

楠葉中之芝地区地区計画について (地区計画の内容)

1. 地区計画の方針

	名 称	楠葉中之芝地区地区計画
	位 置	枚方市楠葉中之芝二丁目地内
	面 積	約9.9ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の標	<p>本地区は、枚方市の最北端、京都府八幡市の男山丘陵と淀川に挟まれた平地部に位置し、徒歩圏内に京阪橋本駅がある。また、地区内には幕末期に築造された楠葉台場の史跡があり、歴史的資源に恵まれた地区である。</p> <p>本地区では、市街化区域編入に合わせて土地区画整理事業を実施することにより、幹線道路や楠葉台場跡を史跡公園として整備し、地域の交通利便性の向上と歴史を活かした魅力ある市街地の形成を図ろうとするものである。</p> <p>このため、地区計画では良好な市街地の維持・保全を図るとともに、建築物の規制誘導を行うことにより、歴史文化遺産を活かした個性あるまちづくりを推進していくことを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>商業・業務地区（1、2、3）では、鉄道駅周辺と幹線道路沿道という立地性を活かして、事業地内、周辺地域の住民の日常生活を支える生活利便性の高い商業施設や業務施設の誘導を図る。</p> <p>歴史文化施設地区では、史跡公園（楠葉台場跡）などの歴史的な施設の保全・復元を図る。</p> <p>住宅地区では、鉄道駅の徒歩圏という利便性を活かして、住居系の土地利用の誘導を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>(道路)</p> <p>地域の交通を担う都市計画道路（3・4・1号 橋本南山線及び3・5・104号 橋本駅前線）を軸として、地区の南北を連絡する主要区画道路、土地利用を分節する位置に区画道路①、②を地区施設として配置して整備する。</p> <p>また、歩行者専用道路①、②を地区施設として配置し、中高木の植樹等、京街道（旧街道）のかつての風情を復元する観点から整備する。</p> <p>(その他の公共空地)</p> <p>楠葉台場跡を史跡公園として整備し、区域の70%以上の緑化を行う。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>(商業・業務地区1)</p> <p>パチンコ店等の遊戯施設を規制し、主に沿道商業系の建築物の誘導を図る。</p> <p>(商業・業務地区2)</p> <p>鉄道駅に至近距離である立地性を活かして、にぎわいのあるアミューズメント系の商業施設や業務施設の誘導を図る。</p> <p>(商業・業務地区3)</p> <p>「商業・業務地区1」と一体となって、まとまった規模を有する商業・業務施設の立地や、共同住宅などの誘導を図る。</p> <p>(住宅地区)</p> <p>既存住宅との調和を図り、住居系（主に一戸建ての住宅）の建築物の誘導を図る。</p> <p>また、上記の区域においては、以下のとおり、景観に配慮し、緑豊かなまちなみを形成していくものとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建築物等は、周辺の環境との調和を図るため、形態又は意匠の制限を定める。 ・史跡公園と連続した緑の空間を形成していく観点から中高木の植樹を推奨し、緑化を推進する。また、都市計画道路（3・4・1号 橋本南山線）、主要区画道路等においては、良好な沿道景観と土地利用間の緩衝帯を確保するため壁面の位置の制限を行い、制限を行う区域においては、中高木の設置等、可能な限り緑化に努めるものとする。

「地区計画の区域は、計画図表示のとおり」

2. 地区整備計画

地区施設の配置及び規模	道路	主要区画道路（幅員9.0m、延長約570m） 区画道路①（幅員6.8m、延長約80m） 区画道路②（幅員4.7m、延長約17m） 歩行者専用道路①（幅員4.0m、延長約130m） 歩行者専用道路②（幅員4.0m、延長約80m）				
	その他の公共空地	史跡公園（約3.0ha）				
地区の区分	地区の名称	商業・業務地区1	商業・業務地区2	商業・業務地区3	住宅地区	歴史文化施設地区
	地区の面積	約1.0ha	約0.5ha	約1.1ha	約3.3ha	約4.0ha
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 一戸建ての住宅 (2) 長屋 (3) 畜舎（ペットショップ、又は動物病院に附属するものを除く。） (4) 建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）別表第2（に）項第5号に掲げるもの (5) 法別表第2（ほ）項第2号、第3号に掲げるもの (6) 法別表第2（へ）項第5号に掲げるもの	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 一戸建ての住宅 (2) 長屋 (3) 畜舎（ペットショップ、又は動物病院に附属するものを除く。） (4) 法別表第2（に）項第5号に掲げるもの (5) 法別表第2（ほ）項第2号に掲げるもの	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 一戸建ての住宅 (2) 長屋 (3) 畜舎（ペットショップ又は動物病院に附属するものを除く。） (4) 法別表第2（に）項第5号に掲げるもの (5) 法別表第2（ほ）項第2号、第3号に掲げるもの	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 公衆浴場 (2) 学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。） (3) 法別表第2（は）項第2号に掲げるもの	
	建築物の敷地面積の最低限度		300㎡ ただし、土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第98条の規定による仮換地の指定又は同法第103条の規定による換地処分において、減歩により止むを得ず、300㎡未満となる場合は、この限りではない。		120㎡ ただし、土地区画整理法第98条の規定による仮換地の指定又は同法第103条の規定による換地処分において、減歩により止むを得ず、120㎡未満となる場合、また、本地区計画の都市計画決定告示の日において現に存する建築物の敷地については、この限りではない。	
	壁面の位置の制限	建築物の壁若しくはこれに代わる柱又は建築物に附属する高さが2mを超える門若しくはへいの面から、歩行者専用道路（①、②）を除く都市計画道路（3・4・1号 橋本南山線）及び地区施設道路（住宅地区では区画道路（①、②）を除く。）の道路境界線までの距離の最低限度は1mとする。また、計画図に示す壁面の位置の制限に反して建築してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りではない。 (1) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であること。 (2) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であること。				
	建築物等の高さの最高限度	18m			12m	
	建築物等の形態又は意匠の制限	(1) 建築物等の外観は、周辺の環境に調和したものとする。 (2) 建築物の外壁は、刺激的な色彩を広い面積にわたって用いないこととする。				
	かき又はさくの構造の制限	道路に面して、かき又はさくを設置する場合は、生垣若しくは透視可能なものとする。				

「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」