砂第１地区地区計画

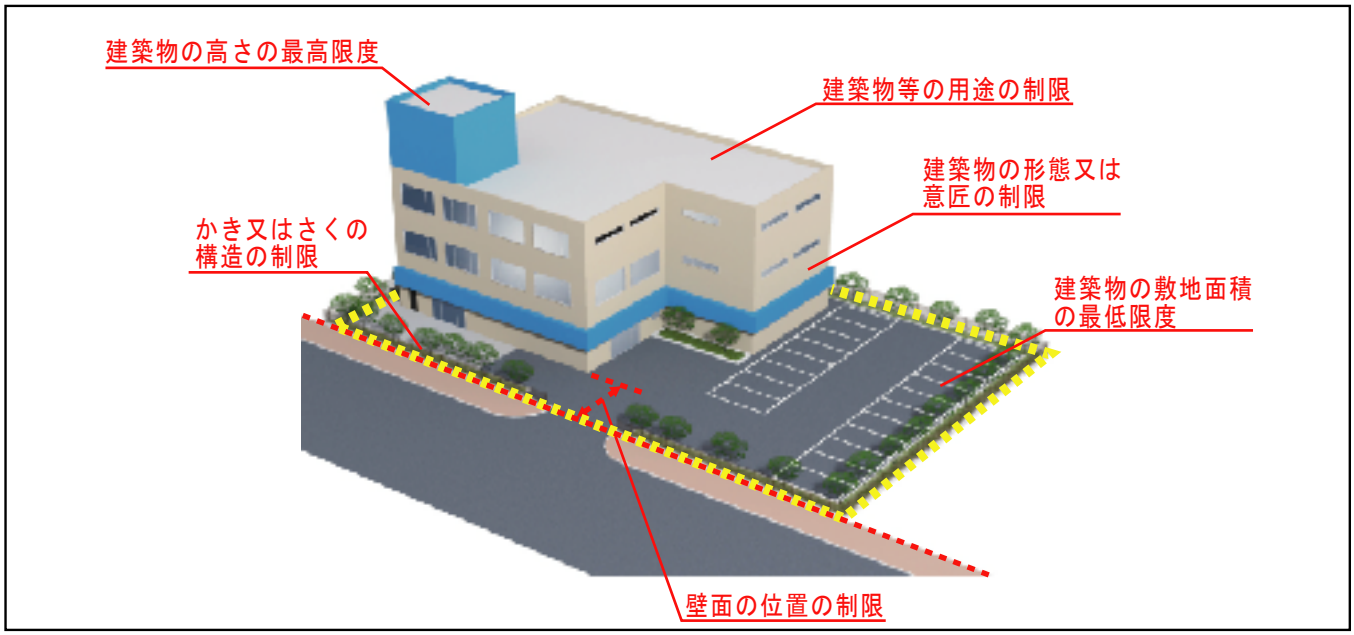
四條畷市

地区計画とは・・・

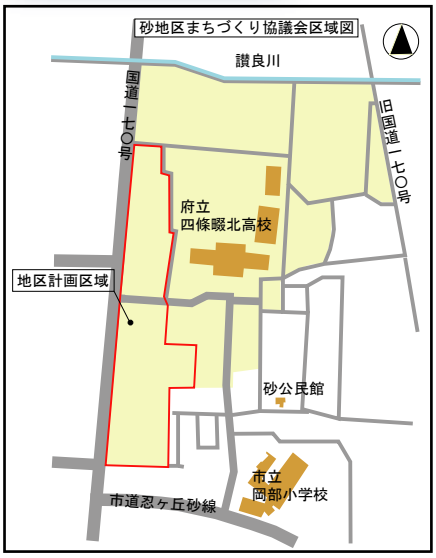
一つのまとまりのある地区について、地区の特性を生かした緑豊かで、ゆとり・うるおい・人の温かみの感じられる快適な市街地環境を創るために、昭和55年の都市計画法および建築基準法の一部改正により、創設されました。

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。

砂地区において、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。



砂第１地区の地区計画の経緯



砂地区では、望ましくない施設の進出や乱開発を防ぎ、地域の環境を守るとともに、未来に向かって良好なまちづくりを推進することを主な目的として、土地所有者、自治会及び農業関係者の協力により『砂地区まちづくり協議会』が平成16年11月につくられました。

