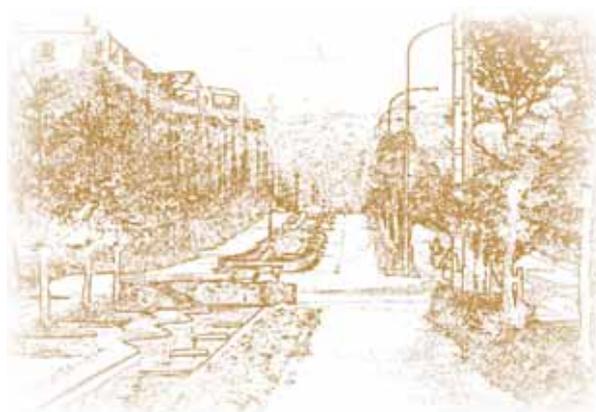


# 田原地区地区計画

〔改訂版〕

平成23年3月改訂



四條畷市

## ■ 地区計画とは

一つのまとまりのある地区について、地区の特性を生かした緑豊かで、ゆとり・うるおい・人の温かみの感じられる快適な市街地環境を創るために、昭和55年の都市計画法および建築基準法の一部改正により、創設されました。

この地区計画制度は、開発行為の規制、建築物の用途や高さ、意匠などについて、その街の将来に向けての“街づくりの方向”や、建物を建築したり、開発する場合に守らなくてはならない“ルール”を決めることにより、総合的かつ、一体的な優れた都市空間を積極的に実現するための創造の手段です。

田原地区において、地区計画として都市計画に決められている事項は次のとおりです。

- (1) 建築物等の用途の制限
- (2) 建築物の容積率の最高限度
- (3) 建築物の建ぺい率の最高限度
- (4) 建築物の敷地面積の最低限度
- (5) 壁面の位置の制限
- (6) 建築物等の高さの最高限度
- (7) 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限（広告物等の制限）
- (8) 垣又はさくの構造の制限

\*なお、(7)、(8)については、事前に届け出が必要です。

## ■ 田原地区地区計画の経緯

田原地区は良好な住宅・宅地の供給を目的に、昭和53年12月に土地区画整理事業などの都市計画を終え、昭和58年から工事に着手しました。

その後、関西文化学術研究都市の構想にあわせて、昭和62年6月に土地利用計画の一部を変更し、文化学術研究都市・田原地区として新しい複合機能都市の建設をめざすことになりました。

こうしたことを背景に、田原地区においては文化学術研究都市にふさわしい近代的で美しい市街地の形成が期待されており、また、住宅地と研究・研修施設の調和も重要な課題となっています。

田原地区地区計画は、緑豊かで、ゆとり・うるおい・人の温かみの感じられる快適な田原地区の都市環境を形成するため、平成元年12月に都市計画の決定を行いました。

その後、市議会の承認を経て、平成2年3月に建築条例を制定しました。



# ■ 地区の分類と土地利用及び建築物等の整備方針

関西文化学術研究都市の一環を担い、21世紀を指向した多様な都市機能の集積を図るとともに、緑豊かで、ゆとり・うるおい・人の温かみの感じられる快適な市街地環境を形成するために、各地区の土地利用と建築物等の整備の方針を次のように定めています。

## 1. 低層住宅地区

緑豊かな落ち着いたある低層独立住宅を主体とした良好な居住環境の形成を図るために、

- ・建築物等の用途
- ・敷地面積の最低限度
- ・垣又はさくの構造
- ・広告物等 の制限を行います。

## 2. 低層住宅地区A

緑豊かで環境に配慮した低層独立住宅の整備を図るために、

- ・建築物等の用途
- ・容積率の最高限度
- ・建ぺい率の最高限度
- ・敷地面積の最低限度
- ・壁面の位置
- ・建築物等の高さの最高限度
- ・垣又はさくの構造
- ・広告物等 の制限を行います。

