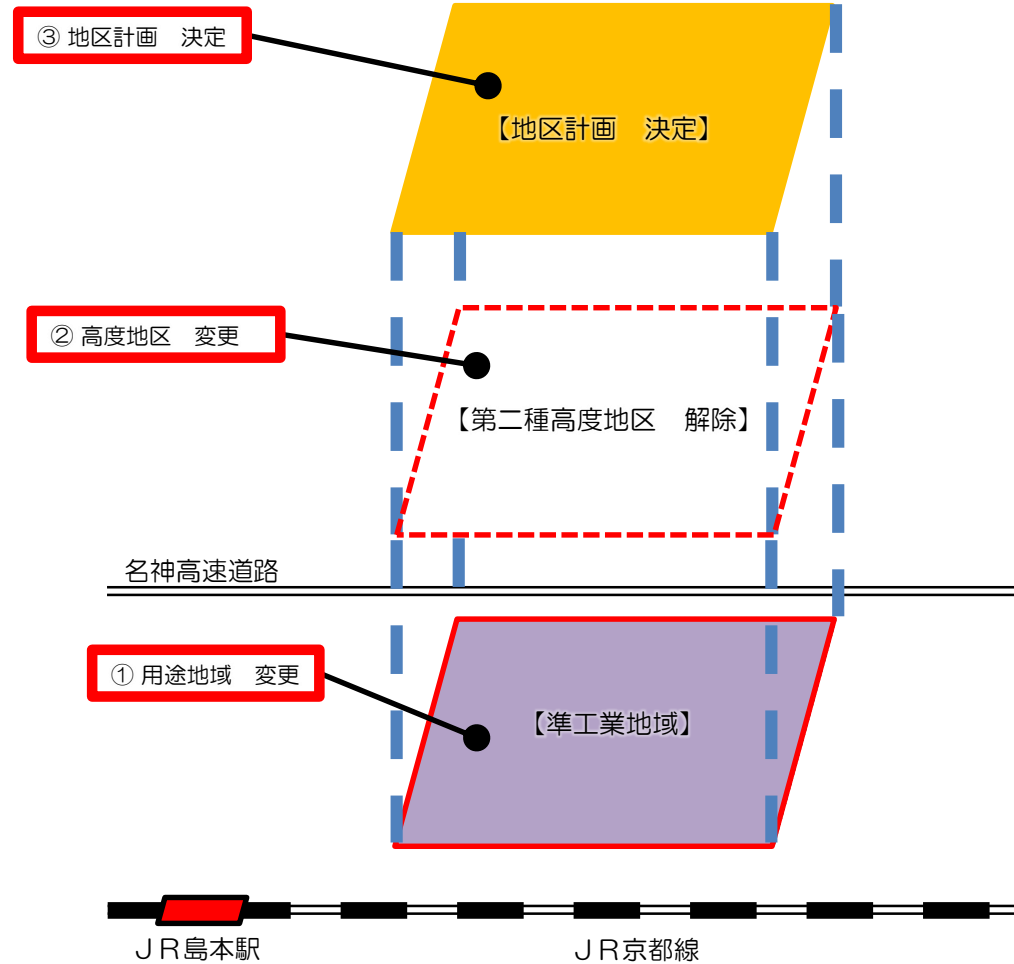


百山地区で実施する都市計画



<都市計画イメージ図>



