南部大阪都市計画地区計画の決定（岸和田市決定）

都市計画山直東地区地区計画を次のように決定する。

1．地区計画の方針

名　　称		山直東地区地区計画
位　　置		岸和田市三田町
面　　積		約 30.4 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、広域連携軸「都市計画道路泉州山手線」と地域連携軸「都市計画道路磯之上山直線」との交差部に位置し、「人、モノ、情報の拠点となるにぎわいのある“まち”」、「地域を支える産業がある活力ある“まち”」、「豊かなみどりと防災性を兼ね備えた安心で安全な“まち”」を基本コンセプトに、広域交流拠点の形成を図ることを目標とする。 新たに整備される泉州山手線を活かし、周辺土地利用との調和と環境保全に配慮しつつ、土地区画整理事業による事業効果の維持・増進、宅地開発事業の適正な誘導、また既存集落地の住環境保全など、各エリアの特性を踏まえた市街地形成を推進する。
	土地利用の方針	地区全体を５地区に区分し、それぞれ以下の方針により土地利用を誘導する。 Ⅰ.産業地区 広域幹線道路沿道の立地特性を活かし、周辺環境の保全を図りつつ、大規模な産業施設の立地を誘導する。 Ⅱ.沿道にぎわい地区 幹線道路沿道の立地特性を活かし、業務施設、沿道サービス施設、店舗等の商業施設の立地を誘導する。 Ⅲ.生活利便・公益施設地区 山直市民センターを核とした生活利便施設や公益施設を誘導するとともに、広域幹線道路沿道は、住環境に配慮しつつ交通利便性を活かした土地利用を誘導し、地域コミュニティや生活拠点機能を備えた市街地の形成を図る。 Ⅳ.沿道産業地区 広域幹線道路を活かし、周辺の住環境に配慮しつつ、小中規模の産業施設や店舗等の立地を誘導する。 Ⅴ.農業・住宅共存地区 広域幹線道路を活かし、農業振興の推進と交通利便性の高い住宅地が共存した既存集落地の環境を保全する。
	地区施設の整備の方針	1. 産業地区を中心とする磯之上山直線以北のエリアは、地区内及び周辺の自動車交通を円滑に処理するため、都市計画道路泉州山手線・磯之上山直線に接続する道路を土地区画整理事業等により適切に配置する。 2. 磯之上山直線以南のエリアは、都市計画道路泉州山手線・磯之上山直線により地区周辺の自動車交通を円滑に処理しつつ、既に形成されつつある市街地の住環境の保全と交通安全に配慮し、地区内への過度な通過交通を抑制するよう区画道路及び生活道路を配置する。また、生活道路には、必要に応じて待避所を設置する。 3. バスの乗降者の安全性と歩行者等の休憩の場として、緑の連続性に配慮した広場を配置する。 4. 周辺地形との連続性に配慮した緑地等を配置するとともに、多世代の住民や来訪者の休憩や集いの場となり、災害時には避難場所となりうる公園を配置する。 5. 雨水流出抑制施設を土地区画整理事業により配置するとともに、大規模開発等において浸透施設・貯留施設の整備を促進する。
	建築物等の整備の方針	【Ⅰ.産業地区,Ⅱ.沿道にぎわい地区,Ⅲ.生活利便・公益施設地区,Ⅳ.沿道産業地区】 1. 広域交流拠点の形成を推進するため、地区の特性に応じて、建築物等の用途、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等を定める。 2. 緑化率の最低限度を定め、住環境の保全と潤いある産業地の形成、また延焼遮断帯の形成を推進する。 3. 頻発化・激甚化する洪水災害から人命を守るため、想定最大規模の浸水に備え、建築物等の浸水対策を定める。 4. 住宅・建築物について、年間のエネルギー収支ゼロをめざすZEH・ZEB基準の性能確保に努める。 【Ⅴ.農業・住宅共存地区】 5. 良好な住環境を保全するため、開発許可制度により建築物等の規制・誘導を行う。