その後、まちづくり協議会では、計画的で良好な土地利用を誘導する必要があることから、まちづくりに関する勉強会を重ね、地区の玄関口である国道170号沿道部を先行して取り組んでいくことが承認されました。

その結果、砂地区では、広域交通軸の結節点としての立地条件を活かし、国道170号沿道部については既存の緑を配慮しながら、一定のまとまりのある建築物の敷地面積を確保した商業・業務系施設の立地を規制・誘導するため、市都市計画審議会で平成18年11月に砂第１地区地区計画が都市計画決定されました。

また、市議会の承認を経て、同年12月に建築条例が制定されました。

砂第１地区の地区計画の内容

〈地区計画の目標〉

本地区は、広域交通軸の結節点としての立地条件を活かし、国道170号沿道部に商業・業務系施設の立地を規制・誘導することを目標とする。

区域の整備・開発及び保全に関する方針

〈土地利用の方針〉

一定のまとまりのある建築物の敷地面積を確保した商業・業務系施設の立地を規制・誘導することにより、地区の形成を図る。

〈地区施設の整備の方針〉

◆地区施設道路

市道砂14号線の国道170号から地区境界までの区間を活用し、東西方向に配置する。

◆公園緑地

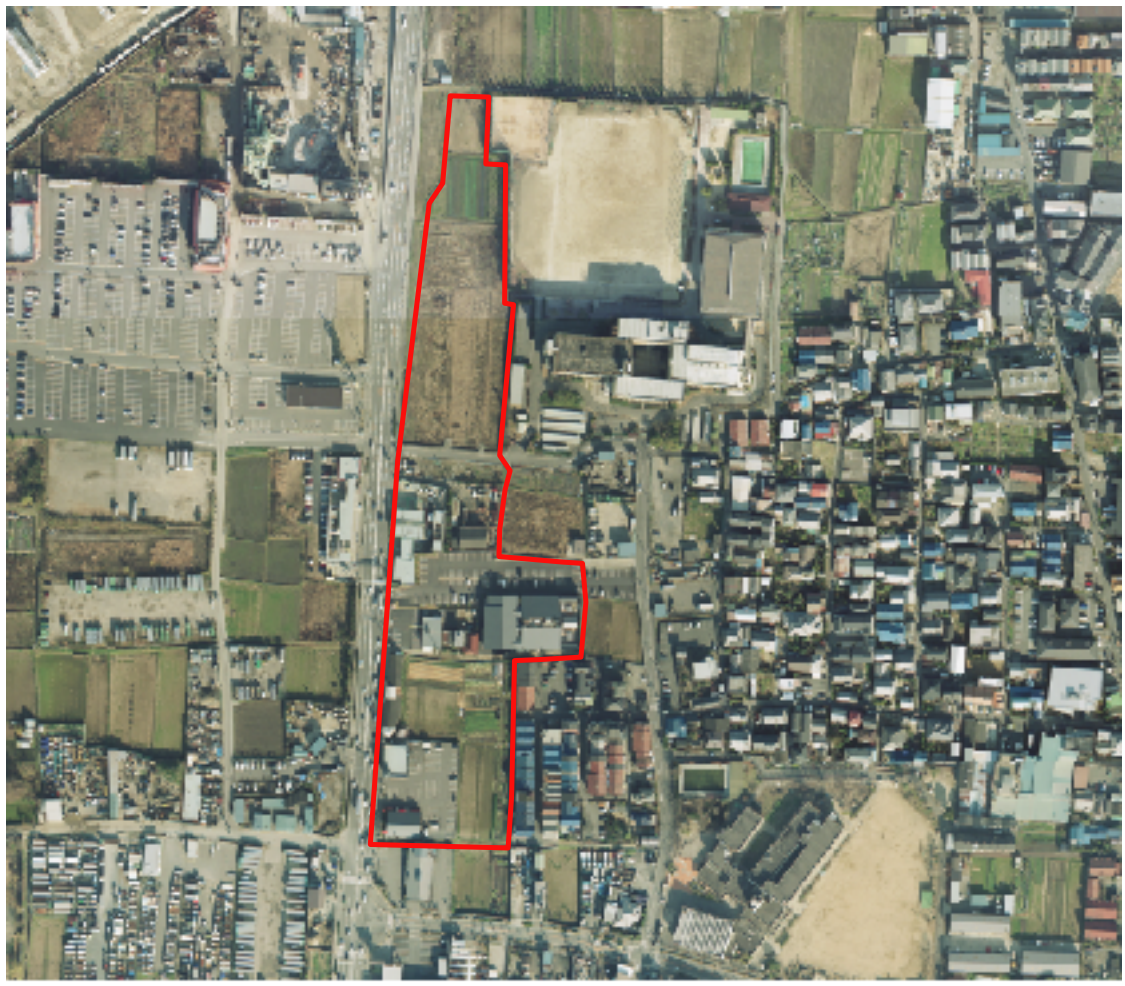
地区及び周辺の沿道景観形成のための必要な公園緑地を整備する。

◆その他

敷地規模を考慮した上で歩行者動線を確保する。

〈建築物等の整備の方針〉

建物用途及び形態、壁面の位置、緑化、色彩の規制等を計画的に定め、魅力あるまちの景観を創る。



地 区 整 備 計 画

建築物等の用途の制限

～幹線道路沿道にふさわしいまちとするために～

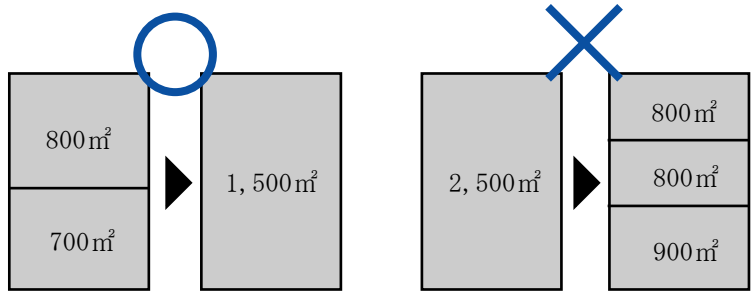
