

テクノステージ和泉
まちづくりガイドライン

目 次

序 まちづくりガイドラインの目的	1
1. テクノステージ和泉開発計画の概要	2
①開発の目標	2
②立地機能イメージ	3
③土地利用計画	4
④道路計画	5
2. 環境整備・誘導の方針	6
①環境整備コンセプト	6
②空間形成方針	7
3. 都市計画等の内容について	8
①用途地域	8
②特別用途地区	9
③地区計画	10
④緑地協定	14
⑤環境保全協定	16
4. まちづくりガイドライン（設計の手引き）	17
【敷地利用に関する事項】	
①法面保全による開放的沿道空間形成	18
②緑化による修景	20
③未利用敷地の修景	25
④出入口の設置及び門の修景	26
⑤駐車場、サービスヤード等の修景	27
⑥かき又はさくの修景	28
⑦交差点沿道空間の修景	30
⑧雨水の循環、樹木の育生に配慮した路面整備	32
【建築物等に関する修景】	
⑨建築物の形態、意匠	33
⑩附属設備の修景	34
【その他】	
⑪屋外広告物の修景	35
⑫緑地協定・まちづくりガイドライン承認の流れ	37

序 まちづくりガイドラインの目的

テクノステージ和泉は、「世界をリードする先端技術産業の育成をめざし、大阪産業技術総合研究所との連携を図った内陸部の緑豊かで快適な環境の中の産業団地（テクノパーク）の形成」を目指しています。

このような緑豊かで快適な環境の中の産業団地を実現するためには、当地区で工場等を建設される事業者の皆様、土地区画整理事業によって土地の換地を受けられた地権者の皆様をはじめ大阪府、和泉市などの多くの関係者の方々のまちづくりへの協力が不可欠です。

テクノステージ和泉が、緑豊かで快適な環境を備えた産業団地となるための基本的な内容については、

- 用途地域（工業専用地域）
- 特別用途地区（研究開発地区）
- 地区計画
- 建築物に関する事項の一部については建築条例化
- 緑地協定

などの法制度に基づき遵守すべき事項として取り決められていますが、当地区では、よりキメ細かなまちづくりによって、付加価値の高い産業団地環境を実現するため、『まちづくりガイドライン』を設けています。

この『まちづくりガイドライン』を建築物等の企画、計画、設計のあらゆる段階で、充分に参照して戴き、魅力あふれる産業団地づくりを目指したいと考えております。

尚、関係者の皆様のご協力を切にお願いする次第です。

テクノステージ和泉まちづくり協議会
和 泉 市

① 開 発 の 目 標

◆開発の背景

近畿の文化学術研究拠点群（先端技術開発拠点）と連携しつつ、臨空型を中心とした未来志向型の新産業の立地促進

トリヴェール和泉西部ブロックとともに、新たな研究開発産業や先端産業などの立地を促進し、21世紀にふさわしい産業構造全体の高度化と活性化を図る

1) 臨空型先端産業拠点の形成

関西国際空港の近接地域にあって、先端技術産業をはじめ、研究所等が集積するテクノパークを整備し、泉州地域のみならず大阪府、近畿圏における研究開発の拠点形成をめざすことが期待されている。

2) 新しい地域産業の形成

大阪府新総合計画では、泉州地域については『自然と暮らしと産業が調和した交流と創造の地域づくり』を基本的なテーマとしており、本地域開発はそのなかで周辺との調和を図りながら、中堅・中小企業の産業振興にも力を入れた中核的プロジェクトとしての役割達成とともに、トリヴェール和泉に整備された大阪産業技術総合研究所等との連携を図りながら、新しい事業展開が可能な産業団地環境の形成が期待されている。

3) 21世紀を先導する個性的な産業団地の形成

21世紀は、企業の活動がより環境を重視した中で行われることが予想され、産業団地全体としての環境形成、立地企業個々の環境形成が重要な視点となる。また、地域社会の一員として周辺地域に調和、貢献する産業団地環境の実現が求められている。このような状況の中で進められる本地区の開発においては、21世紀に向けた産業団地づくりの先導的役割が期待されている。

② 立地機能イメージ

開発コンセプト

開発基本方針

開発イメージ

「世界をリードする先端技術産業の育成をめざし、大阪産業技術総合研究所との連携を図った内陸部の緑豊かな快適な環境の中の産業団地（テクノパーク）の形成」

関西国際空港を活用した「人」「物」「情報」の交流拠点の形成

- 研究者等の往来する団地環境の整備
- 外国企業との連携・誘致
- 地区センターの整備

先端技術産業等の研究開発・試作・製造部門の充実

- 研究開発棟の建設

中堅・中小企業の高度化、産業振興のための産業団地の形成

- 中・小規模敷地の供給
- 中堅、中小企業工場群の建設

内陸丘陵型産業団地の形成

- 環境にやさしい企業の立地
- 周辺環境にとけ込んだ産業団地の建設

大阪産業技術総合研究所及び諸大学との連携

- 研究者、就業者といった人々が交流、研修等の行える場の整備

緑豊かな内陸型テクノパークの形成

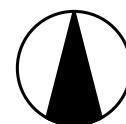
- 道路の緑化
- 緑豊かな公園整備
- 敷地内緑化
- 周辺緑地の整備
- レクリエーション施設等の整備
- 地域交流施設の整備
- 憩いの場、休息の場の整備

憩いの場等を備えた魅力ある就業環境の形成

③ 土地利用計画

■土地利用面積表

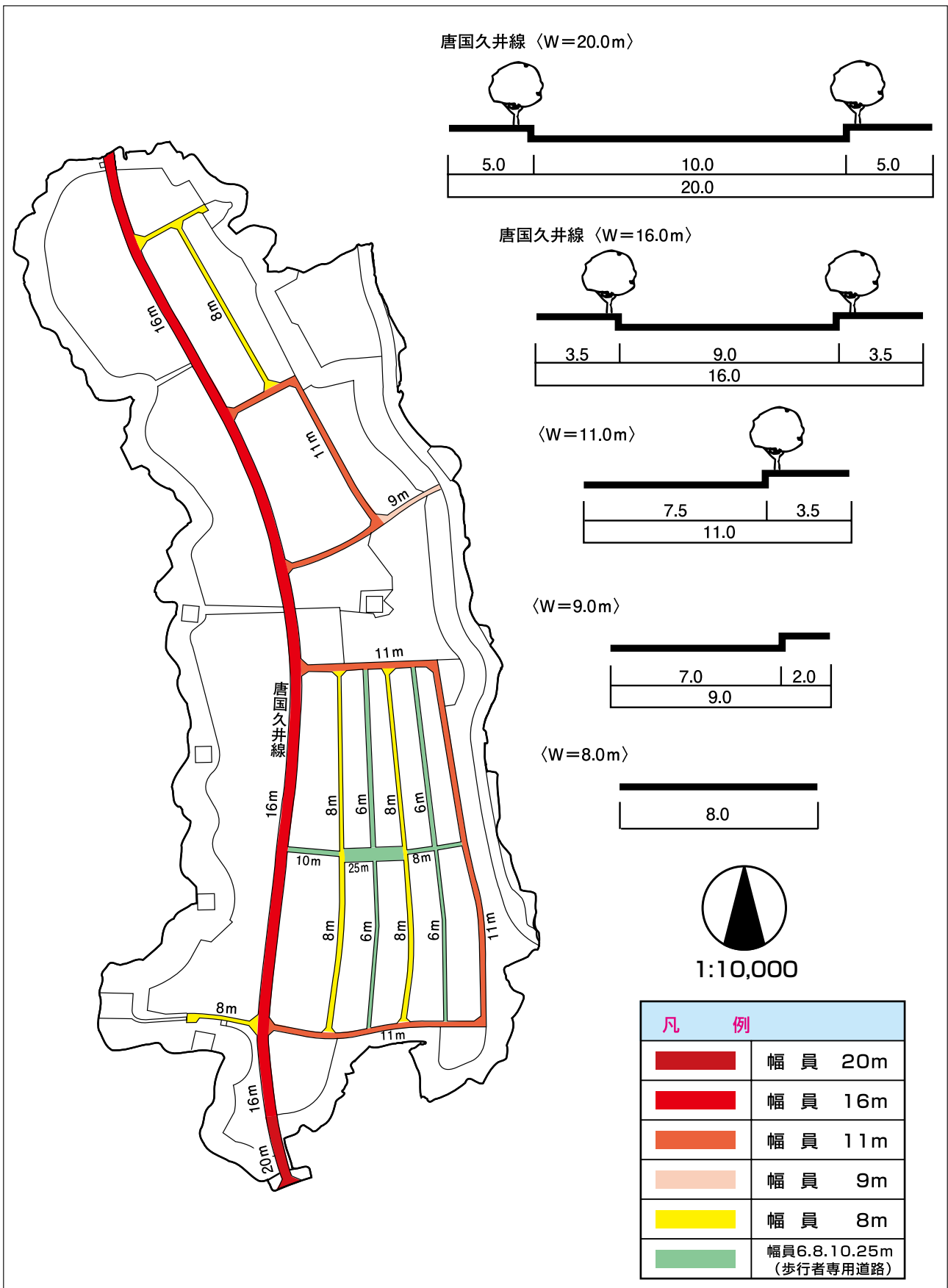
種 別		面 積	
宅 地	産業用地	59.9 ^(ha)	57.9 ^(%)
	地区センター	0.9	0.9
	電力ガス施設	1.1	1.1
	配水池・ポンプ場	1.1	1.1
小 計		61.9	59.9
公 共 用 地	道路・歩行者道路	8.9	8.6
	公園	3.5	3.4
	公共緑地	23.2	22.4
	河川・調整池	5.9	5.7
小 計		41.5	40.1
合 計		103.4	100.0



1:10,000

凡 例	
	土地区画整理事業区域
	産 業 用 地
	地 区 セ ン タ ー
	電 力 ・ ガ ス 用 地
	道 路
	歩 行 者 専 用 道 路
	公 園
	公 共 緑 地
	配 水 池
	調 整 池
	ポ ン プ 場
	河 川