２．地区整備計画

<table>
<tr><td rowspan="11">地区整備計画</td><td colspan="2">地区施設の配置及び規模</td><td>道路</td><td colspan="3">区画道路1号線　幅員8m（区域外を含む全幅員）　延長 約180m
区画道路2号線　幅員8m　延長 約220m
生活道路1号線　幅員4.5～6m（標準幅員4.5m）　延長 約330m
生活道路2号線　幅員5m　延長 約63m</td><td>公園</td><td colspan="3">公園１号　面積 約1.2ha</td></tr>
<tr><td rowspan="10">建築物等に関する事項</td><td rowspan="2">地区の区分</td><td>地区の名称</td><td>Ⅰ.産業地区</td><td colspan="2">Ⅱ.沿道にぎわい地区</td><td colspan="2">Ⅲ.生活利便・公益施設地区
①市街地ゾーン　②沿道ゾーン</td><td>Ⅳ.沿道産業地区</td></tr>
<tr><td>地区の面積</td><td>約10.7ha</td><td colspan="2">約4.1ha</td><td colspan="2">約3.7ha　約1.5ha</td><td>約2.9ha</td></tr>
<tr><td rowspan="2">建築物等の用途の制限</td><td colspan="7">次に掲げる建築物は、建築してはならない。</td></tr>
<tr><td>1. 住宅（本地区計画の都市計画決定が告示された際、現に住宅の敷地として使用されている土地について、その全部を一の敷地として建築する場合を除く）
2. 共同住宅
3. 店舗、飲食店、展示場に供する建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が1万㎡を超えるもの
4. ホテル又は旅館
5. カラオケボックスその他これに類するもの
6. 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
7. 劇場、映画館、演芸場又は観覧場
8. キャバレー、料理店、ナイトクラブその他これらに類するもの
9. 学校（幼保連携型認定こども園を除く）
10. 病院
11. 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの
12. 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの
13. 自動車教習所
14. 畜舎（動物の繁殖、訓練施設を付属しない動物病院及びペットショップを除く）
15. 使用済自動車の再資源化等に関する法律第2条第11項に規定する引取業、同条第12項に規定するフロン類回収業、同条第13項に規定する解体業及び同条第14項に規定する破砕業の用に供する建築物
16. 特定家庭用機器再商品化法（平成10年法律第97号）第2条第3項に規定する再商品化等に必要な行為の用に供する施設
17. 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）に規定する産業廃棄物の収集運搬業の用に供する産業廃棄物の積替え保管施設
18. 統計法（平成19年法律第53号）第28条第1項の規定に基づき、同法第2条第9項に規定する統計基準として産業に関する分類を定める件において分類された石油製品・石炭製品製造業、鉄鋼業又は非鉄金属製造業の用に供する建築物</td><td colspan="2">1. 住宅（本地区計画の都市計画決定が告示された際、現に住宅の敷地として使用されている土地について、その全部を一の敷地として建築する場合を除く）
2. 共同住宅、寄宿舎又は下宿
3. 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
4. キャバレー、料理店、ナイトクラブその他これらに類するもの
5. 自動車教習所
6. 畜舎（動物の繁殖、訓練施設を付属しない動物病院及びペットショップを除く）
7. 建築基準法別表第２（ぬ）項第２号から第３号に掲げるもの
8. 建築基準法別表第２（と）項第４号に掲げるもの
9. 使用済自動車の再資源化等に関する法律第2条第11項に規定する引取業、同条第12項に規定するフロン類回収業、同条第13項に規定する解体業及び同条第14項に規定する破砕業の用に供する建築物
10. 特定家庭用機器再商品化法（平成10年法律第97号）第2条第3項に規定する再商品化等に必要な行為の用に供する施設
11. 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）に規定する産業廃棄物の収集運搬業の用に供する産業廃棄物の積替え保管施設</td><td colspan="2">1. 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する部分の床面積の合計が3000㎡を超えるもの
2. ホテル又は旅館の用途に供する部分の床面積の合計が3000㎡を超える
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. 劇場、映画館、演芸場又は観覧場のうち客席の部分の床面積の合計が200㎡以上のもの
6. キャバレー、料理店、ナイトクラブその他これらに類するもの
7. 自動車教習所
