

J R 島本駅西地区  
まちづくりガイドライン

令和3年8月

島本町

## はじめに

J R島本駅西地区（以下「本地区」という。）は、本町を代表とする空間として、駅前にふさわしい「にぎわい」を創出するとともに、景観形成や緑化の推進等により、将来にわたって住民の誇りとなるようなまちづくりを行うことが求められています。

また、まちづくりの実現に向けては、地域住民との対話を踏まえて都市計画の決定・変更を行った上で、土地区画整理事業によって基盤整備を進めることとしているところです。

このような背景のもと、「J R島本駅西地区 まちづくりガイドライン」（以下「本ガイドライン」という。）は、都市計画法・景観法等の基本理念や「J R島本駅西地区まちづくり委員会（以下「まちづくり委員会」という。）」において提言された6つのテーマ等（①景観、②歴史文化、③生活環境・共生社会、④自然保護保全・環境保全、⑤安全安心・強靱性、⑥協働・エリアマネジメント）の実現と社会経済活動を両立しながら、住民、事業者、行政が一体となってまちづくりを推進していくことを目指すために策定しました。

今後、本ガイドラインを活用し、本地区を住民、事業者、行政が手を携え、ともに守り、つくり、育てていきたいと考えています。

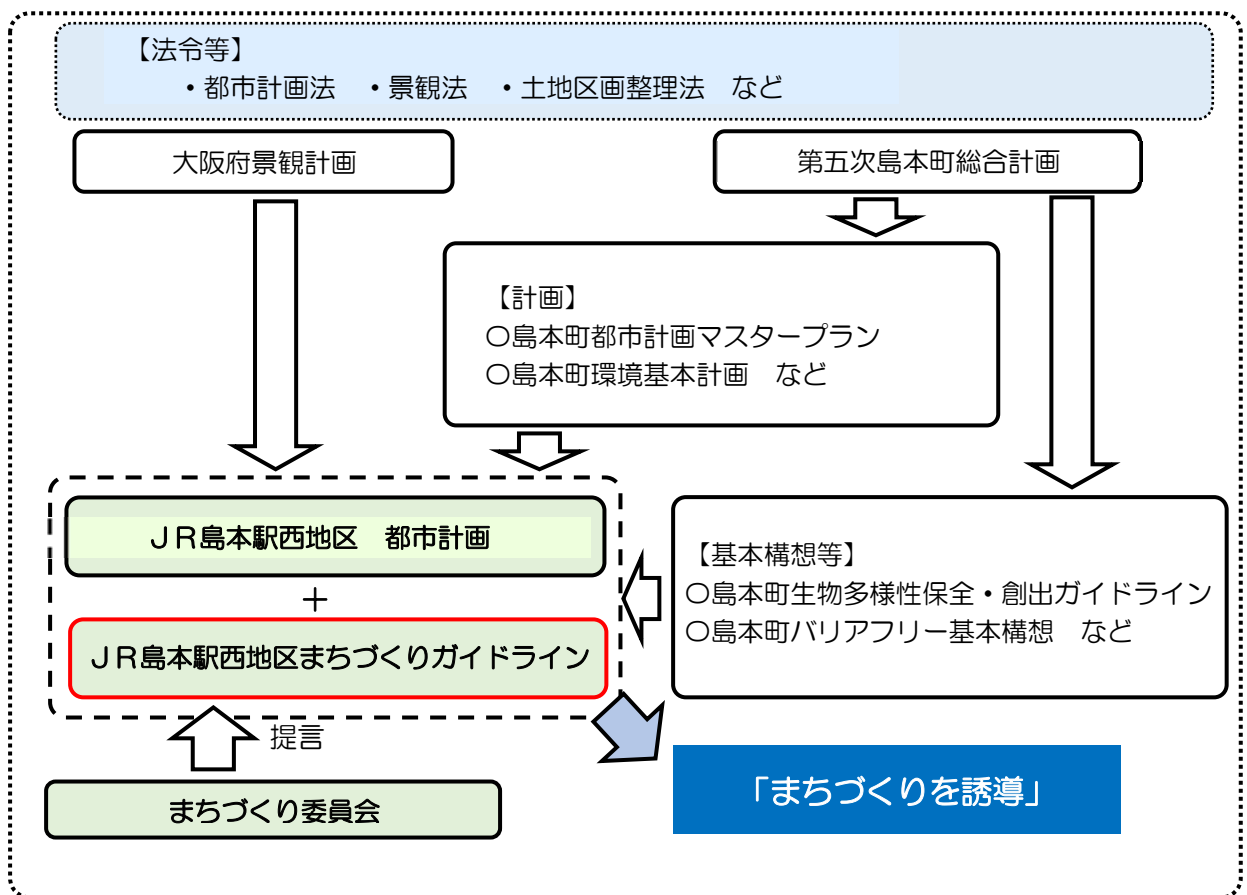
## 目次

I. まちづくりの基本理念 .....	1
