

砂地区地区計画



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。

- (1) 建築物等の用途の制限
- (2) 建築物の敷地面積の最低限度
- (3) 壁面の位置の制限
- (4) 建築物等の高さの最高限度
- (5) 建築物等の形態又は意匠の制限
- (6) 建築物の緑化率の最低限度

砂地区地区計画の経緯

砂地区は、東側には南北に国道170号（大阪外環状線）、北側には平成22年3月に開通した第二京阪道路、また南側には東西に国道163号が走っており、主要幹線道路の交通結節点に位置しています。

平成24年に都市計画法第21条の2に基づく都市計画提案制度を利用し、大規模集客施設の建設に係る地区計画の提案がなされたことから、広域交通条件に恵まれた立地特性をいかし、広域商圈対応の大規模商業施設やロードサイド型サービス施設等の集積による新市街地の形成を図るため、平成25年11月に地区計画の都市計画の決定を行いました。また、市議会の承認を経て、平成28年3月に建築条例を制定しました。

国道170号（大阪外環状線）



第二京阪道路



区域の整備、開発及び保全に関する方針

◆ 地区計画の目標

砂地区は、平成22年に開通した国道1号（第二京阪道路）及び国道170号（大阪外環状線）の主要幹線道路交差部周辺に位置する利便性の高い地区となっており、市街地形成を進めるにふさわしい立地条件にある。

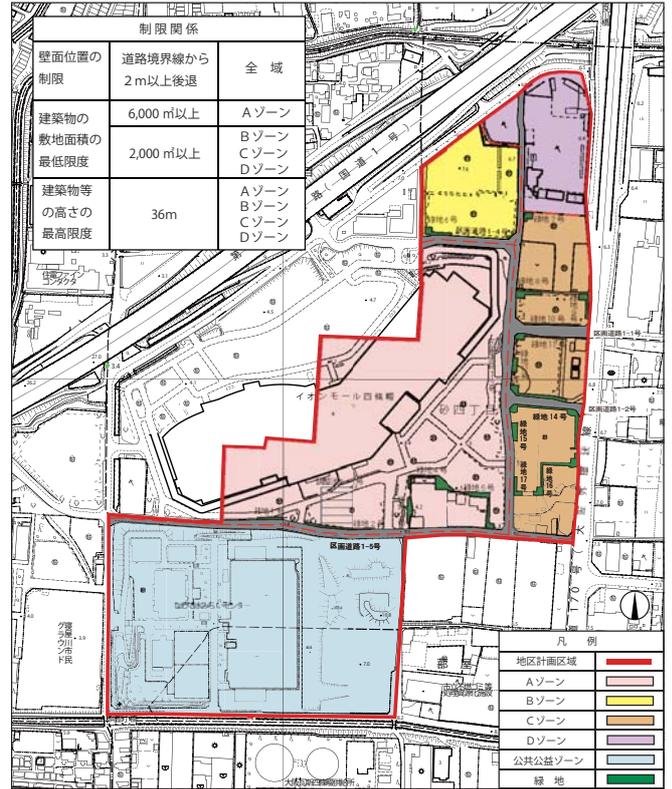
本計画では、この主要幹線道路の整備効果の維持増進を図るとともに、計画的な土地利用の誘導を図り、広域的な商業等の都市機能を備えた市街地整備と地域産業の振興を実現することを目標とする。

◆ 土地利用の方針

本地区において、四條畷市の都市計画マスタープラン等の目指す土地利用の方針にふさわしい、広域的な拠点性のある魅力的な土地利用を図る。そのため、緑豊かな環境を保持し、大規模街区による土地利用を図り、複合的な都市機能を有する大規模集客施設等を立地させるものとする。

