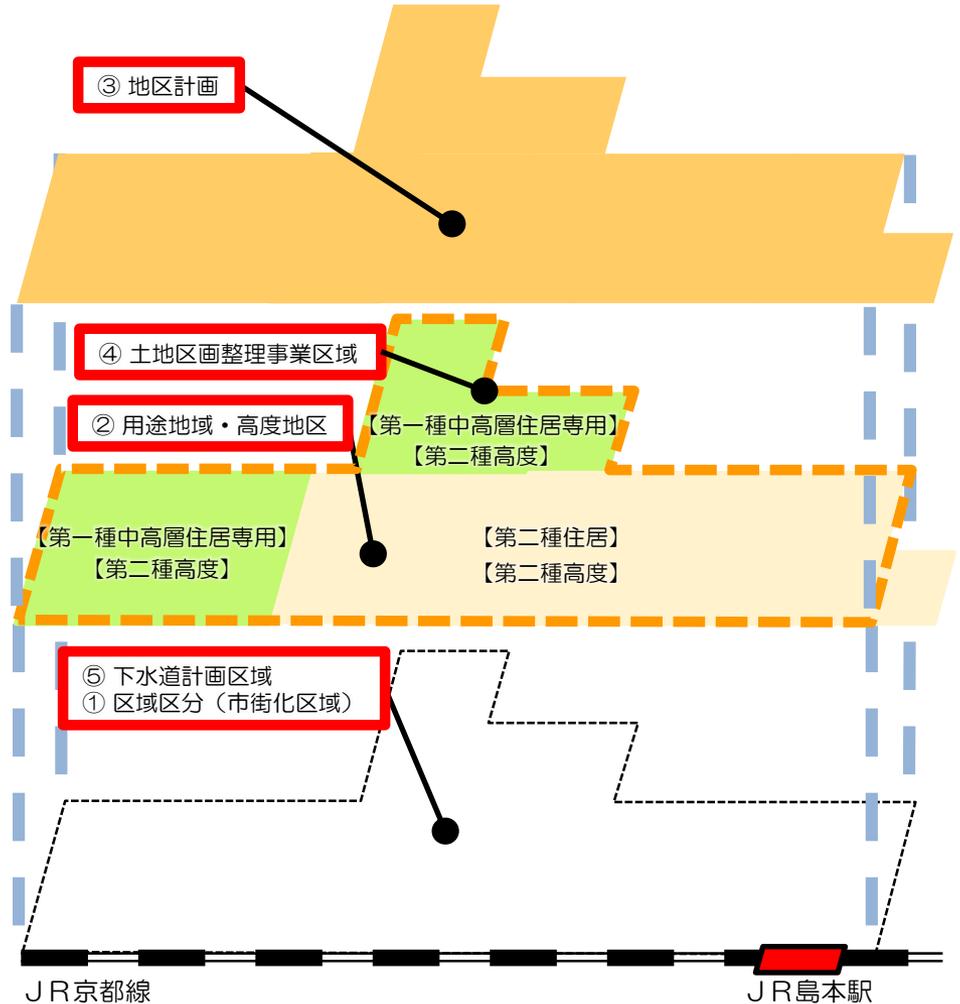
④ 土地区画整理事業区域

③ 地区計画

② 用途地域・高度地区

① 区域区分 (市街化区域)