8. 倉庫業倉庫の用途に供する部分の床面積の合計が3000㎡を超えるもの
9. 畜舎（動物の繁殖、訓練施設を付属しない床面積の合計3000㎡以下の動物病院及びペットショップを除く）
10. 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が50㎡を超えるもの　建築基準法別表第２（ぬ）項第２号に掲げるもの
11. 建築基準法別表第２（ぬ）項第３号に掲げるもの
12. 建築基準法別表第２（と）項第４号に掲げるもの
13. 使用済自動車の再資源化等に関する法律（平成14年法律第87号）第2条第11項に規定する引取業、同条第12項に規定するフロン類回収業、同条第13項に規定する解体業及び同条第14項に規定する破砕業の用に供する建築物
14. 特定家庭用機器再商品化法（平成10年法律第97号）第2条第3項に規定する再商品化等に必要な行為の用に供する施設
15. 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）に規定する産業廃棄物の収集運搬業の用に供する産業廃棄物の積替え保管施設</td><td>1. 住宅（本地区計画の都市計画決定が告示された際、現に住宅の敷地として使用されている土地について、その全部を一の敷地として建築する場合を除く）
2. 共同住宅、寄宿舎又は下宿
3. ホテル又は旅館
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. キャバレー、料理店、ナイトクラブその他これらに類するもの
6. 学校（幼保連携型認定こども園、幼稚園、大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く）
7. 診療所（病室を有するものに限る）又は病院
8. 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの
9. 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの
10. 畜舎（動物の繁殖、訓練施設を付属しない動物病院及びペットショップを除く）
11. 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が1500㎡を超えるもの
12. 建築基準法別表第２（と）項第４号に掲げるもの
13. 使用済自動車の再資源化等に関する法律第2条第11項に規定する引取業、同条第12項に規定するフロン類回収業、同条第13項に規定する解体業及び同条第14項に規定する破砕業の用に供する建築物
14. 特定家庭用機器再商品化法（平成10年法律第97号）第2条第3項に規定する再商品化等に必要な行為の用に供する施設
15. 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）に規定する産業廃棄物の収集運搬業の用に供する産業廃棄物の積替え保管施設</td></tr>
<tr><td>建築物の敷地面積の最低限度</td><td colspan="3">500㎡以上</td><td colspan="3">150㎡以上
ただし、地区計画の決定告示の際、現に存する建築物の敷地についてはこの限りではない</td></tr>
<tr><td>壁面の位置の制限</td><td colspan="3">都市計画道路：2.0m以上，その他の道路：1.0m以上，隣地境界：1.0m以上
(ただし、敷地面積が500㎡未満の場合はこの限りではない)</td><td colspan="3">隣地境界：1.0m以上
(ただし、敷地面積が150㎡未満の場合はこの限りではない)</td></tr>
<tr><td>建築物等の高さの最高限度</td><td>31m</td><td colspan="5">20m
（ただし、隣地境界から5.0m以上後退する部分を除く）</td></tr>
<tr><td>建築物の居室の床面の高さの最低限度</td><td colspan="3">－</td><td colspan="3">居室の床面の高さは、計画図(その２)に示す標高以上とする。ただし、当該建築物内に床面の高さが当該標高以上で避難の用に供する居室を確保できる場合は、この限りでない。</td></tr>
<tr><td>建築物等の形態又は意匠の制限</td><td colspan="6">１．建築物の形態、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、周辺環境に調和したものとする。
２．敷地内に設置する広告物又は看板については、点滅式の照明は使用しないものとし、周辺景観に配慮したものとする。</td></tr>
<tr><td>建築物の緑化率の最低限度</td><td colspan="3">1.5/10</td><td colspan="3">1.0/10</td></tr>
<tr><td>垣又はさくの構造の制限</td><td colspan="3">壁面の位置の制限の範囲内に、透過率50%未満のさく又は塀を設置する場合は、前面に生垣を設置するなど景観に配慮した構造とする。
ただし、道路面から高さ１m以下の部分並びに高さ２m以下の門扉、門柱の袖壁（総延長が門扉の長さの２倍を限度とする）については、この限りではない。</td><td colspan="3">―</td></tr>
</table>

区域、地区整備計画の区域、地区の区分、地区施設の配置の制限は計画図表示のとおり