

# 藤阪南町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	藤阪南町地区地区計画
	位 置	枚方市藤阪南町一丁目、藤阪南町二丁目地内
	面 積	約 2.7 ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は、JR 藤阪駅からの徒歩圏内に位置し、国道 1 号と第二京阪道路を繋ぐ市道枚方藤阪線に面しているなど交通至便な立地条件にある。また、付近には藤阪小学校や保育所が立地しているとともに、周辺には住宅地が形成されている。</p> <p>本地区計画は、近隣住民の利便性の向上に寄与する商業機能を導入するとともに、地区全体において緑空間を創出し、安全性に配慮した通行帯を整備することで周辺地域一体の活性化に繋げることをめざす。</p>
	土地利用の方針	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 商業地区は、食料品を購入することができる小売店舗など、地域住民の生活利便の向上に資する商業機能を導入する。</li> <li>2. 住宅地区は、みどり豊かで良好な居住環境を有する住宅の土地利用を図る。</li> <li>3. 福祉地区は、周辺地域の福祉機能を担う施設による土地利用を図る。</li> </ol>
	地区施設の整備の方針	<p>(道路)</p> <p>地区施設道路として、市道枚方藤阪線と市道杉田口裏川線を南北に繋ぐ主要区画道路を整備する。藤阪小学校側及び商業地区東側には歩道を整備して安全な歩行者空間を確保する。</p> <p>商業地区と住宅地区を区画し、東西に道路交通を処理するための区画道路を整備する。</p> <p>(公園)</p> <p>周辺地域の住民の憩いや交流の場となる公園を整備する。</p>
	建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 周辺の居住環境に配慮しつつ良好な市街地形成を図るため、建築物等の用途、高さの最高限度等の制限を行う。</li> <li>2. 敷地の細分化を防止するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</li> <li>3. 緑空間を創出するため、建築物の緑化率の最低限度を定める。</li> </ol>

「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 整備 計画 する 事項	地区 及び 規模 の 配置	道路	主要区画道路① 幅員 9.0m 延長約 140m 主要区画道路② 幅員 9.0m 延長約 75m 区画道路① 幅員 6.9m 延長約 150m 区画道路② 幅員 6.8m 延長約 55m			
		公園	公園 約 2000 m <sup>2</sup>			
	地区の 区分	地区の 名称	住宅地区 1	住宅地区 2	福祉地区	商業地区
		地区の 面積	約 1.1ha	約 0.2ha	約 0.2ha	約 1.0ha
	建築物 等の 用途 の 制限	次の各号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 (1) 建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号。(以下「法」という。)) 別表第 2 (イ) 項第 1 号、第 8 号及び第 10 号に掲げるもの。	次の各号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 (1) 法別表第 2 (イ) 項第 1 号、第 2 号、第 3 号、第 8 号及び第 10 号に掲げるもの。	次の各号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 (1) 法別表第 2 (イ) 項第 6 号、第 8 号及び第 10 号に掲げるもの。	次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 (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っては、ペットショップに附属するものに限る。) 又は飲食店。	
	建築物の敷地面積の最低限度	150 m <sup>2</sup>		500 m <sup>2</sup>	3500 m <sup>2</sup>	
	建築物の容積率の最高限度	10 分の 10		10 分の 20		
	建築物の建蔽率の最高限度	10 分の 5		10 分の 6		
	建築物等の高さの最高限度	10m また、建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に 0.6 を乗じて得たものに 5 m を加えたもの以下とする。			10m	
	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が 2 m を超える門若しくは塀の面から敷地境界線までの距離は、1 m 以上でなければならない。				
	建築物等の形態又は意匠の制限	建築物等の外観は、周辺環境と調和するものとする。				
	建築物の緑化率の最低限度	100 分の 15		100 分の 30		
		本地区計画の都市計画の決定が告示された際、現に建築物の敷地として使用されている土地については、その全部を一の敷地として建築物を増築(増築後の建築物の床面積の合計が本地区計画の都市計画の決定が告示された日における当該建築物の床面積の 1.2 倍を超えないものに限る。) 又は改築する場合は、当該規定を適用しないものとする。				
	垣又はさくの構造の制限	道路に面する側に垣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し、ブロック塀その他これに類するものは築造してはならない。				

「地区整備計画の区域、地区の区分及び地区施設の配置は、計画図表示のとおり」