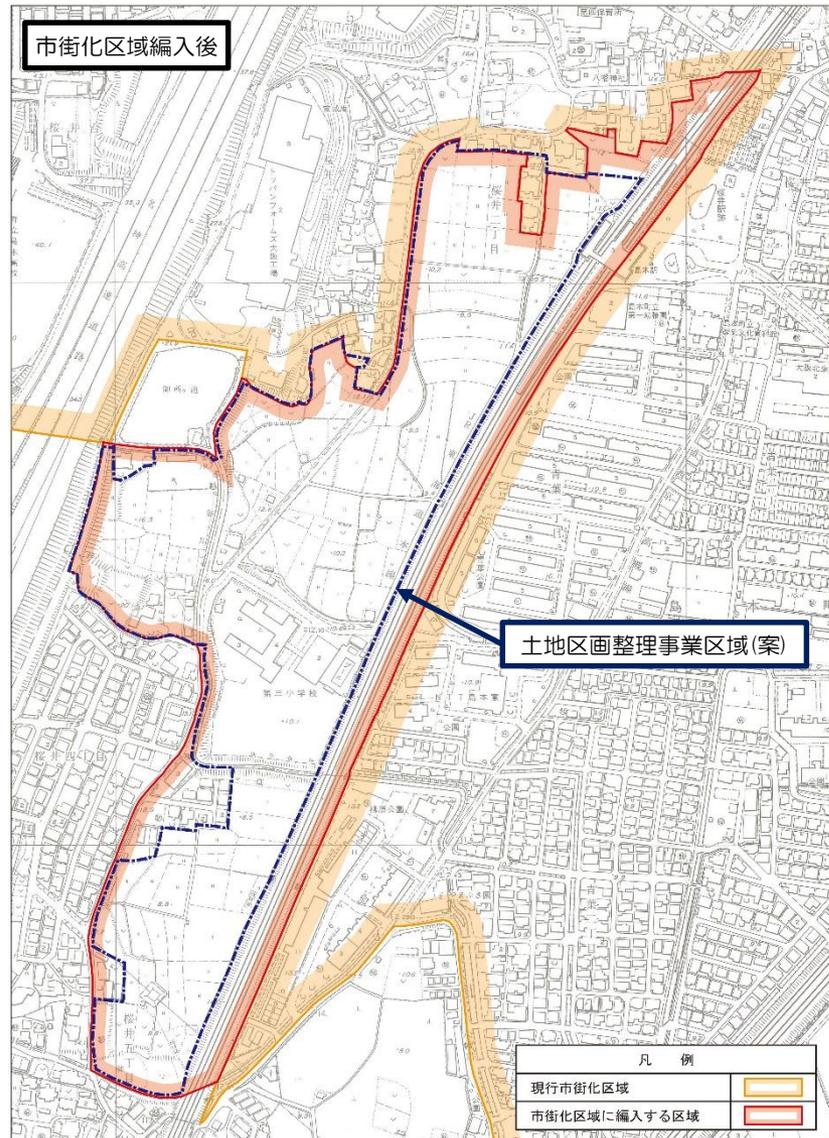
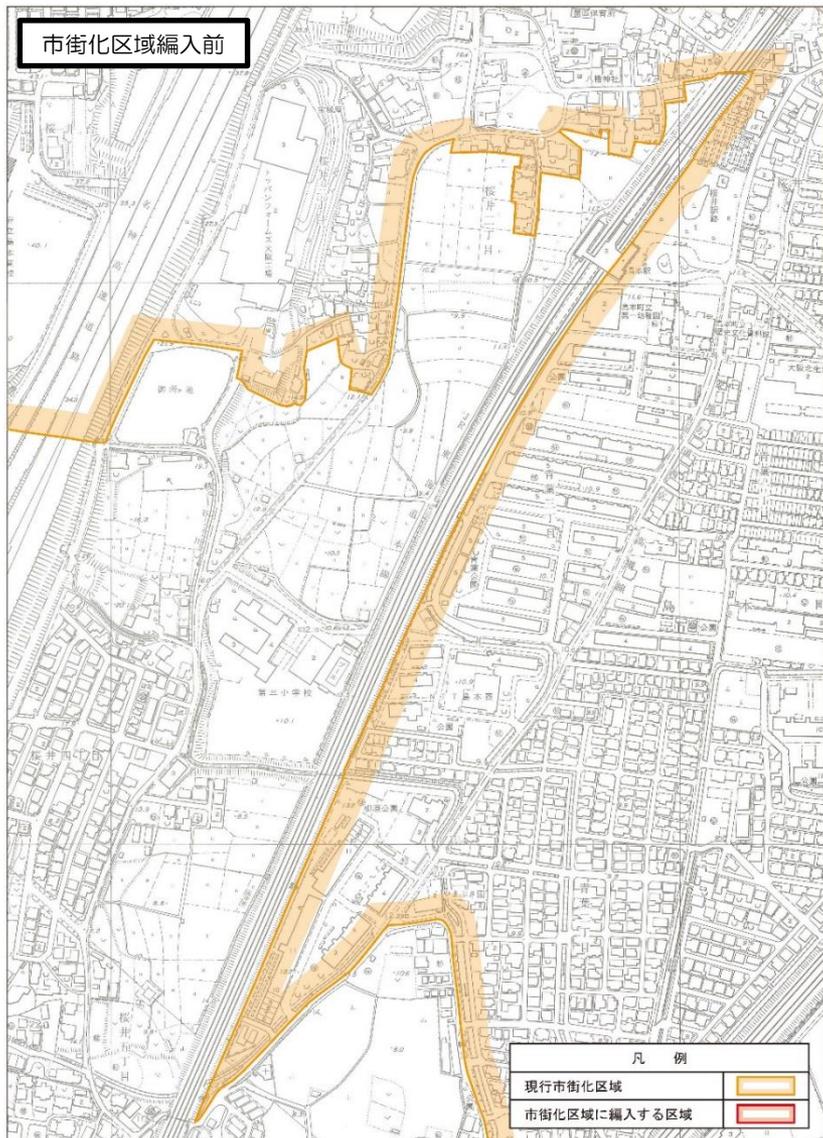
<都市計画イメージ図>