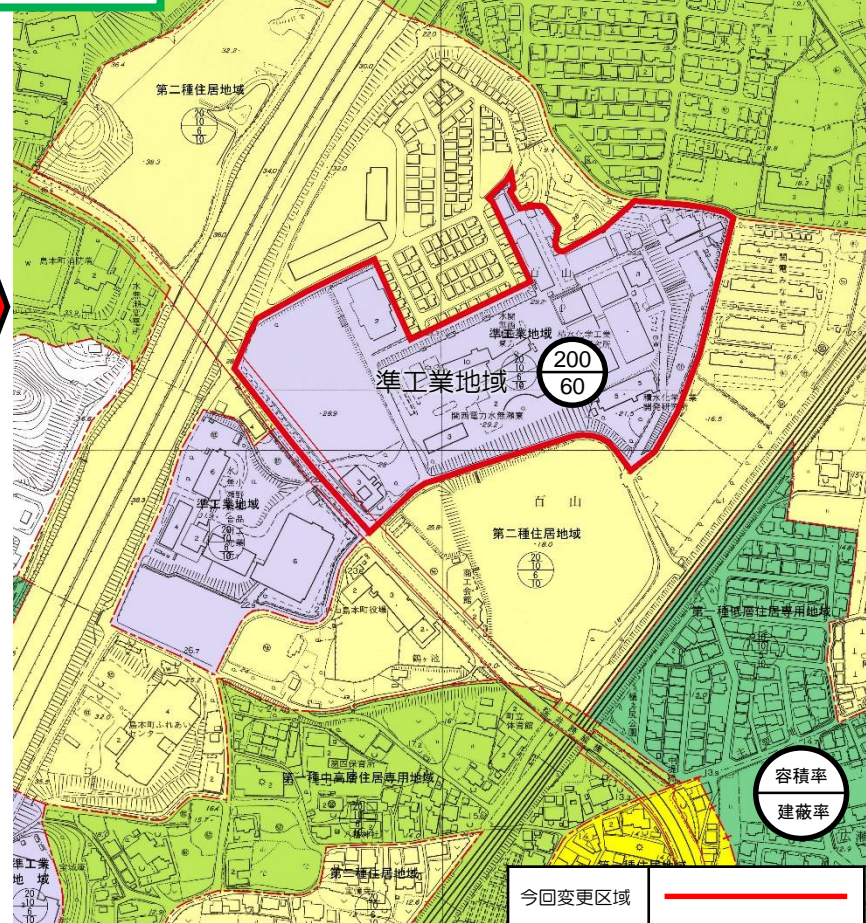
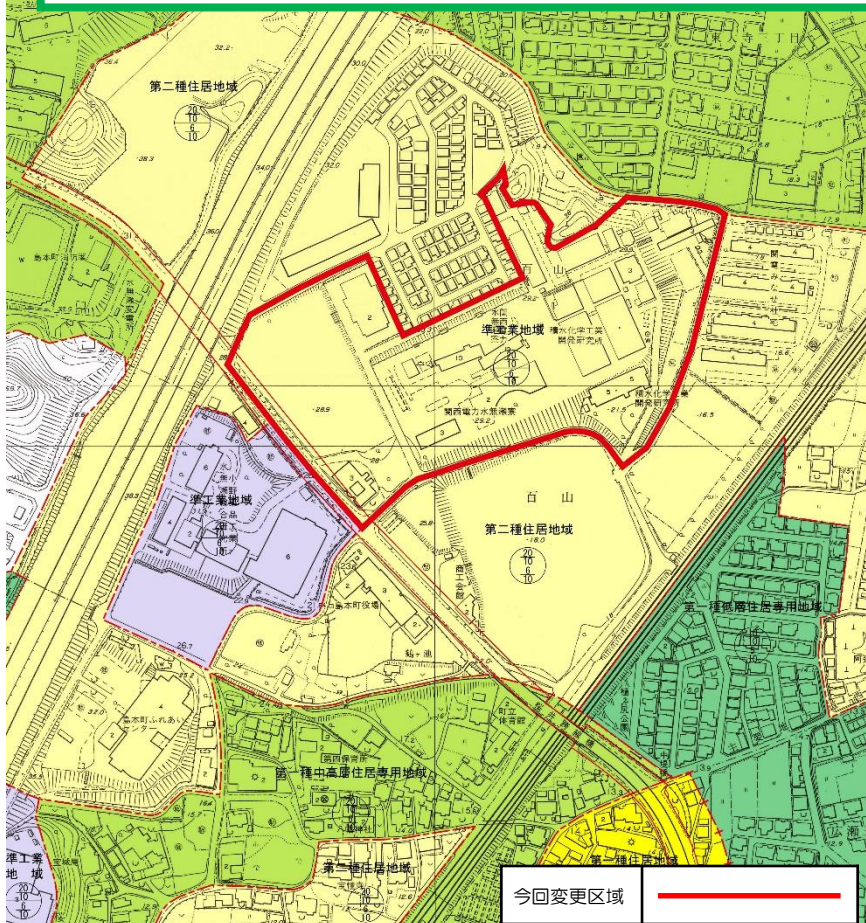
2. 百山地区について