## 3. 中層住宅地区

充分なオープンスペースと豊かな緑地等を配置し、周辺環境と調和した中層住宅地の居住環境の形成を図るために、

- ・建築物等の用途
- ・建ぺい率の最高限度
- ・垣又はさくの構造
- ・広告物等 の制限を行います。

また、歩行者専用道路と一体となった歩行者空間の確保のために、

- ・壁面の位置 の制限を行います。

## 4. 近隣センター地区

地区環境と調和した商業・業務施設の集積を図るために、

- ・建築物等の用途
- ・垣又はさくの構造
- ・広告物等 の制限を行います。

また、歩行者専用道路と一体となった歩行者空間の確保のために、

- ・壁面の位置 の制限を行います。

## 5. 文化学術研究地区A

緑地等のオープンスペースを充分確保し、周辺の自然環境や住宅環境と調和したゆとりある格調の高い文化学術研究・研修施設の集積を図るために、

- ・建築物等の用途
- ・建ぺい率の最高限度
- ・敷地面積の最低限度
- ・壁面の位置
- ・垣又はさくの構造
- ・広告物等 の制限を行います。

## 6. 文化学術研究地区B

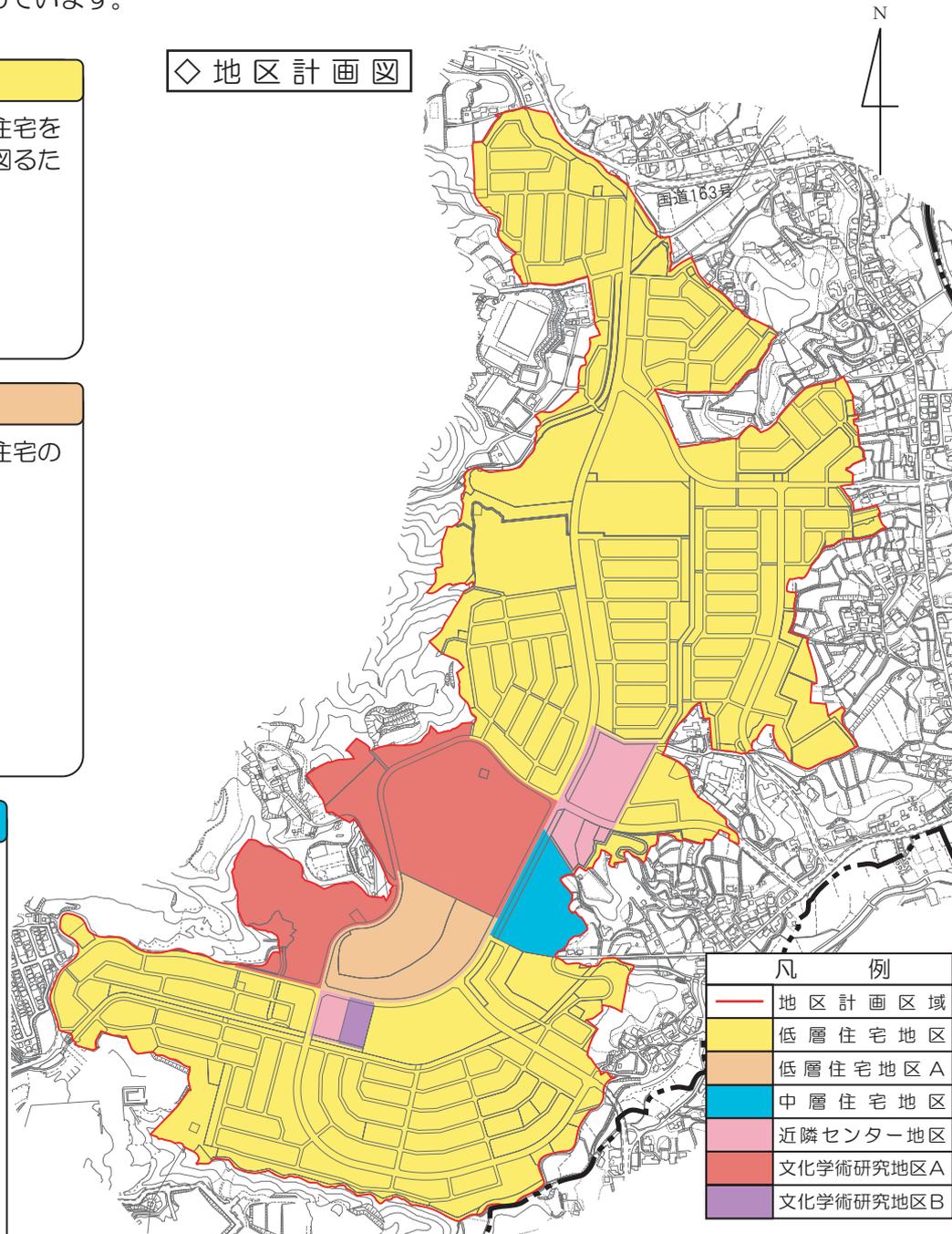
文化学術研究地区Aの機能を支援する展示・集会・宿泊・業務等の施設の設置を図るために、