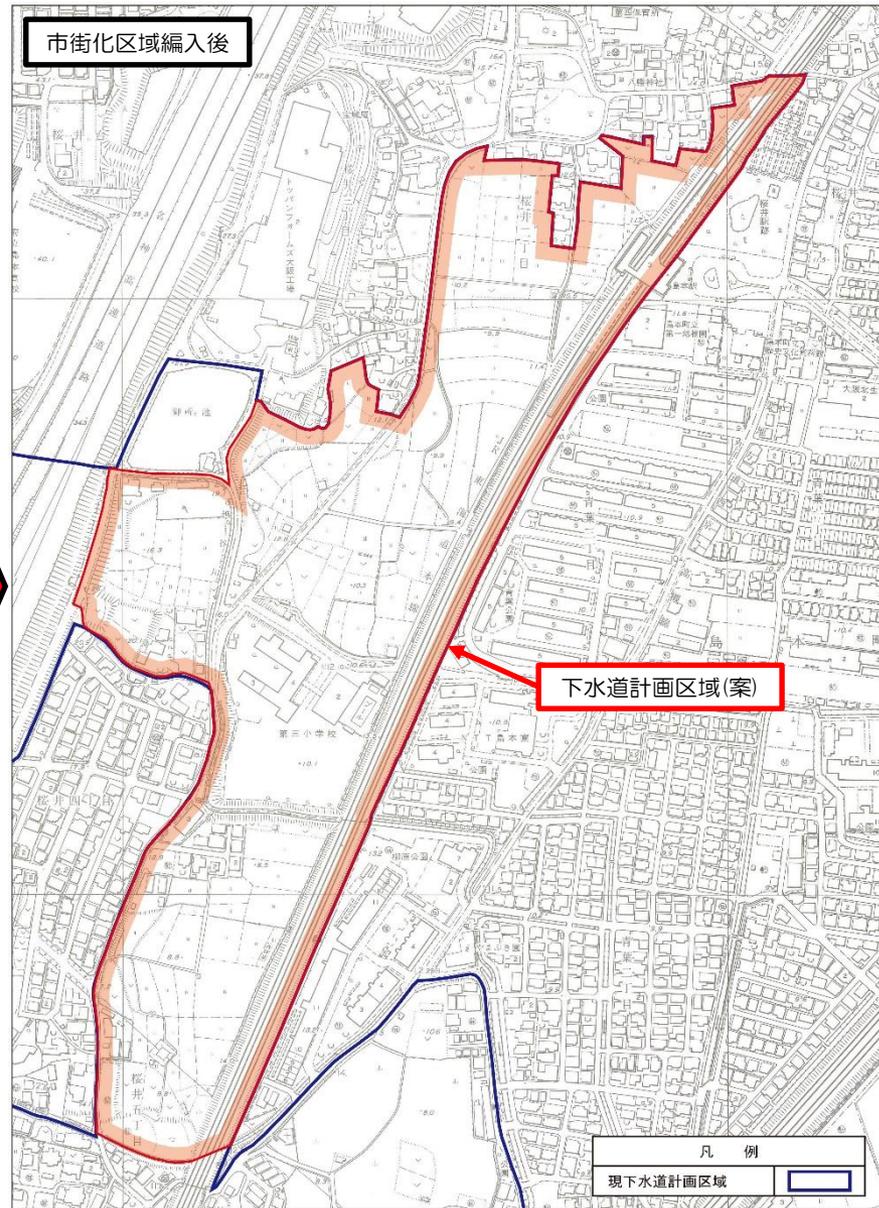
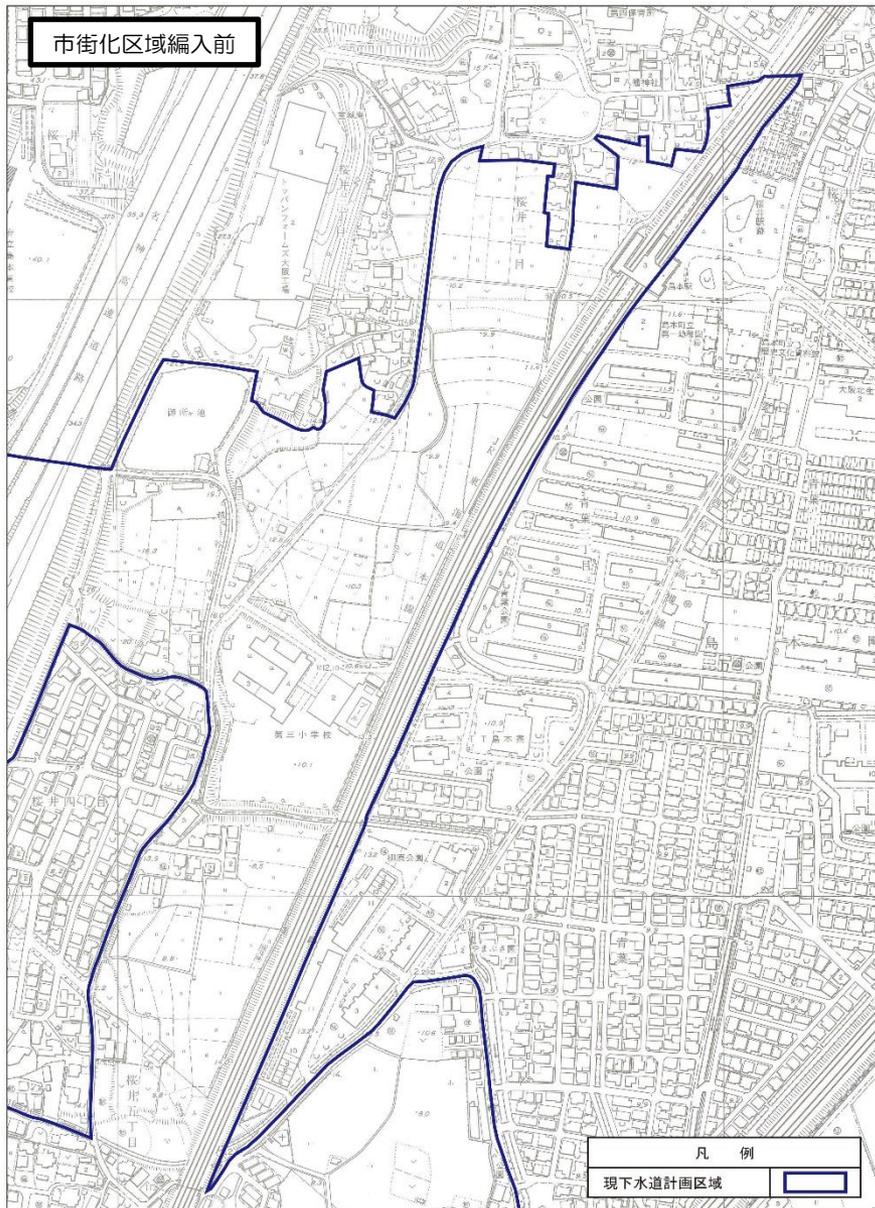
# 1. JR島本駅西地区について

