

南部大阪都市計画地区計画の変更（貝塚市決定）

せんごくの杜地区地区計画を次のように変更する。

地区計画の方針

名 称	せんごくの杜地区地区計画
位 置	貝塚市橋本、王子、名越、清児、森、地蔵堂、石才、三ツ松、泉南郡熊取町七山北 地内
面 積	約 48.0 ha
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、地区全域が市街化調整区域に属し、また熊取町域を除く地区全域が水間風致地区に属する自然環境に恵まれた区域であり、地区一体は貝塚市都市計画マスタープランにおいて、交流核と位置付けられている。</p> <p>そのため、地区計画を策定することによって、豊かな自然環境を保全・活用し、憩いの場や教育、福祉などの交流機能の集積・強化を目指すとともに、市民生活の利便や地域活性化などに資することを目標とする。</p>
	<p>土地利用の 方 針</p> <p>地区の特性を考慮し、次の4エリアに区分の上、土地利用を誘導する。</p> <p>1. 防災・交流エリア(約 9.4ha)</p> <p>平時は運動広場など市民の憩いの場として活用し、災害時には救助・救援活動を行う等防災拠点としての活用を図る。</p> <p>2. 里山保全エリア(約 18.2ha)</p> <p>現存する森林は里山として保全し、歴史遺産でもある千石堀城趾周辺については散策路等の整備を図ることによって、周辺の自然環境や歴史遺産を活用した市民のふれあいの場を確保する。</p> <p>3. 産業・流通エリア(約 9.3ha)</p> <p>自然環境と調和した産業・流通施設等の立地を図ることによって、雇用促進や交流人口の増加などに資する産業振興とコミュニティ機能が備わった魅力のある都市空間を確保する。</p> <p>4. 教育・福祉エリア(約 11.1ha)</p> <p>福祉・教育関連施設の立地を図ることによって、豊かな緑と融合した福祉・健康・教育の複合交流拠点の場を確保する。</p>
	<p>地区施設の 整備の方針</p> <p>1. 豊かな自然環境を保全するため、里山保全エリア全域を地区施設の緑地とする。</p> <p>2. 周辺の自然環境に調和した良好な土地利用への誘導を図るため、適切な地区施設の配置を行う。</p>

区域の整備・開発及び保全の方針	建築物等の整備の方針	<p>以下のように建築物等の整備の方針を定める。</p> <p>1. 防災・交流エリア</p> <p>運動広場など市民の憩いの場として活用し、周辺環境との調和を保つため、以下の制限を行う。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 ・建築物等の形態又は意匠の制限 ・かき又はさくの構造の制限 ・看板及び広告物の制限 <p>また、災害時には防災拠点としての活用を図ることから、エリア内施設の建築物等は塀等を設けず開放性のある外構とし、震災時に倒壊の恐れのある組積造などのブロック塀等は道路に面して設けないなど、避難者等の安全に配慮する。</p> <p>2. 産業・流通エリア</p> <p>産業・流通等の施設立地を図り、周辺環境との調和を保つため、以下の制限を行う。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 ・建築物等の形態又は意匠の制限 ・かき又はさくの構造の制限 ・看板及び広告物の制限 <p>また、敷地の道路に面する部分は緑地帯を設置し、民地と接する部分には緩衝帯として緑地を設置すること等によって、周囲の自然環境との調和を図る。</p> <p>3. 教育・福祉エリア</p> <p>福祉・教育関連施設の立地を図り、周辺環境との調和を保つため、以下の制限を行う。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建築物等の用途の制限 ・壁面の位置の制限 ・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 ・看板及び広告物の制限 <p>また、民地と接する部分には緩衝帯として緑地を設置すること等によって、周囲の自然環境との調和を図る。</p> <p>なお、外構については、形態・意匠・色彩等に配慮し、周囲の自然環境との調和を図る。</p> <p>4. 地区内の雨水に対して流出抑制を図るため、雨水浸透施設の積極的な整備に努める。</p>
-----------------	------------	--

地区整備計画

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道 路	区画道路 1号線 (幅員 12.0m、延長約 612m、両側歩道) 区画道路 2号線 (幅員 9.0m、延長約 340m、片側歩道：教育・福祉エリア側) 区画道路 3号線 (幅員 8.0m、延長約 353m、片側歩道：教育・福祉エリアの反対側)	
		緑 地	緑道 (幅員 3.0m、延長約 620m) 緑地 1号 (約 540 m ²) 緑地 2号 (約 310 m ²)	
	地区の区分	地区の名称	教育・福祉エリア	産業・流通エリア
		地区の面積	約 11.1 ha	約 9.3 ha
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以外の建築物は、建築してはならない。 (1) 大学又は高等専門学校、専修学校その他これに類するもの。 (2) 老人ホーム、福祉ホームその他これに類するもの。ただし、居住に供する施設を除く。 (3) 保育所その他これに類するもの (4) 児童福祉施設等(建築基準法施行令第 19 条第 1 項に規定する児童福祉施設等をいい、前 2 号に掲げるものを除く。) (5) 前各号の建築物に附属するもの。	次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 (1) 工場(物流センター、物流拠点施設であるものに限る。(ただし、消防法第 2 条第 7 項に規定する危険物のうち別表第一の第四類の貯蔵に供する建築物を含む。)) (2) 倉庫(消防法第 2 条第 7 項に規定する危険物のうち別表第一の第四類の貯蔵に供する建築物を含む。) (3) 事務所 (4) 保育所(事業所内保育事業に限る。) (5) 研究所 (6) 共同住宅(前 1・2・3・5 号に勤務する者等の居住の用に供するものに限る。) (7) 日用品の販売を主たる目的とする店舗。 (8) 前各号の建築物に附属するもの。(建築基準法施行令第 116 条に規定する危険物の貯蔵又は処理に供する建築物を除く。)	

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	1,000 m ²
		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敷地境界線までの距離は、次に掲げる限度以上でなければならない。
		道路境界線	1.8m以上
		隣地境界線	1.0m以上
		建築物等の形態又は意匠の制限	<p>建築物等外壁、広告物及び看板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)。</p> <p>(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。</p>
かき又はさくの構造の制限	<p>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。</p> <p>(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。</p>		
備考		本区域は風致地区であることから、別途、「貝塚市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。	

地区計画の区域及び地区整備計画の区域は計画図表示の通り