

1 . 山田駅周辺地区地区計画の内容

(1) 地区計画の方針

名 称	山田駅周辺地区地区計画
位 置	吹田市山田西3丁目、4丁目及び津雲台5丁目地内
面 積	約 4 . 6 h a
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>本地区は、吹田市の北部に位置し、阪急千里線と大阪モノレールの鉄道結節機能や、国土軸である高速自動車道のインターチェンジに近接することなど、市域の中でも特に交通至便な立地特性をもつ地区であり、山田駅周辺整備事業によるまちづくりが施行されている地区である。</p> <p>本地区計画では、この立地特性を活かし、山田駅周辺整備事業による基盤整備に加えて、市民参加で策定された「山田駅周辺地区まちづくりガイドライン」に基づき、都市機能と調和のとれた建築物の立地誘導をするとともに、安心快適な歩行者ネットワークを形成し、駅前としてふさわしい良好な市街地環境を創出することで、市北部の主要な地域の核としての機能充実を図ることを目標とする。</p> <p>市民参加で策定された「山田駅周辺地区まちづくりガイドライン」は以下に示すとおりである。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 . 福祉 / すべてのひとにやさしいまち 2 . 環境 / 環境にやさしいまち 3 . 安心・安全 / 安全で安心して暮せるまち 4 . 文化 / すべてのひとが心ゆたかに暮せるまち 5 . 利便性 / 楽しく活気のあるまち 6 . 周辺との調和 / 地域と調和し、地域に貢献するまち
	<p>土地利用の方針</p> <p>当地区が持つ交通至便な特性と駅前立地の条件を活かし、適正な土地利用と合理的な土地の高度利用を促進するとともに、調和のとれたまちづくりを進めるため、地区特性に応じて区分し、次のような土地利用を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 商業業務地区 <p>都市活動が展開される場として位置づけ、駅前にふさわしい商業業務施設の立地を図り、快適で活気と賑いのある市街地環境の形成を図る。</p> 2) 公共公益地区 <p>市民生活に貢献する場として位置づけ、公共公益施設を主体とする立地を図り、利便性の高い市街地環境の形成を図る。</p> 3) 都市型住宅地区 <p>快適な都市生活の場として位置づけ、都市型住宅と生活利便施設の立地を図り、利便性の高い市街地環境の形成を図る。</p>

地区の整備・開発及び保全に関する方針	地区施設の整備方針	区画街路1号線沿いに壁面の位置の制限を定め、公共空地を創出するとともに、区画街路1号線の歩道とあわせて一体的に整備し、安全で安心な歩道形状と魅力ある歩行者空間の形成を図る。
	建築物等の整備方針	<p>地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、それぞれの地区にふさわしいまちなみの形成が図れるよう建築物等に関する制限を定める。</p> <p>また、それぞれの建築物等は形態及び意匠等にも配慮し調和のとれた都市景観の形成を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 建築物等の用途の制限を定め、良好な都市環境を形成する。 2) 建築物の敷地面積の最低限度を定め、一定規模の建築物を誘導し良好なまちなみを形成する。 3) 壁面の位置の制限を定め、安心で安全な歩行者空間と良好なまちなみを形成する。 4) 建築物の形態又は意匠の制限を定め、周辺地域の調和と緑化推進を図る。 5) かき若しくはさくの構造の制限を定め、開放的で一体的なまちなみを形成する。