① 区域区分(案) -大阪府決定-

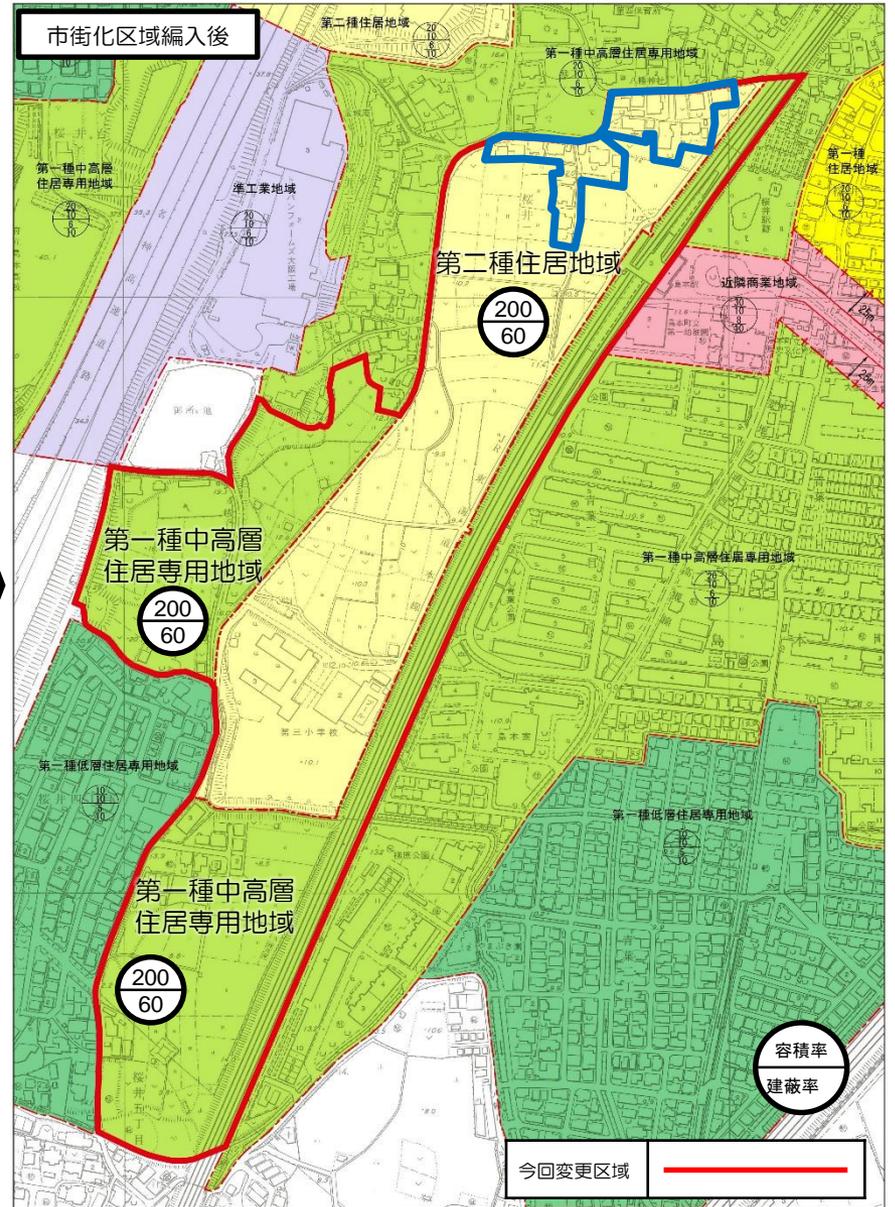
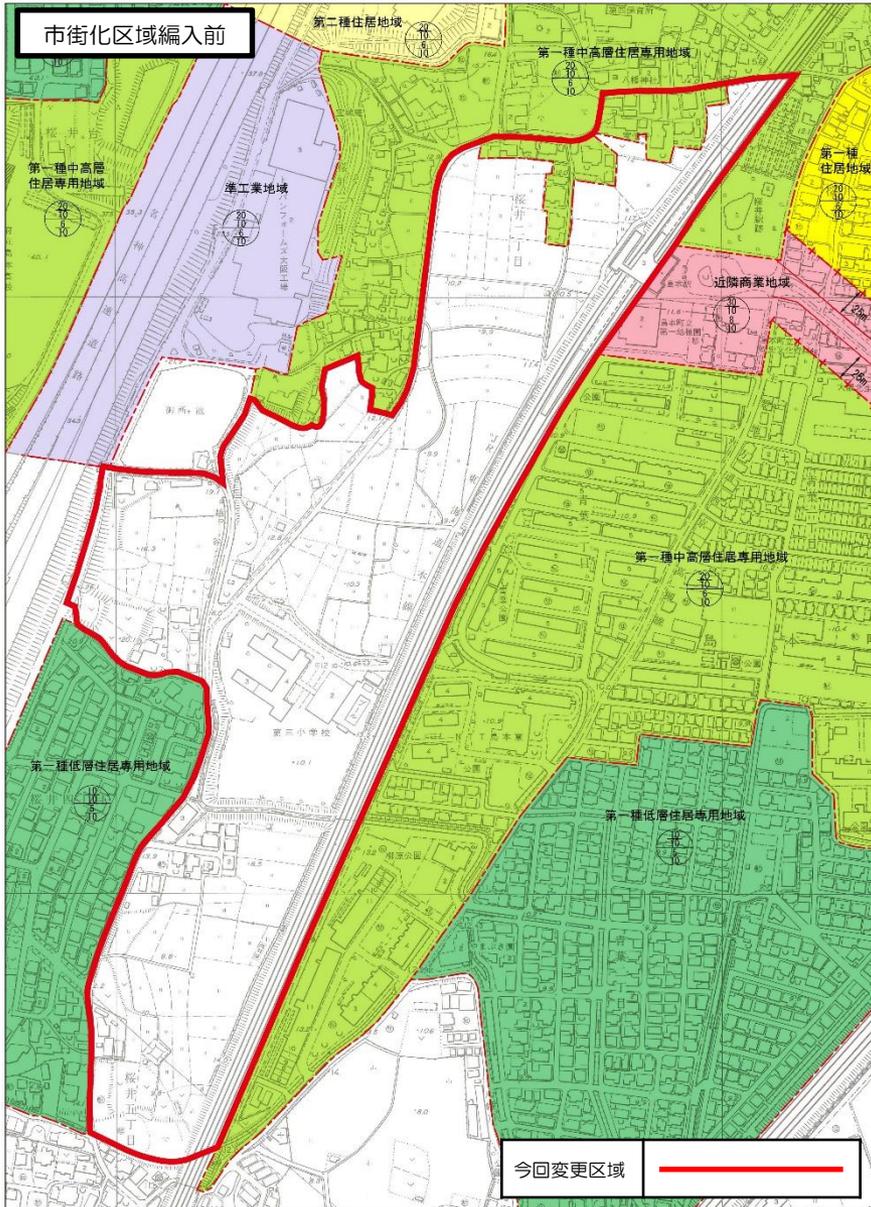
④ 土地区画整理事業区域(案)について -島本町決定-



⑤ 下水道計画区域(案)について **-島本町決定-**



## ② 用途地域(案)について - 島本町決定 -



## ② JR島本駅西地区の用途地域(案) - 島本町決定 -

### ● 用途地域(案)について

まちづくりのコンセプトとゾーニングを基に、周辺の用途地域や土地利用の状況などを踏まえて、JR島本駅西地区に相応しい用途地域を選定しています。

※ただし、建築物等の用途の制限は、地区計画により定められます。

### 【第二種住居地域】

＜建築可能な建物（例）＞

- 商業施設  
店舗等の面積が10,000㎡以下のもの
- 事務所
- 住宅
- 遊戯施設  
ボーリング場、ゴルフ練習場、カラオケボックス（※）、ぱちんこ屋（※）  
※ 10,000㎡以下
- 工場・倉庫等  
作業場の面積が50㎡以下の工場、自動車修理工場など