I-1. まちづくりガイドラインの位置づけ .....	1
I-2. まちづくりの基本方針 .....	2
II. 対象施設別の整備に関する指針 .....	5
II-1. 公共施設 .....	5
II-2. 民間施設 .....	10
参考資料 .....	15
1. 令和元年度第1回島本町都市計画審議会答申 .....	16
2. JR島本駅西地区まちづくり委員会設置要綱・委員名簿 .....	17
3. 地区計画（JR島本駅西地区・令和元年9月15日決定） .....	19

## I. まちづくりの基本理念

### I-1. まちづくりガイドラインの位置づけ

本ガイドラインは、法令等（都市計画法、景観法等）や大阪府景観計画、第五次島本町総合計画、島本町都市計画マスタープラン等に基づく本町の都市計画の実現に向けた参考資料として位置づけられております。なお、本ガイドラインは、まちづくり委員会の提言や本町の基本構想等を踏まえて策定しました。



本地区の公共施設については、土地区画整理事業において大部分を整備するため、本ガイドラインに基づき、本町と事業主体である土地区画整理組合において、整備・運用を検討します。また、民間施設については、本町において土地所有者や民間事業者へ本ガイドラインを周知し、活用いただくことで、本地区のまちづくりの実現に向けた誘導を目指すこととします。

