

■ 中央駅前地区（北部）地区整備計画

地区整備計画	地区施設	その他公共空地	歩行者専用通路1号（面積約500㎡）、歩行者専用通路2号（面積約2,000㎡） （歩行者専用通路から地上の道路等の公共空間に接続する部分を適宜配置するものとする。）		
		細区分の名称	中央駅前地区		
		面積	約35.0ha		
		細々区分の名称	シビックセンター地区Ⅰ	沿道サービス施設地区	シビックセンター地区Ⅱ
		細々区分の面積	約23.4ha	約6.5ha	約5.1ha
		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. 建築物の1階又は1階から歩行デッキに面する階までを住宅、住宅で住宅以外の用途を兼ねるもの、共同住宅、寄宿舍又は下宿の用に供するもの ただし、これらに付属する出入口部は除く。 2. 大学・高等学校・高等専門学校 3. 自動車教習所 4. 畜舎（ペットショップ又は動物病院に付属するものを除く） 5. 店舗型性風俗特殊営業（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6項に規定する営業）の用に供する建築物 6. 倉庫業を営む倉庫	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1. 建築物の1階を住宅、住宅で住宅以外の用途を兼ねるもの、共同住宅、寄宿舍又は下宿の用に供するもの ただし、これらに付属する出入口部は除く。 2. 大学・高等学校・高等専門学校 3. 自動車教習所 4. 畜舎（ペットショップ又は動物病院に付属するものを除く） 5. 店舗型性風俗特殊営業（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6項に規定する営業）の用に供する建築物	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1. 建築物の1階又は1階から歩行デッキに面する階までを住宅、住宅で住宅以外の用途を兼ねるもの、共同住宅、寄宿舍又は下宿の用に供するもの ただし、これらに付属する出入口部は除く。 2. 大学・高等学校・高等専門学校 3. 自動車教習所 4. 畜舎（ペットショップ又は動物病院に付属するものを除く） 5. 店舗型性風俗特殊営業（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6項に規定する営業）の用に供する建築物
		建ぺい率	80/100 （用途地域に関する都市計画）	60/100 （用途地域に関する都市計画）	60/100 （用途地域に関する都市計画）
		容積率	400/100 （用途地域に関する都市計画）	200/100 （用途地域に関する都市計画）	200/100 （用途地域に関する都市計画）
		壁面の位置に関する制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線又は敷地境界線までの距離は、次のとおりとする。 ただし、計画図に表示される区域については1m以上とし、道路横断施設及び歩行者デッキについてはこの限りではない。 （1）計画図に表示する敷地境界線については、6m以上とする。 （2）計画図に表示する道路境界線については、3m以上とする。		
		建築物等の高さの最高限度	建築物の高さの限度は次のとおりとする。 ただし、道路横断施設及び歩行者デッキについてはこの限りではない。 （1）低層住宅地区Ⅰに面する部分（道路境界線から10m）においては、建築物の高さは12mを超えてはならない。 また、建築物の各部分の高さは当該地区から低層住宅地区Ⅰとの境界線（当地区と反対側の道路境界線）までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに10mを加えたもの以下でなければならない。 （2）中高層住宅地区に面する部分においては、建築物の各部分の高さは、当該部分から中高層住宅地区との境界線（当地区と反対側の道路境界線）までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに10mを加えたもの以下でなければならない。 （3）計画図に表示する道路に面する部分（道路境界線から10m）においては、建築物の高さは12mを超えてはならない。 また、計画図に表示する隣地に接する部分（境界線から10m）においては、建築物の高さは15mを超えてはならない。		建築物の高さの限度は次のとおりとする。 （1）中高層住宅地区に面する部分においては、建築物の各部分の高さは、当該部分から中高層住宅地区との境界線（当地区と反対側の道路境界線）までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに10mを加えたもの以下でなければならない。 （2）計画図に表示する道路に面する部分（道路境界線から10m）においては、建築物の高さは12mを超えてはならない。 また、計画図に表示する隣地に接する部分（境界線から10m）においては、建築物の高さは15mを超えてはならない。
	建築物の形態又は意匠の制限	1. 建築物は周辺の環境との調和に配慮した形態・意匠とし、建物配置や植栽等修景にも配慮する。 2. 壁面後退による空間は、公共部分との整合のとれたものとする。 3. 敷地内の広告物又は看板（建築物に設置するものを含む）は、優れた都市環境の形成に寄与するとともに、周辺環境に調和したもので、次に掲げるものとする。 （1）自己の用に供するもの（府自家用広告物許可基準で定義されるもの） （2）国又は地方公共団体が設置するもの及び和泉中央丘陵新住宅市街地開発事業に係るもの （3）大衆の用に供する情報提供と併せて広告等を行う大型映像情報装置及びこれに類するもの 4. 屋外に設置する設備は露出させないよう配慮を施す。			
	かき又はさくの構造の制限	道路（歩行者専用道路を含む）に面する敷地部分（門柱、門扉、車庫の部分を除く）に、かき又はさくを設置する場合は、次に掲げるものとしなければならない。 ただし、道路境界線から幅3m以上の植栽帯を設け、十分な修景を施した場合はこの限りではない。 （1）生け垣 （2）透視可能なフェンス等			

中央駅前地区

シビックセンター地区Ⅰ・Ⅱ・沿道サービス施設地区

低層住宅地区に面する部分

低層住宅地区Ⅰ

計画図に表示する道路に面する部分・隣地に接する部分

道路境界線

隣地境界線

中高層住宅地区に面する部分

中高層住宅地区

かき又はさくの構造

原則① → 生け垣とする。

原則② → 透視可能なフェンス等。

透視可能なフェンス等

※門柱、門扉、車庫の部分を除く。

可能 → 道路境界から 3m 以上の植栽帯を設置

凡例

	建築基準法による建築可能範囲※
	地区計画による建築可能範囲

※建築基準法の表現は原則ですので、詳細は和泉市にお問い合わせ下さい。