④ 道路計画



① 環境整備コンセプト

先進的な環境を備えたテクノパークの形成

●シンボル性の高い都市景観の創出

●開放的で緑豊かな都市環境の創出

●自然との調和、共生に配慮された都市環境の創出

働くひとに心地よい環境を備えたテクノパークの形成

●アイデンティティの感じられる都市環境の創出

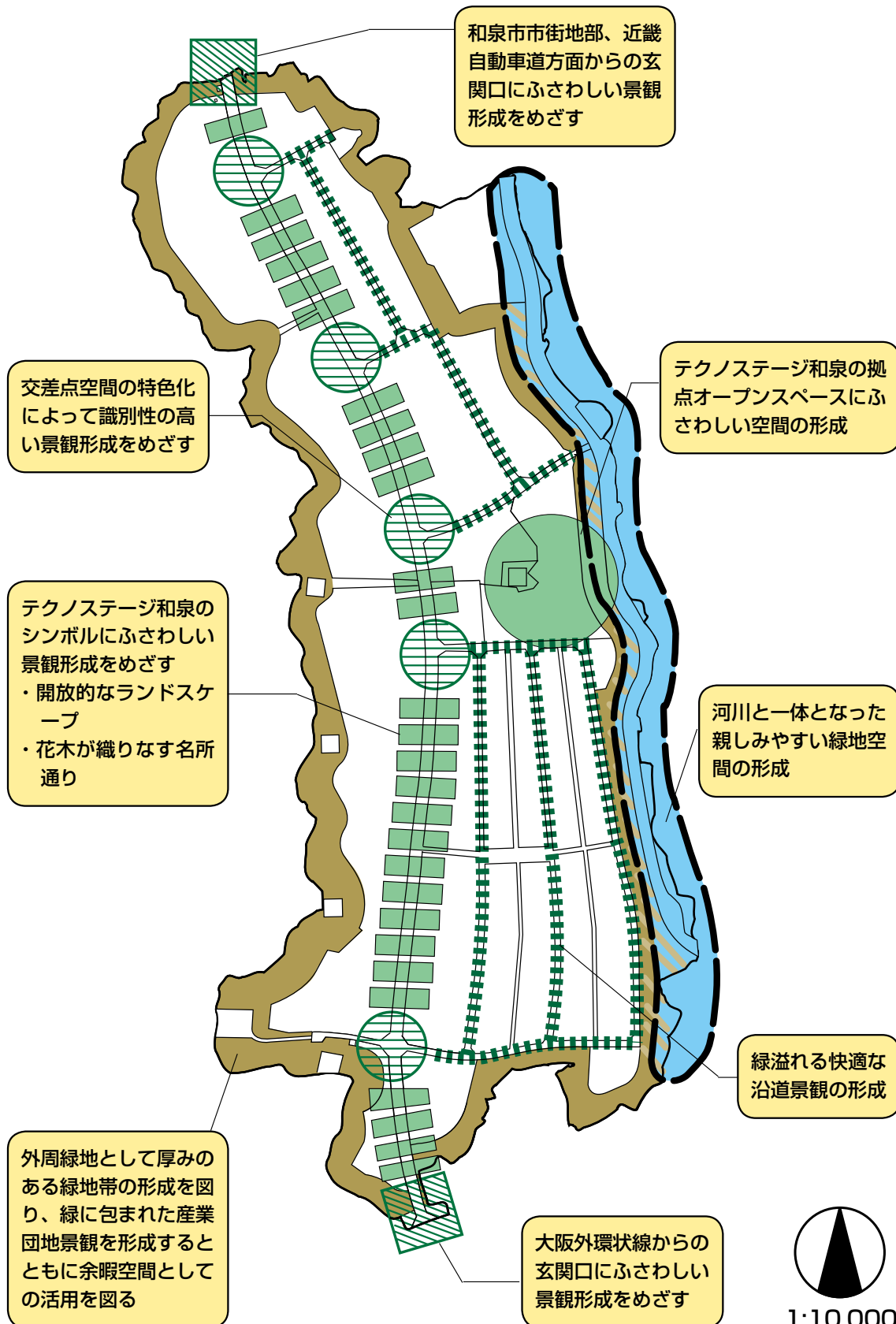
●滞在時間が魅力的な都市環境の創出

●緑あふれる快適な都市環境の創出

地域の緑豊かな景観と調和する環境を備えたテクノパークの形成

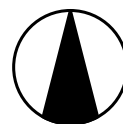
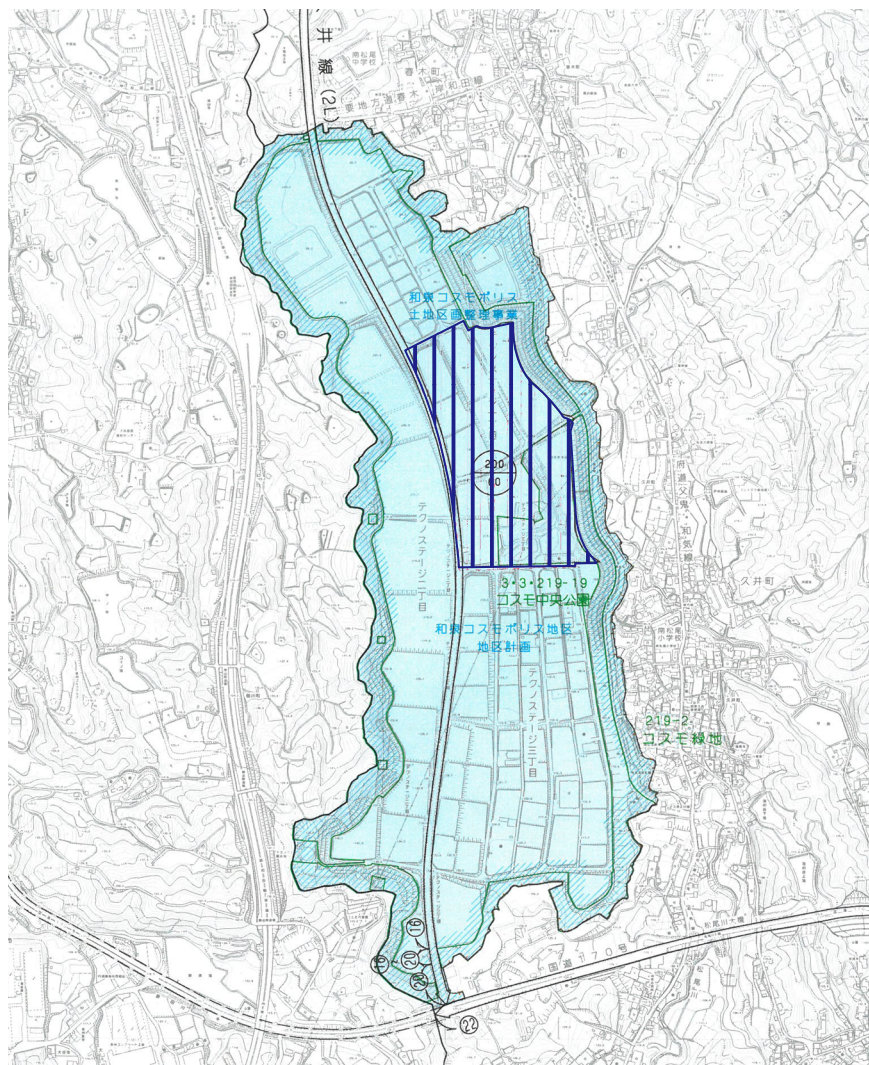
●地域にひらかれた都市環境の創出

② 空間形成方針



3. 都市計画等の内容について

① 用途地域



凡 例	
	工業専用地域
	研究開発地区

■テクノステージ和泉用途指定状況

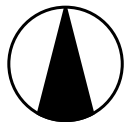
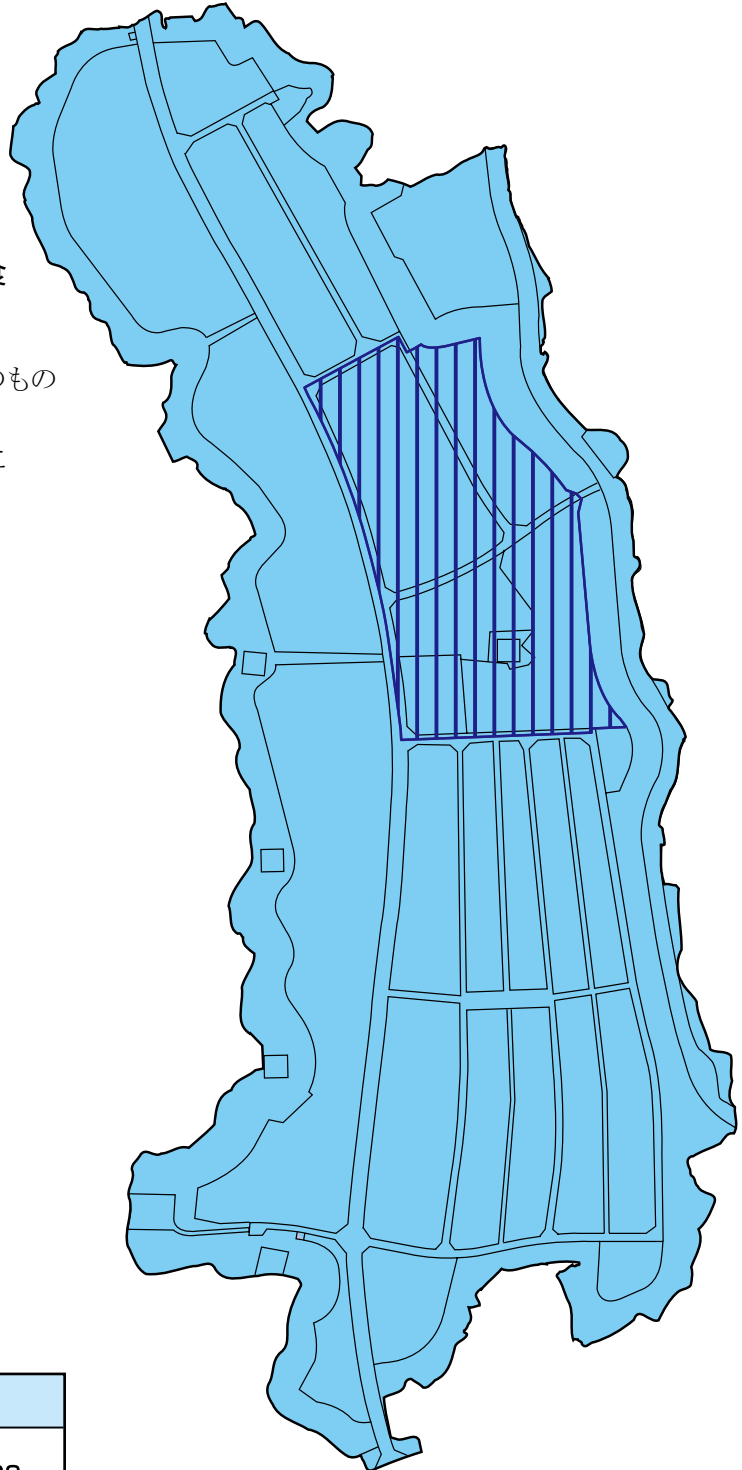
- ・用途…工業専用地域〔一部、特別用途地区（研究開発地区）を含む〕
- ・建ぺい率…60%
- ・容積率…200%

