

北部大阪都市計画地区計画の変更（豊中市決定）計画書

都市計画新千里西町団地地区地区計画を次のように変更する

名 称		新千里西町団地地区地区計画	
位 置		新千里西町2丁目地内	
面 積		約2.0ha	
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、大阪府住宅供給公社の賃貸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、地区内の公社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	<p>周辺地域との調和及び居住環境の充実を図り、中高層住宅、生活利便施設及び生活支援施設等の立地を図る。</p>	
	建築物等の整備の方針	<p>周辺地域と調和のとれた良好な市街地の形成を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の建ぺい率の最高限度、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	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</p> <p>(2) 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17項に規定する共同生活援助を行う施設をいう。）</p> <p>(3) 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>(4) 診療所</p> <p>(5) 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>(6) 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2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250平方メートル以内のもの</p> <p>(7) 前各号の建築物に附属するもの</p>
		建築物の容積率の最高限度	10分の15

建築物の建ぺい率の最高限度	10分の5
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>
壁面後退区域における工作物の設置の制限	<p>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。</p> <p>(1) 高さが4メートル以上又は幅が1. 5メートル以上の広告塔又は広告板</p> <p>(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</p> <p>(3) 自動販売機</p> <p>(4) 機械式駐車場</p> <p>(5) 前各号に掲げる工作物に類するもの</p>
建築物等の高さの最高限度	<p>40メートル</p> <p>ただし、豊中市道新千里西町第13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、10メートルを超え、15メートル以内の区域においては25メートルとする。</p>
建築物等の形態又は意匠の制限	<p>1. 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。</p> <p>(1) 豊中市道千里西町外回り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</p> <p>(2) 道先案内図その他の公衆の利便に供する広告物</p> <p>2. 建築物の形態又は意匠については、周辺への配慮及び地区全体との調和を図ることにより、良好な景観形成と一体的なまちづくりにふさわしいものとしなければならない。</p>

	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	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、容積率、建ぺい率、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）新千里西町団地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。