＜建築できない建物（例）＞

- 危険物を取扱う施設  
貯蔵、処理する量が非常に少ない施設以外は建築できない

### 【第一種中高層住居専用地域】

＜建築可能な建物（例）＞

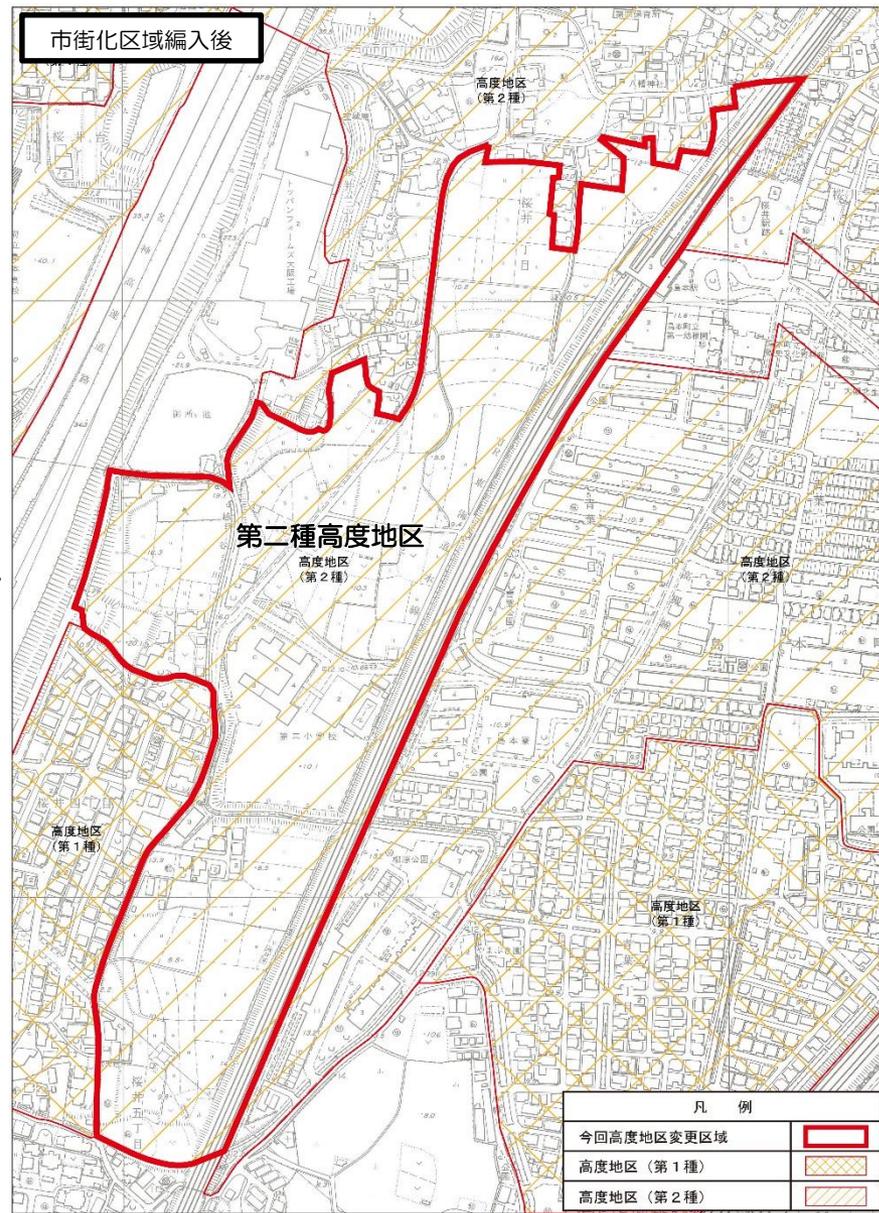
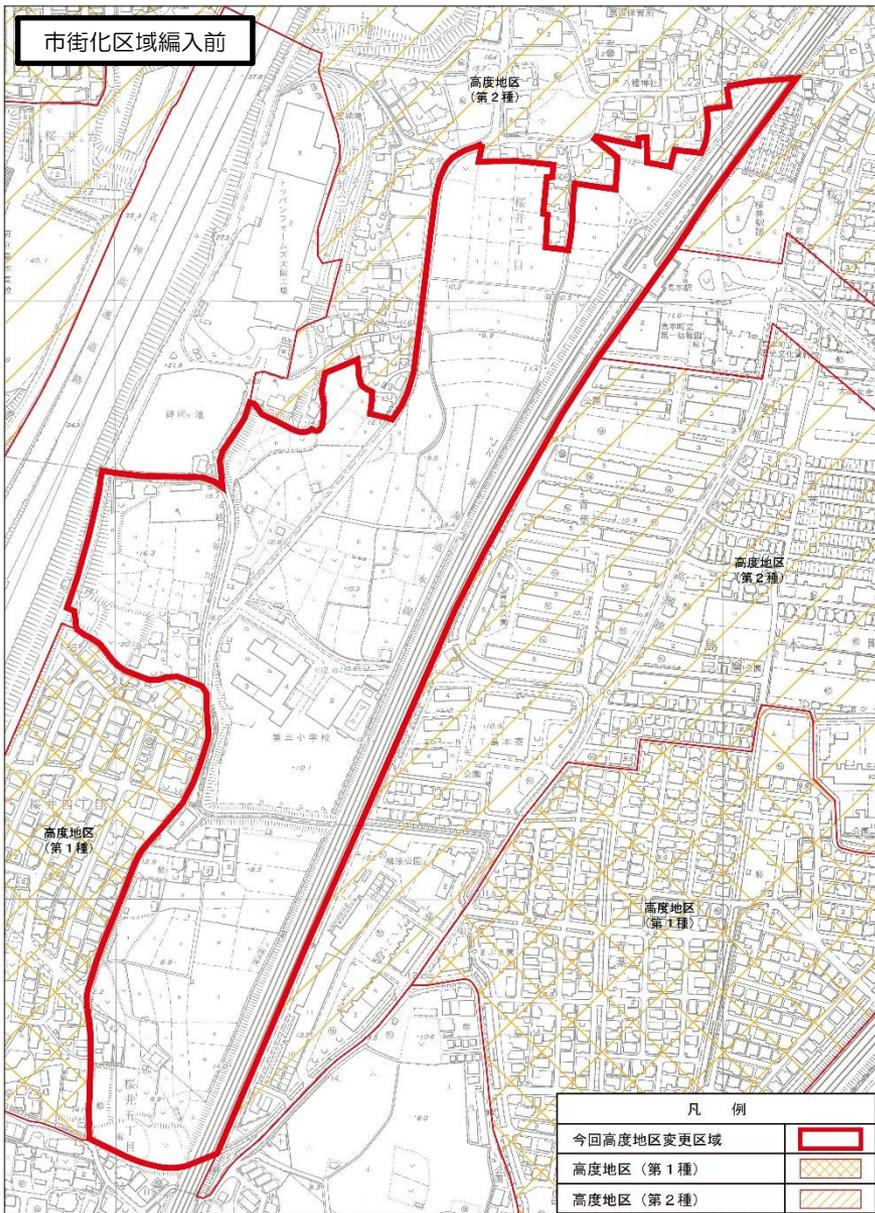
- 商業施設  
店舗等の面積が500㎡以下でかつ2階以下のもの（但し、サービス業用店舗に限る）
- 住宅

