

南部大阪都市計画（貝塚市）東山丘陵地区地区計画

1. 地区計画の方針

地区計画の目標

本地区は、貝塚市内西部の丘陵地で、南海本線「貝塚駅」から3~5km、JR阪和線「東貝塚駅」から2~4km及び水間鉄道「森」「三ツ松」「三ヶ山」の各駅から0.2~1.5kmの位置にあり、市の中心軸である貝塚中央線と広域幹線である大阪外環状線の交差点に接した東西約750m、南北約1,300m面積約77.5haの地区である。

また、市の総合計画においては、商業環境・自然環境との調和を図った良好な内陸生活中心地区の形成が位置づけられている地区である。

そこで、本地区においては、建築物等の規制誘導を積極的に推進し、豊かな生活空間の創造により、良好な居住環境の形成と開発事業の効果を維持増進する。

地区施設の整備方針

道路：本地区においては、地区内を貫通して、まちなみを形成する幹線道路（都市計画道路東山丘陵中央線）及び補助幹線道路（都市計画道路東山丘陵南北線、都市計画道路東山丘陵東西線）にアクセスするため適切な区画道路を配置する。

また、良好な居住環境の創出や歩行者の利便性の向上を図るため、緑道を適切に配置する。

緑地：自然環境の維持や景観上の向上を図るため緑地を適切に配置する。

中高層住宅地区2

（土地利用方針）

福祉施設を保全し、中高層住宅との調和を図り、良好な環境形成を図る。

（建築物等の整備方針）

福祉施設を保全し、良好な中高層住宅地の環境形成を図るため、建築物等の用途の制限、建築物等の形態又は意匠の制限及びかき又はさくの構造の制限を行う。

住宅地区1

（土地利用方針）

低層住宅を中心に、閑静な落ち着いた住宅地の形成を図る

（建築物等の整備方針）

低層住宅を中心に閑静な落ち着いた住宅地を形成を図るため、建築物等の用途の制限を行うとともに、建築物等の形態又は意匠の制限及びかき又はさくの構造の制限を行う。

住宅地区2

（土地利用方針）

地区の保全を目的とした緑のオープンスペースを計画的に配置すると共に、戸建住宅を主体とし、ゆったりとした高級感あふれる低層低密度住宅地としての環境形成を図る。

（建築物等の整備方針）

戸建住宅を主体とし、ゆったりとした高級感あふれる低層低密度住宅地としての環境形成を図るため、建築物等の用途の制限を行うとともに、積積率の最高限度及び敷地面積の最低限度を定める。また、建築物等の形態又は意匠の制限及びかき又はさくの構造等の制限を行う。

センター地区

（土地利用方針）

東山丘陵地区及び周辺地区を対象とした商業施設やサービス施設を計画的に誘導し地域の核としての整備を図る。

（建築物等の整備方針）

地区環境と調和した商業施設やサービス施設の集積を図るため、建築物等の用途の制限及び建築物等の形態又は意匠の制限を行う。また、道路との境界は壁面の位置の制限を行う。

道路沿道地区

（土地利用方針）

現況における物理的条件から住宅地区1との高低差が生じ、地段的に分断されることや地区内に工場・倉庫等が立地していることから、区域内の工場・倉庫等を集約し、道路沿道にあきわしい整備を図る。

（建築物等の整備方針）

区域内の工場・倉庫等を集約し、良好な環境形成を図るため、建築物の用途の制限及び建築物等の形態又は意匠の制限を行う。

教育医療施設地

（土地利用方針）

教育施設や病院等医療施設の集積地区として、良好な環境形成を図る

（建築物等の整備方針）

教育施設や、病院等医療施設の集積地区として良好な環境の形成を図るため、建築物等の用途制限及び建築物等の形態又は意匠の制限を行う。

中高層住宅地区1

（土地利用方針）

中高層住宅地としての良好な環境形成を図る。

（建築物等の整備方針）

良好な中高層住宅地の環境形成を図るため、建築物等の用途の制限、建築物等の形態又は意匠の制限、及びかき又はさくの構造の制限を行う。また、幹線道路との境界は壁面の位置の制限を行う。