① 用途地域等(案)について - 島本町決定 -

用途地域変更前

用途地域変更後

- ◎ 赤枠の部分を第二種住居地域から**準工業地域**に変更。
- ◎ 同じく赤枠の部分に**地区計画**を導入。
- ◎ 建蔽率（60%）、容積率（200%）については、従来と同じ基準のまま。



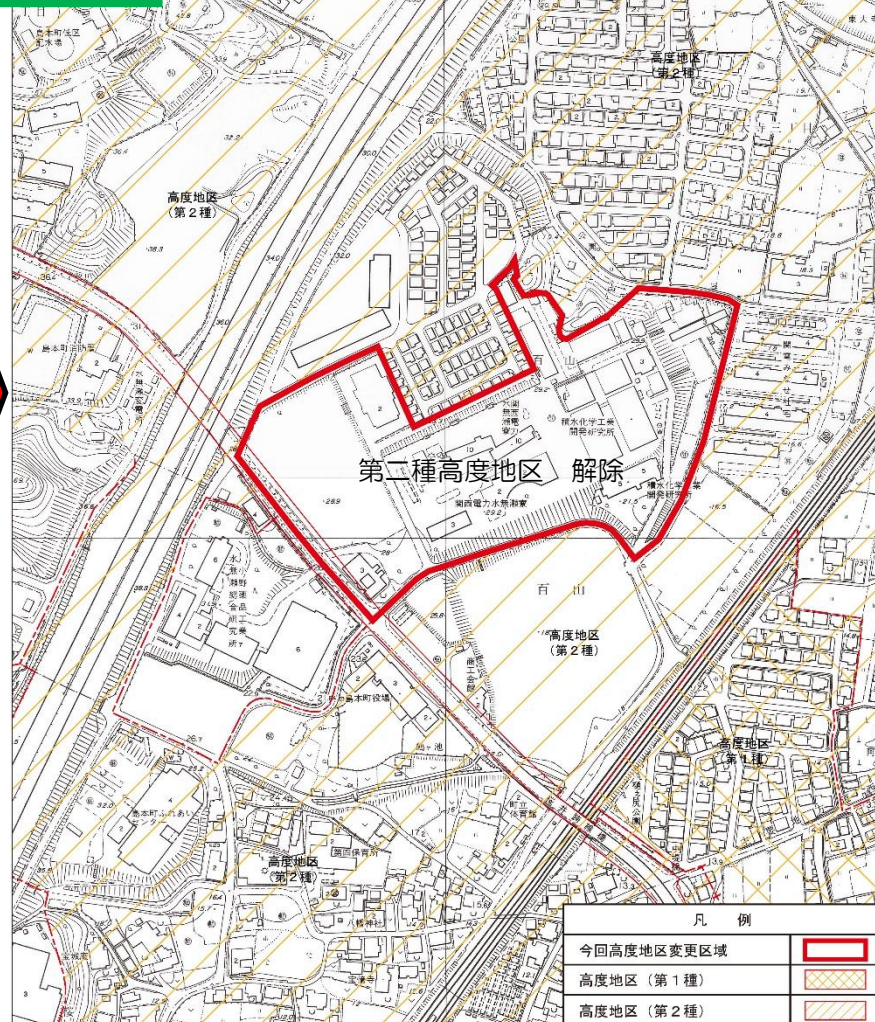
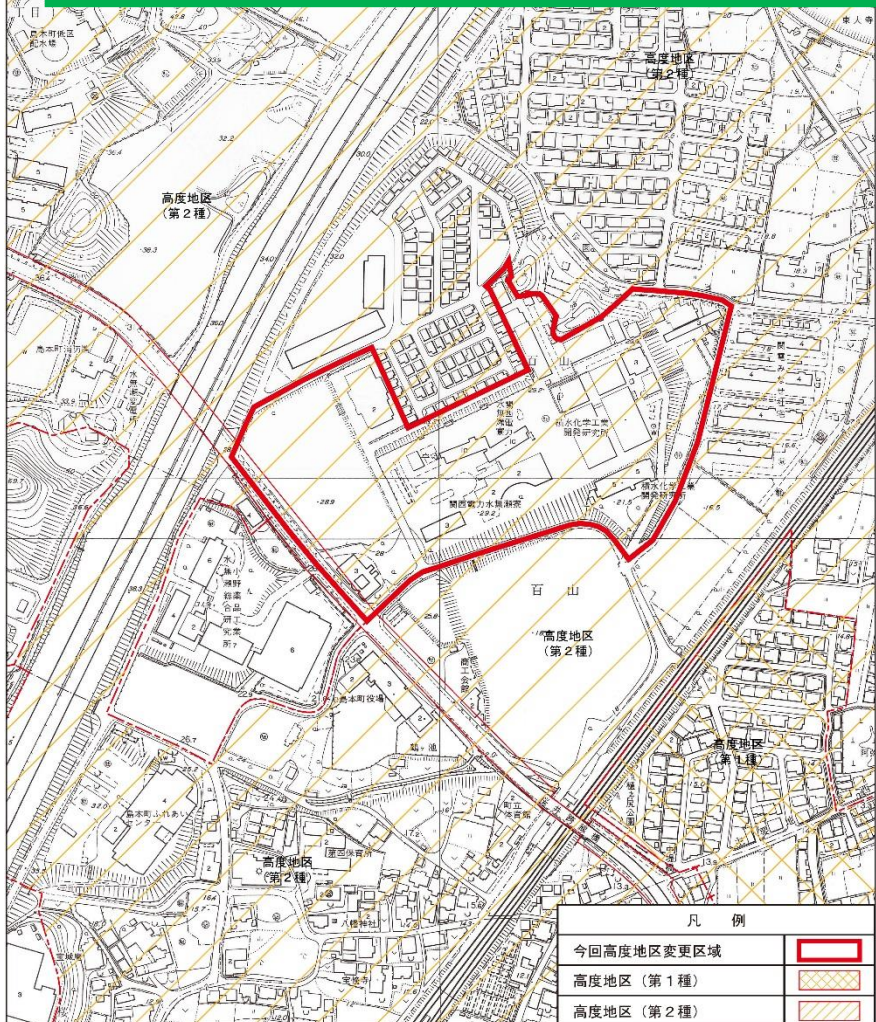
容積率
建蔽率

