

北部大阪都市計画地区計画の変更（豊中市決定）計画書

都市計画西緑丘3丁目地区地区計画を次のように変更する

名 称		西緑丘3丁目地区地区計画
位 置		豊中市西緑丘3丁目地内
面 積		約2.9ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	本地区は、豊中市の北部に位置し、土地区画整理事業で整備された住宅地として、建築協定により建築物の用途、高さ、敷地面積、外壁後退、地盤高さの変更禁止などの土地利用のルールを定めることで、低層戸建住宅を中心とした、ゆとりある良好な住環境が形成されてきた地区である。 本地区計画は、建築物等に関する制限を行うことによって、建築協定によりこれまで培われてきた良好な住環境の維持、保全を図ることを目指し、周辺と調和のとれたまちなみを形成することを目標とする。
	土地利用の方針	ゆとりある戸建住宅を主体とした住宅地として、良好な住環境の維持、保全を図る。
	建築物等の整備の方針	良好な住環境の形成を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限及び建築物等の高さの最高限度において必要な基準を設ける。
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 次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 (1) 住宅（届出住宅（住宅宿泊事業法（平成29年法律第65号）第2条第5項の届出住宅をいう。）又は長屋（同項の届出住宅を除く）を除く。以下同じ。） (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のうち建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）第130条の3で定めるもの (3) 認知症高齢者グループホーム（老人福祉法（昭和38年法律第133号）第5条の2第6項に規定する認知症対応型老人共同生活援助事業を行う施設をいう。）又は障害者グループホーム（障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律（平成17年法律第123号）第5条第18項に規定する共同生活援助を行う施設をいう。）で、延べ面積が200平方メートル未満のもの (4) 自治会等の自治活動の目的の用に供するための集会所その他これに類するもの (5) 前各号の建築物に附属するもの（令第130条の5で定めるものを除く。）

	建築物の敷地面積の最低限度	１５０平方メートル ただし、本規定が定められた際、現に建築物の敷地として使用されている土地又は建築物の敷地として使用する土地で本規定に適合しないものについて、その全部を一の敷地として使用する場合には、この限りでない。
	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敷地境界線までの距離については、その敷地境界線が北側敷地境界線（真北方向に対する水平角度が４５度以上の角度の敷地のうち、道路に接する部分を除く敷地境界線をいう。）である場合にあっては１メートル以上、その他の場合にあっては０．５メートル以上でなければならない。ただし、これらの距離に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次のいずれかに該当する場合は、適用しない。 （１）地階建築物 （２）外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が３メートル以下であるもの （３）物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが２．３メートル以下で、かつ、床面積の合計が５平方メートル以内であるもの （４）自動車車庫
	建築物等の高さの最高限度	１０メートルかつ軒の高さ７メートル

(備考)

(既存の建築物に対する制限の緩和)

1. 告示の際に現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物が壁面の位置の制限若しくは建築物等の高さの最高限度に適合せず、又はこの制限に適合しない部分を有する場合にあっては、その部分について、増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替をする場合においては、当該増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替をする部分以外の部分に対しては、この制限は適用しない。

2. 告示の際に現に存する建築物が建築物等の用途の制限に適合しない場合にあっては、当該建築物の敷地内において次の各号のいずれかに該当する新築、増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替をするときは、この制限は、適用しない。

(1) 当該建築物と同一の用途に供する建築物の新築をするとき。

(2) 当該建築物の増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替をするとき（用途の変更を伴わないものに限る。）。

(3) 当該建築物に附属するものの新築、増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替をするとき。

(特例による許可)

市長が次の各号のいずれかに該当すると認めて許可した建築物については、当該許可の範囲内においてこれらの制限は、適用しない。

(1) 公益上必要な建築物で用途上又は構造上やむを得ないもの

(2) 西緑丘3丁目地区地区計画に定められた区域の整備・開発及び保全に関する方針に適合し、かつ、適正な都市機能と健全な都市環境が確保されるもの

「区域は計画図表示のとおり」