

北部大阪都市計画地区計画の変更（豊中市決定）計画書

都市計画新千里北住宅地区地区計画を次のように変更する

名 称	新千里北住宅地区地区計画				
位 置	豊中市新千里北町2丁目及び新千里北町3丁目地内				
面 積	約9.9ha				
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は、豊中市の北東部に位置し、千里ニュータウンの開発により、大阪府営住宅地として整備され、良好な住宅地を形成してきた。</p> <p>本地区計画は、地区内の府営住宅の建替えに伴い、土地の有効利用を図りながら、これまで培われてきた良好な住環境の継承と発展をめざし、周辺地域と調和のとれたまちなみを形成することを目的とする。</p>			
	土地利用の方針	地区をA地区、B地区に細区分し、それぞれの方針を次のように定める。			
		A地区	共同住宅及び生活利便施設等の立地を図り、周辺地域と調和のとれた良好な住環境の形成を図る。		
建築物等の整備の方針	B地区	戸建住宅を主体とした住宅地として、周辺地域と調和のとれた良好な住環境の形成を図る。			
	<p>周辺地域と調和のとれた良好な住環境の形成を図るため、建築物等の用途の制限、建築物等の容積率の最高限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は意匠の制限、建築物の緑化率の最低限度及び垣又はさくの構造の制限において必要な基準を設ける。</p>				
地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名 称	A地区	B地区
			面積	約9.1ha	約0.8ha
	建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 共同住宅、寄宿舍又は下宿</p> <p>(2) 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>(3) 診療所</p> <p>(4) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）第130条の4で定める公益上必要な建築物</p>	<p>次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。</p> <p>(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3戸以上の長屋（同項の届出住宅を除く。）を除く。以下同じ。）</p> <p>(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令第130条の3で定めるもの</p> <p>(3) 認知症高齢者グループホーム</p>		

		<p>(5) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち令第130条の5の3で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が500平方メートル以内のもの(3階以上の部分をその用途に供するものを除く。)</p> <p>(6) 幼稚園又は幼保連携型認定こども園</p> <p>(7) 前各号の建築物に附属するもの</p>	<p>(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17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</p> <p>(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</p> <p>(5) 診療所(住宅を兼ねるもので、患者の収容施設を有しないもの)</p> <p>(6) 専ら防災のために設ける備蓄倉庫その他これに類するもの</p> <p>(7) 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。)</p>
	建築物の容積率の最高限度	—	10分の10
	建築物の建蔽率の最高限度	—	1. 10分の5 2. 街区の角にある敷地等で市長が指定するもの内にある建築物にあつては、前項に定める数値に10分の1を加えた数値とする。
	建築物の敷地面積の最低限度	—	150平方メートル

	壁面の位置の制限	<p>1. 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面（地盤面下に設けるものを除く。以下同じ。）から道路境界線までの距離（以下「道路からの外壁後退距離」という。）は、5メートル以上でなければならない。</p> <p>2. 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（以下「隣地からの外壁後退距離」という。）は、3メートル以上でなければならない。</p> <p>3. 前2項の規定は、道路からの外壁後退距離が5メートルに満たない距離又は隣地からの外壁後退距離が3メートルに満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号のいずれかに該当する場合は、適用しない。ただし、第2号に該当する場合の道路からの外壁後退距離又は隣地からの外壁後退距離は、1.5メートル以上でなければならない。</p> <p>（1）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</p> <p>（2）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</p> <p>4. 豊中市道新千里2号線に面する建築物については、2階以下の階に限り、店舗、飲食店その他これらに類するものの用途に供する部分の外壁又はこれに代わる柱の面から豊中市道新千里2号線の道路境界線までの距離を1.5メートル以上とすることができる。</p>	<p>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は、1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。</p> <p>（1）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</p> <p>（2）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</p> <p>（3）自動車車庫</p>
--	----------	---	---

	壁面後退区域における工作物の設置の制限	次に掲げる工作物は、壁面後退区域に設置してはならない。 (1) 表示面積が3平方メートル以上の広告塔又は広告板 (2) 高さが5メートル以上の街路灯、時計塔、装飾塔及び記念塔 (3) 自動販売機 (4) 機械式駐車場 (5) 前各号に掲げる工作物に類するもの	—
	建築物等の高さの最高限度	40メートル ただし、豊中市道新千里北町第38号線の道路境界線からの距離が10メートル以内の区域においては15メートルとする。	10メートルかつ軒の高さ7メートル
	建築物等の形態又は意匠の制限	建築物及び敷地内に屋外広告物を設置してはならない。ただし、次に掲げるもので都市景観を十分に配慮したものは除く。 (1) 豊中市道新千里2号線に面して設置するもので、自己の社名、店名、商標又は建築物の名称表示に係るもの (2) 道先案内図その他の公衆の利便に供する広告物 (3) 駐車場の案内表示に係る広告物	—
	建築物の緑化率の最低限度	10分の2.5(建築物の敷地面積が1,000平方メートル以上のものに限る。)	—
	垣又はさくの構造の制限	道路に面する部分に設ける垣又はさく(門柱その他これに類するものを除く。)は、生垣、ネットフェンス、鉄柵その他これらに類する開放性のあるものとしなければならない。ただし、高さ2メートル以下の門又は塀(1.6メートルを超える部分については、ネットフェンス、鉄柵その他これらに類する開放性があるものに限る。)については、この限りでない。	

(備考)

(既存の建築物に対する制限の緩和)

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、若しくは垣又はさくの構造の制限に適合せず、又はこれら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、これらの制限は適用しない。

(一の敷地とみなすこと等による制限の緩和)

一の敷地とみなすこと等による制限の緩和により市長が認めたものについては、壁面の位置の制限又は建築物の緑化率の最低限度の規定を適用する場合においては、これらの建築物は、一の敷地内にあるものとみなす。

(特例による許可)

1. 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（建築物等の高さの制限及び建築物の緑化率の最低限度は除く。）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) 新千里北住宅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

2. その敷地の周囲に広い緑地を有する建築物であって、良好な都市環境の形成に支障を及ぼすおそれがないと認めて市長が許可した建築物については、当該許可の範囲内において建築物の緑化率の最低限度は、適用しない。

「区域、地区整備計画の区域は計画図表示のとおり」