② 高度地区(案)について - 島本町決定 -

高度地区変更前

高度地区変更後

◎ 高度地区について、北側斜線制限を定めた**第二種高度地区の適用を除外**。(同じ制限を地区計画において設定)



③ 地区計画(案)について - 島本町決定 -

● 地区計画で定める主な内容

1. 地区施設の配置及び規模

▶ 環境緑地

2. 建築物や敷地などの制限

- ①. 建築物等の用途の制限
- ②. 建築物の敷地面積の最低限度
- ③. 壁面の位置の制限
- ④. 壁面後退区域における工作物の設置の制限
- ⑤. 建築物等の高さの最高限度
- ⑥. 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限
- ⑦. かき又はさくの構造の制限

3. その他

▶ 敷地面積の緑化率を20%以上確保

③地区計画(案)について 地区施設 - 島本町決定 -

●地区施設の配置及び規模

周辺の居住環境と調和した良好なまちづくりを進めるために、研究施設の立地の誘導を図るゾーンにおいては、緩衝となる幅員3mの環境緑地帯の形成を図ります。

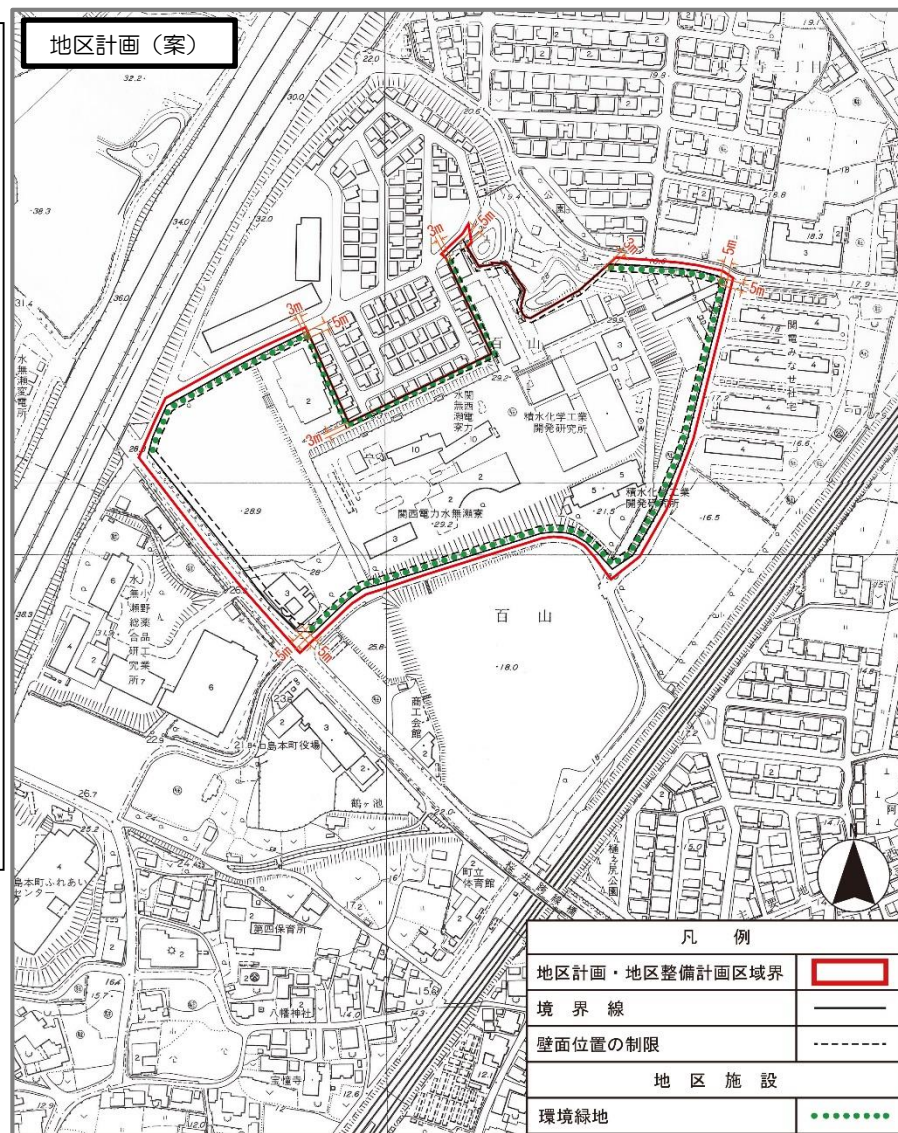
【環境緑地】

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します。

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ありません。



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 -**

● 建築物の敷地面積の最低限度

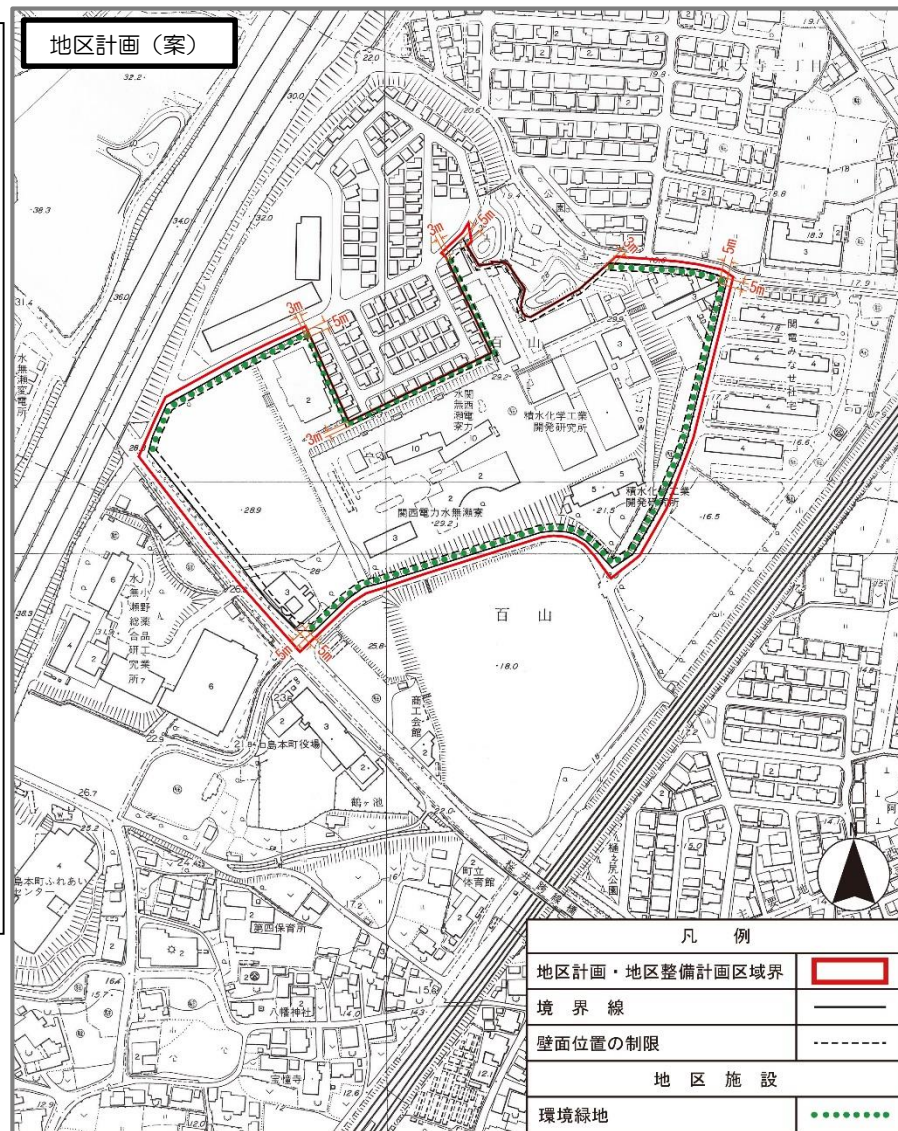
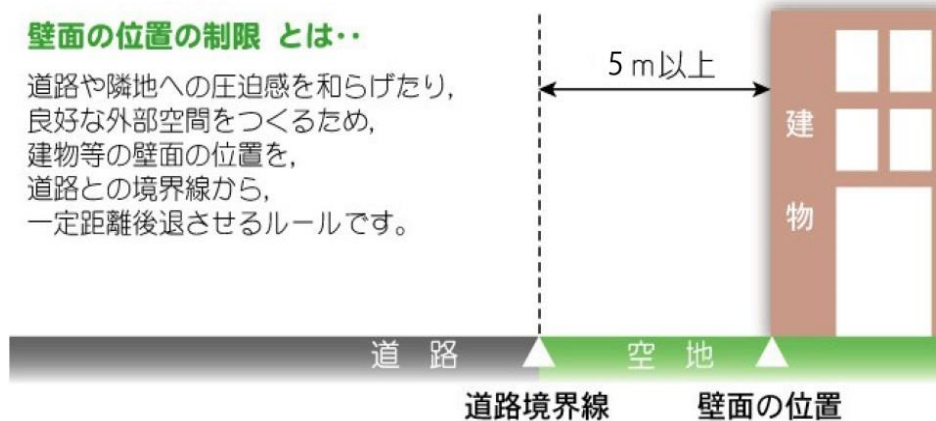
建築物の敷地面積の最低限度は、3,000㎡とします。

● 壁面の位置の制限

道路境界線から5m以上、その他の隣地境界線から3m以上とします。

壁面の位置の制限 とは..