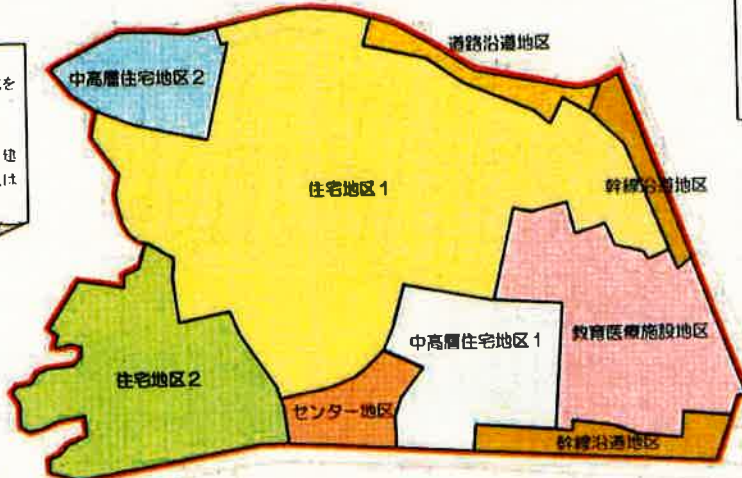
幹線沿道地区

（土地利用方針）

商・工業等の複合利用、土地利用の高度化と諸施設の誘導が図られるべく、幹線道路沿道にあきわしい整備を図る。

（建築物等の整備方針）

商・工業等の複合利用、土地利用の高度化と諸施設の誘導を図るため、建築物等の用途の制限及び建築物等の形態又は意匠の制限を行う。



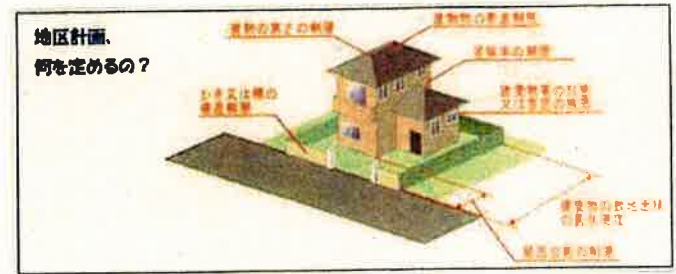
2. 地区整備計画

地区計画の届出

地区計画の区域で建築行為や土地の区画質質の変更等を行う場合、着手の30日前まで及び建築確認申請の前までに必ず届出をしなければなりません。

またその行為が地区計画に適合していない場合は、設計の変更等を行っていただくように勧告することになります。

なお、届出に関する様式や具体的な制度内容については、貝塚市都市計画課までお問い合わせください。



| 地区の細区分 | 細区分の名称 | 住宅地区1 | 住宅地区2 | 中高層住宅地区1 | 中高層住宅地区2 | 教育・医療施設地区 | センター地区 | 幹線沿道地区 | 道路沿道地区 | |
|-------------|---|---|---|--|---|---|---|---|--|---|
| | 細区分の面積 | 約34.5ha | 約11.7ha | 約6.8ha | 約4.2ha | 約10.8ha | 約2.8ha | 約4.8ha | 約1.9ha | |
| 地区整備計画 | 建築物等の用途制限 | 次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1.学校 2.図書館、その他これらに類するもの 3.老人ホーム、保育所、福祉ホーム、その他これらに類するもの 4.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。 | 次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1.共同住宅、長屋(ただし、3戸建以上のものに限る。) 2.寄宿舎又は下宿 3.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.学校(各種学校を除く) 2.図書館、その他これらに類するもの 3.老人ホーム、保育所、福祉ホーム、その他これらに類するもの 4.老人福祉センター、児童施設、その他これらに類するもの。 | 次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1.学校(各種学校を除く) 2.図書館、その他これらに類するもの | 次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1.ボーリング場、スケート場 2.ホテル又は旅館 3.自動車教習所 4.畜舎 | 次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1.マージャン屋、パチンコ屋、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。 2.公衆浴場 3.工場(但し、建築基準法施行令第130条の6に該当する工場を除く) | 次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1.マージャン屋、パチンコ屋、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。 2.キャバレー、料理店、その他これらに類するもの。 3.ホテル又は旅館 4.自動車教習所 5.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。 2.マージャン屋、パチンコ屋、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。 3.ホテル又は旅館 4.自動車教習所 5.公衆浴場 | |