砂第１地区は、沿道商業業務地区にふさわしい土地利用形態とし、次の各号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。

（１）神社、寺院、教会等
（２）巡査派出所、公衆電話所等
（３）保育所、公衆浴場、診療所
（４）老人福祉センター、児童厚生施設等
（５）幼稚園、小学校、中学校、高等学校
（６）大学、高等専門学校、専修学校等
（７）図書館、博物館等
（８）病院
（９）店舗、事務所等（ただし床面積の合計が3,000㎡未満のものに限る）
(10) ボーリング場、スケート場、水泳場等（ただし床面積の合計が3,000㎡未満のスポーツクラブ等に限る）
(11) 作業場の床面積の合計が50㎡以下の工場で危険性や環境を悪化させる恐れが非常に少ないもの
(12) 作業場の床面積の合計が150㎡以下の自動車修理工場
(13) 前各号の建築物に付属するもの

建築物の敷地面積の最低限度

～ゆとりあるまちをつくるために～

原則として敷地の細分化は行わないものとし、やむを得ず細分化する場合は、細分化後の敷地面積の最低限度は1,000㎡とする。



壁面の位置の制限

～良好なまちとするために～

建築物の外壁又はこれに代わる柱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。

建築物の高さの最高限度

～統一感のあるまちとするために～

建築物の高さは20mを最高限度とする。

建築物の形態又は意匠の制限

～美しいまちとするために～

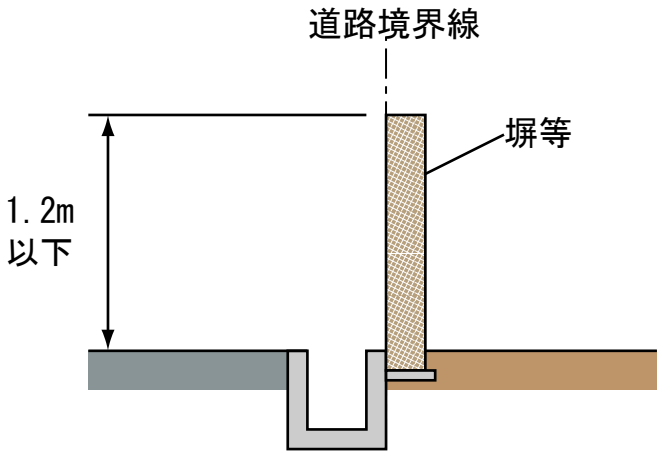
建築物は沿道景観を損なわない意匠及び形態とし、次に掲げるものとする。
（１）建築物の色彩は原色を避け、周囲の住宅環境との調和を図り、景観形成上支障のないものとする。
（２）建築物の形態は周囲の住宅環境と調和を図るものとする。