## I-2. まちづくりの基本方針

都市計画法や景観法等の基本理念、まちづくり委員会の提言等を踏まえ、  
以下に示す6項目を基本方針とします。

① 山並みに調和し、水の恵みを生かした、みどり豊かな街並みによる良好な  
景観を守り育てるまちづくり

景観：景観法の5つの基本理念にのっとり良好な景観形成  
大阪府景観計画や地区の特性を踏まえた景観形成

② 歴史・文化遺産を継承、活用し、アイデンティティを醸成するまちづくり

歴史文化：地区の特色・アイデンティティの維持に欠かせない歴史・文化遺産  
の保全・活用

③ 潤いのある豊かな生活環境の創造と共生社会を実現するまちづくり

生活環境：住みやすく、子育て・教育に適し、利便性の高い暮らしの場として  
の生活環境の形成・維持

共生社会：高齢者、障害者等に優しく、互いを尊重し、人々が共に生きるまち

④ 自然保護・保全、環境保全に取り組むまちづくり

自然保護・保全：水、みどり（山系の森林や農地を含む）、生物多様性の保全などに  
配慮した自然環境の保全・活用

環境保全：環境負荷の軽減、環境汚染の排除など

⑤ 災害・事故・犯罪を防ぎ、減らし、無くす安全・安心のまちづくり

安全・安心：都市型水害、集中豪雨、大型地震などによる災害を防ぐことがで  
き、事故、犯罪のない安全・安心な環境の維持

強 韌 性：脆弱ではなく、変化に対して強さ、しなやかさ、復元力を持つ環境  
づくり、体制づくり

⑥ 活力あるコミュニティの協働によるエリアマネジメントを行うまちづくり

協 働：共同体としての地域社会（コミュニティ）の構成員が協力して、何  
らかの取組課題に対して共に働き活動するまちづくり

エリアマネジメント：住民の参加・協働を前提になされる地域の良好な市街地やみどりを  
「つくり」「まもり」「そだてる」まちづくりへの取組

持続可能な開発目標（SDGs）を踏まえた持続可能な地域づくりに取り組んでいくために、まちづくりの基本方針とSDGsの対応関係を表に示します。

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS	貧困	飢餓	保健	教育	ジェンダー	水・衛生	エネルギー	経済・雇用	インフラ・産業	不平等	都市	消費・生産	気候変動	海洋資源	陸上資源	平和	実施手段
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
① 景観				●							●				●		
② 歴史文化				●							●						
③ 生活環境・共生社会	●	●		●	●					●	●					●	●
④ 自然保護・保全、環境保全				●		●	●				●	●	●	●	●		
⑤ 安全・安心、レジリエンス			●						●		●	●					
⑥ 協働・エリアマネジメント	●	●		●	●			●								●	●

### I-3. まちづくりの対象施設の区分

まちづくりの対象施設を次のように、2つに区分します。

- 公共施設：駅前広場、道路（駅前道路・区画道路）、公園、緑地、緑道など
- 民間施設：民間建築物とその敷地や空間

## Ⅱ. 対象施設別の整備に関する指針

### Ⅱ－１. 公共施設

#### 【テーマ別指針】

##### (①景観)

- ・ 周辺の風景と調和し、落ち着きや風格のある質感を感じる形態の形成
- ・ 自然に近い状態の材質、材料、色彩を中心とした景観づくり
- ・ 駅前道路や緑道等における列植による並木の形成
- ・ 可能な限り空間を遮らない施設等の整備
- ・ 山並みとの対比や周辺施設との調和に配慮した植栽による緑化の推進
- ・ 目に見える緑量の多さに配慮した緑化の推進
- ・ 照度基準を満たし、夜間景観に配慮した照明の設置

##### (②歴史文化)

- ・ 周辺の文化財を活用したオープンスペースづくり

##### (③生活環境、共生社会)

- ・ 地域に愛されるきれいな道路や広場の環境づくり
- ・ ヒートアイランド現象の緩和や地球温暖化対策のための環境負荷の少ない施設の整備
- ・ 高齢者、障害者、子ども等を優先したバリアフリーの推進やユニバーサルデザインの観点による施設の整備
- ・ 幅広い世代を対象とした住民の憩いの場となる公共空間の確保やくつろぎを感じ、健康づくりが行える公園の整備

##### (④自然保護・保全、環境保全)

- ・ 緑化の推進による緑豊かな空間づくり
- ・ 生物多様性に配慮した自然保護、環境保全
- ・ 北摂固有種や北摂地域に生育する植物による植栽



(⑤安全・安心、強靱性)

- ・子どもが安心して遊ぶことのできる公園の整備
- ・自然と調和した照明による夜間の犯罪の防止や人目の行き届かない路地をつくらぬ道路の整備
- ・災害時の避難等を意識した道路の整備
- ・防災・減災のまちづくりの推進
- ・施設管理者として将来にわたってメンテナンスを行いやすいような設備の設置

(⑥協働、エリアマネジメント)

- ・地域コミュニティの醸成と連帯力の向上
- ・多世代にわたり地域に愛され育まれる施設の整備
- ・イベント等の実施による地域愛の醸成
- ・オープンスペースの保全に地域ごとに取り組むコミュニティづくり
- ・持続的にマネジメントできる体制づくり
- ・多目的に利用できる公園の整備

【施設別指針】

Ⅱ－１－１．交通空間としての道路・広場

○駅前道路は地区のシンボルロードとしての落ち着きや風格を感じさせる形態等を持った空間とします。

《参 考》

- シンボルロードにふさわしい街路樹として、「島本町の木」である「クスノキ」等を選定することが考えられます。
- 看板やサインの統一感の創出を図ることが考えられます。
- ごみのポイ捨て、受動喫煙の防止を啓発することが考えられます。