② 特別用途地区

テクノステージ和泉では、都市計画法第8条第1項第2号に位置づけられる特別用途地区（研究開発地区）を定め、建築基準法第49条第2項の規定に基づき、建築物の建築制限の緩和に関する事項が定められています。

■建築物の建築制限の緩和事項

- (1) 宿泊施設を併設する研修施設
- (2) 物品販売業を営む店舗又は飲食店で、その用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡以内のもの
- (3) 図書館、博物館その他これらに類するもの



凡	例
	特別用途地区 約15ha (研究開発地区)

(平成9年12月26日 和泉市告示第143号)

3. 都市計画等の内容について

③ 地区計画

◆ 地区計画の方針

名 称	和泉コスモポリス地区地区計画
位 置	和泉市春木町及び久井町地内 ※1
面 積	約 103.5ha ※2
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標 当地区は、和泉市の中心部より南へ約8kmの内陸部にあり、大阪都心部から約25km、関西国際空港から約20kmに位置している。地区の南北端は、それぞれ大阪外環状線、府道春木岸和田線と接道している他、近畿自動車道の岸和田和泉インターチェンジ近傍に立地することから、産業団地として最適な立地条件下にある。このため、当地区において世界をリードする先端技術産業の育成をめざし、和泉中央丘陵西部地区等との連携を図った内陸部の緑豊かで快適な環境の中の産業団地（テクノパーク）の形成を目標とし、周辺の自然環境と調和した内陸型で環境にやさしい都市型工業や研究開発機能を中心とした産業団地づくりをめざす。
	土地利用の方針 地区外周部には緑豊かな緑地を配置するとともに、中央部には近隣公園を整備し、地区内外の人々の利用に供するなど良好な環境を備えた産業団地としての土地利用を図る。
	地区施設の整備の方針 道路・公園・緑地については土地区画整理事業により整備されるので、これらの機能・環境が損なわれないよう維持・保全を図る。
	建築物等の整備の方針 すぐれたまちなみや良好な産業団地環境を形成するため、建築物の用途、規模、配置、高さ、形態又は意匠、かき又はさくの構造等に留意して整備を行う。

※1 平成11年9月住居表示の実施によりテクノステージ一丁目～三丁目

※2 土地区画整理事業による確定面積 103.4ha

③ 地区計画

◆ 地区整備計画

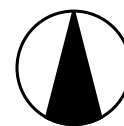
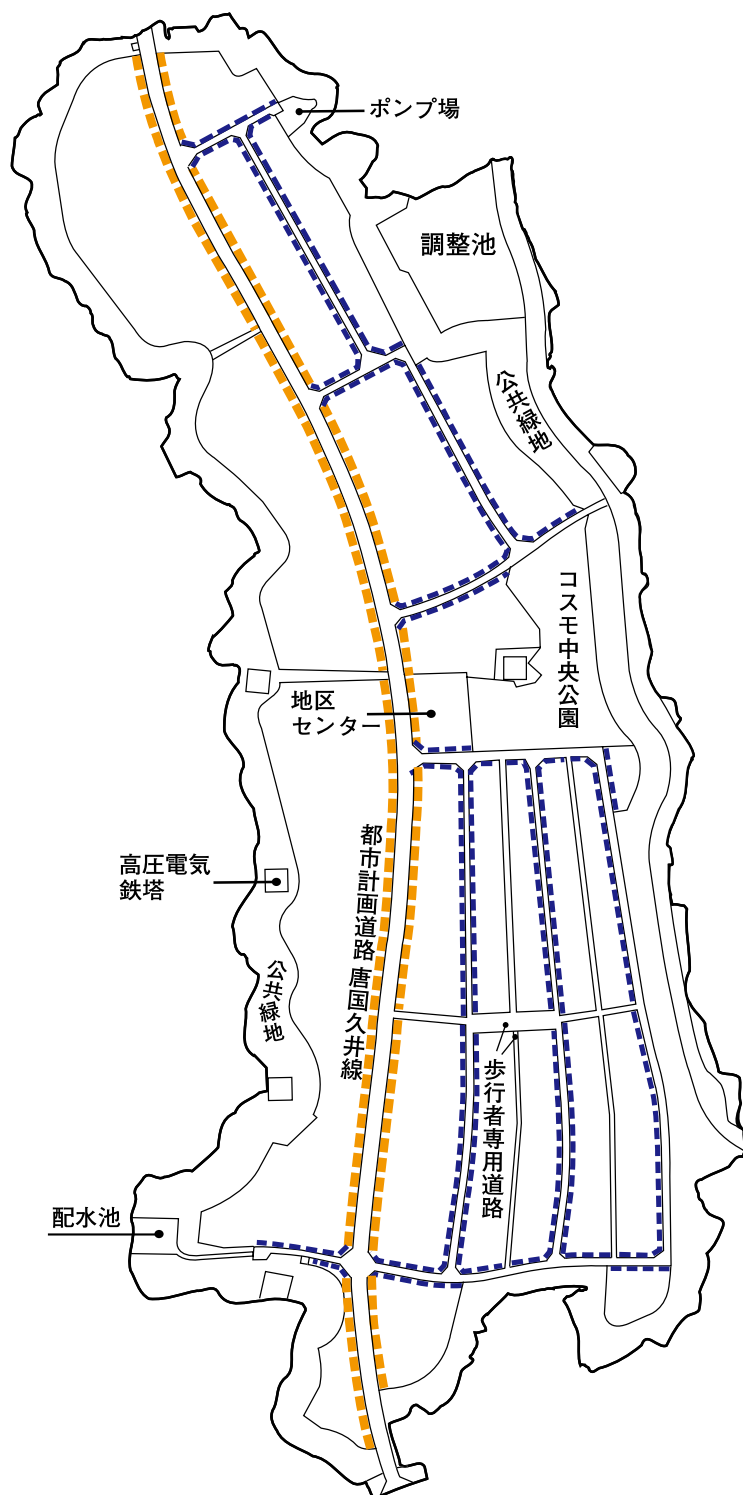
建築物等に 関する 事項	建築物等の 用途の制限	工場のうち次に掲げるものは建築してはならない。 1. 石油精製業 2. パルプ製造業、化学肥料製造業のうちアンモニア製造業及び尿素製造業、石油化学系基礎製品製造業（一貫して誘導品を製造するものを含む。）、コークス製造業、セメント製造業並びに電気供給業
	建築物の 敷地面積の 最低限度	建築物の最低敷地面積は1,500㎡とする。ただし、公共公益施設については、市長が止むを得ないと認めた場合はこの限りではない。
	壁面の位置の 制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は次のとおりとする。ただし、公共公益施設については市長が止むを得ないと認めた場合はこの限りではない。 1. 唐国久井線道路境界線については5m以上とする。 2. その他の区画道路境界線については2m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30mとする。 ただし、階段室、昇降機塔、塔屋、屋窓、その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が、当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さが5mまでは当該建築物の高さに算入しない。
	建築物等の 形態又は 意匠の制限	1. 建築物等の外観は周辺環境と調和するものとする。 2. 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）に限定するとともに、次のいずれかに該当するものを設置してはならない。 (1)屋上又は屋根に設置するもの (2)周辺的美観・風致を損うもの
	かき又はさくの 構造の制限	道路（歩行者専用道路を含む）に面する敷地の部分（門柱・門扉の部分を除く）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。 1. 透視可能なフェンス等 2. 生け垣

