

南部大阪都市計画地区計画の決定(泉南市決定)

南部大阪都市計画岡田七丁目地区地区計画を次のように決定する。

計画書 1. 地区計画の方針

	名称	岡田七丁目地区地区計画
	位置	泉南市岡田七丁目地内
	面積	約2.4ha
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	<p>本地区は、泉南市の北部に位置し、広域幹線道路である都市計画道路泉佐野田尻泉南線(大阪府道泉佐野岩出線)と市内幹線道路である都市計画道路岡田吉見線(泉南市道岡田東線)の沿道である。本市の都市計画に関する基本的な方針では、一般住宅地と位置付けており、付近は、住宅開発が行われている。</p> <p>現在、未利用地となっている本地区は、りんくうタウンと連たんし、幹線道路沿いでもあり商業施設の立地の可能性が極めて高い。都市計画に関する基本的な方針でも幹線道路沿いは、活気とゆとりのある商業地景観を誘導するとなっていることから、地区計画を定めることにより、良好な商業施設の誘導と、近隣の住宅地の住環境の保全を図る。</p>
	土地利用の方針	住宅地の住環境の保全に配慮しつつ、住民の利便性を図るため、中規模の商業施設を誘導し、土地利用の増進を図る。
	建築物等の整備方針	地域の生活拠点として相応しい健全な商業環境の形成を図るため、建築物の用途等の制限及び緩和を行う。

2. 地区整備計画

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	<p>1. 次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 工場 (2) ボーリング場、スケート場、その他これらに類する運動施設 (3) ホテルまたは旅館 (4) 自動車教習場 (5) 畜舎</p> <p>2. 次に掲げる建築物は、建築することができる。</p> <p>店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が、一万平方メートル以下のもの(専ら性的好奇心をそそる物品(風俗営業等の規制および業務の適正化等に関する法律施行令(昭和59年政令第319号)第4条各号に掲げるものをいう。)の販売を行うものを除く。)</p>
		建築物の敷地面積の最低限度	店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が、3千平方メートルを超えるものは、12,000㎡とする。
		壁面の位置の制限	戸建住宅(併用住宅を含む)以外の建築物を建築しようとする場合は、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、2m以上とする。
		建築物の形態又は意匠の制限	広告物、看板及び照明については、著しく明るい閃光を発する等により周辺の住宅の環境を悪化させるおそれのないものとする。
		かき又はさくの構造の制限	都市計画道路泉佐野田尻泉南線と岡田吉見線に面する部分にかき又はさく(門柱及び門扉を除く。以下同じ。)を設置する場合は、原則として生け垣又はフェンスとし、高さ60cmを超えるその他の構造物を築造してはならない。ただし、かき又はさくを道路境界線から1.5m以上後退させ、かつ、後退区間を緑化する構造の場合は、この限りでない。
		緑化率の最低限度	戸建住宅(併用住宅を含む)以外の建築物を建築しようとする場合は、敷地面積の10%以上を緑化するものとする。

理 由 書

近隣住宅地の住環境に配慮しつつ、土地利用の増進を図るため、本案のとおり地区計画を決定するものである。

岡田七丁目地区地区計画位置図



第16号りんくう公園

(建設中)

泉佐野田尻泉南線 (4L)

3-2-228-10号

228-1号
りんくう南浜1号緑地

23.8
方道泉佐野岩出線

36
泉南マリンブリッジ

泉佐野田尻泉南線 (4L)

3-5-228-12号

岡田吉見線 (2L)

3-5-228-12号
岡田吉見線 (2L)

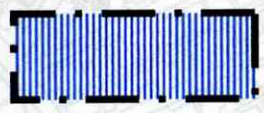
府営吉見岡田住宅

府営住宅
児童遊園

府営
児童遊園

榎井川

凡 例



地区計画区域及び
地区整備計画の区域

岡田七丁目地区地区計画の原案について 周辺住民の意見に対する泉南市の考え方

今回、地区計画の決定を予定している周辺地区の住民の皆様への対応として、地区計画の原案の内容と、これに対する意見を募集する旨を記載した「お知らせ」を作成し、岡田七丁目の皆様に配布しました。

結果、電話で5件、電子メールで8件のご意見がありました。ご意見の内容は、原案に賛成するものが8件、反対ではないが土地利用に関するものが3件ありました。なお、小学校の移転を求めるなど地区計画の原案に直接関係ないものが2件ありました。

ご意見のうち、今回決定しようとする地区計画に関するものに対しての泉南市の考え方は、次のとおりです。

意見の概要	意見に対する泉南市の考え方
<p>集客施設の立地は、安全で静かな住環境を悪化させる原因になるので、同じような住宅地や公園、保育所、図書館などが良いと思います。</p> <p>基本的には一戸建て住宅を希望します。それに加え、大きめの公園、コンビニ、医療施設があればなお良いと思います。</p>	<p>地区計画の決定を予定している区域では、現行の規制においても、住宅以外に床面積 3,000 m²以下の店舗等の建築は可能です。今回の地区計画は、最低敷地面積の確保を条件として、店舗等の床面積の限度を緩和しようとするもので、区域内に建築できる店舗等の全体の量が極端に増えるわけではありません。さらに、この地区計画によって、現行の規制で建築可能な工場、畜舎、ホテル・旅館、遊戯施設等を新たに制限し、壁面の位置、緑化率の最低限度を設定することになっていますので、周辺地域の住環境の保全に寄与できるものと考えております。</p> <p>よって、この地区計画が住環境の悪化につながるものではないと考えます。</p> <p>なお、地区計画とは、地区の特性を考慮して土地利用の制限を細かく定めようとする制度であり、具体的な建築物の計画を定めるものではありません。</p>