○区画道路は歩車共存空間とします。

《参 考》

- 区画道路の交通安全性を高めるため、ハンプ・フォルト<sup>※</sup>などが考えられます。  
※走行する車に減速を促すための道路の仕組み。

○水循環と防災・減災のまちづくりに資するものとします。

《参 考》

- 歩道は透水性舗装とすることが考えられます。

## Ⅱ－1－2. 交通施設としての道路・広場

○交通施設は安全・効率的で違法駐車・駐輪のない環境づくりに資するものとします。

《参考》

- 駅前道路や町道広瀬桜井幹線は、横断防止柵等の設置により、歩道と車道を分離することで歩行者等の安全性の向上が考えられます。
- 違法駐車・駐輪防止には、広報、取締りの強化等による対策等が考えられます。
- 信号機、横断歩道など、必要な場所に設置することが考えられます。

○自動車騒音等の対策を検討します。

《参考》

- 排水性舗装による交通静音化を図ることが考えられます。

## Ⅱ－1－3. 1号公園

○本地区の「記念公園」としてふさわしいデザインのものとしてします。

《参考》

- 記念碑等の設置等、他地区での事例があります。

○島本町の歴史・文化遺産の保全・活用に資する公園とします。

《参考》

- 歴史・文化遺産に関する説明板等の設置が考えられます。
- 発見された周辺の遺構について復元等の活用が考えられます。

○景観等に配慮し、防災機能やコミュニティ形成に資する公園とします。

《参考》

- 北摂山系方向への眺望に配慮した豊かな植樹とすることが考えられます。
- 調整池等を設置することで防災機能の向上を図ることができます。
- イベント等の実施できるスペースを設けることが考えられます。



## Ⅱ－１－４． ２号公園

- 住民、特に子どもたちが親しみやすい公園とします。
- 防災機能を備えた公園とし、植栽は緑量の多さに配慮します。

《参 考》

- 児童等が利用できるように遊具等を備えることが考えられます。
- 調整池等を設置することで防災機能の向上を図ることができます。
- 可能な限り、多くの植栽をすることが考えられます。

## Ⅱ－１－５． １号～４号緑地

- 植栽は緑量の多さに留意し、配置については目に見える緑量を増やすなど配慮します。
- 生物多様性の保全・創出に配慮します。
- 歴史・文化遺産の活用を検討します。

《参 考》

- 緑地の傾斜や立ち上がりを利用することで、目に見える緑量を増やすことが考えられます。
- ヒメボタル等の生息地としての保全を図り、植樹配置を検討することが考えられます。
- 歴史・文化遺産等について、サインボードやパネルを使って展示することが考えられます。

## Ⅱ－１－６． ５号～７号緑地

- 植栽は景観形成や自然環境の保全等に配慮します。

《参 考》

- 北摂固有種または北摂地域に生育する植物、例えばヤマブキ等の植栽が考えられます。
- 眺望に配慮するとともに、豊かに植樹を行うことが考えられます。

## Ⅱ－１－７． 緑道

- 緑豊かで散策にも適した地域に愛される空間・環境とします。

《参 考》

- 緑道沿いの水路の一部について、身近に水面と触れ合える拠点をつくることが考えられます。
- 生息生物などについて、要所にサインボードやパネルを使って展示することが考えられます。

- 植栽は在来種とします。

《参 考》

- 植栽は、ヤマザクラ（島本町の在来種）や樹間にはヤマブキなどの低木の植樹が考えられます。

### Ⅱ－１－８．調整池、水路等

- 災害時を想定し、調整池や水路等を適切に設置・管理します。
- 生活環境の形成や生物多様性の保全・創出に配慮します。

《参考》

- 水路を開渠にするなど、自然観察ができる生物多様性に配慮した水路の設置が考えられます。
- 既存の希少種の保全に努めることが考えられます。

### Ⅱ－１－９．その他の施設一般

- 街路灯や標識柱等は、地区全体のデザインの基調となるように設置します。

《参考》

- 色彩は低明度、低彩度の色彩を選定し、統一すれば、地区のベースカラーとなり、環境全体（空、山、緑地など）に調和しやすくなります。
- 自然に近い材料の選定が考えられます。
- 地域の特色を表現するために、マンホールの蓋の活用が考えられます。