「地区計画の区域及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

（平成9年12月11日 和泉市告示第139号）

③ 地区計画

計 画 図



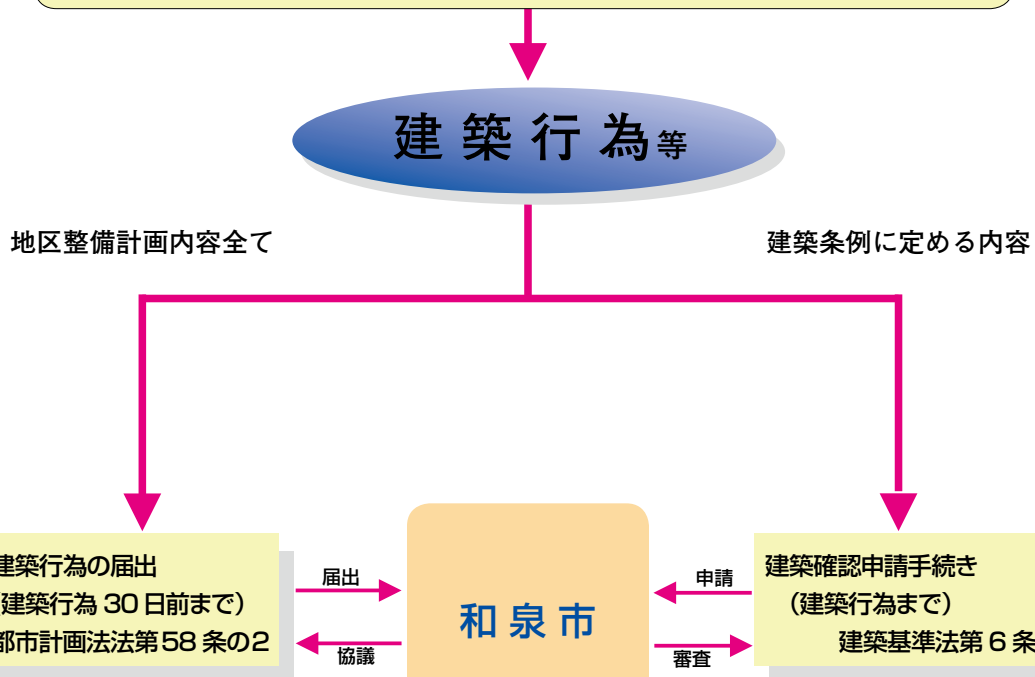
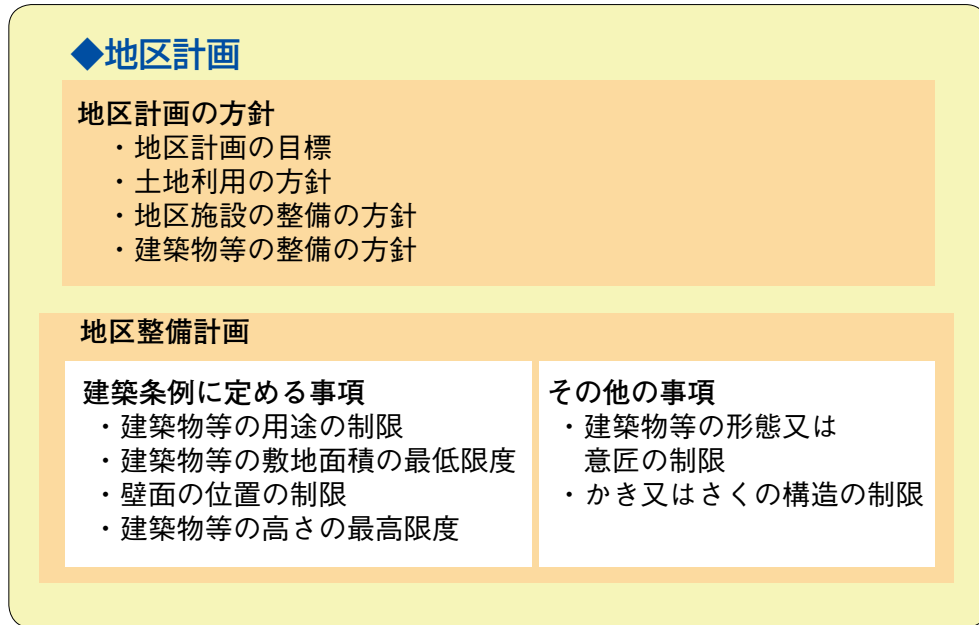
1:10,000

凡 例

	地区計画区域
	地区整備計画区域
	壁面後退5m以上
	壁面後退2m以上

③ 地区計画

■地区計画等の手続き

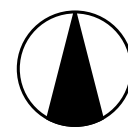
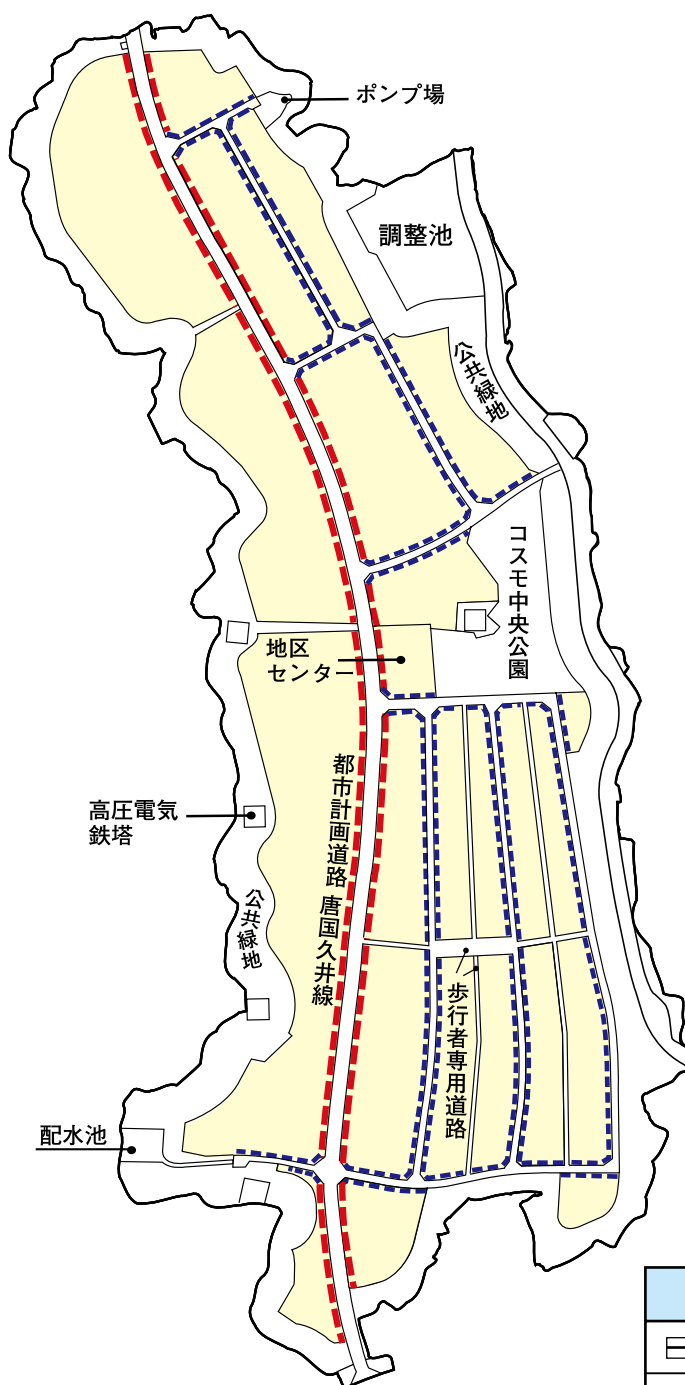


※条例として定められた建築物に関する制限は、建築基準法上の制限として、建築確認のチェックの対象となり、適合していない場合は、建築することができません。

3. 都市計画等の内容について

④ 緑地協定

テクノステージ和泉では、緑化に関する必要な事項を定め、緑豊かな産業団地として良好な環境を維持増進するため、都市緑地保全法第14条に基づく緑地協定が定められています。



1:12,000

凡 例	
	施 行 区 域
	協 定 区 域
	道路境界より3m緑化区域
	道路境界より2m緑化区域

④ 緑地協定

テクノステージ和泉緑地協定

(目 的)

第1条 この協定は、都市緑地保全法(昭和48年法律第72号)第14条の規定に基づき、テクノステージ和泉地内における緑化に関する必要な事項を定め、緑豊かな産業団地として良好な環境を維持増進することを目的とする。

(協定の名称)

第2条 この協定は、テクノステージ和泉緑地協定(以下「協定」という。)という。

(協定の区域)

第3条 この協定の対象区域は、末尾添付の和泉コスモポリス土地区画整理事業の施行区域(道路、歩行者専用道路、河川、公園、緑地、調整池、配水池、加圧ポンプ室、高圧電気鉄塔、ガスガバナ、防火水槽を除く。)とする。(以下「協定区域」という。)

(緑化に関する事項)

第4条 協定区域内の土地の所有者及び建築物その他の工作物の所有を目的とする地上権又は賃借権を有する者(以下「土地所有者等」という。)は、第1条の目的を達成するために次の事項を守るものとする。

- (1) 敷地の道路に面する部分は、唐国久井線の道路境界から3m、区画道路の道路境界から2mの範囲に高木については、概ね10平方メートル当たり1本以上植栽し、中低木については、適度な密度で植栽を行うこと。ただし、出入口に用いる部分は除くものとする。
- (2) 敷地の道路に面する部分に、かき又はさくを設けようとする場合は、生け垣又は透視可能なフェンス等とする。
- (3) 樹木等の健全な育成を図るため、必要に応じて剪定、病虫害の駆除等を行うものとする。

(有効期間)

第5条 この協定の有効期間は10年とし、期間満了前に協定区域内の土地所有者等の過半数の者より廃止の申し出がない場合は、更に10年間延伸するものとし以降この例による。

(協定の変更及び廃止)

第6条 この協定で定める事項を変更しようとする場合は、協定区域内の土地所有者等の全員の合意により和泉市長の認可を受けるものとする。

2 この協定を廃止しようとするときは、協定区域内の土地所有者等の過半数の合意により和泉市長の認可を受けるものとする。

(まちづくり協議会の設置)

第7条 この協定の運営に関する事項を処理するため、土地所有者等により、テクノステージ和泉まちづくり協議会(以下「まちづくり協議会」という。)を設置する。

2 まちづくり協議会の組織、運営等については、別に定めるものとする。

(違反者への措置)

第8条 まちづくり協議会の会長は、協定第4条に違反した者(以下「違反者」という。)があったときは、まちづくり協議会の決定に基づき違反者に対し違反事項の改善等必要な措置を行うよう要求することができる。

2 違反者は前項の請求があったときは、これに従わなければならない。

3 違反者が第1項の請求に応じない場合、まちづくり協議会は、この協定の目的の範囲内で必要な措置をとることができる。

附 則

1. 本協定は認可の日から施行する。

2. 土地所有者等は、新しい土地所有者等になった者に対し、本協定の内容を詳しく説明するとともに、本協定書の写しを譲り渡さねばならない。

3. 都市計画等の内容について

⑤ 環境保全協定

当地区で工場、事業場を建築する場合は、和泉市への建築確認申請提出時に和泉市長との間で環境保全協定を締結することとなります。

- 基本姿勢**
1. 公害の発生を未然に防止することはもとより、環境保全に積極的に取り組むべき事を認識し、公害関係法令、大阪府環境基本条例、大阪府生活環境の保全等に関する条例、和泉市環境基本条例及び和泉市生活環境の保全等に関する条例（以下「公害関係法令等」という。）並びにこの協定を遵守すると共に、市が実施する環境保全に関する施策に協力すること。
 2. この協定及び公害関係法令等の規定に違反していないことを理由として、環境保全について最大の努力を怠らないこと。
 3. 工場等の操業にあたっては、この協定に定める規定を遵守すると共に環境保全担当者を設け、環境保全対策の実施に努めること。
 4. 自動車交通量を抑制するため、適正な自動車の運行管理や貨物運送の合理化に努めること。
 5. 事業活動においては、省資源、省エネルギー及びリサイクルを推進すること。