- ・建築物等の用途
- ・垣又はさくの構造
- ・広告物等 の制限を行います。

また、歩行者専用道路と一体となった歩行者空間の確保のために、

- ・壁面の位置 の制限を行います。

◇ 地区計画図



# ■ 地区整備計画〈制限の内容〉

ここに掲げる制限の目的は、  
 (1) 建築物の用途の混在を防ぐ (2) ゆとりある土地利用と良好な景観づくり (3) 防災上すぐれた街なみの形成  
 (4) 建築物から受ける圧迫感の軽減 (5) 美観・風致への配慮 (6) 高いアメニティーを創造するためのものです。

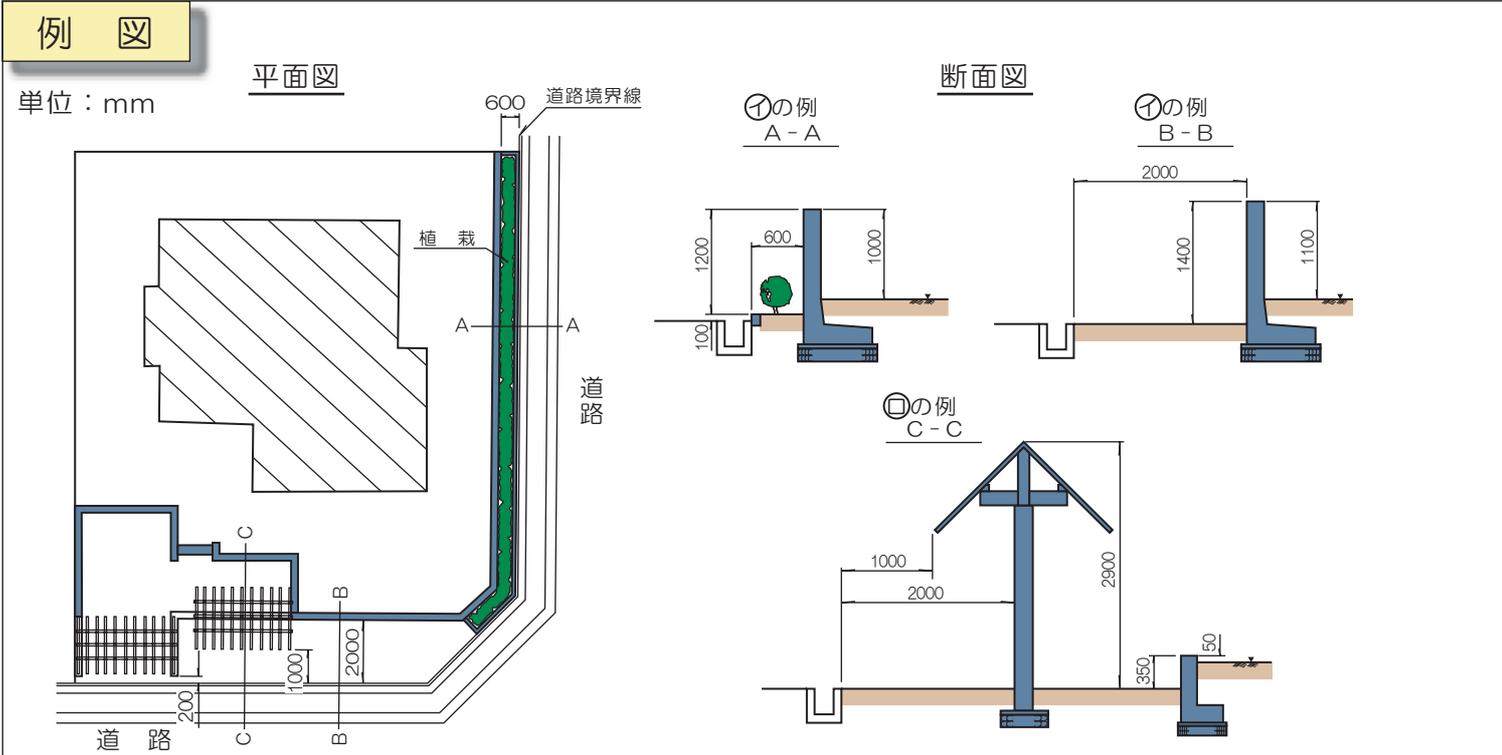
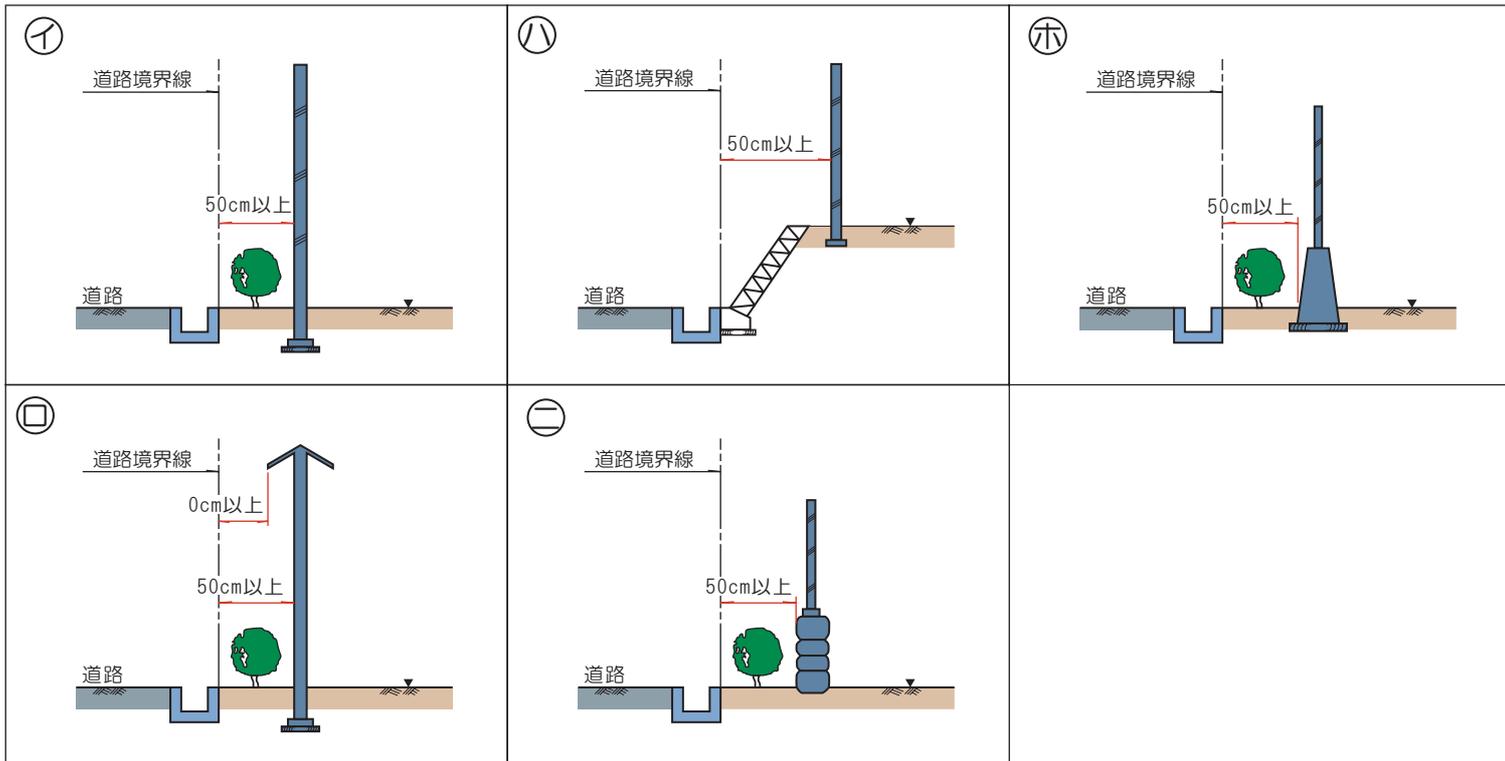
地区の分類 制限の内容	低層住宅地区	低層住宅地区A	中層住宅地区	近隣センター地区	文化学術研究地区A	文化学術研究地区B
(1) 建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 公衆浴場	次の各号に掲げる建築物以外は建築してはならない。 (1) 戸建て住宅 (2) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物として建築基準法施行令第130条の4に規定するもの (3) 前2号の建築物に附属するもの（建築基準法施行令第130条の5に該当するものを除く）	次の各号に掲げる建築物以外は建築してはならない。 (1) 共同住宅 (2) 学校、図書館その他これらに類するもの (3) 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの (4) 診療所 (5) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物として建築基準法施行令第130条の4に規定するもの (6) 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は建築してはならない。 (1) 戸建て住宅、長屋住宅 (2) 倉庫業を営む倉庫 (3) マーシャン屋、ばちんこ屋、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) 自動車教習所 (5) 畜舎 (6) 工場（建築基準法施行令第130条の6に該当するものを除く） (7) 建築基準法別表第2（と）第4号に掲げるもの	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 