## Ⅱ－２．民間施設

### 【テーマ別指針】

#### ①景観

- ・市街地の背景として北摂山系との調和を意識した景観づくりの推進やビスタ※の形成
  - ※見通し景
- ・緑化の推進による圧迫感の軽減
- ・まとまりを感じる落ち着いた家なみの形成
- ・周辺の風景との調和に配慮し、落ち着きや風格のある質感を感じさせる建築物への誘導
- ・屋外広告物の規模やデザイン（形態、色彩等）の配慮及び周辺景観への調和
- ・水の恵みを意識した景観づくりの推進
- ・空間を遮る構造物への対応の検討
- ・景観の形成に資する作物の栽培などによる魅力的な景観づくりの推進
- ・生産緑地地区の指定による長期的な農地空間の創出
- ・空地の植樹は、沿道の樹種と合わせ統一感の創出
- ・積極的な緑化による表情豊かな建築物のエントランスの構築

#### ②歴史文化

- ・周辺の文化財や歴史的景観を意識したデザインや配置への誘導

#### ③生活環境、共生社会

- ・住みやすく、子育て・教育に適した暮らしの環境づくり
- ・地区内教育施設のための適切な教育環境づくり
- ・清掃美化活動の推進
- ・身近な環境に配慮した生活を促すまちづくりの推進
- ・地域住民の迷惑となるような行為のないまちづくりの推進
- ・迷惑施設の立地を制限するための民間協定（景観協定など）の検討
- ・農空間の形成を促し、子ども達が健やかに成長できる環境づくり

(④自然保護・保全、環境保全)

- ・ 生き物の生息環境の保全など、生物多様性に配慮した取組の推進
- ・ 四季を感じることができる緑豊かな空間づくり
- ・ ヒートアイランド現象の緩和、地球温暖化対策のための環境負荷の少ない環境に優しいまちづくり

(⑤安全・安心、強靱性)

- ・ 死角をなくし、防犯面に配慮したまちづくり（高い塀などの制限）
- ・ 緑地帯や開放感のあるオープン外構の設置
- ・ 住民の防犯意識、防災意識の向上
- ・ 災害の予防や人命の安全を守るための、建物の適正な管理や配置
- ・ 建築物で覆われない空地スペースの確保
- ・ 水循環と防災・減災に配慮したまちづくりの推進

(⑥協働、エリアマネジメント)

- ・ 自治会への参画促進やエリアマネジメントによる地域コミュニティの形成
- ・ イベント等の実施による地域愛の醸成
- ・ 持続的にマネジメントできる体制づくり

【エリア別指針】

Ⅱ－２－１. 駅前エリア

○建築物等については、「にぎわい」の期待されるエリアにふさわしいデザインとすることが望ましいです。

《参考》

【商業施設】

- 景観に配慮し、可能な限りオープンスペースを広く確保することが考えられます。
- 可能な場所には、椅子やベンチ、簡易テーブル等の設置も考えられます。
- 歩行者スペースは景観等に配慮し、駅前道路との一体的な利用が考えられます。

【商業施設以外】

- 駅前道路と沿道の家屋等との間は距離をとり、可能な限りセミオープンスペース化することが考えられます。
- プライベートスペースとの区切りが必要な場合には生垣等とすることが考えられます。



○低炭素社会実現への配慮を行うことが望ましいです。

○違法駐輪対策のために、施設毎に自転車駐輪場を確保することが望ましいです。

《参考》

- 駐車場出入口は、歩行者等の安全に配慮した配置やデザインとすることが考えられます。
- 駐車場の緑化について、舗装面の緑化を検討するなど、デザイン面に留意することが考えられます。