大気汚染の防止対策	①熱源は電気、ガス、灯油とすること。 ②ばい煙、粉塵等の処理にあたっては高性能な処理施設を設置すること。 ③炭化水素類及び窒素酸化物の排出量の削減を図るため適正な措置を講ずること。				
水質汚濁の防止対策	工場等からの汚水は、下水道法令等に基づき公共下水道に放流すること。 その際には、下水道法及び和泉市下水道条例による水質規制基準を遵守すること。				
騒音・振動の防止対策	事業活動に伴って発生する騒音、振動を防止するため適切な対策を講じ、工場の敷地境界線において、次表の基準を遵守すること。				
	時間の区分	朝(AM6～AM8)	昼間(AM8～PM6)	夕(PM6～PM9)	夜間(PM9～AM6)
	騒音値dB(A)	50	55	50	45
	振動値dB	60			55
悪臭の防止	悪臭の発生のおそれのある企業は、悪臭防止法に基づく規制基準を遵守し、原則として建物を密閉構造とし、脱臭装置等を設置すること。				
廃棄物対策	工場から発生する廃棄物の減量化及びリサイクルに努め、自らの責任において適切に処理するとともに、これによる二次公害が発生しないよう適切な処理を講じること。				
その他の環境保全対策	①屋外プラント、危険物取り扱い施設等の設置は、緩衝地帯を設けるなど環境保全に努めること。 ②用水は全て上水道とし、原則として地下水の汲み上げは行わないこと。 ③工場等において使用する化学薬品等による環境汚染(地下浸透を含む)について細心の注意を払い、適切な汚染防止対策を講じること。 ④事業活動に伴うその他の公害の発生を防止するため、適切な対策を講じること。				
環境の整備	工場内及びその周辺の環境美化に留意し、緑地又は空き地の整備等環境の美化に努めること。				
その他の内容	これらの他に「事故時の措置」、「立入調査」、「苦情の処理」、「違反等の措置」、「協定の承継」等について記載すること。				

4. まちづくりガイドライン (設計の手引き)

■敷地利用に関する事項

①法面保全による開放的沿道空間形成	18
②緑化による修景	20
③未利用敷地の修景	25
④出入口の設置及び門の修景	26
⑤駐車場、サービスヤード等の修景	27
⑥かき又はさくの修景	28
⑦交差点沿道空間の修景	30
⑧雨水の循環、樹木の育生に配慮した路面整備	32

■建築物等に関する修景

⑨建築物の形態、意匠	33
⑩附属設備の修景	34

■そ の 他

⑪屋外広告物の修景	35
⑫緑地協定・ガイドライン承認の流れ	37

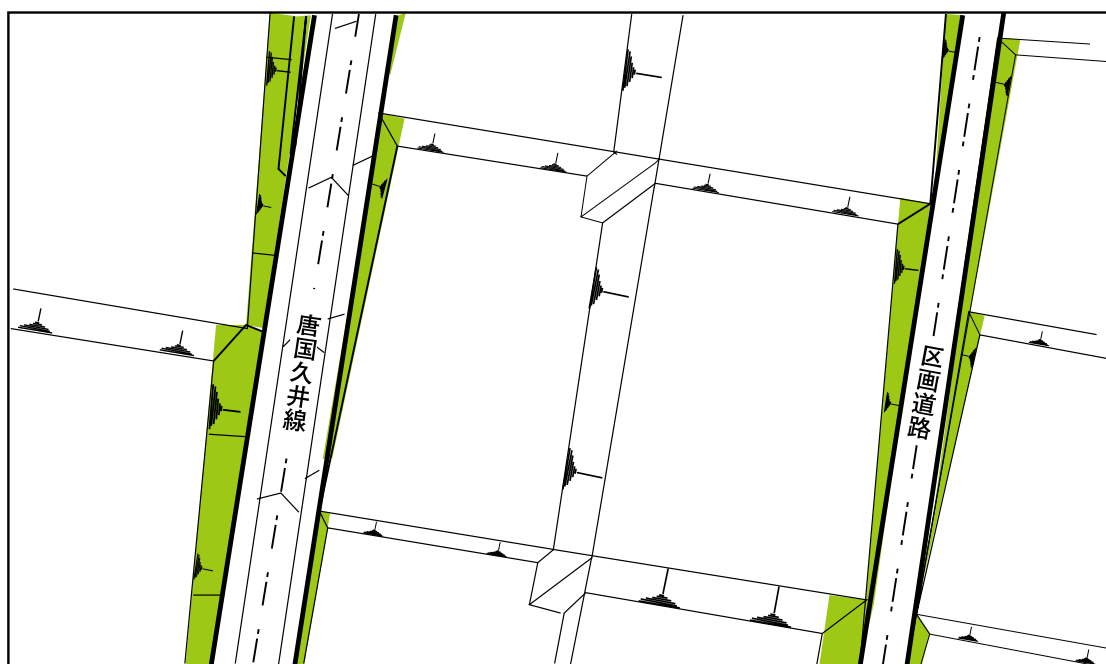
(注) ガイドラインにおいて以下の表示ヶ所は法的制度による内容を示す。

-  : 地区計画で制限する内容
 : 工場立地法で制限する内容

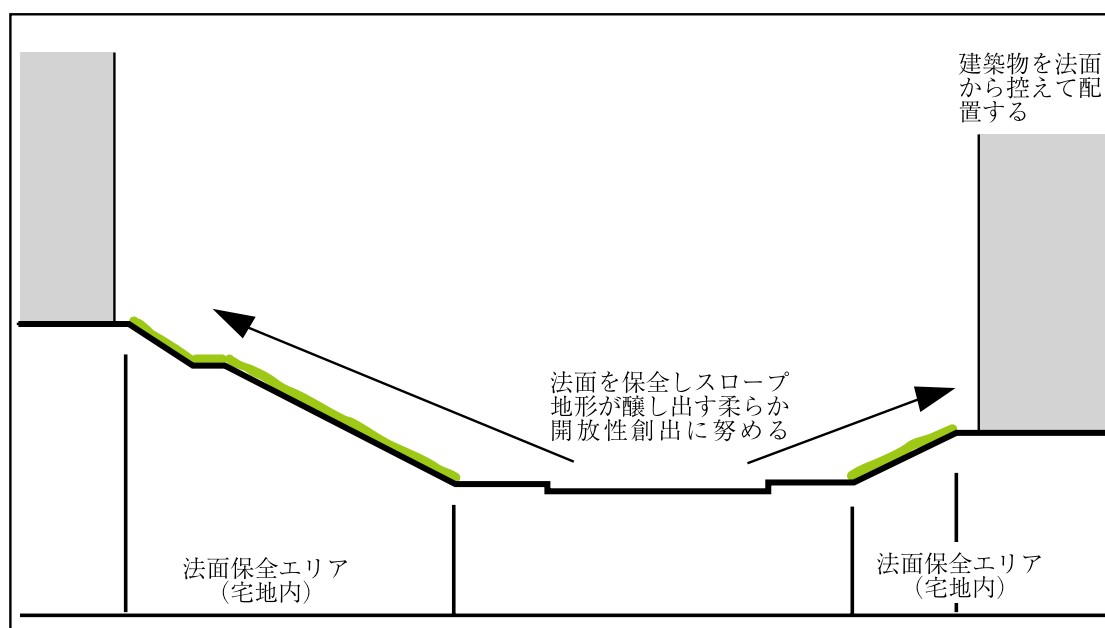
①法面保全による開放的沿道空間形成

■開放的沿道空間を形成するため、出入り口整備に伴う改変を除き、道路境界沿いの造成法面形状保全に努める。

(法面保全エリアの考え方)



■ 保全に努めるべき法面エリア



①法面保全による開放的沿道空間形成

(スロープ地形を保全することで緩やかな開放的沿道空間が形成出来る)



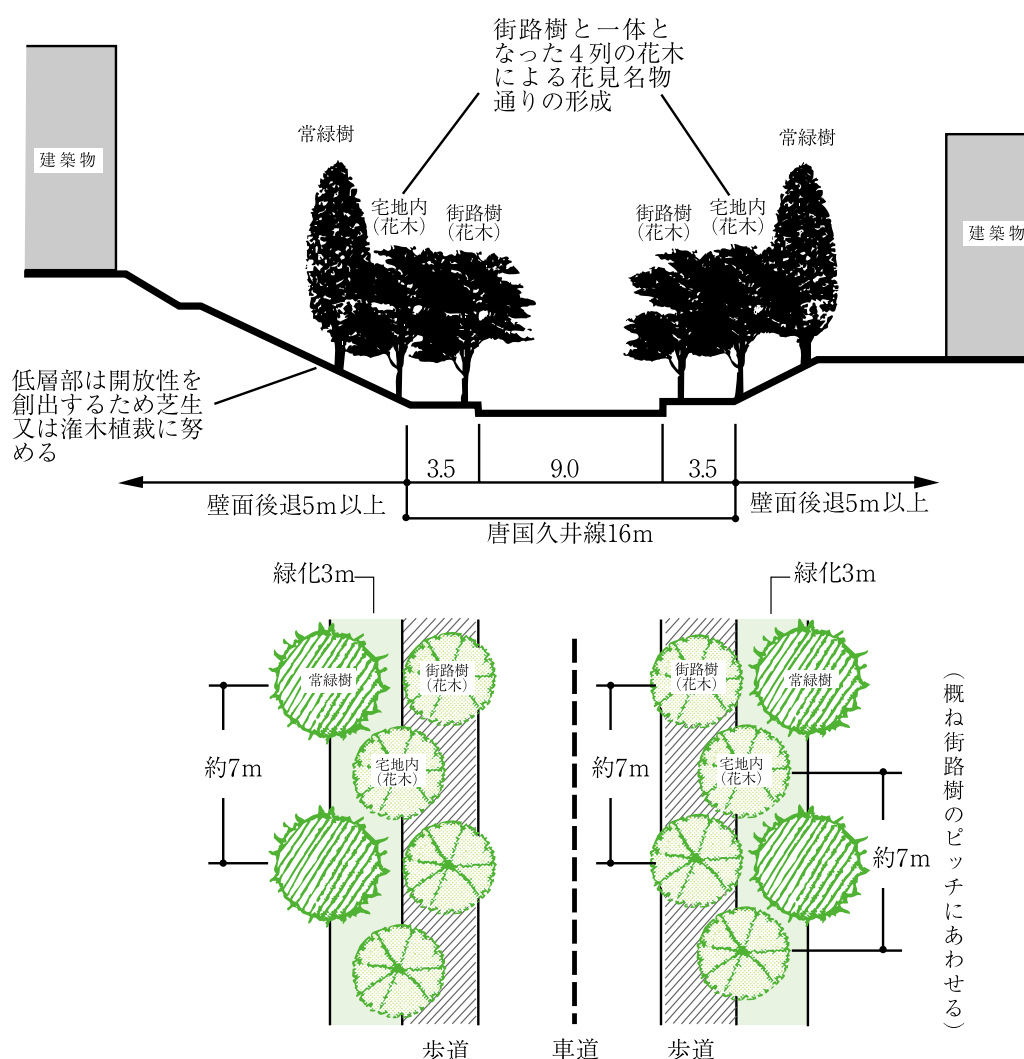
4. まちづくりガイドライン【敷地利用に関する事項】

②緑化による修景（唐国久井線沿道）

■テクノステージ和泉の顔と位置づけられる唐国久井線をシンボリックな通りとするため、次のような考え方に沿った植栽に努める。

- イ. 唐国久井線沿道については、壁面後退空間 5 m 以上のうち、道路境界から 3 m 以上の緑化に努める。
 - ロ. 厚みのある沿道緑地景観を創り出すため、沿道宅地での 2 列の高木植栽によって、歩道街路樹とあわせた片側 3 列（両側 6 列）の高木並木通りの形成に努める。
 - ハ. 地域に開かれた産業団地づくりをめざし、高木樹種については街路樹と調和する花木とし、地域の人々に親しまれる花見名所通りづくりに努める。
- ニ. 高木（花木）下部については、道路からの開放性が確保出来る芝生・灌木等植栽に努める。