戸建て住宅、長屋住宅、住宅で住宅以外の用途を兼ねるもの (2) 神社、寺院、教会 (3) 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホーム、公衆浴場 (4) マーシャン屋、ばちんこ屋、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) ボーリング場、スケート場 (6) 自動車教習所 (7) 畜舎 (8) 学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く） (9) 病院 (10) 工場	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 戸建て住宅、長屋住宅、住宅で住宅以外の用途を兼ねるもの (2) 神社、寺院、教会 (3) 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホーム、公衆浴場 (4) マーシャン屋、ばちんこ屋、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) ボーリング場、スケート場 (6) 自動車教習所 (7) 畜舎 (8) 学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く） (9) 病院 (10) 工場 (11) 研究所
(2) 建築物の容積率の最高限度		100%				
(3) 建築物の建ぺい率の最高限度		50%	50%		50%	
(4) 建築物の敷地面積の最低限度	200㎡（*）	200㎡			3,000㎡	
(5) 壁面の位置の制限		建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、敷地境界線から1.5m以上後退しなければならない。ただし、敷地境界線から1.5m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20各号のいずれかに該当する場合はこの限りではない。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、道路境界線から3m以上後退しなければならない。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、道路境界線から1階部分については3m以上、その他の部分については1.5m以上後退しなければならない。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、道路境界線から3m以上後退しなければならない。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、道路境界線から1階部分については3m以上、その他の部分については1.5m以上後退しなければならない。