Ⅱ－２－２. 住宅エリア①

○建築物等の高さや容積率、建ぺい率等は都市計画の内容を遵守し、建築物等の形態意匠については、北摂山系の眺望に配慮する等、周辺環境に調和したものとします。

《参考》

- 遠景の視点場の一例として、眺望がきき、住民の往来も多い JR 跨線橋上または楠公道路路上が考えられます。
- 近景の視点場の一例として、JR 島本駅プラットフォームや緑道が考えられます。
- 建築物等を敷地境界から可能な限り、後退させることで、空間に余裕を持たせることが考えられます。

- 建築物等は、市街地の背景としての山系を意識した景観づくりを行い、圧迫感を抑え、北摂山系の稜線や山並みとの調和を意識する等、視点場からの見晴らし景に配慮することが望ましいです。
- 沿道に立地する建築物は、敷際等の緑化を図り、山並みの緑との連続性を確保することが望ましいです。
- 建築物等の色彩は周辺環境に調和したものとすることが望ましいです。

《参考》

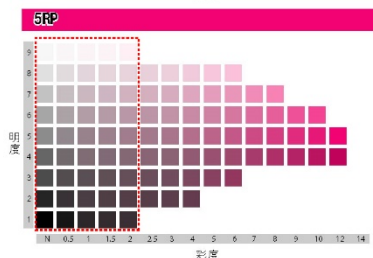
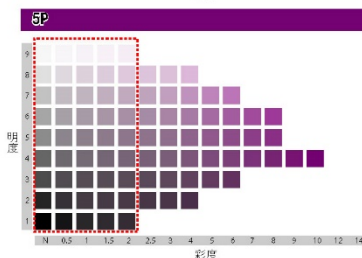
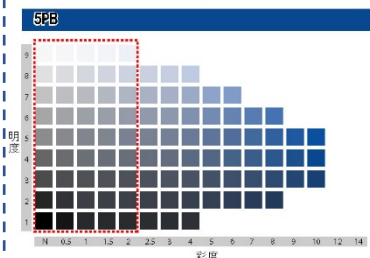
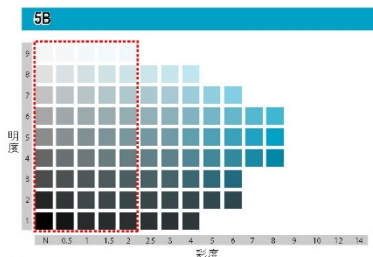
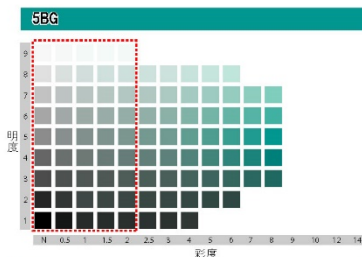
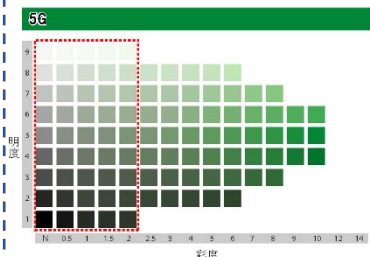
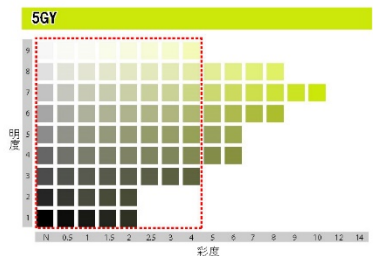
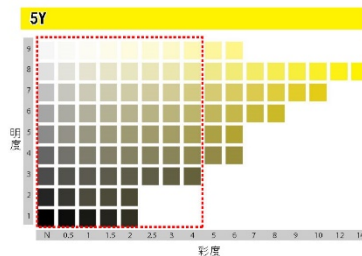
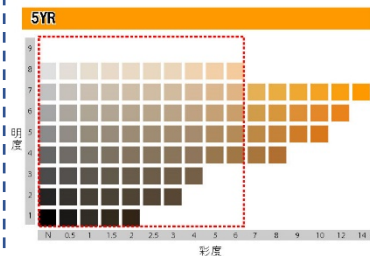
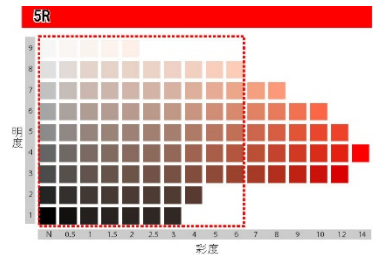
- 色相は周辺景観に見られる色味とするために、暖色系を基本とすることが考えられます。
- 明度は、重要な視点場から見た時に、その建築物・構造物の背景が山並みとなる場合、明度を低くし、その背景が空となる場合には明度を明るくすることが考えられます。
- 彩度はベースカラー（基調となる色）で色味を1～2程度に抑え、アクセントカラーは、暖色系（Y.YR.R）で6まで、その他の色相では一部のアクセントとしてとどめることが考えられます。