（高木植栽イメージ）



②緑化による修景（唐国久井線沿道）

（例－桜によって形成される花木名所通りは、多くの人々が訪れ、地域の人々に親しまれる産業団地としてイメージアップにつながる）



法面下が花見の場所となり地域の人々と産業団地の交流が生まれる

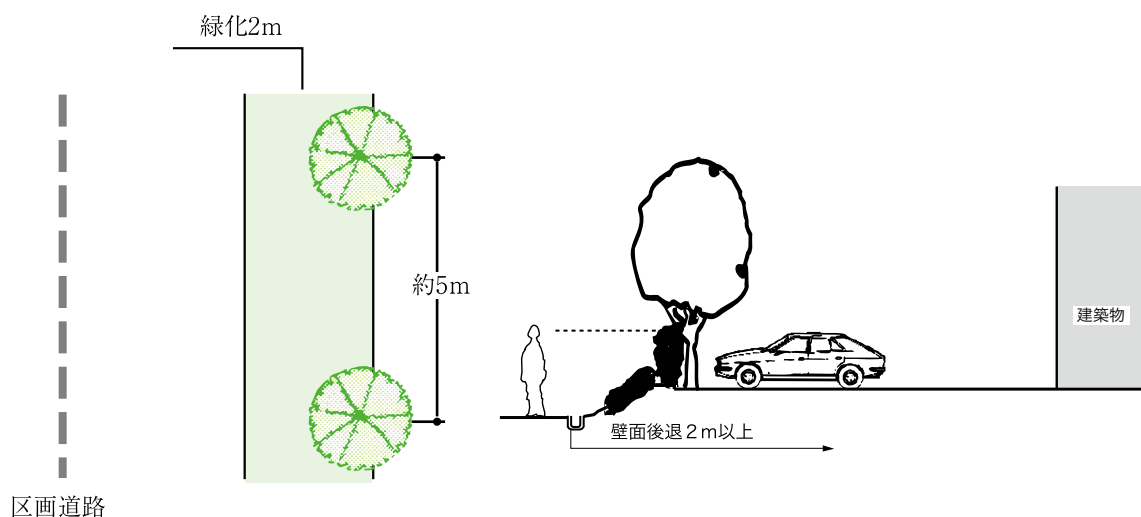


高木（花木）の下部空間を開放的な花見等が可能なくつろぎ空間とする

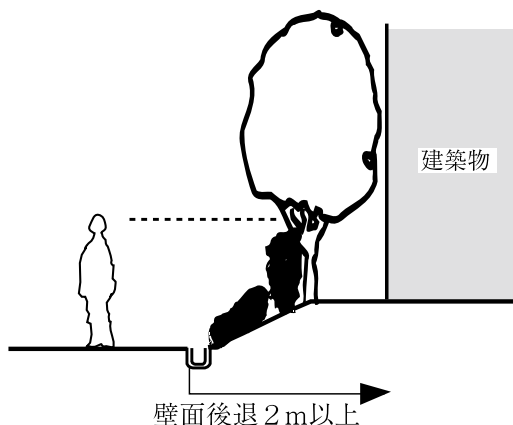


②緑化による修景（区画道路沿道）

- 区画道路沿道については、壁面後退空間 2 m 以上を緑化するとともに、道路に面して駐車場等を配置し、開放的な沿道空間形成に努める。

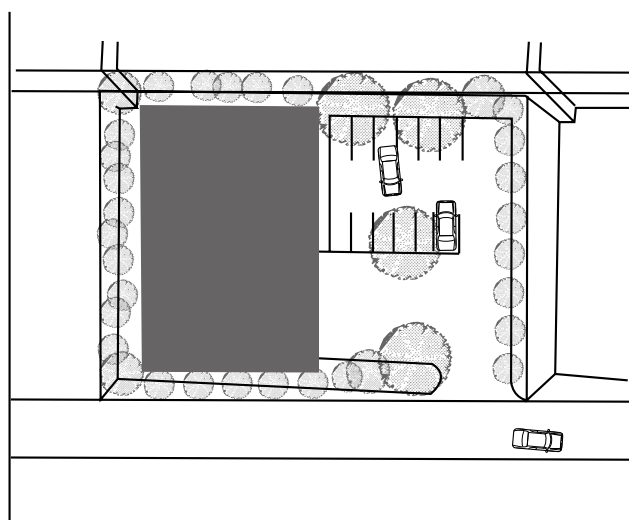


- 止むなく建築物等を道路に近接して計画する場合は植栽計画を工夫することによって建築物壁面の圧迫感を軽減するとともに、緑の豊かさが感じられる沿道空間形成に努める。



②緑化による修景（緑被率）

■緑豊かな産業団地とするため、敷地面積の20%以上の緑被面積（樹木が成木となった時の樹冠投影面積）確保に努める。



$$\text{○緑被率} = \frac{\text{緑被面積}}{\text{敷地面積}}$$

○主な樹種の緑被面積の目安

1本当り 緑被面積	植栽間隔	主 な 樹 種 (中高木)
30 m ²	6 m	クスノキ カシ ヒマラヤシダー ケヤキ ムクノキ イチョウ メタセコイア ニセアカシア
12 m ²	4 m	ヤマモモ マテバシイ トウカエデ ヤナギ ソメイヨシノ クロガネモチ ボブラ ハナミズキ モクレン モミジ ウメ
3 m ²	2 m	モクセイ ツバキ サンゴジュ カイズカイブキ

(注) 本表にない樹種については、類似のもので緑被面積を計算してよい。

なお、工場立地法第6条の規定に基づく特定工場（敷地面積9,000 m²以上又は建築面積3,000 m²以上の工場）については、緑化面積が別途定められています。

(ア) 緑地面積率……………20%以上

緑地面積の敷地面積に対する割合は20%以上と定められている。

〔緑地とは〕

次の各号に掲げる土地又は施設（建築物その他の施設（以下「建築物等施設」という。）に設けられるものであって、当該建築物等施設の屋上その他の屋外に設けられるものに限る。（以下「建築物屋上等緑化施設」という。）とする。

- 1 樹木が生育する区画された土地又は建築物屋上等緑化施設であって、工場又は事業場の周辺の地域の生活環境の保持に寄与するもの。
- 2 低木又は芝その他の地被植物（除草等の手入れがなされているものに限る。）で表面が被われている土地又は建築物屋上等緑化施設

(イ) 環境施設面積率……………25%以上

環境施設面積の敷地面積に対する割合は、25%以上と定められている。

ただし、環境施設とは定義上緑地を含む概念であるので、緑地面積率を20%ちょうど確保すれば、同時に環境施設面積率も20%確保されていることとなり、残り5%以上の緑地以外の環境施設を確保すれば、環境施設面積率の準則25%以上に適合することとなる。

また、緑地面積率を25%以上確保すれば、同時に環境施設面積率も25%以上となるので、緑地以外の環境施設を確保する必要はない。

4. まちづくりガイドライン【敷地利用に関する事項】

②緑化による修景(花木を基調とした敷地内緑化)

■テクノステージ和泉では、唐国久井線をシンボリックな花木の名所通りとするとともに、団地全体を花木を基調とした緑化によって、四季折々に花が親しめる環境づくりに努める。

(基調として導入する花木(例))



(フサアカシア 開花時期2～3月)



(シモクレン開花時期3～4月)



(ユキヤナギ 開花時期3～4月)



(サクラ 開花時期4月)



(エニシダ 開花時期5月)



(サルスベリ 開花時期6～10月)

③ 未利用敷地の修景

■未整備敷地について、整備が具体化するまでの期間、ワイルドフラワーなどの草花による暫定的な修景に努める。

(ワイルドフラワー等による修景イメージ例)



④ 出入口の設置及び門の修景

■ 車輛進入路（出入口）については、円滑な道路交通の実現と緑豊かな沿道景観を形成するため、次の考え方に沿って計画すること。また門については、まちなみ景観に配慮し、次のような考え方に沿ったデザインに努める。

（出入口設置の考え方）

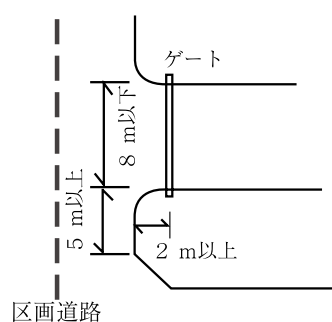
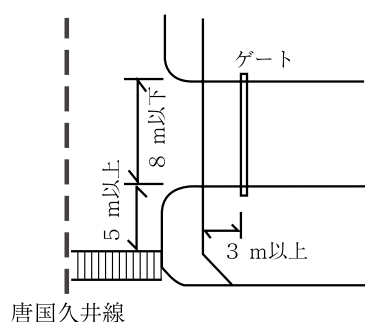
- イ. 出入口はまちの景観に配慮したデザインに努める。
- ロ. 道路への出入口は原則として1箇所とし、2箇所以上設置する場合は道路管理者等と協議すること。
- ハ. 出入口は横断歩道の側端又は交差点の隅切終点から5 m 以上離して設置すること。
- ニ. 出入口の車道幅員は原則として8 m 以内とし、これを越える場合については道路管理者等と協議すること。