大規模集客施設の周辺地区について、国道170号沿道の交通利便性を活かした土地利用を図る。

また、区域内には下水処理施設である水みらいセンターが位置し、既に整備がされている公共施設の機能を損なわないよう維持・保全を図る。



Aゾーン	Bゾーン
第二京阪道路の整備効果を活かした広域的な商業施設や流通業務施設の立地を中心に、大規模街区による計画的な土地利用を図る。	第二京阪道路の整備により非住居系の土地利用を誘導し、利便性・快適性の向上を図ることを目的とした、商業施設や沿道系サービス施設を主体とした施設の誘導を図る。

Cゾーン	Dゾーン	公共公益ゾーン
国道170号沿道については、非住居系とし交通利便性を活かした商業施設や沿道系サービス施設の誘導を図る。	国道170号沿道については、非住居系とし、現に営業している事業所の維持・保全に努めつつ、交通利便性を活かした商業施設や沿道系サービス施設の誘導を図る。	下水処理施設については、その機能を損なわないように維持・保全を図る。 また下水処理施設の上部に広場の整備や緑化を図る。

◆ 地区施設の整備の方針

道路：地区内の円滑な交通環境と安全を確保するため、新設道路の設置、並びに既設道路の拡幅・改修を行う。

貯留施設：地区内の雨水の流出抑制を図るため、調整池を設置する。

◆ 建築物等の整備の方針

大規模集客施設等の立地を誘導し、魅力と賑わいある街並みを形成するため、建築物の用途の制限、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、高さの最高限度、形態又は意匠の制限、緑化の推進等について定める。

