

南部大阪都市計画地区計画の決定(富田林市決定)

都市計画伏山二・三丁目地区地区計画を次のように決定する。

|                 |                          |   |   |
|-----------------|--------------------------|---|---|
| 名称              |                          | 伏山二・三丁目地区地区計画   |   |
| 位置              |                          | 富田林市伏山二・三丁目地内   |   |
| 面積              |                          | 約 11.0ha  |   |
| 区域の整備・開発及び保全の方針 | 地区計画の目標                  | <p>本地区は、平成 31 年 3 月改定の「富田林市都市計画マスタープラン」における「土地利用調整エリア」であり、かつ、「富田林市総合ビジョンおよび総合基本計画」の土地利用構想では「市街地ゾーン」として位置づけられている地区である。</p> <p>また、本地区は、南海高野線の金剛駅と滝谷駅の中間に位置し、利便性が高い地域であることから、周囲の既存集落地や耕作地の環境に配慮した都市的土地利用と自然的土地利用の調和を図り、地域のまちづくりに寄与できる良好な市街地形成を図るものである。</p> |   |
|                 | 土地利用の方針                  | <p>周辺の自然環境と調和した緑豊かな、ゆとりとうるおいのある低層の戸建住宅地を配置した土地利用を行う。</p>  |   |
|                 | 地区施設の整備の方針               | <p>良好な土地利用を図るため、道路、公園及び調整池について地区施設として位置づけ、整備を行う。</p>  |   |
|                 | 建築物等の整備の方針               | <p>建築物の用途の制限及び建築物の形態又は意匠、垣又はさくの構造の制限を行うことにより、周辺の自然環境や景観と調和した健全で良好な都市空間の形成を図る。</p>   |   |
|                 | その他、当該地区の整備、開発及び保全に関する方針 | <p>造成及び防災計画は、周辺地域及び自然環境に影響がないよう細心の注意で計画し、将来においても災害などが生じないように計画する。</p>   |   |
| 地区整備計画          | 地区施設の配置及び規模              | 道路  | <p>幹線道路：幅員 12m（車道 7m、両端歩道 2.5m）、延長約 600m</p> <p>区画道路：幅員 6m及び 3m、延長約 2,900m</p>  |
|                 |                          | 公園  | <p>公園 ①：約 3,200 m<sup>2</sup></p> <p>公園 ②：約 1,000 m<sup>2</sup></p>   |
|                 |                          | 緑地  | <p>緑地 ①：約 9,000 m<sup>2</sup></p> <p>緑地 ②：約 700 m<sup>2</sup></p> <p>緑地 ③：約 4,400 m<sup>2</sup></p> <p>緑地 ④：約 200 m<sup>2</sup></p> <p>緑地 ⑤：約 700 m<sup>2</sup></p> <p>緑地 ⑥：約 400 m<sup>2</sup></p> <p>緑地 ⑦：約 300 m<sup>2</sup></p> <p>緑地 ⑧：約 2,900 m<sup>2</sup></p> <p>緑地 ⑨：約 400 m<sup>2</sup></p> <p>緑地 ⑩：約 300 m<sup>2</sup></p> <p>緑地 ⑪：約 300 m<sup>2</sup></p> <p>緑地 ⑫：約 100 m<sup>2</sup></p> |
|                 |                          | その他公共施設   | <p>調整池①：約 3,000 m<sup>2</sup></p> <p>調整池②：約 600 m<sup>2</sup></p>   |
| 建築物等に関する事項      | 建築物等の用途の制限               | <p>次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。</p> <p>(1)住宅（長屋を除く。以下この項において同じ。）</p> <p>(2)住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち、建築基準法施行令第 130 条の 3 で定めるもの</p> <p>(3)集会所</p> <p>(4)診療所</p> <p>(5)前各号の建築物に附属するもの（建築基準法施行令第 130 条の 5 で定めるものを除く。）</p>                                |   |
|                 | 建築物の容積率の最高限度             | 10 分の 10  |   |
|                 | 建築物の建蔽率の最高限度             | 10 分の 5。ただし、建築基準法第 53 条第 3 項第 2 号の規定により、大阪府知事が指定する敷地の内にある建築物にあつては、10 分の 6。  |   |

|  |                       |  |
|--|-----------------------|--|
|  | <p>建築物の敷地面積の最低限度</p>  | <p>150 m<sup>2</sup></p>   |
|  | <p>壁面の位置の制限</p>       | <p>外壁等の面から敷地境界線までの距離の最低限度は、1.0mとする。ただし、外壁等の後退距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が建築基準法施行令第135条の22各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。</p>   |
|  | <p>建築物等の高さの最高限度</p>   | <p>(1) 建築物の高さは、10mとする。<br/> (2) 建築物の高さの算定については、建築基準法施行令第2条第1項第6号のロ及びハに定めるところによる。<br/> (3) 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は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を加えたものとする。</p>   |
|  | <p>垣又はさくの構造の制限</p>    | <p>道路境界及び隣地境界に面する透視不可能な塀の高さの最高限度は、宅地地盤面から1.2mとする。ただし、生垣又は透視可能なフェンスについては、この限りでない。</p>   |
|  | <p>建築物等の形態又は意匠の制限</p> | <p>(1) 建築物の敷地の地盤面の高さは、造成工事竣工時の高さより変更してはならない。ただし、整地、造園及び車庫の設置等のための必要最小限度の変更は、この限りでない。<br/> (2) 自動車の出入口は、歩道のある道路側に設置しない。ただし、敷地に面している道路が歩道のある道路のみである場合は除く。<br/> (3) 屋根、外壁等の形態及び色彩は、景観に配慮するとともに良好な周辺環境に調和し、落ち着いた形状及び色合いのものとする。</p> |
|  | <p>建築物の緑化率の最低限度</p>   | <p>10分の1</p>   |