

南部大阪都市計画地区計画の決定（河内長野市の決定）
都市計画三日市町駅東地区地区計画を次のように決定する

1. 地区の方針

名 称		三日市町駅東地区 地区計画
位 置		河内長野市三日市町 地内
面 積		約 1.5ha
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、市南部の地域拠点三日市町駅の徒歩圏にあり、低層住宅開発団地に隣接しており、河内長野市都市計画マスタープランにおいて【三日市町駅東地区】に位置付けられている。このような立地条件から、公園や緑地に覆われた緑豊かな快適性の良い優良な住宅地並びに、生活利便施設が整った地域拠点として安全に利用するための道路整備を行い、歩いて暮らせるまちを形成することで、【三日市町駅東地区】の方針に掲げられた「拠点を支えるための定住促進」「低未利用地の利用促進」を主旨とし、若者から高齢者までの多様なライフステージに対応した住宅供給を促すことで、積極的に地域の活性化に向けたまちづくりを誘導することを目標とする。
	土地利用の方針	一戸建て住宅を中心とした住宅地として、ゆとりのある良好な住環境の形成を図ることとする。
	地区施設の整備の方針	良好な土地利用を図るため、道路、公園、緑地、雨水貯留施設を地区施設と位置付け整備を行う。
	建築物の整備の方針	一戸建て住宅を中心とした、ゆとりのある良好な住環境の形成を図るため、建築物等の用途の制限及び建築物の敷地面積の最低限度を定める。
	その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針	・造成計画は、周辺地域及び自然環境に影響が生じないよう、また防災においては、将来において災害などが生じないよう、可能な限り手段を講じ計画する。 ・本地区全体で 20%以上の緑化率を達成するものとする。

2.地区整備計画

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道路	区画道路Ⅰ 幅員 6.0m（延長：約 220m） 区画道路Ⅱ 幅員 5.0m（延長：約 100m） 区画道路Ⅲ 幅員 4.0m（延長：約 50m）
		公園	約 420 m ²
		緑地	約 630 m ²
		その他公共施設	雨水貯留施設：840 m ³ その他の空地：約 120 m ²

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物以外は、建築してはならない。 【A 地区】 (1) 住宅 (2) 建築基準法施行令第 130 条の 3 に定める兼用住宅 (3) 診療所 (4) 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 で定める建築物を除く） 【B 地区】 (1) 住宅 (2) 建築基準法施行令第 130 条の 3 に定める兼用住宅 (3) 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 で定める建築物を除く） 【C 地区】 (1) 住宅 (2) 建築基準法施行令第 130 条の 3 に定める兼用住宅 (3) 共同住宅 (4) 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 で定める建築物を除く）
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の容積率の最高限度	200/100
		建築物の建蔽率の最高限度	60/100
		建築物の敷地面積の最低限度	150 m²。 ただし、公益上必要な建築物の敷地として使用する土地についてはこの限りではない。
		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（以下「外壁等」）から敷地境界線までの距離は次の各号に掲げるものとする。 ただし、物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが 2.3 m 以下で、かつ、床面積の合計が 5 m² 以内のものはこの限りではない。 (1) 外壁等から道路境界線までの距離は 1 m 以上とする。 (2) 外壁等から隣地境界線までの距離は 1 m 以上とする。ただし、高さが 10 m を超える建築物は 1.5 m 以上とする。
		建築物等の高さの最高限度	12m
		建築物等の形態又は意匠の制限	—
		建築物の緑化率の最低限度	敷地面積の 15%

		垣又は柵の構造の制限	1. 道路に面する垣又は柵の構造は、生垣、透視可能なネットフェンスおよび鉄柵等で、ブロック塀その他これに類するものは築造できない。 2. 前項の規定は次のいずれかに該当する場合には、適用しない。 (1) 高さが 0.6m 以下のもの (2) 門 (3) 門の袖で長さが 2m 以下のもの
--	--	------------	--

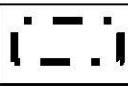
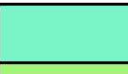
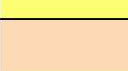
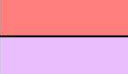
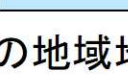
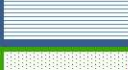
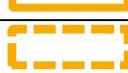
「区域、地区整備計画の区域、地区の区分、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理 由

本地区は、地域拠点である南海高野線三日市町駅の徒歩圏にあり、周辺には低層住宅開発に隣接した中に位置し、生活利便性が高い地域である。

今回、地区計画を決定する区域は、旧市営三日市住宅の跡地と農地で構成されており、農地については農業従事者の高齢化や後継者不足による営農継続が危惧され、また鉄道駅周辺及び市街化区域に隣接することから、無秩序な土地利用による乱開発等を抑制することを目的としている。

ついでには、鉄道駅からの徒歩圏という立地特性を活かしつつ、周辺の自然環境と調和した良好な住宅地の形成を図るため、本案の通り地区計画の決定を行うものである。

凡例		
市街化区域界		建ぺい率、容積率の表示
用途地域の表示		
第一種低層住居専用地域		20 10 ----- 容積率
第一種中高層住居専用地域		
第二種中高層住居専用地域		
第一種住居地域		
第二種住居地域		
準住居地域		6 10 ----- 建ぺい率
近隣商業地域		
商業地域		
準工業地域		
工業地域		
その他の地域地区の表示		
防火地域		
準防火地域		
地区計画等		
都市計画公園		
都市計画道路		
都市計画道路(廃止)		

用途地域	建ぺい率 (%)	容積率 (%)	外壁後退 距離	高度地区
第一種低層住居専用地域	40	80	1m	第1種高度地区
	50	100	1m	
	60	150	—	—
第一種中高層住居専用地域	60	200	—	第2種高度地区
第二種中高層住居専用地域	60	200	—	
第一種住居地域	60	200	—	第3種高度地区
第二種住居地域	60	200	—	
準住居地域	60	200	—	
近隣商業地域	80	200	—	
	80	300	—	
商業地域	80	400	—	—
準工業地域	60	200	—	—
工業地域	60	200	—	—

総 括 図

令和 5 年度
南部大阪都市計画
地区計画の決定
(河内長野市決定)

S = 1 / 10,000

