

北部大阪都市計画 J R 島本駅西地区地区計画

都市計画 J R 島本駅西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	J R 島本駅西地区地区計画
位 置	島本町桜井二丁目・三丁目・四丁目・五丁目及び大字桜井の一部
面 積	約 15.2ha
区域の整備・開発及び保全の方針	<p>地区計画の目標</p> <p>本地区は、主要幹線鉄道である J R 京都線の沿線で、大阪と京都のほぼ中間に位置し、平成 20 年 3 月開業の J R 島本駅の西側にあり、阪急水無瀬駅と併せ、大阪・京都へのアクセス性が高く、土地の有するポテンシャルが高い地区である。</p> <p>そこで、地区計画を定めることにより、土地区画整理事業を用い、駅前地域の特性を活かした持続可能なまちを実現し、周辺の自然環境と調和を図った良好な市街地形成を目指すことを目標とする。</p>
	<p>土地利用の方針</p> <p>本地区は、周辺の恵まれた自然、生活環境との調和を考慮し、地区北部の駅前には駅前賑わいゾーン、第三小学校を挟んで地区中央部と南部に住宅ゾーンを形成し、魅力ある良好な都市環境を備えた特徴ある駅前地区として整備するため、以下の土地利用のエリアに区分する。</p> <p>また、本地区の市街化区域編入の要件である市街化区域編入面積に対して 2/10 以上の緑化率を確保するために、エリア毎の最低限の緑化率を設定し、緑化に努める。</p> <p>(1) 駅前エリア 駅前にふさわしい近隣型商業施設や医療施設等が立地し、周辺の自然環境と調和を図っていくエリア</p> <p>(2) 住宅エリア① 周辺地区と調和した開放的な街並みと良質な居住環境を備えたゆとりのある中高層住宅を主体とし、周辺の自然環境と調和を図っていくとともに隣接する公園との一体化を図っていくエリア</p> <p>(3) 住宅エリア② 文教施設や事務所、小型店舗等の立地を許容しつつ、周辺地区と調和した開放的な街並みと良質な居住環境を備え、周辺の自然環境と調和を図っていくエリア</p> <p>(4) 住宅エリア③ 周辺地区と調和した開放的な街並みと良質な居住環境を備えた戸建住宅を主体とし、周辺の自然環境と調和を図っていくエリア</p> <p>(5) 農住エリア 田、畑の営農環境を保全し、周辺地区と調和した開放的な街並みと良質な居住環境を備え、周辺の自然環境と調和を図っていくエリア</p>

区域の整備・開発及び保全の方針	地区施設の整備の方針	<p>①駅前施設への交通ネットワークを形成し、駅前の賑わい空間を創出するために、駅前広場及び駅前道路を適切に配置する。</p> <p>②緑道の整備にあたっては、植樹帯等を設けるなどして緑豊かなうらおいのある歩行者空間を確保する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>①建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は意匠の制限、かき又はさくの構造の制限を行い、調和のとれた魅力ある街並みの形成を図る。</p> <p>②良好な環境の形成を図るため、必要な空地の確保並びに敷地内の緑化を行う。</p> <p>③屋外広告物について、地区全体の景観を損なわないよう設置の制限を行う。</p>

地区整備計画

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	種類	名称	幅員	延長	面積	備考
		道路	駅前道路	14m	約 115m	—	
駅前広場	—		—	約 1,550 m <sup>2</sup>			
公園	1号公園	—	—	約 3,520 m <sup>2</sup>			
	2号公園	—	—	約 920 m <sup>2</sup>			
緑地	1号緑地	—	—	約 680 m <sup>2</sup>			
	2号緑地	—	—	約 690 m <sup>2</sup>			
	3号緑地	—	—	約 1,380 m <sup>2</sup>			
	4号緑地	—	—	約 620 m <sup>2</sup>			
	5号緑地	—	—	約 190 m <sup>2</sup>			
	6号緑地	—	—	約 900 m <sup>2</sup>			
	7号緑地	—	—	約 370 m <sup>2</sup>			
	緑道	6m	約 383m	—			

	地区整備計画	地区の区分	地区の名称	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
			地区の面積	約 2.9ha	約 2.1ha	約 3.6ha	約 3.4ha	約 3.2ha
			建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) ホテル、旅館</p> <p>(2) ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パッティング練習場その他これらに類するもの。ただし、スポーツジムは除く。</p> <p>(3) カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>(4) マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、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</p> <p>(5) 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</p> <p>(6) 自動車教習所</p> <p>(7) 畜舎。ただし、動物病院、ペット美容院、ペットショップ等に付属するものは除く。</p> <p>(8) パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むもので、作業場の床面積の合計が50㎡以内のものを除く工場</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 建築基準法別表第二(イ)項第一号に掲げる住宅</p> <p>(2) 店舗。ただし、建築基準法別表第二(ハ)項第五号に掲げるものは除く。</p> <p>(3) 事務所</p> <p>(4) ホテル、旅館</p> <p>(5) ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パッティング練習場その他これらに類するもの</p> <p>(6) カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>(7) マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、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</p> <p>(8) 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</p> <p>(9) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(10) 公衆浴場</p> <p>(11) 自動車教習所</p> <p>(12) 畜舎。ただし、動物病院、ペット美容院、ペットショップ等に付属するものは除く。</p> <p>(13) パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むもので、作業場の床面積の合計が50㎡以内のものを除く工場</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 床面積が500㎡を超える店舗</p> <p>(2) ホテル、旅館</p> <p>(3) ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パッティング練習場その他これらに類するもの</p> <p>(4) カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>(5) マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、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</p> <p>(6) 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</p> <p>(7) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(8) 公衆浴場</p> <p>(9) 自動車教習所</p> <p>(10) 畜舎。ただし、動物病院、ペット美容院、ペットショップ等に付属するものは除く。</p> <p>(11) パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むもので、作業場の床面積の合計が50㎡以内のものを除く工場</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(2) 公衆浴場</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(2) 公衆浴場</p>
建築物等に関する事項								

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	130 m <sup>2</sup>	5,000 m <sup>2</sup>	130 m <sup>2</sup>	130 m <sup>2</sup>	130 m <sup>2</sup>	
			(1) 土地区画整理法第 103 条第 1 項の規定による換地処分又は同法第 98 条第 1 項の規定による仮換地の指定を受けた土地で、所有権その他の権利に基づいて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。 (2) 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。					
		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、次の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、大規模の修繕・模様替（増築部分は除く。）を行う場合もこの限りではない。					
			道路	1.0m ※ただし、駅前道路に面する部分については2.0mとする。	3.0m	1.0m	1.0m	1.0m
		隣地	1.0m	3.0m	1.0m	1.0m	1.0m	
		建築物等の高さの最高限度	35m	50m	25m	12m	12m	
		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。					
		かき又はさくの構造の制限	道路に面するかき又はさくは、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 0.6m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 また、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かき又はさくは、この限りではなく、更に、増築、大規模の修繕・模様替（増築部分は除く。）を行う場合もこの限りではない。					
		緑化率の最低限度	1.5/10	2/10	1.5/10			
備考	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建築物又は建築物の部分については上記の規定を適用しない。							

区域、地区整備計画の区域及び地区施設の配置は計画図表示のとおり