

南部大阪都市計画藤井寺駅北地区地区計画

(藤井寺市決定)

(1) 地区計画の方針

名 称	藤井寺駅北地区地区計画
位 置	藤井寺市岡 2 丁目地内
面 積	約 3.7ha
地区の整備・開発及び保全に関する方針	<p>地区計画の目標</p> <p>藤井寺駅北地区は、本市の中心市街地として商業・業務機能と市民交流機能を有する地区である。また、本市の玄関口として魅力ある街並み形成をめざしているが、市道藤井寺駅北線沿道の建物は旧耐震基準である 1981 年以前に建築されたものも多く、老朽化し更新時期を迎えつつある。</p> <p>イオンモール等の建替を契機に「藤井寺駅北地区敷地整序型土地区画整理事業」を行い、都市基盤の再編ならびに市民交流機能の強化を図り、都市機能の更新ならびに中心市街地の活性化が期待されている。</p> <p>本地区計画は、土地区画整理事業区域ならびに市道藤井寺駅北線沿道の魅力ある街並み形成、都市機能の充実、安心快適な歩行者空間の形成を図り、中心市街地にふさわしい魅力と活力ある街づくりを推進することを目標とする。</p> <p>[基本目標] 「人とひとのふれあい、にぎわいを感じるまちづくり」</p>
	<p>土地利用の方針</p> <p>○市の中心市街地にふさわしい商業・業務施設の立地を維持、発展させ、快適で活気と賑わいのある環境を形成する。</p> <p>⇒本地区にふさわしい健全な賑わいを維持するため、ふさわしくない建築物の用途の制限を行う。</p> <p>⇒中心市街地にふさわしい活気と賑わいに貢献する商業施設等（誘導用途）を誘導する。</p> <p>*誘導用途とは、商業施設、病院、遊戯等施設などまちの更新に必要な建築物をいう。(別表 1 に示す。)</p> <p>○中心市街地の都市軸にふさわしい広がり潤いのある街並み景観を形成し、安全快適な歩行者ネットワークを形成する。</p> <p>⇒広がりを感じる街並みや安全快適な歩行者空間のネットワークを形成するため、建築物は道路境界線から一定距離以上の後退ルールを設ける。</p>
	<p>建築物等の整備方針</p> <p>地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、商業・業務環境を発展的に継承するため土地の合理的な利用を促進する。</p> <p>1. 土地の合理的かつ健全な高度利用を図るため、「建築物の容積率の最高限度」を定める。</p> <p>2. 本地区にふさわしい健全な賑わいの維持、活気に貢献する機能集積を図るため、「建築物の用途の制限」を定める。</p> <p>3. 安全で快適な歩行空間及び広がりのある街並み景観を形成するため、「建築</p>

	<p>物の壁面の位置の制限」、「壁面後退区域における工作物の設置の制限」を定める。</p> <p>4.敷地の狭小化を抑制し、土地の合理的かつ健全な高度利用を図るため「建築物の敷地面積の最低限度」、「建築物の容積率の最低限度」、「建築物の建ぺい率の最高限度」及び「建築物の建築面積の最低限度」を定める。</p> <p>5.調和のとれた街並みを形成するよう「建築物の高さの最高限度」を定める。</p> <p>6.都市軸にふさわしい景観形成をはかるため、「建築物の形態又は意匠の制限」及び「かき若しくはさくの構造の制限」を定める。</p>
--	--

(2) 地区整備計画

建築物の用途の制限	<p>次に掲げる建築物の立地を制限する。</p> <p>(1)倉庫業を営む倉庫</p> <p>(2)畜舎（ただし、ペットショップ、動物病院その他これらに類するものは除く。）</p> <p>(3)原動機を使用する工場で床面積の合計が 50 m²を超えるもの</p> <p>(4)自動車修理工場</p> <p>(5)ガソリンスタンド</p> <p>(6)危険物の貯蔵又は処理に供するもの</p> <p>(7)風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第二条第六項各号に掲げる営業の用に供する建築物</p> <p>(8)住宅（1階部が店舗等の併用住宅及び兼用住宅は除く）</p>
建築物の容積率の最高限度	<p>建築物の容積率の最高限度は、300%とする。</p> <p>ただし、次の(1)から(3)を満たす場合、容積率の最高限度を400%とする。</p> <p>(1)誘導用途(別表1)に係わる床面積の合計が延べ面積の3分の2以上の建築物</p> <p>(2)敷地が接する市道藤井寺駅北線の歩道等の幅員（歩道と歩道状空地の合算）が5.0m以上</p> <p>(3)敷地面積100 m²以上</p>
建築物の容積率の最低限度	100%
建築物の建ぺい率の最高限度	<p>80%</p> <p>ただし、建築基準法第53条第3項第2号に該当するものにあつては90%。</p>
建築物の敷地面積の最低限度	<p>100 m²</p> <p>ただし、この地区計画決定の際、現に建築物の敷地として使用されている土地又は建築物の敷地として使用する土地で当該規定に適合しないものについて、その全部を一の敷地として使用するものについては、この限りではない。</p>

建築物の建築面積の最低限度	80 m ² ただし、この地区計画決定の際、現に建築物の敷地として使用されている土地又は建築物の敷地として使用する土地で建築物の敷地面積の最低限度の規定に適合しない土地への建築物については、当該規定においてもこの限りではない。
建築物の高さの最高限度	30m
壁面の位置の制限	建築物の壁もしくはこれに代わる柱又は、建築物に付属する門もしくは扉は、地区計画区域図に示す線沿の道路境界線から 0.5m 以上後退すること。
壁面後退区域における工作物の設置の制限	後退部分には、からぼり（ドライエリア）など道路面との間に段差が生じる工作物、外構の階段、看板・照明（ただし高さ 2.5m 以上に設ける看板・照明は設置可）、自動販売機など、通行の妨げとなる工作物などは設置してはならない。
建築物の形態又は意匠の制限	(1)建築物等のデザイン及び色彩は、周辺地域の景観を考慮し調和のとれたものとするとともに、夜間景観に配慮すること。 (2)敷地内の緑化については積極的に推進すること。 (3)屋外広告物については、建築物と一体的なデザインとするなど、バランスの良い配置に努めること。
かき若しくはさくの構造の制限	市道藤井寺駅北線に面する部分には原則として、かき若しくはさくは設けないこと。やむを得ず設ける場合は、開放的なもの、透視可能なものとするとともに、高さなどを考慮し周辺との一体感を確保するよう努める。

別表 1:誘導用途

(1)商業施設	ア 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は除く）又は飲食店 イ 理髪店、美容院、クリーニング取次店、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 ウ 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 エ 郵便局、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
(2)医療施設	病院、診療所
(3)遊戯等施設	ア ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの イ カラオケボックスその他これに類するもの ウ 劇場、映画館、演芸場又は観覧場
(4)公益上必要な施設	税務署、警察署、保健所、消防署その他これらに類するもの