## 南部大阪都市計画地区計画の決定(泉大津市決定)

名	称		堺阪南線沿道地区地区計画			
位	立 置		泉大津市助松町一丁目から三丁目、松之浜町一丁目、二丁目、春日町、田中町、戎町、高津町の各一部			
面	積		約 19.8h a			
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計 画の目 標		本地区は、大阪府が、「みどりの大阪推進計画」に基づき指定した「みどりの風促進区域」内に位置している。 本地区計画は、「みどりの風促進区域」の軸となる府道堺阪南線沿道において、建築物の建替え等に伴い、土地の有効利用を図りながら、緑豊かなセミパブリック空間を創出することにより、みどりの風を感じるネットワークの形成を図ることを目的とする。			
	土地利 用の方 針		用途地域が第二種住居地域、準工業地域、近隣商業地域の区域について、道路沿道の民有 地等における緑の創出と建築物の不燃化、耐震化、景観の誘導を図るため、建築物の建替え 等を促進し、土地の有効利用を図る。			
	建築物 等の整 備の方 針		民有地等における緑豊かなセミパブリック空間を創出するため、建築物の容積率の最高限度、建築物の建ペい率の最高限度の制限において必要な基準を設ける。			
地区整備計画	建築物等に関	地区	名称	Aゾーン	Bゾーン	
		の区分	面積	約 18.2h a	約 1.6h a	
	はの事項	建築の変ののである。		10分の20 ただし、次に掲げるすべての要件に該当する場合は、10分の30とする。 (1) 建築物の建ペい率が10分の6以下であること。 (2) 敷地面積が300平方メートル以上であること。 (3) 緑視率が25パーセント以上であること。 (4) 建築物の緑化率の最低限度を満足すること。 (5) 壁面の位置の制限を満足すること。 (6) 建築物の敷地が道路(道路が二以上ある場合は幅員が最大の道路。以下「主要道路」という。)に15メートル以上接すること。 (7) 建築物の高さの最高限度を満足すること。 (8) 延べ面積が500平方メートルを超える建築物にあっては耐火建築物とし、延べ面積が500平方メートル以下の建築物にあっては耐火建築物又は準耐火建築物若しくは建築基準法第62条第1項の政令で定める技術的基準に適合する建築物とすること。		

		1	
		建築物	10分の6
		の建ペ	ただし、次に掲げるすべての要件に該当
		い率の	する場合は、10分の8とする。
		最高限	(1)敷地面積が300 平方メートル未満で
		度	あること。
			(2)緑視率が 25 パーセント以上であるこ
			ے ا
			(3)建築物の緑化率の最低限度を満足する
			こと。
			(4)壁面の位置の制限を満足すること。
			(5)建築物の敷地が主要道路に6メートル
			以上接すること。
			(6)延べ面積が 500 平方メートルを超え
			る建築物にあっては耐火建築物とし、
			延べ面積が 500 平方メートル以下の
			建築物にあっては耐火建築物又は準耐し
			火建築物若しくは建築基準法第 62 条
			第1項の政令で定める技術的基準に適
			合する建築物とすること。
		壁面の	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面(地盤面下に設けるものを除く。以下同じ。)か
		位置の	建業物の外望文はこれに下がりる性の面で超盛面下に取りるものを続く。以下回じ。) が   ら主要道路の境界線までの距離は、建築物の容積率の最高限度を緩和する場合にあって
		制限	ち王安恒師の境外縁などの距離は、建業物の各積率の最高限度を緩和する場合にあって    は3メートル以上、建築物の建ぺい率の最高限度を緩和する場合にあっては1メートル
		אלאהווו	は3人一下が以上、建業物の遅れい率の販局限度を被相する場合にありては「人一下が「以上でなければならない。
		7 <del>.1.</del> 55 Hm	以上ではければなりない。
		建築物	
		等の高	建築物の容積率の最高限度を緩和する場合は、20 メートル
		さの最	
		高限度	
		壁面後	次に掲げる工作物は、壁面後退区域に設置してはならない。ただし、1号または2号に
		退区域	掲げるもので都市景観を十分に配慮したとして市長が認めたものは除く。
		におけ	(1) 高さが4メートル以上又は幅が1. 5メートル以上の広告塔又は広告板
		る工作	(2) 高さが5メートル以上の街路灯、時計塔、装飾塔及び記念塔
		物の設	(3)自動販売機
		置の制	(4)機械式駐車場
		限	(5)前各号に掲げる工作物に類するもの
		建築物	   建築物の容積率の最高限度又は建ぺい率の最高限度を緩和する場合の、建築物の形態
		等の形	又は意匠については、大阪府景観計画に定める「道路軸に適用する景観制限事項(別表
		態又は	1)」に準じて、周辺への配慮及び地区全体との調和を図ることにより、良好な景観形成
		意匠の	と一体的なまちづくりにふさわしいものとしなければならない。
		制限	C 17-03-06 0 0 1 0 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 1
		建築物	
		の緑化	建築物の容積率の最高限度を緩和する場合は10分の2
		率の最	建築物の建ぺい率の最高限度を緩和する場合は 10 分の 0.5
		低限度	
		垣又は	建築物の容積率の最高限度又は建ぺい率の最高限度を緩和する場合で道路に面して垣
		さくの	又はさく(門柱その他これに類するものを除く。)を設けるときは、ネットフェンス、鉄
		構造の	柵等の視界を遮らないもの又は生垣としなければならない。ただし、設置することがや
		制限	むを得えず、都市景観を十分に配慮したとして市長が認めたものは除く。
	土地	世の利用	建築物の容積率の最高限度を緩和する場合にあっては、緑豊かなまち並みを形成し、
	に国	引する事	ヒートアイランドの緩和に貢献するため、緑化や建物等の仕上げ材の工夫などに積極的
	項	_	に取組むこと。
ı L			

## (備考)

## (一の敷地とみなすこと等による制限の緩和)

一の敷地とみなすこと等による制限の緩和により特定行政庁が認めたものについては、容積率、建ペい率又は建築物の緑化率の最低限度の規定を適用する場合においては、これらの建築物は、一の敷地内にあるものとみなす。

## (緑視率の定義)

緑視率とは、主要道路と敷地の境界線を底辺として鉛直に立てた高さ 10 メートル(建築物の最高高さが当該境界線から 10 メートル未満の場合は当該建築物の最高高さ)の四角形の面積に対する当該四角形に鉛直に投影される緑化施設の立面積の割合をいう。