| | 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度(容積率) | — | 80% | — | — | — | — | — | — | — |
| | 建築物の敷地面積の最低限度 | — | 165㎡ | — | — | — | — | — | — | — |
| | 壁面の位置の制限 | — | — | 建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面又は高さ2mをこえる門、若しくは塀は貝塚中央線の道路境界線から15m以上後退しなければならない。 | — | — | — | 建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面又は高さ2mをこえる門、若しくは塀は道路境界線から1m以上後退しなければならない。 | — | — |
| | 建築物等の形態又は意匠の制限 | 建築物、広告物及び看板の形態、意匠については、優れた都市景観にふさわしいものとし、周辺環境を損なわないものとする。 | 建築物、広告物及び看板の形態、意匠については、優れた都市景観にふさわしいものとし、周辺環境を損なわないものとする。 | 建築物、広告物及び看板の形態、意匠については、優れた都市景観にふさわしいものとし、周辺環境を損なわないものとする。 | 建築物、広告物及び看板の形態、意匠については、優れた都市景観にふさわしいものとし、周辺環境を損なわないものとする。 | 建築物、広告物及び看板の形態、意匠については、優れた都市景観にふさわしいものとし、周辺環境を損なわないものとする。 | 建築物、広告物及び看板の形態、意匠については、優れた都市景観にふさわしいものとし、周辺環境を損なわないものとする。 | 建築物、広告物及び看板の形態、意匠については、優れた都市景観にふさわしいものとし、周辺環境を損なわないものとする。 | 建築物、広告物及び看板の形態、意匠については、優れた都市景観にふさわしいものとし、周辺環境を損なわないものとする。 | 建築物、広告物及び看板の形態、意匠については、優れた都市景観にふさわしいものとし、周辺環境を損なわないものとする。 |
| かき又はさくの構造制限 | 道路境界線及び隣地境界線に設ける塀は高さ1.5m以下のかき又はさくとし、生垣又は鉄柵、金網等の透視可能なさくで、原則として植栽を施したものとす。また、その基礎の高さは、地盤面から0.6m以下とする。 | 道路境界線及び隣地境界線に設ける塀は高さ1.5m以下のかき又はさくとし、生垣又は鉄柵、金網等の透視可能なさくで、原則として植栽を施したものとす。また、その基礎の高さは、地盤面から0.6m以下とする。 | 道路境界線及び隣地境界線に設ける塀は高さ1.5m以下のかき又はさくとし、生垣又は鉄柵、金網等の透視可能なさくで、原則として植栽を施したものとす。また、その基礎の高さは、地盤面から0.6m以下とする。 | 道路境界線及び隣地境界線に設ける塀は高さ1.5m以下のかき又はさくとし、生垣又は鉄柵、金網等の透視可能なさくで、原則として植栽を施したものとす。また、その基礎の高さは、地盤面から0.6m以下とする。 | 道路境界線及び隣地境界線に設ける塀は高さ1.5m以下のかき又はさくとし、生垣又は鉄柵、金網等の透視可能なさくで、原則として植栽を施したものとす。また、その基礎の高さは、地盤面から0.6m以下とする。 | — | — | — | — | |