＜建築できない建物（例）＞

- 事務所
- 遊戯施設  
ボーリング場、ゴルフ練習場、カラオケボックス、ぱちんこ屋 など
- 工場、倉庫、危険物を取扱う施設  
パン屋、豆腐屋、自転車店など作業場の床面積が50㎡を超えるもの  
危険性が高い施設や危険物を取扱う施設

# 1. JR島本駅西地区について

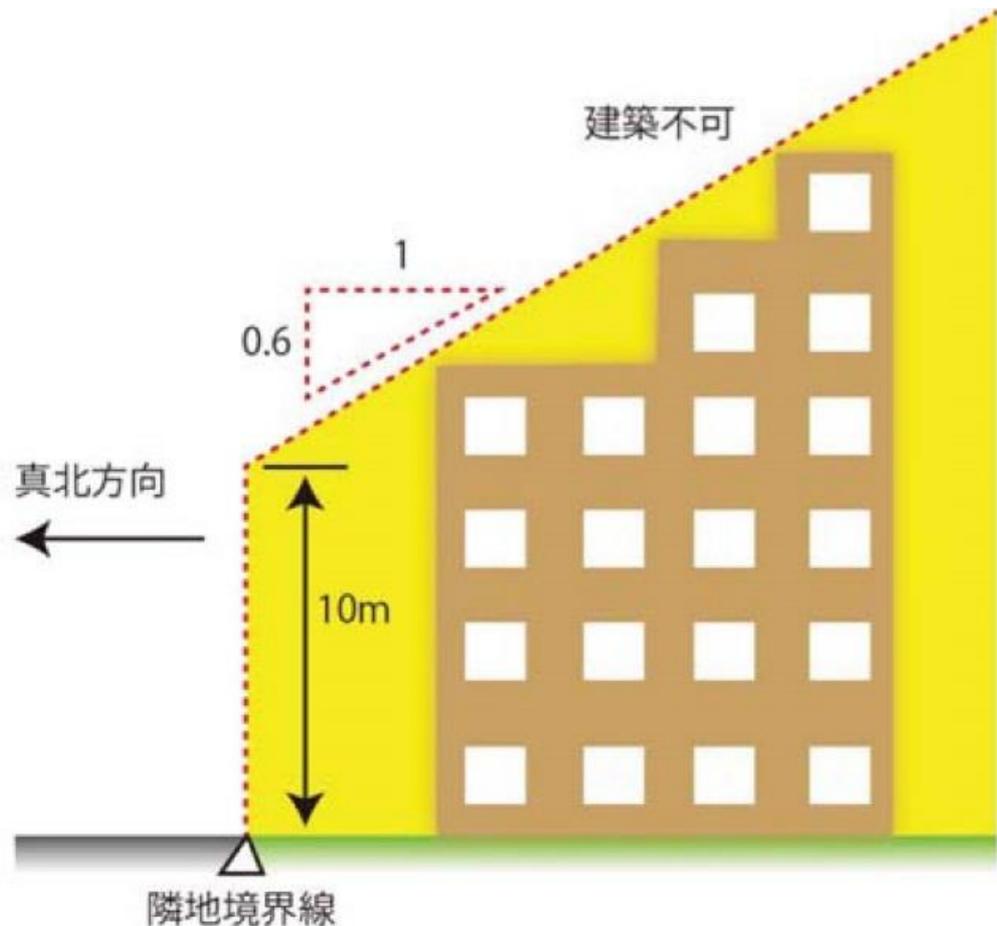
## ② 高度地区(案)について -島本町決定-



## ② 高度地区(案)について -島本町決定-

### ● 第二種高度地区

建築物の各部分の高さは、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10メートルを加えたもの以下とする。



## ③ 地区計画(案)について -島本町決定-

### ●地区計画について

地区の課題や特性を踏まえまちづくりの目標を設定し、その実現に向けて詳細な建築物の用途や形態の規制を定めたり、身近な道路・公園の整備を誘導することにより、それぞれの地区にふさわしいまちを創出・保全する制度。

地区計画 = 「まちづくりのルール」

### ●地区計画で定める主な内容

#### 1. 地区施設の配置及び規模

➤ 駅前広場、駅前道路、緑道

#### 2. 建築物や敷地などの制限（各エリア毎に）

i. 建築物等の用途の制限

ii. 建築物の敷地面積の最低限度

iii. 壁面の位置の制限

iv. 建築物等の高さの最高限度

v. 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

vi. 垣又はさくの構造の制限

#### 3. その他

➤ 市街化区域編入面積に対して20%以上の緑化率を確保

### ③ 地区計画(案)について 地区施設 **-島本町決定-**

#### ●地区計画の配置及び規模

##### 【道路】

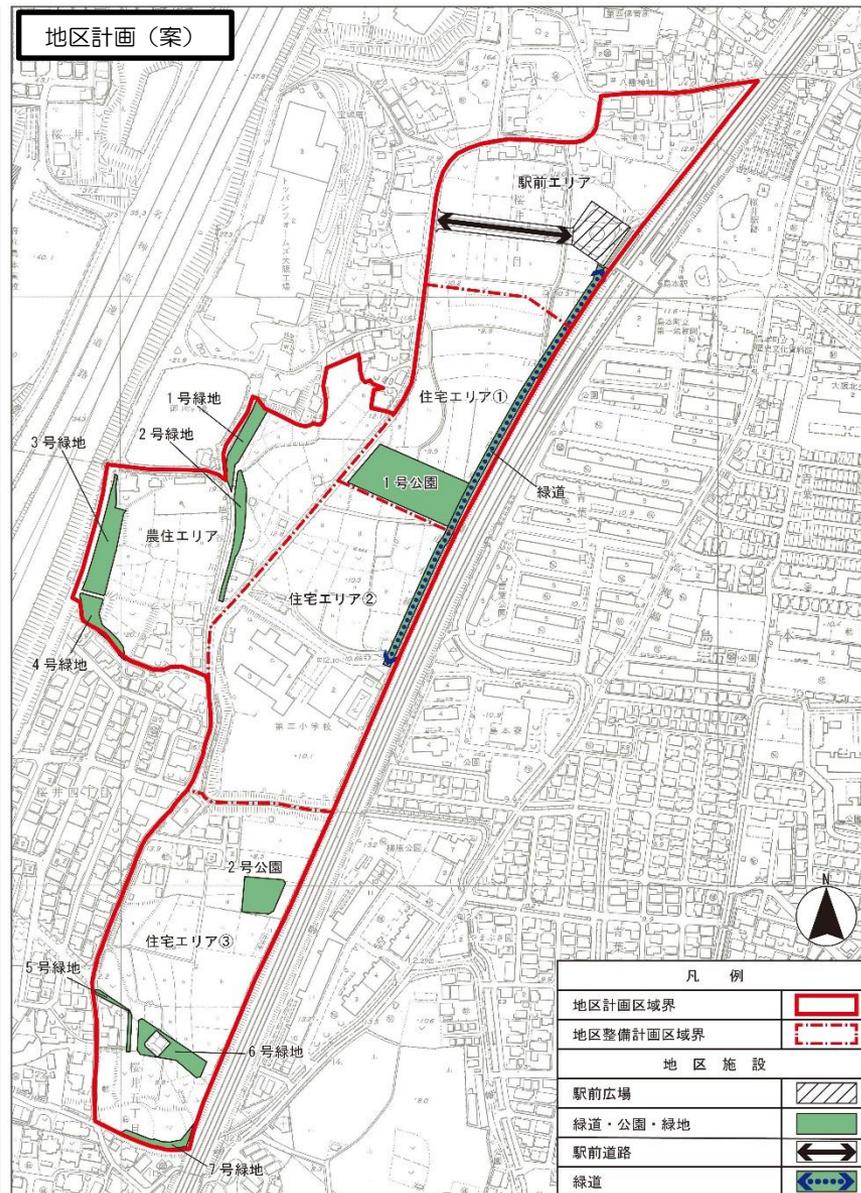
- ・駅前道路 幅員：14m 延長：約115m
- ・駅前広場 面積：約1,550㎡

