

地区計画の方針

名 称		三ツ松地区地区計画
位 置		貝塚市三ツ松地内
面 積		約 1.7 ha
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 の 方 針	地区計画の目標	<p>当地区は、水間駅南部に位置し、水間風致地区の東半分に属する。付近に幹線道路である一般国道170号と一般府道水間和泉橋本停車場線があり、交通の利便性がよく、未だ開発のポテンシャルが高いところである。</p> <p>以上のことから本計画は、良好な居住環境の整備を図るため、自然環境と調和した緑とうるおいのある郊外住宅地区として、風致地区にふさわしい環境を形成し、維持、保全することを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>緑豊かな、ゆとりとうるおいのある低層の戸建住宅の建設を図る。</p> <p>道路については、幅員(有効)を原則6m以上とし、行き止りのないようネットワークを図る。</p> <p>調整池については、下流域における洪水などの災害発生を未然に防止するため、必要な容量を確保し、恒久的なものとして適切に整備する。緑地等については、風致地区にふさわしい景観を維持するため関係法令等を遵守することによる敷地内緑化を推進し、健全な土地利用を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>当地区の、健全な土地利用及び良好な居住環境の形成を図るため、道路、公園を適切に配置する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>建築物の用途、容積率及び敷地面積の最低限の制限を行うことにより、健全で良好な居住環境の形成を図る。</p>

地区整備計画

地区整備計画	位置		貝塚市三ツ松地内	
	地区区分	名称	A 地区	B 地区
		面積	約 1.5 ha	約 0.2 ha
	配置及び規模	道路	区画道路1号 幅員 約9m 延長 約136m 区画道路2号 幅員 約6m 延長 約111m 区画道路3号 幅員 約7m 延長 約51m 区画道路4号 幅員 約6m 延長 約211m	
		公園	1号 約210㎡ 2号 約300㎡ 緑地 約1798㎡	
	建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 ①住宅（2世帯住宅を含み、長屋は除く。） ②診療所 ③巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4で定める公益上必要な建築物 ④前各号に掲げる建築物に付属するもの（建築基準法施行令第130条の5に定めるものを除く。）	次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 ①住宅（2世帯住宅を含み、長屋は除く） ②診療所 ③巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4で定める公益上必要な建築物 ④倉庫（倉庫業を営む倉庫は除く。） ⑤前各号に掲げる建築物に付属するもの（建築基準法施行令第130条の5に定めるものを除く。）
		建築物の敷地面積の最低限度	150㎡	
		建築物の容積率の最高限度	10分の10	
		建築物の高さの最高限度	10m。 ただし、建築物の各部分の高さは、次に掲げるもの以下としなければならない。 当該部分から、隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5mを加えたもの。当該部分から、前面道路の反対側の境界線から水平距離に1.25を乗じて得たもの。	
		建築物等の形態又は意匠の制限	建築物等外壁の色彩はおちついた色調とすること。（周辺の風致と著しく不調和でないこと）	
かき又はさくの構造の制限		道路に面するかき又はさく（門扉及び門柱を除く。）を設置する場合は、次に掲げるものとしなければならない。 ただし、宅地地盤面より高さ60cm以下の腰積を併設することを妨げない。 ①生垣 ②透視可能なフェンス等を設置する場合で、上記と同等の機能を有するよう植栽等により美観に配慮し、緑化に努めたもの。 ただし、道路に面して植栽帯を設ける場合はこの限りではない。		
備考	本区域は風致地区であることから、別途、「大阪府風致地区内における建築等の規制に関する条例」が適用される。			