(6) 建築物等の高さの最高限度		建築物等の高さは、次の各号に掲げるものとしなければならない。 (1) 建築物の高さは、10m以下でなければならない。 (2) 前号の建築物の高さには、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、5mまでは、算入しない。 (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を加えたもの以下としなければならない。 (4) 建築物の敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。以下同じ。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。）より1m以上低い場合においては、その建築物の敷地の地盤面は、当該高低差から1mを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなして、前号の規定を適用する。 (5) 軒の高さが7mを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物は、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において平均地盤面から1.5mの高さの水平面に、敷地境界線からの水平距離が5mを超え10m以内の範囲において3時間以上、敷地境界線からの水平距離が10mを超える範囲において2時間以上日影となる部分を生じさせることのないものとしなければならない。 (6) 同一の敷地内に2以上の建築物がある場合においては、これらの建築物を1の建築物とみなして、前号の規定を適用する。 (7) 建築物の敷地が道路その他これに類するものに接する場合においては、当該道路その他これに類するものに接する敷地境界線は、当該道路その他これに類するものの幅の2分の1だけ外側にあるものとみなして、第5号の規定を適用する。ただし、当該道路その他これに類するものの幅が10mを超えるときは、当該道路その他これに類するものの反対側の境界線から当該敷地の側に水平距離5mの線を敷地境界線とみなして、同号の規定を適用する。 (8) 建築物の敷地の平均地盤面が隣地又はこれに接続する土地で日影の生ずるものの地盤面（隣地又はこれに接続する土地に建築物がない場合においては、当該隣地又はこれに接続する土地の平均地表面をいう。）より1m以上低い場合においては、その建築物の敷地の平均地盤面は、当該高低差から1mを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなして、第5号の規定を適用する。				
(7) 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限（広告物又は看板の制限）	敷地内の広告物又は看板（建築物に設置するものを含む）は自己の用に供するものに限定するとともに、次のいずれかに該当するものを設置してはならない。 (1) 表示面積の合計が一戸当たり2㎡を超えるもの (2) 屋上及び屋根に設置するもの (3) 周辺的美観・風致を損なうもの	敷地内の広告物又は看板（建築物に設置するものを含む）は自己の用に供するものに限定するとともに、次のいずれかに該当するものを設置してはならない。 (1) 表示面積の合計が一戸当たり2㎡を超えるもの (2) 屋上及び屋根に設置するもの (3) 周辺的美観・風致を損なうもの	敷地内の広告物又は看板（建築物に設置するものを含む）は自己の用に供するものに限定するとともに、表示方法は周辺的美観・風致を損なわないものとする。 (1) 屋上及び屋根に設置するもの (2) 周辺的美観・風致を損なうもの	敷地内の広告物又は看板は自己の用に供するものに限定するとともに、表示方法は周辺的美観・風致を損なわないものとする。	敷地内の広告物又は看板は自己の用に供するものに限定するとともに、表示方法は周辺的美観・風致を損なわないものとし、屋上・屋根に設置してはならず、またその設置数は1事業所当たり3以内としなければならない。	敷地内の広告物又は看板は自己の用に供するものに限定するとともに、表示方法は周辺的美観・風致を損なわないものとする。
(8) 垣又はさくの構造の制限	(各地区共通) 道路（歩行者専用道路及び緑道を含む）に面する敷地の部分に垣又はさくを設置する場合は、次の各号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以下の腰積み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（腰積みを含む最高高さ1.8m以下のものに限る）と植栽を組み合わせたもの。 ただし、道路境界線から50cm以上後退した位置に周辺環境と調和した良好な意匠の垣又はさくを設ける場合はこの限りでない。					