(2) 地区整備計画

地区整備計画	地区施設の配置と規模	その他公共空地 約 1,200 m ²		
	地区の区分	商業業務地区	公共公益地区	都市型住宅地区
	地区の面積	約 1.7ha	約 0.5ha	約 2.4ha
	建築物等の整備に関する事項	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>自動車教習所</p> <p>当該用途に供する部分の床面積の合計が 15 m²を超える畜舎 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>マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの ただし、宝くじ売場その他これに類するものは除く</p> <p>ガソリンスタンドを含む危険物の貯蔵又は処理施設 ただし、敷地内建築物の供給処理に伴う危険物の貯蔵庫は除く</p> <p>工場 ただし、パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むもの(原動機を使用する魚肉の練製品の製造又は、糖衣機を使用する製品の製造に該当するものを除く。)で、作業場の床面積の合計が 50 m²以内のもの(原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が 0.75kw 以下のものに限る。)及び、大規模小売店舗立地法に基づく建物のうち、その建物の物販に係る工場は除く</p> <p>倉庫業を営む倉庫</p> <p>ただし、市長が、地区の利便性及び環境を害する恐れがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合においてはこの限りではない。</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場、パッティング練習場の運動施設のうち、午後 11 時から午前 7 時までの間、営業が行われるもの</p> <p>自動車教習所</p> <p>当該用途に供する部分の床面積の合計が 15 m²を超える畜舎 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>ガソリンスタンドを含む危険物の貯蔵又は処理施設 ただし、敷地内建築物の供給処理に伴う危険物の貯蔵庫は除く</p> <p>工場 ただし、パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むもの(原動機を使用する魚肉の練製品の製造又は、糖衣機を使用する製品の製造に該当するものを除く。)で、作業場の床面積の合計が 50 m²以内のもの(原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が 0.75kw 以下のものに限る。)及び、大規模小売店舗立地法に基づく建物のうち、その建物の物販に係る工場は除く</p> <p>ただし、市長が、地区の利便性及び環境を害する恐れがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合においてはこの限りではない。</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>寄宿舎又は下宿 ただし、福祉関連施設は除く</p> <p>ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場、パッティング練習場の運動施設のうち、午後 11 時から午前 7 時までの間、営業が行われるもの</p> <p>自動車教習所</p> <p>当該用途に供する部分の床面積の合計が 15 m²を超える畜舎 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>ガソリンスタンドを含む危険物の貯蔵又は処理施設 ただし、敷地内建築物の供給処理に伴う危険物の貯蔵庫は除く</p> <p>工場 ただし、パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むもの(原動機を使用する魚肉の練製品の製造又は、糖衣機を使用する製品の製造に該当するものを除く。)で、作業場の床面積の合計が 50 m²以内のもの(原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が 0.75kw 以下のものに限る。)及び、大規模小売店舗立地法に基づく建物のうち、その建物の物販に係る工場は除く</p> <p>ただし、市長が、地区の利便性及び環境を害する恐れがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合においてはこの限りではない。</p>

地区整備に 関係する 画 項	建築物の敷地面積の最低限度	1,000 m ² ただし、次の各号に該当するものについては、この限りでない。 公益上必要な建築物の敷地として使用される土地。 本地区計画を定めた以前から敷地面積が満たないもの。	1,000 m ² ただし、次の各号に該当するものについては、この限りでない。 本地区計画を定めた以前から敷地面積が満たないもの。	300 m ² ただし、次の各号に該当するものについては、この限りでない。 公益上必要な建築物の敷地として使用される土地。 本地区計画を定めた以前から敷地面積が満たないもの。
	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、建築物に付属する門若しくはへいは、計画図に示す位置の制限を越えてはならない。 ただし、建築物への進入路に係る構造物並びに緑地帯に係る構造物、歩行者連絡用デッキに係る構造物は除く。	建築物の壁若しくはこれに代わる柱又は、建築物に付属する門若しくはへいは、計画図に示す位置の制限を越えてはならない。 ただし、公共空地に必要な歩道構造物は除く。	
	建築物の形態又は意匠の制限	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。同時に、夜間景観に配慮すること。 敷地内の緑化については積極的に推進すること。 屋外広告物については、建築物と一体的なデザインとともに集合化するなど、バランスの良い配置に努める。	建築物等のデザイン色彩は、周辺地域の景観を考慮し調和のとれたものとする。同時に、夜間景観に配慮すること。 敷地内の緑化については積極的に推進すること。 屋外広告物については、建築物と一体的なデザインとし、ゆとりや空間を確保するように努める。	
	かき若しくはさくの構造の制限	道路に面する部分にかき又はさくを設ける場合は、開放的なもの若しくは透視可能なものとする。同時に、高さなどを考慮し周辺との一体感を確保するように努める。	道路に面する部分にかき又はさくを設ける場合は、できる限り生垣又は透視可能な構造とする。	
備考	建築基準法第 86 条(一定の複数建築物に対する制限の特例)第 1 項又は第 2 項の規定に基づく認定を受けた建築物については、同一敷地内にあるものとみなす。			

地区計画の区域、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に表示のとおり