

北部大阪都市計画地区計画の決定（豊中市決定）

都市計画新千里東町近隣センター地区地区計画を次のように決定する。

名 称		新千里東町近隣センター地区地区計画				
位 置		豊中市新千里東町 3 丁目地内				
面 積		約 1. 8 h a				
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地域拠点として整備された、周辺居住地の日常生活に必要なサービス機能を提供する近隣センターである。</p> <p>本地区計画は、市街地再開発事業による土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新にあたり、容積適正配分型地区計画の適用により、これまで培われてきた良好な市街地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>本地区を 4 地区に区分し、周辺地域の良好な住環境と調和を図りながら、近隣センターとしての機能更新を図るため、土地利用の方針を以下のように定める。</p> <p>また、西 1 地区及び西 2 地区で適正な容積配分を行うことにより、適正かつ合理的な土地利用の促進を図る。</p> <p>(1) 西 1 地区 中高層住宅等の立地を図る。</p> <p>(2) 西 2 地区 コミュニティ施設等の立地を図る。</p> <p>(3) 西 3 地区 商業及び中高層住宅等の立地を図る。</p> <p>(4) 東地区 商業及び中高層住宅等の立地を図る。</p>				
	地区施設の整備の方針	<p>安全で快適な歩行者空間を確保するため、既存道路の歩道整備を図る。</p> <p>西地区は、外周部にゆとりある歩行者空間を形成するため、歩行者専用道路と一体となった主として歩行の用に供する空地の整備を図るとともに、地区内道路の整備を図る。</p>				
	建築物等の整備の方針	<p>周辺地域と調和の取れた良好な市街地環境の形成を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の容積率の最低限度、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の建築面積の最低限度、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	地区施設の配置及び規模	種類	名称	幅員	延長	備考
		道路	歩道 1 号	約 2.0 メートル	約 1 7 0 メートル	新設
			歩道 2 号	約 2.0 メートル	約 6 0 メートル	新設
			道路 3 号	約 1 2.7 メートル	約 3 5 メートル	新設
主として歩行の用に供する空地	—	約 3.0～約 5.0 メートル	約 2 9 0 メートル	新設		

建築物等に関する事項	地区の区分	名称	西地区			東地区
			西1地区	西2地区	西3地区	
	面積	約0.8ha			約1.0ha	
		約0.5ha	約0.2ha	約0.1ha		
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) 住宅 (2) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (3) 倉庫業を営む倉庫 (4) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの	次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 住宅 (2) その全部を共同住宅、寄宿舍又は下宿の用途に供する建築物 (3) 1階に共同住宅の住戸若しくは住室、寄宿舍の寝室又は下宿の宿泊室の用途に供する部分を有する建築物 (4) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (5) 倉庫業を営む倉庫 (6) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの				
建築物の容積率の最高限度	10分の24	10分の5	—	10分の20		
建築物の容積率の最低限度	10分の8	10分の2	—	10分の7		
建築物の建ぺい率の最高限度	10分の6.5	10分の5	—	10分の6.5		
建築物の敷地面積の最低限度	2,500平方メートル	700平方メートル	350平方メートル	4,000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土地については、この限りでない。					
建築物の建築面積の最低限度	500平方メートル	500平方メートル	—	500平方メートル		
	ただし、主要構造部が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であって、階数が2以下で、かつ、地階を有しない建築物で、容易に移転し、又は除却することができるものについては、この限りでない。					
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。）は、計画図に示す壁面の位置の制限を超えて建築してはならない。</p> <p>2. 前項の規定は、計画図に示す壁面の位置の制限による距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分で、次の各号のいずれかに該当する場合は、適用しない。</p> <p>(1) 計画図に示す壁面の位置4号については、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) 計画図に示す壁面の位置2号については、歩廊その他これに類するもので、壁を有しないもの</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) 広告塔又は広告板（自己の社名、店名、商標又は建築物の名称表示に係るもので、豊中市道千里東町外回り線又は千里東町センター通り線に面して設ける広告物（それぞれ一基に限る。）、道先案内図その他の公衆の利便に供する広告物及び表示面積の合計が3平方メートル未満の駐車場の案内表示に係る広告物は除く。）</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 (4) 機械式駐車場及び機械式駐輪場 (5) 消火栓、受水槽及びごみ置き場 (6) 門及び塀（計画図に示す壁面の位置3号及び4号の壁面後退区域については、隣地境界線に沿って設けられるものを除く。） (7) 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、豊中市道新千里東町歩第4号線の道路境界線からの距離が16メートル以内の区域においては、15メートルとする。</p>	
	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>屋外広告物及び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	<p>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。）</p>	<p>10分の1.0（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。）</p>
	垣又はさくの構造の制限	<p>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。</p>	
備考	<p>（既存の建築物に対する制限の緩和）</p> <p>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に適合せず、又は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。</p> <p>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、用途の変更を伴わない増築、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。</p> <p>（特例による許可）</p> <p>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（建築物の容積率の最高限度、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。</p> <p>（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</p> <p>（2）新千里東町近隣センター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</p> <p>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。</p>		

「地区計画の区域及び地区施設の配置、地区の区分、壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」