##### 【公園】

- ・1号公園 面積：約3,520㎡
- ・2号公園 面積：約 920㎡

##### 【緑地】

- ・1号～7号緑地 面積合計：約4,830㎡
- ・緑道 延長：約383m



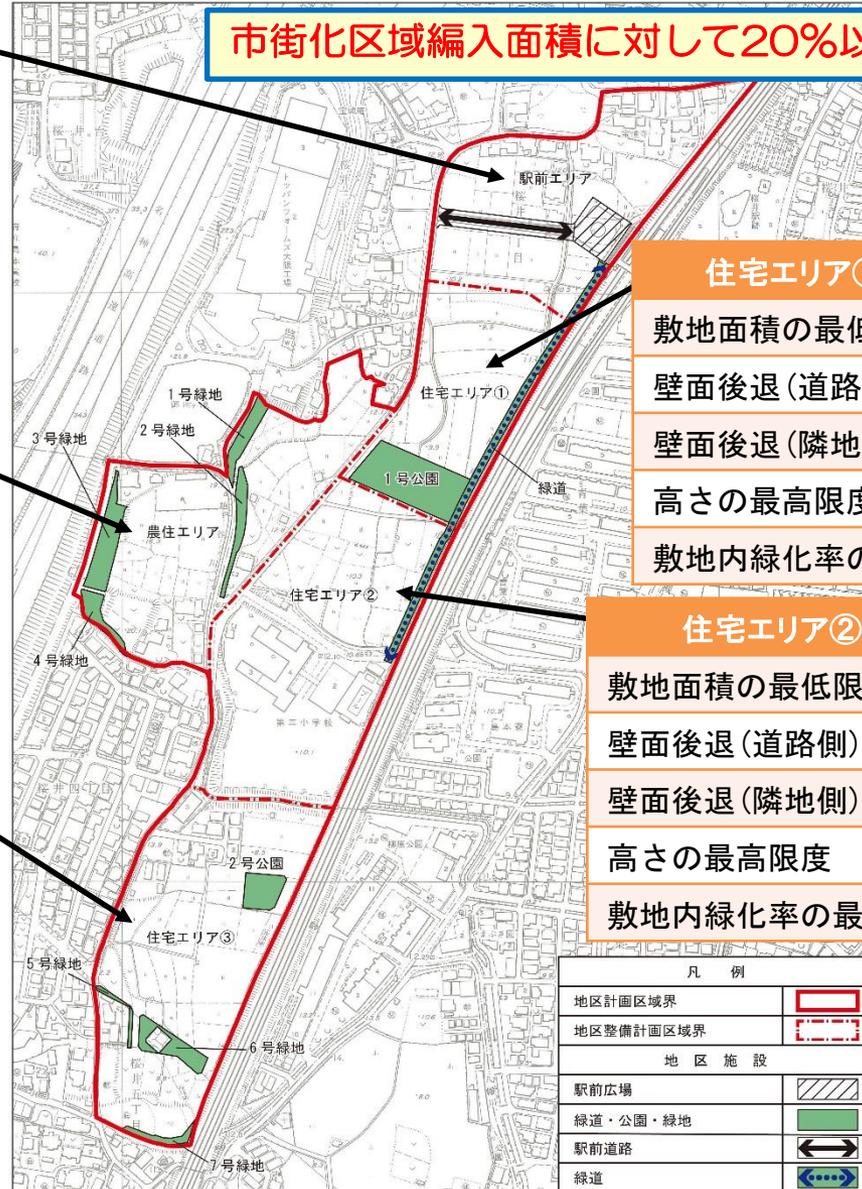
## ③ 地区計画(案)について 建築物や敷地などの制限 **-島本町決定-**

市街化区域編入面積に対して20%以上の緑化率を確保

駅前エリア(第二種住居地域)	
敷地面積の最低限度	130㎡
壁面後退(道路側)	1.0m以上
駅前道路に接する部分	2.0m以上
壁面後退(隣地側)	1.0m以上
高さの最高限度	35m
敷地内緑化率の最低限度	1.5/10以上

農住エリア(第一種中高層住居専用地域)	
敷地面積の最低限度	130㎡
壁面後退(道路側)	1.0m以上
壁面後退(隣地側)	1.0m以上
高さの最高限度	12m
敷地内緑化率の最低限度	1.5/10以上

住宅エリア③(第一種中高層住居専用地域)	
敷地面積の最低限度	130㎡
壁面後退(道路側)	1.0m以上
壁面後退(隣地側)	1.0m以上
高さの最高限度	12m
敷地内緑化率の最低限度	1.5/10以上



住宅エリア①(第二種住居地域)	
敷地面積の最低限度	5,000㎡
壁面後退(道路側)	3.0m以上
壁面後退(隣地側)	3.0m以上
高さの最高限度	50m
敷地内緑化率の最低限度	2/10以上