◆ 緑化の推進

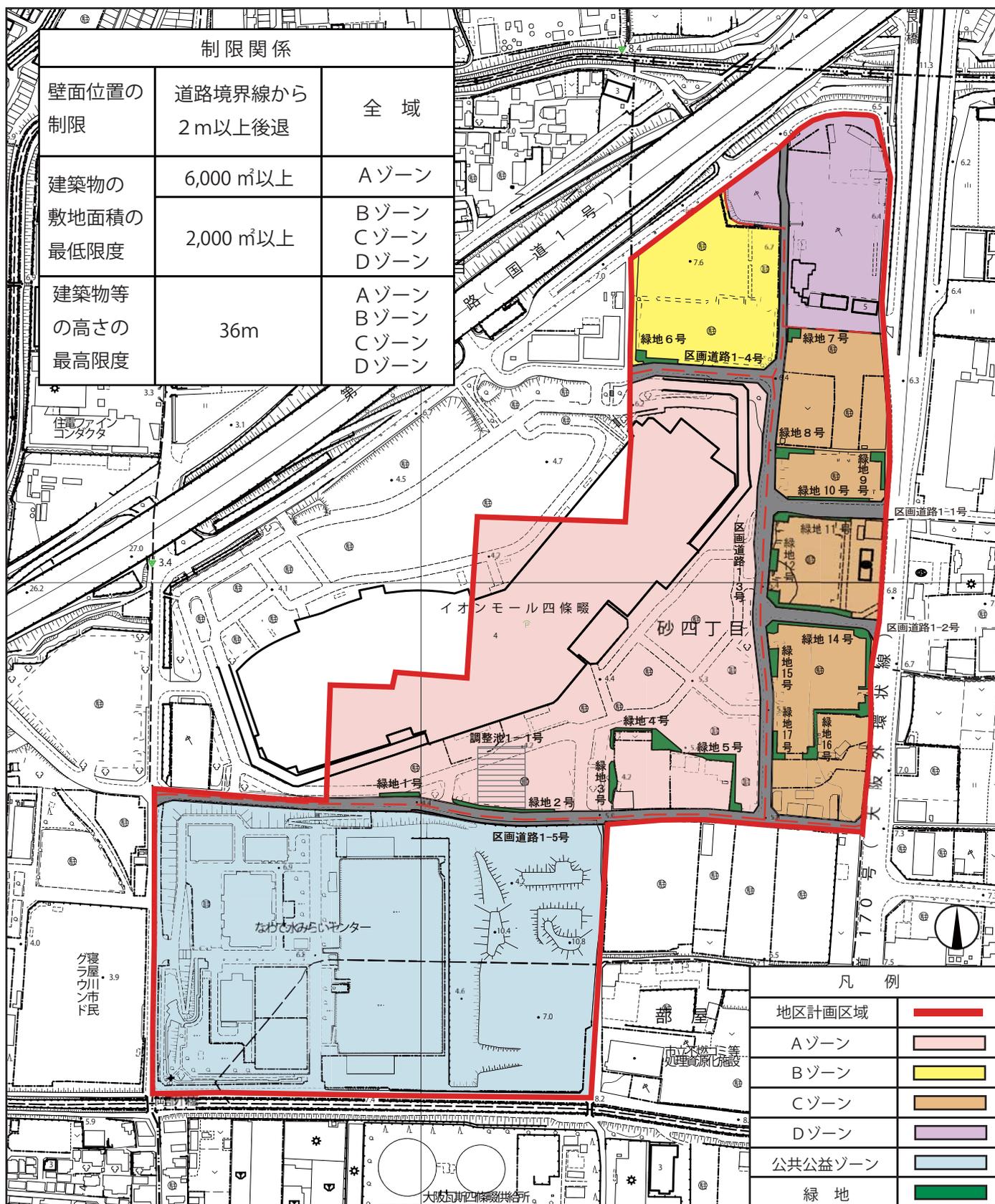
緑あふれ潤いのある市街地を形成するため、緑化に努めなければならない。

地区整備計画

地区施設の配置及び規模	区画道路	1-1号 幅員 9.5~12.5m 延長 約80m				
		1-2号 幅員 9.5m 延長 約155m				
		1-3号 幅員 6.0~12.5m 延長 約470m				
		1-4号 幅員 9.5~12.5m 延長 約105m				
		1-5号 幅員 7.0~9.5m 延長 約530m				
	緑地	約 0.3ha (緑地1号~17号)				
	調整池	1-1号 約1,400㎡、1箇所				
地区の細区分	細区分の名称	Aゾーン	Bゾーン	Cゾーン	Dゾーン	
	細区分の面積	約7.1ha	約1.4ha	約2.8ha	約1.3ha	
建築物等に関する事項	(1) 建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物以外を建築してはならない。(風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第5項に該当する営業に関するものに該当しない建築物であること。)</p> <p>(1) 物品販売業を営む店舗(専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を行うものを除く。畜舎を設ける場合にあつては、ペットショップに附属するものに限る。)又は飲食店</p> <p>(2) 銀行の支店、損害保険代理店、宅地建物取引業を営む店舗その他これらに類するサービス業を営む店舗</p> <p>(3) 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗(畜舎を設ける場合にあつては、動物病院又はペット美容院に附属するものに限る。)</p> <p>(4) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設</p> <p>(5) 事務所(汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するものための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。)</p> <p>(6) ボーリング場、スケート場、水泳場</p> <p>(7) ゲームセンター、カラオケボックス</p> <p>(8) 劇場、映画館</p> <p>(9) 図書館、博物館、集会場、巡査派出所</p> <p>(10) 診療所、公衆浴場、保育所</p> <p>(11) バス停留所の上家</p> <p>(12) 自動車車庫</p> <p>(13) ガソリンスタンド(令130条の9の規定により商業地域に定められた数量以下の危険物の貯蔵又は処理に供する場合に限る。)</p> <p>(14) 1号及び前号の建築物に附属する原動機を使用する自動車修理工場で作業場の床面積が300㎡以内のもの</p> <p>(15) 前各号の建築物に附属するもの</p>	<p>次の各号に掲げる建築物以外を建築してはならない。(風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第5項に該当する営業に関するものに該当しない建築物であること。)</p> <p>(1) 物品販売業を営む店舗(専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を行うものを除く。畜舎を設ける場合にあつては、ペットショップに附属するものに限る。)又は飲食店</p> <p>(2) 銀行の支店、損害保険代理店、宅地建物取引業を営む店舗その他これらに類するサービス業を営む店舗</p> <p>(3) 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗(畜舎を設ける場合にあつては、動物病院又はペット美容院に附属するものに限る。)</p> <p>(4) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設</p> <p>(5) 事務所(汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するものための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。)</p> <p>(6) ボーリング場、スケート場、水泳場</p> <p>(7) ゲームセンター、カラオケボックス</p> <p>(8) バス停留所の上家</p> <p>(9) 自動車車庫</p> <p>(10) ガソリンスタンド(令130条の9の規定により商業地域に定められた数量以下の危険物の貯蔵又は処理に供する場合に限る。)</p> <p>(11) 1号及び前号の建築物に附属する原動機を使用する自動車修理工場で作業場の床面積が300㎡以内のもの</p> <p>(12) 前各号の建築物に附属するもの</p>	<p>次の各号に掲げる建築物以外を建築してはならない。