（門設置の考え方）

- イ. 門を設置する場合は、道路境界線から以下の通り後退して設けるよう努める。
 - ・ 唐国久井線沿道 3 m 以上
 - ・ 区画道路沿道 2 m 以上
- ロ. 開放的な沿道景観を阻害しないようその高さを極力低くするとともに、開放的なデザインに努める。



敷地境界より後退し、出入口のデザインに配慮された例



⑤ 駐車場、サービスヤード等の修景

■各敷地に十分な駐車スペースを確保し、道路空間に駐車を生じさせないように努める。

■緑豊かな沿道空間を形成するため、駐車場、サービスヤード等の舗装面が見えないよう、次のような整備に努める。

イ. 駐車場、サービスヤード等を道路境界線から後退して設けるとともに、以下の沿道敷地については緑化修景に努める。

- ・唐国久井線沿道 3 m 以上
- ・区画道路沿道 2 m 以上

ロ. 駐車場、サービスヤード等が道路上から見通せないよう、築山造成や植栽修景に努める。

ハ. 駐車場内のスポット的な植栽によって緑被率を高めるよう努める。



通りに面して設けられた駐車場、サービスヤードの大規模なアスファルト舗装景観が通りの景観を阻害している悪い例



駐車場を通りから後退して設け、緑化することにより緑豊かな沿道景観の形成例



植栽によって通りから駐車場が見えないよう配慮している例

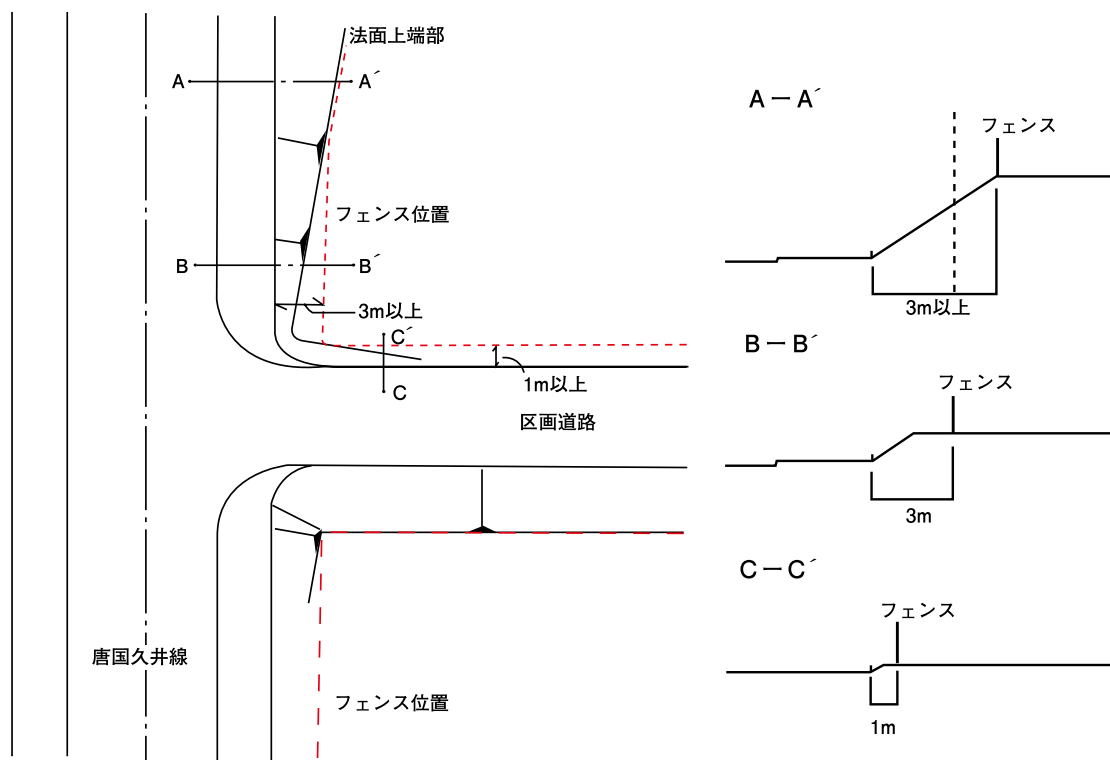


築山によって通りから駐車場が見えないように配慮している例

⑥ かき又はさくの修景

■緑豊かで開放的な沿道空間とするため、道路に面する敷地部分に設けるかき又はさくは、以下の考え方に沿った整備に努める。

- イ. 緑豊かで開放的な沿道空間を創出するため、かき又はさくは出来るかぎり設けないよう努める。
- ロ. やむを得ずかき又はさくを設ける場合は、地区整備計画に沿った構造（透視可能なフェンス等、生け垣）とするよう努める。
- ハ. 透視可能なフェンス等については景観に配慮されたデザインフェンス設置に努める。
- ニ. かき又はさくの素材及び色彩は、周辺の緑の環境と調和する落ち着いた色彩を基調とするよう努める。
- ホ. かき又はさくを設ける場合はその位置は、開放的な沿道景観形成を実現するため、保全するスロープ地形の上端部とするとともに、唐国久井線沿道については道路境界線から最低3m以上、区画道路沿道については道路境界線から1m以上離して設けるよう努める。



4. まちづくりガイドライン【敷地利用に関する事項】

⑥ かき又はさくの修景



フェンス等を設けずに開放的な沿道景観の形成に配慮している例



法面上端部に設けた生け垣により、沿道の開放性と緑豊かな沿道景観の形成に配慮している例



法面上端部にデザインフェンスを設け、沿道景観の開放性に配慮している例

法面下部にフェンスを設け
歩道景観を圧迫している悪い例

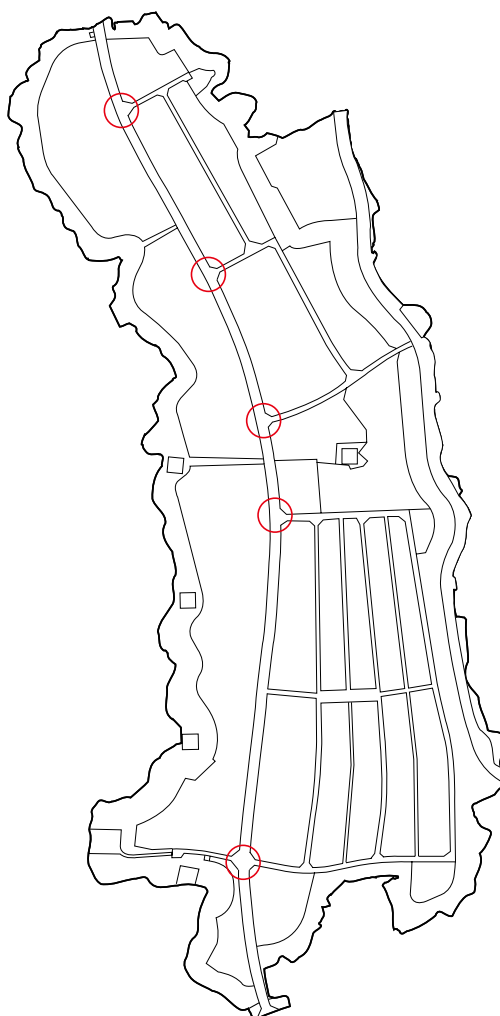


⑦ 交差点沿道空間の修景

■唐国久井線と区画道路が交差する地点はテクノステージ和泉の主要なまちかど空間であり、道路空間と沿道宅地が一体となった魅力的な空間とするため、以下の考え方に沿った整備に努める。

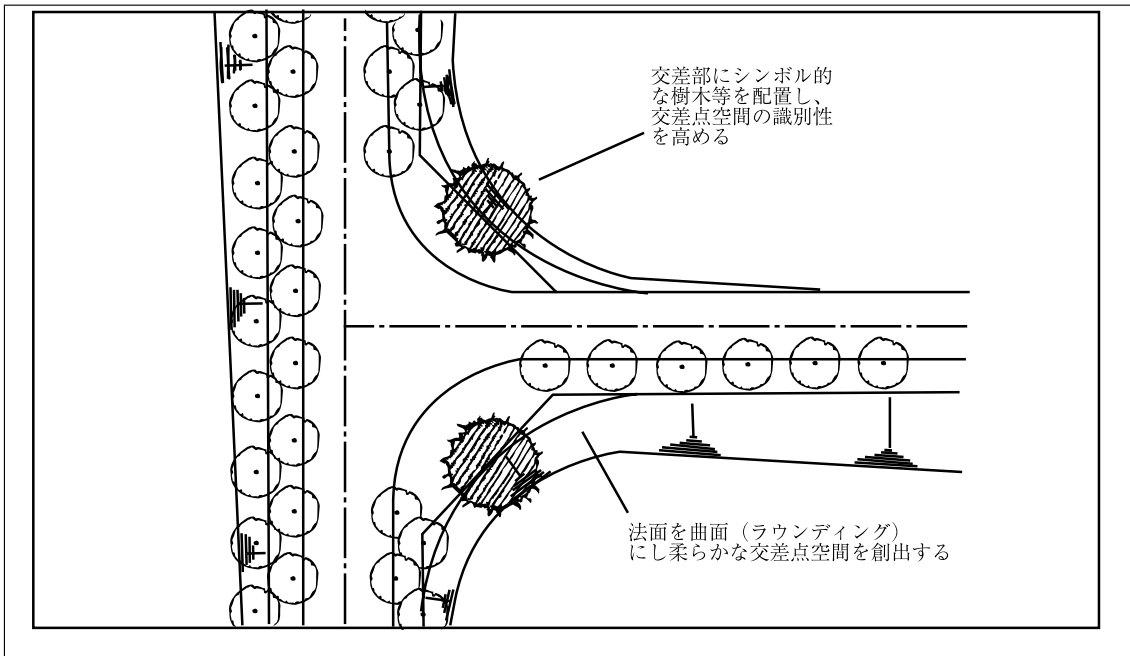
- イ. 交差点（下図に示す）については、魅力的なまちかど空間形成に努める。
- ロ. まちかど空間では、道路歩道空間と一体に拡がりのある小コーナー空間の確保に努める。（この場合、他の沿道でのスロープ保全に努める区間と異なり、一部法面を腰積等の処理によって、歩道と一体の広場空間を確保することも可と考えられる）
- ハ. 小コーナー広場では、まちかどを顕在化させるような舗装や植栽の他、モニュメント、サインなどの設置に努める。