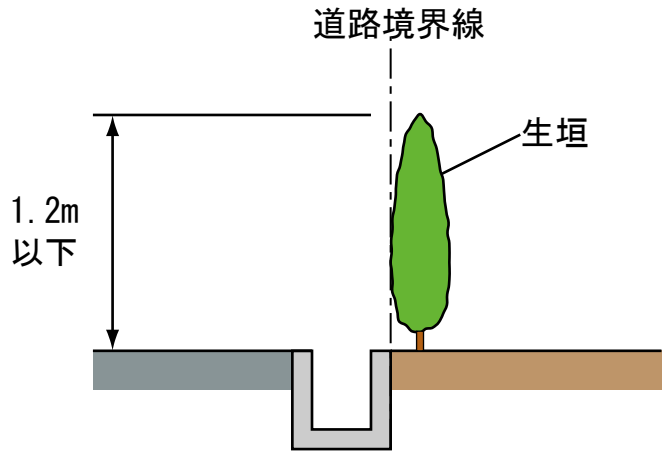
かき又はさくの構造の制限

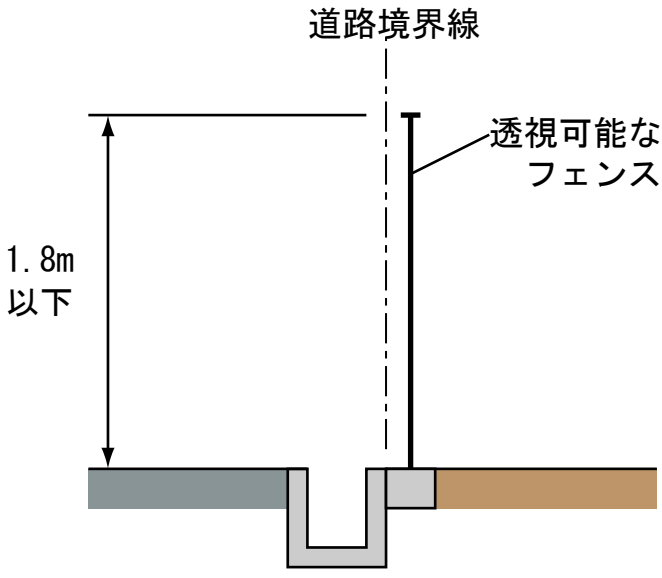
～安全で安心なまちとするために～

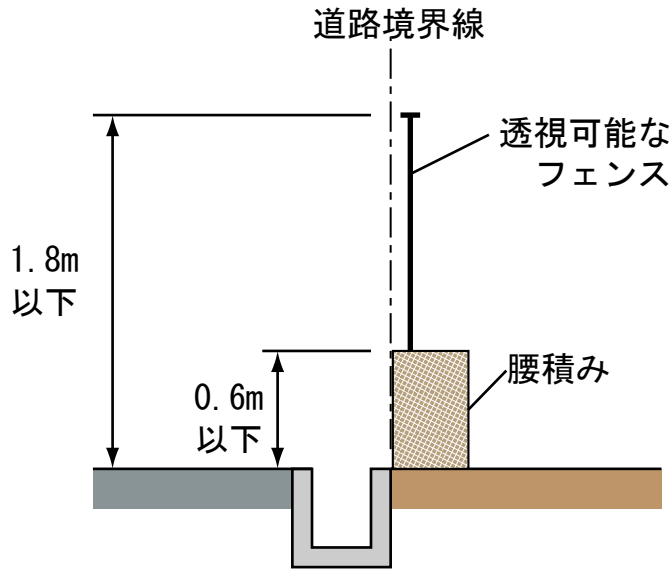
道路に面する敷地の部分にかき又はさくを設置する場合は、原則として、道路面からの高さが1.2m以下のものとしなければならない。やむを得ず1.2mを超えるかき又はさくを設置する場合は、1.8m以下の透視可能なフェンス等としなければならない。ただし、道路面より高さ60cm以下の腰積みを併設することを妨げない。