※大阪府景観色彩ガイドライン（抜粋）

■大阪府景観計画における色彩基準

大阪府景観計画における色彩基準（外壁基本色）

- ① R（赤）、YR（橙）系の色相の場合、彩度6以下
  - ② Y（黄）系の色相の場合、彩度4以下
  - ③ その他の色相の場合、彩度2以下
- ※JIS のマンセル表色系による



外壁に使用してもよい色彩の範囲



### Ⅱ－２－３．住宅エリア②・③

- 高層建築物を建設する際、住宅エリア①と同様に配慮することが望ましいです。
- 低炭素社会実現への配慮を行うことが望ましいです。
- 落ち着いたある良好な住宅地とするためのルールをつくることが望ましいです。

《参 考》

- 傾斜屋根に統一するなどが考えられます。
- 緑化を促進するために緑化協定などの活用が考えられます。

### Ⅱ－２－４．農住エリア

- 緑の多い落ち着いた佇まいの住宅地とすることが望ましいです。

《参 考》

- 景観協定や緑化協定により、緑化の推進が考えられます。
- 住宅等と道路の境界部については、フェンスを可能な限り避けて、生垣等とすることが考えられます。
- 本エリアの特性を保持するために、農地を維持する方法（生産緑地地区、市民農園等）について検討することが考えられます。

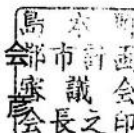
## 參考資料

## 1. 令和元年度第1回島本町都市計画審議会答申



令和元年7月31日

島本町長 山田 紘平 様

島本町都市計画審議会  
会長 榊原 和

北部大阪都市計画地区計画の決定(JR 島本駅西地区)について(答申)

令和元年7月31日付け(議第37号)で貴職から付議のあった標記の件について、  
下記のとおり答申します。

## 記

原案どおりとすることについて、承認します。

(町に対する付帯意見)

・JR島本駅西土地地区画整理準備組合あてに提出された要望書に記載された事項については、様々な機会で開催した地域住民等のご意見が多く含まれているため、町は、準備組合と協議を継続することを条件に都市計画決定を行うこと。

・JR島本駅西地区のまちづくりは、教育・子育て・農業振興・防災・福祉・交通など、様々な分野が関連することから、庁内で十分に連携体制を整え、計画的かつ丁寧なまちづくりとなるよう取り組むこと。

・町を代表する空間としての景観形成、緑化の推進を行い、将来にわたって町の住民の誇りとなるようなまちづくりを推進すること。そのためには、具体化されたイメージに基づいて策定される空間構成や建築物の形態・意匠・色彩等に関する質の高いルールが必要である。ルールづくりや事業の実施にあたっては、あらかじめ地域住民や専門家なども参画する委員会や協議会などの体制を整え、その意見を反映されたい。

## 2. JR島本駅西地区まちづくり委員会設置要綱・委員名簿

### JR島本駅西地区まちづくり委員会設置要綱

(令和2年2月17日)