3 \* 土地区画整理事業の仮換地の決定（昭和62年7月9日）により、すでに200㎡未満となった宅地についてはその面積とします。

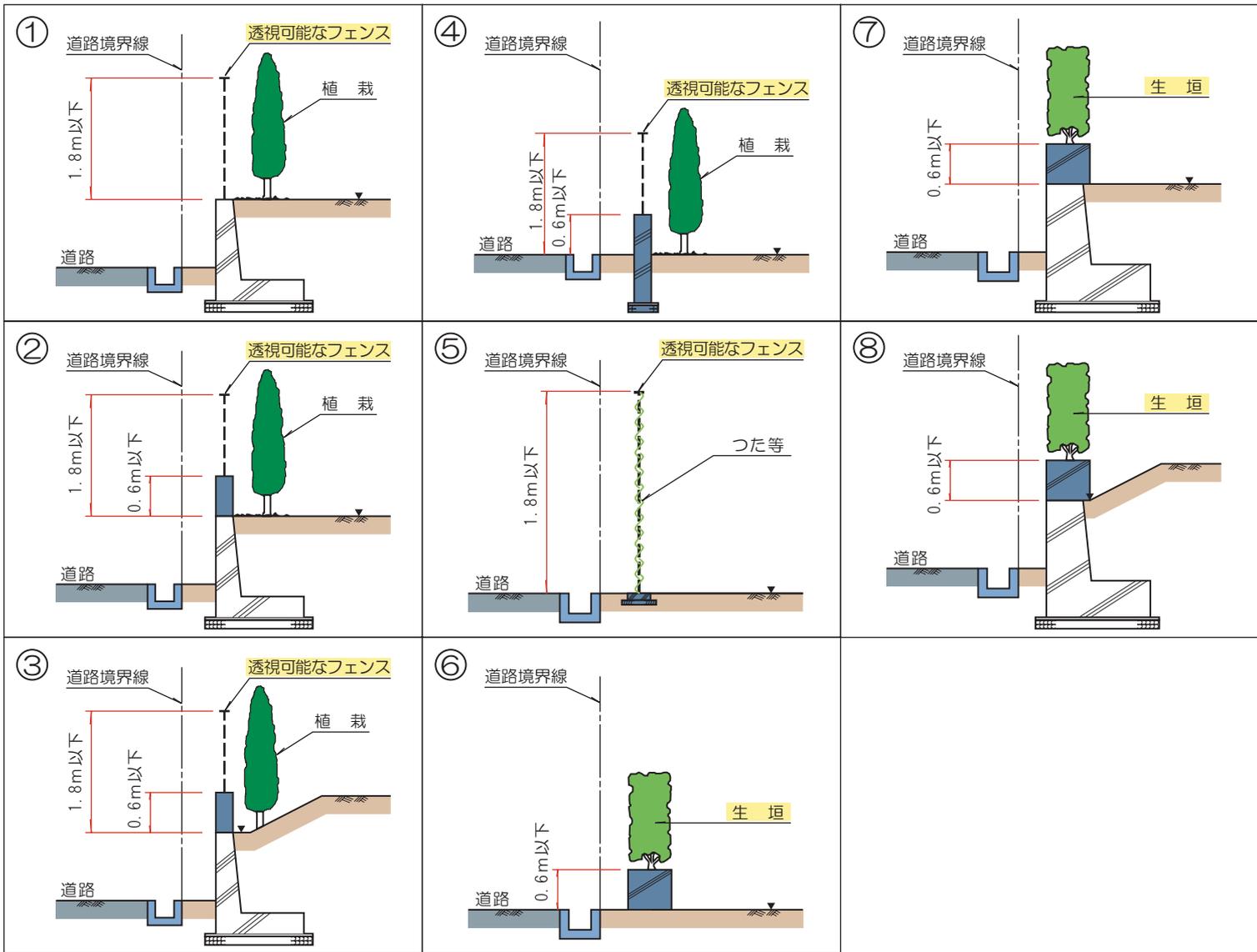
# ■ 垣又はさくの構造の制限の代表例

道路に面する部分の垣又はさくの構造を「生垣」や「透視可能なフェンス等と植栽の組み合わせ」などによって、緑豊かで快適な街なみを形成するためのものです。