（まちかど空間の形成を誘導する交差点）



⑦ 交差点沿道空間の修景

(法面を修景し、交差点を顕在化させる)



(交差点での修景例)



歩道と一体に小広場を確保し交差点を特色化している例



モニュメントの設置によって交差点を特徴のある空間としている例



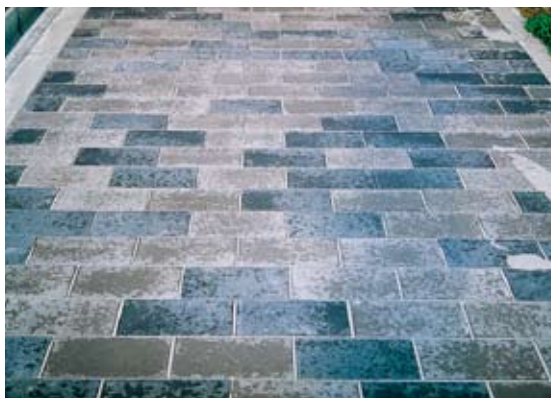
シンボリックな高木植栽によって交差点を特徴のある空間としている例

4. まちづくりガイドライン【敷地利用に関する事項】

⑧雨水の循環、樹木の育生に配慮した路面整備

■敷地内の歩行空間を雨水の循環、樹木の育生に配慮したものに努める。

(路面整備イメージ例)



⑨ 建築物の形態、意匠

■ 周辺環境と調和する外壁素材、色彩とすることで、落ち着きの感じられる景観の形成に努める。

イ. 明るく汚れが目立たない白、グレー、ベージュ等を基調色とした素材、色彩計画に努める。

ロ. アクセントカラーは慎重に使い、刺激的な色彩を広範囲に渡って使用しないよう努める。



グレーを基調とした落ち着いた素材、色彩デザイン



白とハーフミラーを組み合わせた素材、色彩デザイン



石材を使用した自然色デザイン



白を基調としつつ落ち着いた感じられる暖色系の素材、色彩による変化をつけたデザイン



白を基調とする中にアクセントカラーを効果的に使用したデザイン



刺激的なカラーが広範囲に用いられた悪い例

⑩ 附属設備の修景

■ 景観を阻害する附属設備等について、次のような対応によって良質な沿道景観形成に努める。

- イ. 屋外設備、附属設備を目立たないように植栽等による修景に努める。
- ロ. 屋上に設ける設備等については目隠し修景に努める。
- ハ. サービス施設（ゴミ置場、コンテナヤード等）を通りに面して設置しないよう努める。
あるいは、植栽等による目隠し修景に努める。



植栽による屋外施設修景例



建築物による屋外施設修景例



植栽による屋外施設修景例



構造物による屋外施設修景例



構造物による屋上施設修景例



構造物による屋上施設修景例

⑪ 屋外広告物の修景

■ 広告物又は看板（以下「サイン」という）の氾濫を防止し整った景観を形成するため、次のようなデザインに努める。

イ. サインは自己の用に供するものとする。

（自己の用に供するものとは、自己の事業又は営業を表示するもので、自己の事務所、営業所等に設置したものを示す）

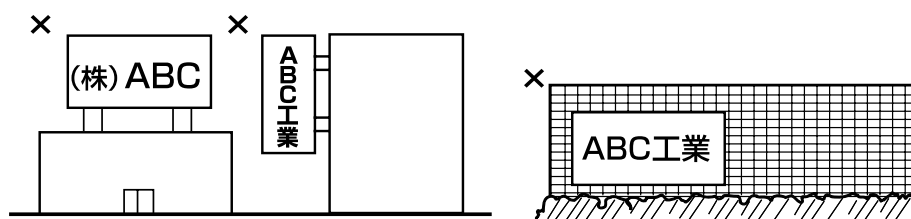
ロ. 次の場所には設置してはならない。

・ 屋上での設置

また、次の場所に設置しないよう努める。

・ 壁面より突き出た設置

・ フェンス等への設置

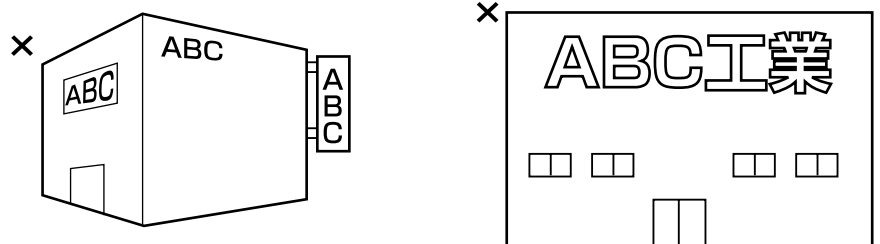


ハ. 表示内容に広告などの掲載は行わないよう努める。また、周辺の環境と調和した色彩、素材とするよう努める。

ニ. 壁面サインを設置する場合は次の通りとするよう努める。

・ 2基以内。

・ サインの大きさはコンパクトなものとし、大きすぎないこと。

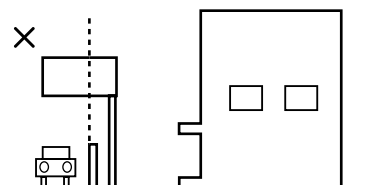


4. まちづくりガイドライン【その他】

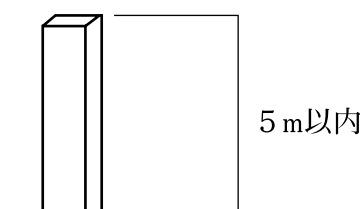
⑪ 屋外広告物の修景

ホ. 自立サインを設置する場合は次の通りとするよう努める。

- ・道路境界より1m以上後退して設置するとともに、敷地外へはみ出して設置しない。



- ・高さは5m以内。



建築の一部としてデザインされた壁面サイン

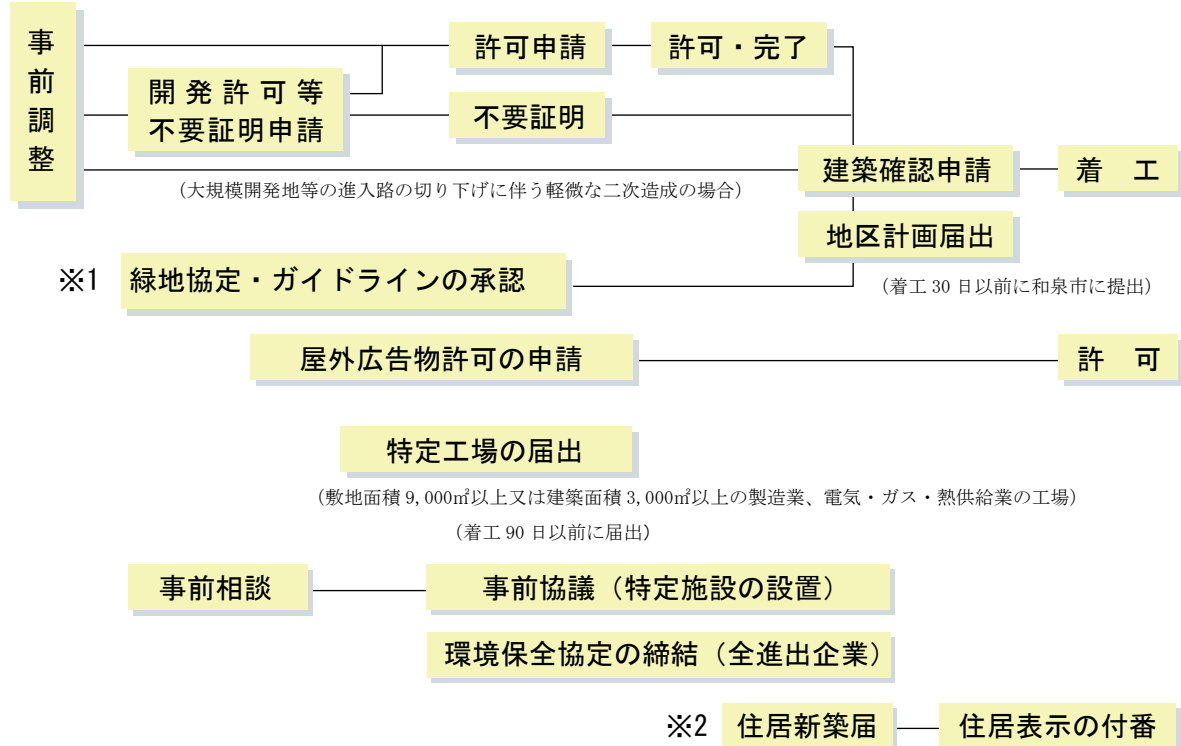


美しくバランスのとれた自立型サイン

※ 屋外広告物を設置する場合は、大阪府屋外広告物条例に基づき、
事前に市長の許可が必要です。詳しくは、和泉市都市政策課までお問い合わせください。

⑫緑地協定・まちづくりガイドライン承認の流れ

■緑地協定・まちづくりガイドライン承認の流れ



※1 当団地は「テクノステージ和泉まちづくり協議会」により、緑地協定やガイドラインが定められており、和泉市への地区計画の届出に合わせて、緑地計画等の協議を済ませておいてください。

※2 当団地は「住居表示」が実施されており、土地地番がそのまま住所とはならない事にご留意ください。

※事業内容により、その他必要となる許認可事項が伴う場合がありますので留意の上手続き願います。

《テクノステージ和泉まちづくり協議会》 (和泉市産業振興プラザ北館3階 TEL: 0725-53-1380)

●緑地協定（まちづくりガイドライン）

《和泉市建築・開発指導室》

- 開発許可申請（都市計画法）
- 宅地造成工事許可申請（宅地造成等規制法）
- 建築確認申請（建築基準法）
- 地区計画（都市計画法）

《和泉市商工労働室商工推進担当》

- 特定工場の届出（工場立地法）

《和泉市環境保全課》

- 環境保全条例
- 環境保全協定

《和泉市都市政策課》

- 住居新築届
- 屋外広告物許可申請

テクノステージ和泉
まちづくり ガイドライン

テクノステージ和泉まちづくり協議会
和 泉 市