(風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第5項に該当する営業に関するものに該当しない建築物であること。)</p> <p>(1) 物品販売業を営む店舗(専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を行うものを除く。畜舎を設ける場合にあつては、ペットショップに附属するものに限る。)又は飲食店</p> <p>(2) 銀行の支店、損害保険代理店、宅地建物取引業を営む店舗その他これらに類するサービス業を営む店舗</p> <p>(3) 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗(畜舎を設ける場合にあつては、動物病院又はペット美容院に附属するものに限る。)</p> <p>(4) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設</p> <p>(5) 事務所(汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するものための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。)</p> <p>(6) ボーリング場、スケート場、水泳場</p> <p>(7) ゲームセンター、カラオケボックス</p> <p>(8) バス停留所の上家</p> <p>(9) 自動車車庫</p> <p>(10) ガソリンスタンド(令130条の9の規定により商業地域に定められた数量以下の危険物の貯蔵又は処理に供する場合に限る。)</p> <p>(11) 1号及び前号の建築物に附属する原動機を使用する自動車修理工場で作業場の床面積が300㎡以内のもの</p> <p>(12) 前各号の建築物に附属するもの</p>	<p>次の各号に掲げる建築物以外を建築してはならない。(風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第5項に該当する営業に関するものに該当しない建築物であること。)</p> <p>(1) 物品販売業を営む店舗(専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を行うものを除く。畜舎を設ける場合にあつては、ペットショップに附属するものに限る。)又は飲食店</p> <p>(2) 銀行の支店、損害保険代理店、宅地建物取引業を営む店舗その他これらに類するサービス業を営む店舗</p> <p>(3) 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗(畜舎を設ける場合にあつては、動物病院又はペット美容院に附属するものに限る。)</p> <p>(4) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設</p> <p>(5) 事務所(汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するものための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。)</p> <p>(6) ボーリング場、スケート場、水泳場</p> <p>(7) ゲームセンター、カラオケボックス</p> <p>(8) バス停留所の上家</p> <p>(9) 自動車車庫</p> <p>(10) ガソリンスタンド(令130条の9の規定により商業地域に定められた数量以下の危険物の貯蔵又は処理に供する場合に限る。)</p> <p>(11) 1号及び前号の建築物に附属する原動機を使用する自動車修理工場で作業場の床面積が300㎡以内のもの</p> <p>(12) 工場で建築基準法別表第2(ぬ)項に該当しないもの(ただし、基準日において、その用途に供する事業を既に営んでいた敷地に限る。)</p> <p>(13) 前各号の建築物に附属するもの</p>	<p>次の各号に掲げる建築物以外を建築してはならない。</p> <p>(1) 下水処理施設</p> <p>(2) 公共公益施設</p> <p>(3) 前各号の建築物に附属するもの</p>
	(2) 建築物の敷地面積の最低限度	6,000㎡		2,000㎡		—
	(3) 壁面の位置の制限	建築物の壁若しくはこれに代わる柱又は高さ2mを越える門若しくは塀は、道路境界線から2m以上後退しなければならない。				
	(4) 建築物等の高さの最高限度	建築物の高さ(建築基準法による)は、36mを超えてはならない。ただし、階段室、昇降機塔、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8分の1以内の場合においては、その部分の高さは5メートルまでは、当該建築物の高さに算入しない。				
	(5) 建築物等の形態又は意匠の制限	「大阪府景観条例」に基づく「大阪外環状線(国道170号)沿道区域」及び「第二京阪道路沿道区域」の景観計画区域の指定を踏まえ、景観形成に配慮するものとする。				
	(6) 建築物の緑化率の最低限度	(各地区共通) 20% (大阪府自然環境保全条例第33条第1項の規定で定める緑化面積を基準とする。)				