#### (設置)

第1条 JR島本駅西土地区画整理事業区域内及びその周辺の区域内の公共施設の整備、景観の形成等に関する事(以下「JR島本駅西土地区画整理事業区域内の整備等に関する事」という。)について検討及び協議を行うため、JR島本駅西地区まちづくり委員会(以下「委員会」という。)を設置する。

#### (職務)

第2条 委員会は、都市計画の内容に基づき、JR島本駅前にふさわしい良好な環境と機能を備えたまちづくりを推進するため、次に掲げる事項について検討及び協議を行う。

- (1) JR島本駅西土地区画整理事業区域内の整備等に関する事。
- (2) その他、前号に関連した事項に関する事。

#### (組織)

第3条 委員会は、委員10人以内で組織し、次に掲げる者のうちから町長が委嘱し、又は任命する。

- (1) 学識経験のある者
- (2) 町の住民

#### (委員長及び副委員長)

第4条 委員会に委員長及び副委員長を各1名置き、委員の互選により決定する。

- 2 委員長は、委員会を代表し、会務を総理する。
- 3 副委員長は委員長を補佐し、委員長に事故のあるとき、又は委員長が欠けたときは、その職務を代理する。

#### (会議)

第5条 委員会の会議は、委員長が招集し、会議の議長となる。

- 2 委員長は、第2条に定める事項を検討、協議するために必要があると認めるときは、会議に関係者の出席又は資料の提出を求めることができる。

#### (庶務)

第6条 委員会の庶務は、島本町都市創造部都市計画課において処理する。

#### (委任)

第7条 この要綱に定めるもののほか、委員会の運営に必要な事項は、委員長が委員会に諮って定める。

#### 附 則

#### (施行期日)

- 1 この要綱は、令和2年2月17日から施行する。

#### (この要綱の廃止)

- 2 この要綱は、JR島本駅西土地区画整理事業区域内及びその周辺の区域内の公共施設の整備、景観の形成等に関する事について、まちづくりの方針が決定されたときは、速やかに、廃止するものとする。

## JR 島本駅西地区まちづくり委員会 委員名簿

区 分		氏 名	所 属 等
委 員 員	学 識 委 員	榊原 和彦	《委員長》 大阪産業大学名誉教授 (元島本町都市計画審議会会長)
		難波 泰明	大阪弁護士会
		藤本 英子	《副委員長》 京都市立芸術大学大学院美術研究科教授
		吉田 長裕	大阪市立大学大学院工学研究科准教授
	公 募 委 員	五江渕 弘臣	
		永山 智美	
オブザーバー	島本町 JR 島本駅西 土地区画整理組合		
	谷田 公宏	大阪府住宅まちづくり部建築指導室 建築企画課調整グループ	

(注) 学識委員及び公募委員は区分ごとにアイウエオ順で記載

### 3. 地区計画（JR島本駅西地区・令和元年9月15日決定）

北部大阪都市計画 JR 島本駅西地区地区計画

都市計画 JR 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 JR 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 JR 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</p> <p>駅前には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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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
建築物等に関する事項	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) ホテル、旅館 (2) ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バドミントン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。 (3) カラオケボックスその他これに類するもの (4) マージャン屋、ぱちんこ屋、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 (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 (6) 自動車教習所 (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。 (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	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 建築基準法別表第二(イ)項第一号に掲げる住宅 (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。 (3) 事務所 (4) ホテル、旅館 (5) ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バドミントン練習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) マージャン屋、ぱちんこ屋、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 (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 (9) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (10) 公衆浴場 (11) 自動車教習所 (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。 (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	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 床面積が500㎡を超える店舗 (2) ホテル、旅館 (3) ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バドミントン練習場その他これらに類するもの (4) カラオケボックスその他これに類するもの (5) マージャン屋、ぱちんこ屋、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 (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 (7) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (8) 公衆浴場 (9) 自動車教習所 (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。 (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	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (2) 公衆浴場	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (2) 公衆浴場

地区整備計画

建築物等に関する事項

建築物等の用途の制限



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>
	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0.6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 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