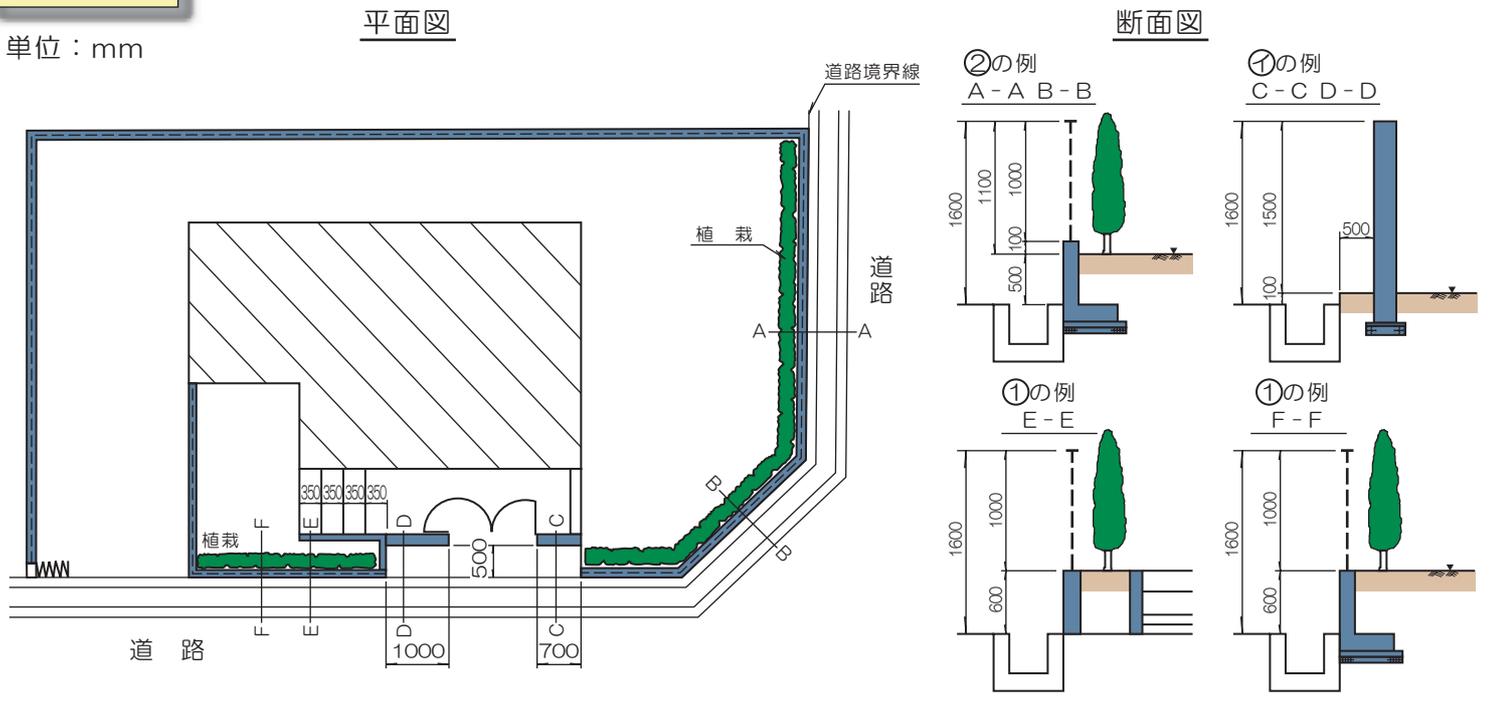
道路境界線から50cm以上の位置に設置する場合の代表例



道路境界線から50 cm未満の位置に設置する場合の代表例



例 図



お問い合わせ先



四 條 畷 市

建設部都市計画課

電話 072-877-2121(代)