道路や隣地への圧迫感を和らげたり、良好な外部空間をつくるため、建物等の壁面の位置を、道路との境界線から、一定距離後退させるルールです。



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 -**

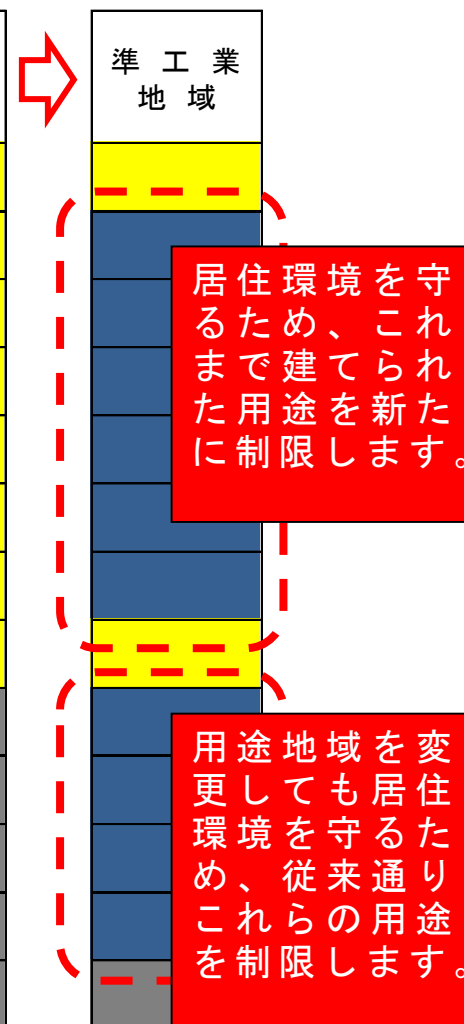
- 建築することができる
- 建築してはならない(地区計画)
- 建築してはならない

建築物の用途		用途地域の種類	
		第二種住居地域	準工業地域
住居	一般住宅・老人ホーム等		
	公益施設系	神社・寺院・教会等	
		老人福祉センター・児童厚生施設等	
	幼稚園・小学校・中学校・高等学校など		



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 -**

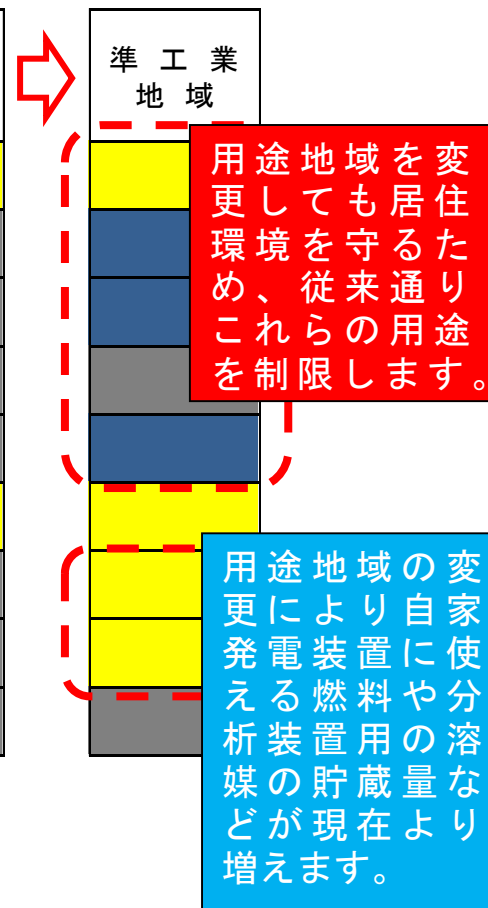
建築物の用途		用途地域の種類	第二種住居地域	
商業系	店舗・飲食店、事務所等		※	
	ボーリング場・スケート場・水泳場等			
	ホテル・旅館			
	自動車教習所			
	床面積の合計が15㎡以上の畜舎			
	マージャン屋・ぱちんこ屋・射的屋・勝馬投票券売場等		※	
	カラオケボックス等			
	自動車車庫	2階以下、かつ床面積の合計が300㎡以下のもの		
		3階以上、又は床面積の合計が300㎡超のもの		
	倉庫業を営む倉庫			
	劇場・映画館・演芸場・観覧場			
	料理店・キャバレー・ナイトクラブ・ダンスホール等			
	個室付浴場業に係る公衆浴場等			



