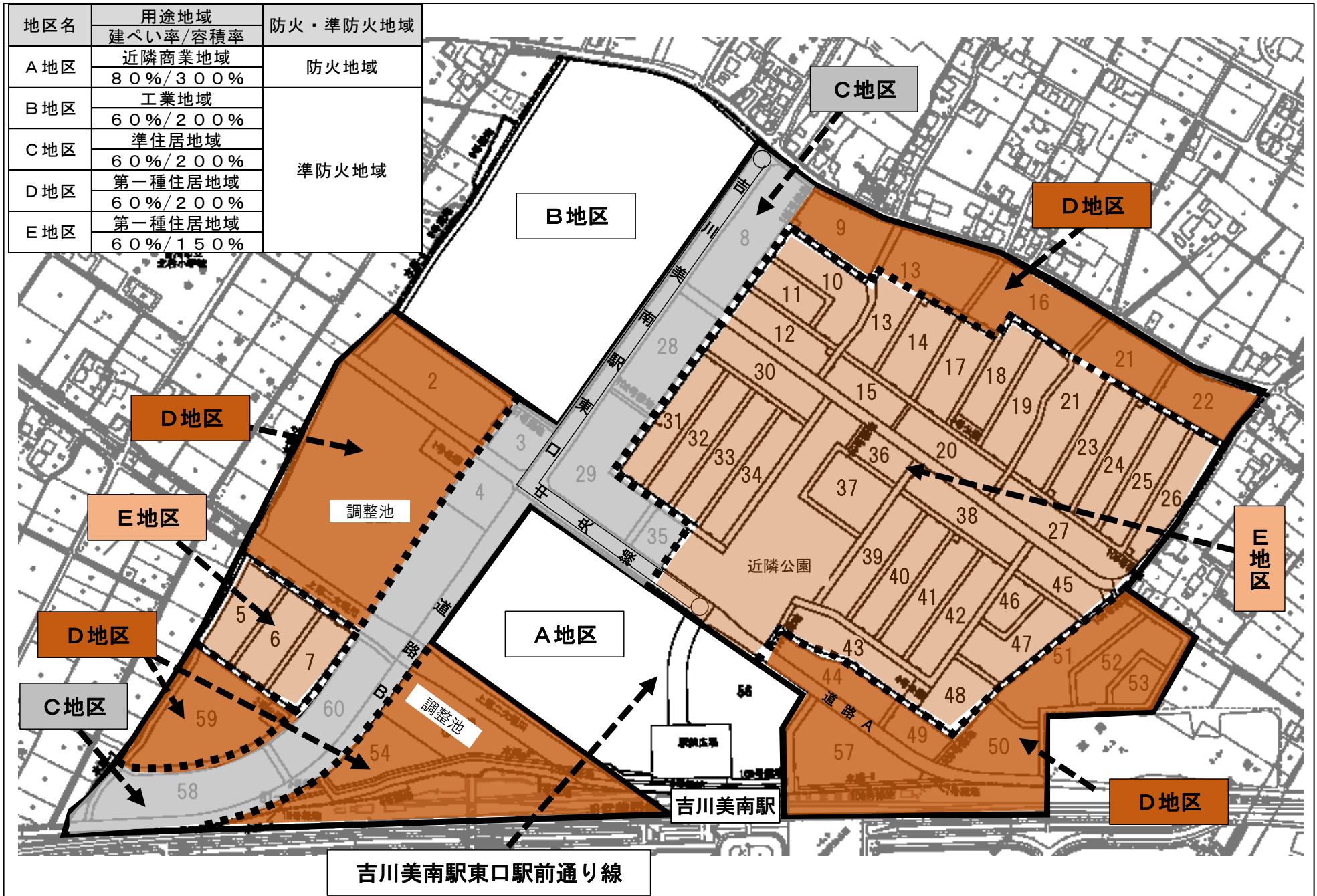


# 吉川美南駅東口周辺地区地区計画 地区区分図



# 吉川美南駅東口周辺地区地区計画

当初決定：令和3年1月27日 最終変更：令和5年2月3日

	区分の名称	A地区 近隣商業地域（80/300）・防火地域	B地区 工業地域（60/200）・準防火地域	
	区分の面積	約6.7ha	約8.0ha	
	地区施設の配置及び規模		【種類】緑地 【名称】緩衝緑地帯1号 【幅員】3m 【延長】約1,110m ただし、車両等の出入口、その他公益上、防火上、安全上、保安上やむを得ない工作物（地下工作物を含む。）、又は、良好な街並みの形成、コミュニティ空間の形成に資するものを除く。	
地区整備計画	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 都市計画道路吉川美南駅東口駅前通り線（以下「吉川美南駅東口駅前通り線」という。）又は都市計画道路吉川美南駅東口中央線（以下「吉川美南駅東口中央線」という。）の境界線から2.0m以内の建築物の1階部分を住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿の用途に供するもの（玄関、階段、ホール等を除く。） (2) 工場（建築基準法施行令第130条の6に規定するものを除く。） (3) 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 (4) 自動車教習所 (5) ガソリンスタンド (6) 畜舎（動物病院、ペットショップ、ペットホテルその他これらに類するものを除く。） (7) 倉庫（建築物に附属する倉庫を除く。） (8) 集会場（業として葬儀を行なうものに限る。） (9) 危険物の貯蔵又は処理に供するもの（敷地内建築物の供給処理に伴うものを除く。） (10) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第4項から第10項に該当する営業の用に供するもの	次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 住宅 (2) 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの (3) 共同住宅、寄宿舎又は下宿 (4) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (5) 公衆浴場 (6) 物品販売業を営む店舗又は飲食店（当該地区内の工場で製造、加工又は貯蔵をする製品を主に販売又は提供をする店舗又は飲食店で、その用途に供する部分の床面積の合計が300㎡以内のものを除く。） (7) ガソリンスタンド (8) 葬儀場、セレモニーホールその他これらに類するもの (9) 保育所・幼保連携型認定こども園（当該地区内に事業を営む企業の関係者の用に供するものを除く。） (10) 図書館、博物館その他これらに類するもの (11) 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの (12) 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの (13) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設 (14) 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 (15) カラオケボックスその他これらに類するもの (16) 自動車教習所 (17) 自動車車庫（建築物に附属する自動車車庫を除く。） (18) 畜舎 (19) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）に規定する一般廃棄物、産業廃棄物の処理業の用に供するもの (20) レディーミクストコンクリートの製造を営む工場 (21) 火薬類取締法（昭和25年法律第149号）第2条に規定する火薬類の貯蔵又は処理に供するもの (22) 建築基準法別表第2（る）項第一号に掲げるもの	