※基準日とは、東部大阪都市計画砂地区地区計画の変更に伴う「東部大阪都市計画砂地区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」変更の施行日(平成28年3月8日)を指す。

地区計画図



その他

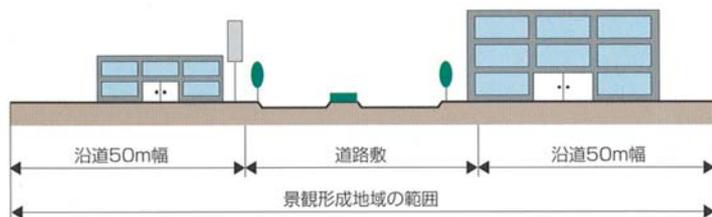
国道170号沿道地域、第二京阪道路沿道地域については、大阪府景観条例に基づく『景観形成地域』にも指定されており、いずれも道路の端から両側50m幅の区域については、景観指導基準に従って景観形成に配慮するものとする。

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)

生駒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い合わせください。



パンフレット表紙

地区計画の届出について

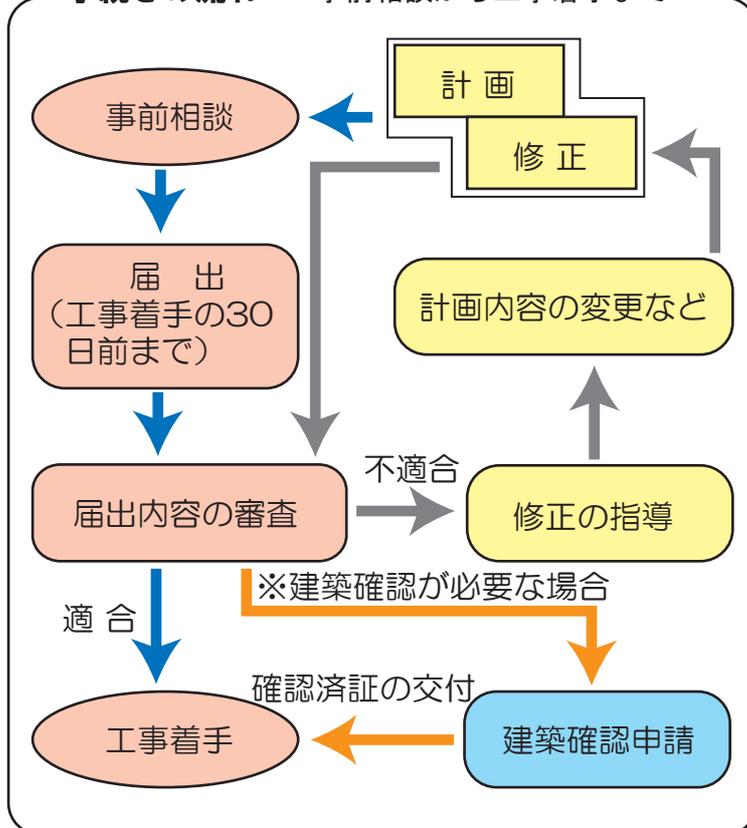
地区計画により、将来にわたり共通のルールに参加していただき、良好な街並み空間をともに守っていくことになります。そのため、次のような場合、届出が必要となります。

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~



お問い合わせ先



四 條 畷 市

都市整備部 都市計画課

電話 072-877-2121(代)