住宅エリア②(第二種住居地域)	
敷地面積の最低限度	130㎡
壁面後退(道路側)	1.0m以上
壁面後退(隣地側)	1.0m以上
高さの最高限度	25m
敷地内緑化率の最低限度	1.5/10以上

凡例	
地区計画区域界	
地区整備計画区域界	
地区施設	
駅前広場	
緑道・公園・緑地	
駅前道路	
緑道	

③ 地区計画(案)について 建築物等の用途の制限 **-島本町決定-**

○: 建てられる用途

—: 基準となる用途地域で建てられない用途(ただし、特別の許可を受けて建てられる場合がある。)

×: JR島本駅西地区計画で規制する用途

地区の区分	基準となる用途地域		駅前エリア 二住居	住宅エリア① 二住居	住宅エリア② 二住居	住宅エリア③ 一中高	農住エリア 一中高	備考
	第二種住居地域	第一種中高層住居専用地域						
例示								※ 一中高 : 第一種中高層住居専用地域  二住居 : 第二種住居地域
住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿	○	○	○	▲	○	○	○	▲住宅のみ不可
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの	○	○	○	○	○	○	○	
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの	○	①	○	①	○	①	
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	○	①	○	①	○	①	
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	○	—	○	×	×	—	
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	○	—	○	×	×	—	
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの	○	—	○	×	×	—	
	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの	—	—	—	—	—	—	
事務所等	事務所等の床面積が150㎡以下のもの	○	—	○	×	○	—	
	事務所等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	○	—	○	×	○	—	
	事務所等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	○	—	○	×	○	—	
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	○	—	○	×	○	—	
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	○	—	○	×	○	—	

①: 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店、建具屋等のサービス業用店舗、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業者等のサービス業用店舗のみ、2階以下。

③ 地区計画(案)について 建築物等の用途の制限 **-島本町決定-**

○: 建てられる用途

▲: 基準となる用途地域で建てられない用途(ただし、特別の許可を受けて建てられる場合がある。)

×: JR島本駅西地区計画で規制する用途

地区の区分	基準となる用途地域		駅前エリア	住宅エリア①	住宅エリア②	住宅エリア③	農住エリア	備考
	第二種住居地域	第一種中高層住居専用地域						
例 示			二住居	二住居	二住居	一中高	一中高	※ 一 中高 : 第一種中高層住居専用地域  二 住居 : 第二種住居地域
ホテル、旅館	○	—	×	×	×	—	—	
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等	○	—	×	×	×	—	—	
遊戯施設 カラオケボックス等	▲	—	×	×	×	—	—	▲10,000㎡以下
麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等	▲	—	×	×	×	—	—	▲10,000㎡以下
風俗施設 劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等	—	—	—	—	—	—	—	
キャバレー、料理店等	—	—	—	—	—	—	—	
個室付浴場等	—	—	—	—	—	—	—	

## ③ 地区計画(案)について 建築物等の用途の制限 **-島本町決定-**

○: 建てられる用途

—: 基準となる用途地域で建てられない用途(ただし、特別の許可を受けて建てられる場合がある。)

×: JR島本駅西地区計画で規制する用途

地区の区分		基準となる用途地域		駅前エリア	住宅エリア①	住宅エリア②	住宅エリア③	農住エリア	備考
		第二種住居地域	第一種中高層住居専用地域						
例	示			二住居	二住居	二住居	一中高	一中高	※ —中高 : 第一種中高層住居専用地域  二住居 : 第二種住居地域
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	
	大学、高等専門学校、専修学校等	○	○	○	○	○	○	○	
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	
	神社、寺院、教会等	○	○	○	×	×	×	×	
	病院	○	○	○	○	○	○	○	
	公衆浴場、診療所等	○	○	○	▲	▲	▲	▲	▲公衆浴場のみ不可
	老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	
老人福祉センター、児童厚生施設等	○	○	○	○	○	○	○		
自動車教習所	○	—	×	×	×	—	—		

③ 地区計画(案)について 建築物等の用途の制限 **-島本町決定-**

○: 建てられる用途

—: 基準となる用途地域で建てられない用途(ただし、特別の許可を受けて建てられる場合がある。)

×: JR島本駅西地区計画で規制する用途

地区の区分		基準となる用途地域		駅前エリア	住宅エリア①	住宅エリア②	住宅エリア③	農住エリア	備考
		第二種住居地域	第一種中高層住居専用地域						
例	示			二住居	二住居	二住居	一中高	一中高	※ 一中高 : 第一種中高層住居専用地域  二住居 : 第二種住居地域
工場・倉庫等	単独車庫(附属車庫を除く)	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲	▲300㎡以下、2階以下
	建築物附属自動車車庫	▲	②	▲	▲	▲	②	②	▲2階以下
	倉庫業倉庫	—	—	—	—	—	—	—	
	畜舎(15㎡を超えるもの)	○	—	▲	▲	▲	—	—	▲動物病院、ペットショップのみ
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下	○	▲	○	○	○	▲	▲	▲2階以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	③	—	×	×	×	—	—	
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	—	—	—	—	—	—	—	
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	—	—	—	—	—	—	—	
	危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	—	—	—	—	—	—	—	
	自動車修理工場	③	—	×	×	×	—	—	
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設	○	○	○	○	○	○	○	
	量が少ない施設	—	—	—	—	—	—	—	
	量がやや多い施設	—	—	—	—	—	—	—	
	量が多い施設	—	—	—	—	—	—	—	

②: 3,000㎡以下、2階以下

③: 作業場の床面積50㎡以下

## ③ 地区計画(案)について 建築物や敷地などの制限 **-島本町決定-**

※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下記の規定を適用しない。

### 【建築物等の形態又は意匠の制限】

- 建築物、広告物又は看板の形態又は意匠については、優れた都市景観の形成に寄与するとともに、北摂山系の眺望に配慮するなど、周辺環境に調和したものとする。
  - (1) 敷地内に設置する広告物又は看板については、自家用（地区内施設の案内板及び公益上必要なものは除く）のみとする。
  - (2) 建築物屋上に広告物又は突出看板等を設置してはならない。

### 【垣又はさくの構造の制限】

- 道路に面する垣又はさくは、生垣若しくはフェンス等透視可能な構造とする。ただし、次に掲げるものについては、この限りでない。
  - (1) 高さが0.6メートル以下のもの。
  - (2) 門
  - (3) 門の袖の長さが2.0m以下のもの