かき又はさくの設置例

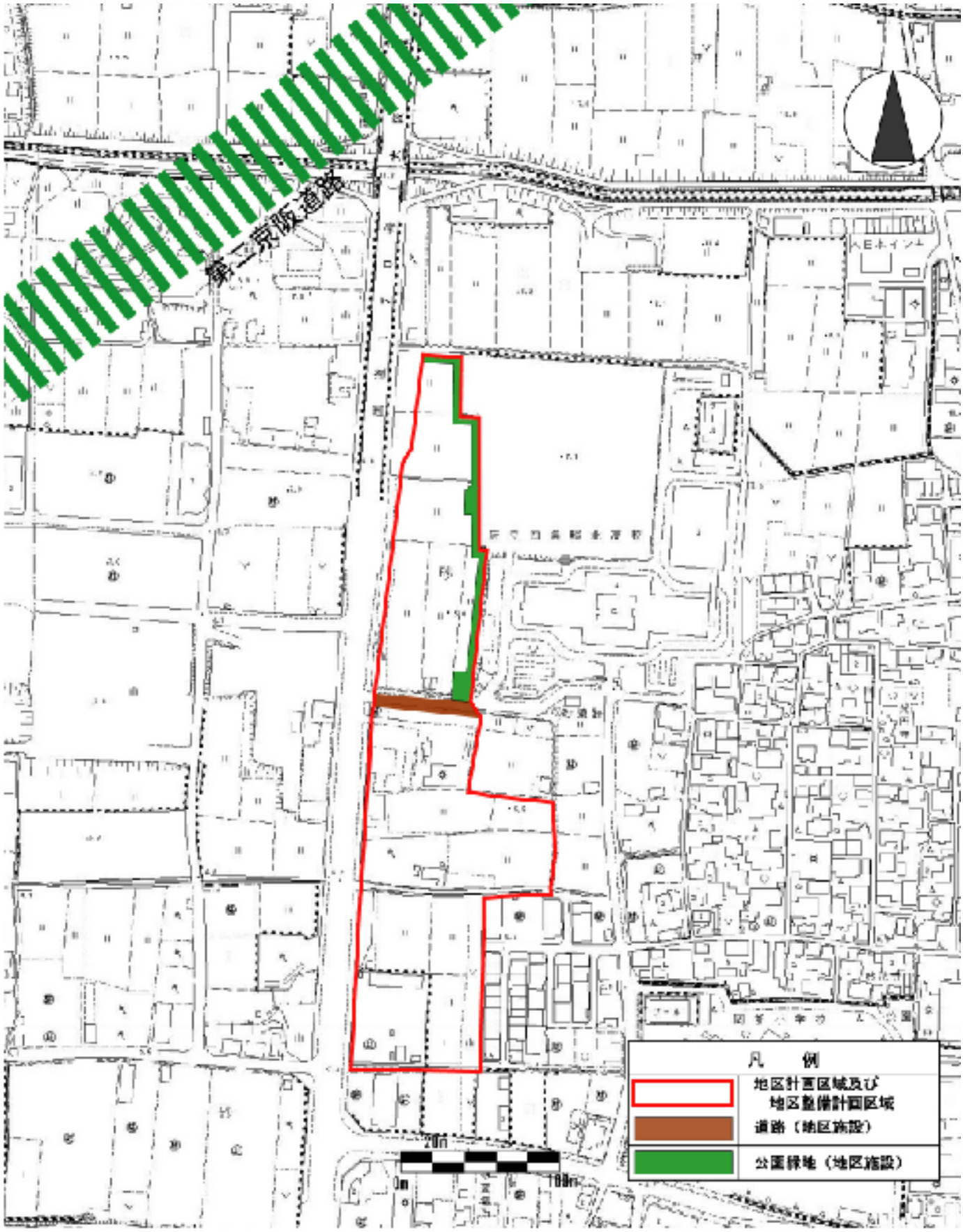








◆ 地区整備計画図 ◆



その他

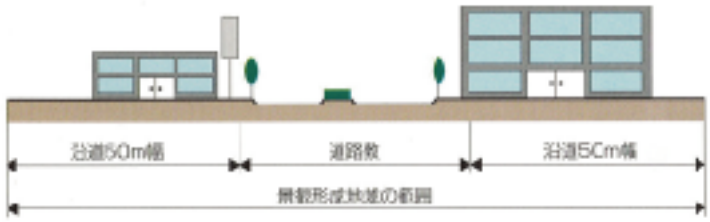
国道170号沿道地域については、大阪府景観条例に基づく『景観形成地域』にも指定されており、国道170号の道路敷から沿道50m幅内の区域については、景観指導基準に従って景観形成に配慮するものとする。

大阪外環状線（国道170号）景観形成地域の概要

○景観づくりの基本方針(四條畷市域)

北生駒山系の豊かなみどりの山並みに配慮したみどり多い景観づくりを行うとともに、まちなみの調和やまとまりに配慮した秩序ある景観づくりを行います。

○景観形成地域の指定範囲



○景観指導基準の概要

色彩、外壁、意匠や屋上・屋外の付帯物について基準があります。指導基準の詳細につきましては大阪府建築指導室建築企画課までお問合わせください。