	建築物の敷地面積の最低限度	3,000㎡	5,000㎡	
	に	ただし、次の各号のいずれかに該当するものについては、この限りでない。 (1) 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地として使用する場合 (2) 現に建築物の敷地として使用されている土地で当該規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合又は当該規定に適合しないこととなる二以上の土地について、その全部を一の敷地として使用する場合		
	する	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、次の各号に掲げる境界線までの距離は、各号に掲げる数値以上でなければならない。 (1) 吉川美南駅東口駅前通り線との境界線までの距離 3.0m (2) 吉川美南駅東口中央線、計画図に示す道路A又は道路Bとの境界線までの距離 2.0m (3) その他の道路（緑道を含む。）境界線又は隣地境界線までの距離 1.0m ただし、次に掲げるものについては、この限りでない。 (1) 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物 (2) 公共用歩廊、道路の上空に設けられる渡り廊下その他歩行者の通行の用途に供する建築物	1 道路（緑道を含む。）境界線との距離 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路（緑道を含む。）境界線までの距離は5.0m以上でなければならない。 ただし、延べ面積が30㎡以内の倉庫その他の附属建築物については、この限りでない。 2 隣地境界線との距離 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は1.0m以上でなければならない。	
	項	吉川美南駅東口駅前通り線、吉川美南駅東口中央線、計画図に示す道路A又は道路Bから壁面後退した区域には、垣、柵、塀、門、屋外広告物、自動販売機等の工作物（地下工作物を除く。）を設置してはならない。 ただし、次の各号のいずれかに該当するものについては、この限りでない。 (1) 街灯、電柱等公益上必要となるもの (2) 防火施設、交通標識等防火上、安全上必要となるもの (3) プランターボックス、ベンチ等、良好な街並みの形成又はコミュニティ空間の形成に資するもの	壁面後退した区域のうち、吉川美南駅東口中央線の境界線から3.0mの区域には、垣（生垣を除く。）、柵、塀、門、屋外広告物、自動販売機等の工作物（地下工作物を除く。）を設置してはならない。	
		建築物等の高さの最高限度	2.5m以下	
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1 外壁及び屋根の色彩については周辺の景観及び環境との調和に配慮したものとする。 2 屋外広告物については自己の用に供するもの又は公益上やむを得ないものとし、色彩は周辺の景観及び環境との調和に配慮したものとする。	
		建築物の緑化率の最低限度	緑化率は、10分の2以上とする。 ただし、3,000㎡未満の敷地については、10分の1以上とする。	
		垣又はさくの構造の制限	道路（緑道を含む。）又は隣地に面する垣又はさくの構造は、次に掲げるものとする。 ただし、門柱、門柱の袖壁、門扉その他これらに類する安全上、保安上必要なものを除く。 (1) 生垣 (2) 高さ2.0m以下の透視可能な柵で、基礎を構築する場合は、基礎の高さを0.6m以下とする。 (3) 他の法令等に垣又はさくの構造について定めがあるもの	道路（緑道を含む。）、隣地又は緩衝緑地帯に面する垣又はさくの構造は、次に掲げるものとする。 ただし、門柱、門柱の袖壁、門扉その他これらに類する安全上、保安上必要なものを除く。 (1) 生垣 (2) 高さ2.0m以下の透視可能な柵で、基礎を構築する場合は、基礎の高さを0.6m以下とする。 (3) 他の法令等に垣又はさくの構造について定めがあるもの