※延べ床面積が10,000㎡を超える大規模施設(店舗・遊技場・映画館)は禁止

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 -**

建築物の用途		用途地域の種類	第二種住居地域
工業系	工場	作業場の床面積の合計が50㎡以下	黄色
		作業場の床面積の合計が150㎡以下	灰色
		作業場の床面積の合計が150㎡超	灰色
		危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるもの	灰色
	自動車修理工場	作業場の床面積の合計が300㎡以下のもの	灰色
	火薬類・石油類・ガス等の危険物の貯蔵・処理施設	量が非常に少ないもの	黄色
		量が少ないもの	灰色
		量がやや多いもの	灰色
量が多いもの(無制限)		灰色	



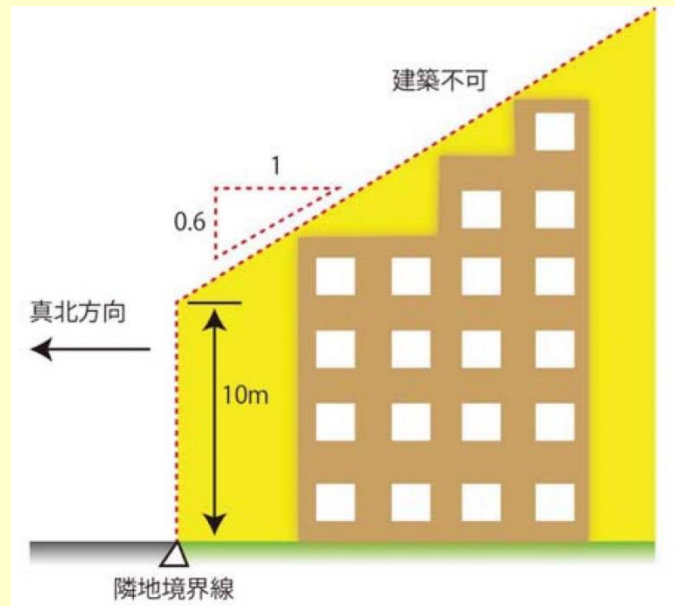
③ 地区計画(案)について 建築物や敷地などの制限 **- 島本町決定 -**

● 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します。

● 建築物等の高さの最高限度

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10mを加えたもの以下とします。



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 -**

● 形態又は色彩その他の意匠の制限

- 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りません。

● かき又はさくの構造制限

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、この限りではありません。

垣又は柵の構造の制限 とは・・

安全で快適に通行できる歩行者空間を生み出すため、垣や柵の構造を、生垣などに制限するルールです。



● 建築物の緑化率の最低限度

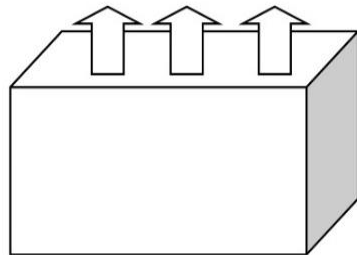
10分の2

危険物施設への対応

◎危険物施設は、取り扱う危険物の数量により建築上の規制は異なるが、作業している者や周囲に影響を与えないように下記の構造となっています。

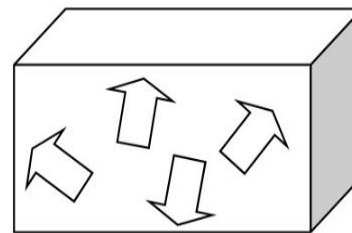
放爆構造

壁面、床を耐火構造、屋根を軽量の不燃材料とし、天井が抜けることにより爆発のエネルギーを上部へ解放。



耐火構造

壁面、床、屋根を耐火構造とし、爆発のエネルギーを建物内で消費。



消防本部による立入り検査で維持管理状況を把握し、適切に指導