パンフレット表紙

地区計画の届出について

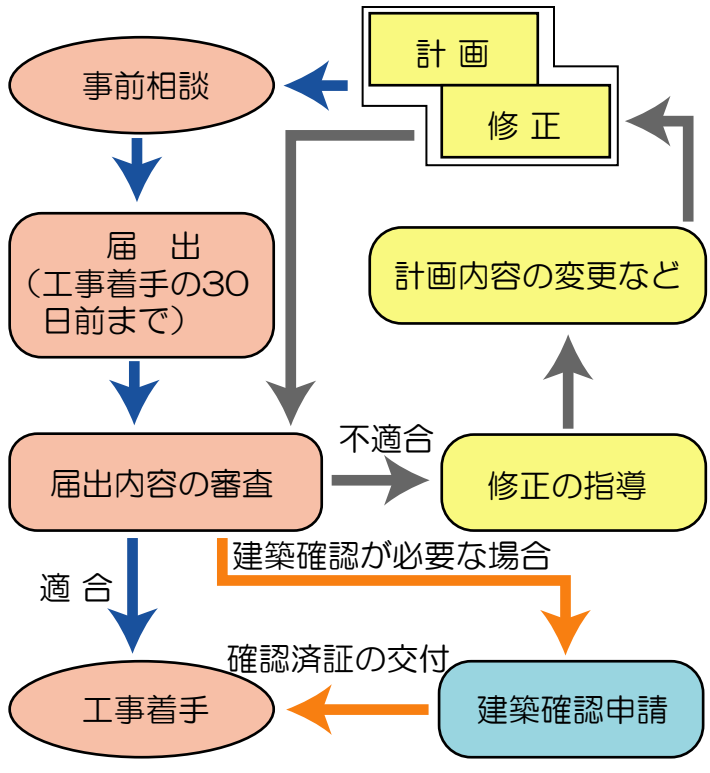
地区計画により、将来にわたり共通のルールに参加していただき、良好な街並み空間をともに守っていくことになります。そのため、次のような場合、届出が必要となります。

1．土地の区画形質の変更を行う場合※1
2．建築物の建築を行う場合（新築・増改築）
3．工作物の建設を行う場合※2
4．建築物の用途を変更する場合
5．建築物等の形態又は意匠の変更
6．木竹の伐採

※1　敷地の切土・盛土による造成や既存建築物の敷地の増加等をいいます。

※2　主に擁壁、フェンス、生垣、広告板等をいいます。地区計画にそぐわない場合は、建築確認等の手続きを行うことができません。

手続きの流れ　～事前相談から工事着手まで～



お問合わせ・発行
四條畷市　建設部　都市計画課
〒575-8501　四條畷市中野本町1-1　電話072-877-2121(代)

2007.8