# 吉川美南駅東口周辺地区地区計画

当初決定：令和3年1月27日 最終変更：令和5年2月3日

地区	区分の名称	C地区 準住居地域（60/200）・準防火地域	D地区 第一種住居地域（60/200）・準防火地域	E地区 第一種住居地域（60/150）・準防火地域
	区分の面積	約7.9ha	約15.4ha	約21.1ha
建築物等に 関係する 事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 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 (2) 自動車教習所 (3) 畜舎（動物病院、ペットショップ、ペットホテルその他これらに類するもの又は建築物に附属する床面積の合計が15㎡以下のものを除く。） (4) 倉庫（建築物に附属する倉庫を除く。）	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 自動車教習所 (2) 畜舎（動物病院、ペットショップ、ペットホテルその他これらに類するもの又は建築物に附属する床面積の合計が15㎡以下のものを除く。） (3) 倉庫（床面積の合計が1,500㎡以下のものを除く。） (4) 工場（建築基準法施行令第130条の6に規定するものを除く。） (5) 危険物の貯蔵または処理に供するもの（敷地内建築物の供給処理に伴うものを除く。） (6) ガソリンスタンド	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 店舗、飲食店、事務所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150㎡を超えるもの (2) 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの (3) 病院 (4) ホテル又は旅館 (5) ボーリング場、スケート場、水泳場及び建築基準法施行令第130条の6の2に規定する運動施設 (6) 自動車教習所 (7) 畜舎（動物病院、ペットショップ、ペットホテルその他これらに類するもの又は建築物に附属する床面積の合計が15㎡以下のものを除く。） (8) 倉庫（建築物に附属する倉庫を除く。） (9) 自動車車庫（建築物に附属する自動車車庫を除く。） (10) 工場（建築基準法施行令第130条の6に規定するものを除く。） (11) 危険物の貯蔵又は処理に供するもの（敷地内建築物の供給処理に伴うものを除く。） (12) 集会場（業として葬儀を行なうものに限る。） (13) ガソリンスタンド
	建築物の敷地面積の最低限度	200㎡	150㎡	
		ただし、次の各号のいずれかに該当するものについては、この限りでない。 (1) 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地として使用する場合 (2) 現に建築物の敷地として使用されている土地で当該規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合又は当該規定に適合しないこととなる二以上の土地について、その全部を一の敷地として使用する場合		
	壁面の位置の制限	1 道路（緑道を含む。）境界線との距離 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、次の各号に掲げる境界線までの距離は、各号に掲げる数値以上でなければならない。 (1) 吉川美南駅東口中央線又は計画図に示す道路Bとの境界線までの距離 2.0m (2) その他の道路（緑道を含む。）境界線までの距離 1.0m 2 隣地境界線との距離 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は0.75m以上でなければならない。	1 道路（緑道を含む。）境界線との距離 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、道路（緑道を含む。）境界線までの距離は1.0m以上でなければならない。 2 隣地境界線との距離 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は0.75m以上でなければならない。	
	建築物等の高さの最高限度	20m以下		12m以下
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	屋外広告物や外壁、屋根の色彩については周辺の景観及び環境との調和に配慮したものとす。		
	垣又はさくの構造の制限	1 道路（緑道を含む。）に面する部分の垣又はさくの構造は、生け垣とする。ただし、次の各号のいずれかに該当するものについては、この限りではない。 (1) 門柱、幅が1.0m以内の門柱の袖壁、門扉その他これらに類するもの (2) 道路面と敷地の地盤面の高さの差が0.3m以下の場合に行う土留め擁壁等で、道路面からの高さが0.6m以下のもの (3) 道路面と敷地の地盤面の高さの差が0.3mを超える場合に行う土留め擁壁等で、敷地の地盤面からの高さが0.3m以下のもの (4) 生け垣を併設した透視可能な柵 (5) 他の法令等に垣又はさくの構造について定めがあるもの 2 道路に面する部分以外の垣又はさくの構造は、生け垣又は透視可能な柵とする。ただし、次の各号のいずれかに該当するものについては、この限りではない。 (1) 敷地の地盤面からの高さが0.6m以下のもの (2) 他の法令等に垣又はさくの構造について定めがあるもの		

「区域及び地区整備計画は計画図表示のとおり」

理由 土地区画整理事業による基盤整備等の事業効果の維持増進を図るとともに、周辺環境と共生・調和した笑顔と緑あふれる都市空間を創出する良好な住宅地、魅力ある商業・業務地及び周辺環境に配慮した工業地等の複合多機能都市の形成を図るため。