

# 《千里中央地区地区計画》

※このパンフレットは「千里中央地区地区計画」の概要を説明したものです。詳しくは、計画書、計画図、条例をご覧ください。

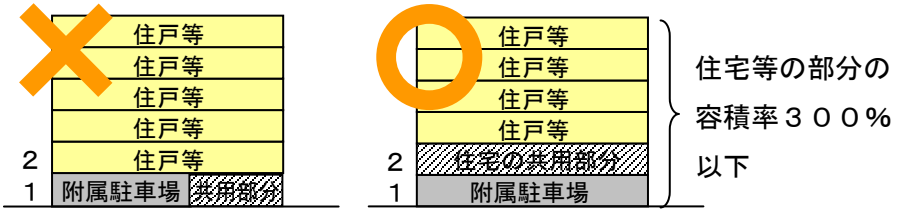
## 千里中央東地区

### 1. 建築物等の用途の制限

#### ◆東A地区

<すべてが住宅等の場合>

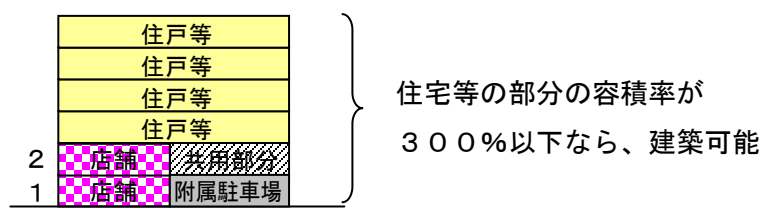
- ・1階又は2階に住戸等を設けることはできない。
- ・容積率が300%を超える建築物は建築してはならない。



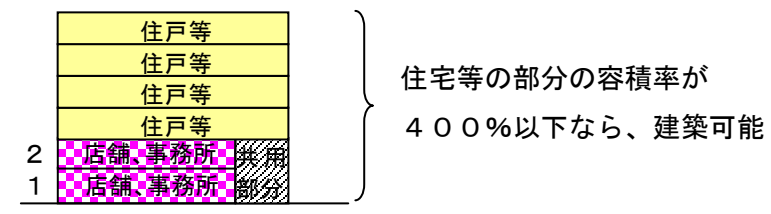
凡例	
	住戸等
	住宅の共用部分
	住宅の附属駐車場
	店舗、事務所等

<店舗等と住宅等の複合建築物の場合>

- ・1階又は2階に住戸等を設けることはできない。
- ・住宅等の部分の容積率が300%を超える建築物は建築できない。



- ・1階又は2階に設ける店舗、事務所等の床面積の合計が敷地面積の80%以上の場合、住宅等の部分の容積率が400%を超える建築物は建築できない。



**用語の定義**

住戸等…住宅、共同住宅の住戸若しくは居室、寄宿舎の寢室または下宿の宿泊室

住宅等…住宅、共同住宅、寄宿舎または下宿の用途に供する部分。またこれらに附属する自動車車庫等も含む。

店舗、事務所等…病院、診療所、児童福祉施設等、学校・図書館等、公衆浴場、巡査派出所等、ボーリング場、カラオケボックス、映画館等

<その他>

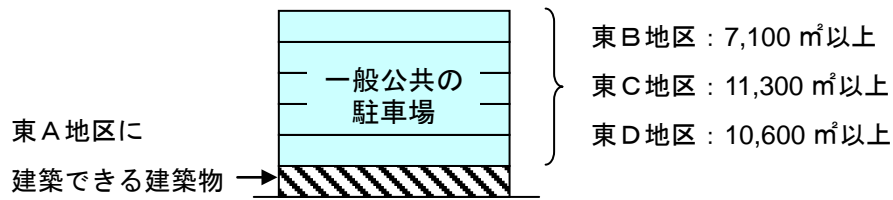
建築してはならない建築物

- ・「店舗型性風俗特殊営業（風営法第2条第6項）」、「店舗型電話異性紹介営業（風営法第2条第9項）」の用途に供する建築物
- ・勝馬投票券発売所、場外車券売場等
- ・高さ・ぱちんこ屋等規制区域内のぱちんこ屋

◆東B地区、東C地区、東D地区

建築することができる建築物

- (1) 一定規模以上の一般公共の用に供する自動車車庫（必要な床面積は下図参照）
- (2) (1) の自動車車庫と東A地区に建築することができる建築物との複合建築物



## 2. 建築物の建ぺい率の最高限度

◆東A地区、東B地区、東C地区、東D地区

- (1) 80%  
(東A地区ですべてが住宅等の場合は60%)
- (2) 街区の角にある敷地等で建築基準法第53条第3項第2号に該当する建築物は、上記の建ぺい率に10%加える。

## 3. 建築物の高さの最高限度

◆東A地区、東B地区

60m

(計画図に示す、高さ・ぱちんこ屋等規制区域内に限る。)

## 4. 建築物等の形態又は意匠の制限

◆東A地区、東B地区、東C地区、東D地区

- (1) 自己の社名、店名、商標又は建築物の名称表示や道先案内図などの公衆の利便に供するもの以外の屋外広告物を建築物や敷地内に設置することはできません。
- (2) 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て下さい。

## 5. 垣又はさくの構造の制限

◆東A地区、東B地区、東C地区、東D地区

垣又はさく（門柱などは除きます。）は、生垣、ネットフェンス、鉄柵などの開放性のあるものにして下さい。（高さ2m以下の門又は塀で、1.6mを超える部分を開放性のあるものとした場合は、この限りではありません。）

## 6. 壁面後退区域における工作物の設置の制限

◆東A地区、東B地区、東C地区、東D地区

- ① 広告塔又は広告板
- ② 自動販売機
- ③ 機械式駐車場                      などは設置してはならない。

## 7. 壁面の位置の制限

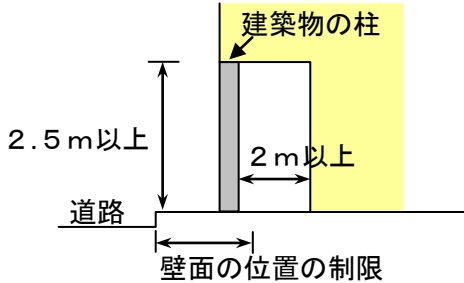
### ◆東A地区、東B地区、東C地区、東D地区

(1) 計画図の壁面の位置の制限の数値以下でなければならない。

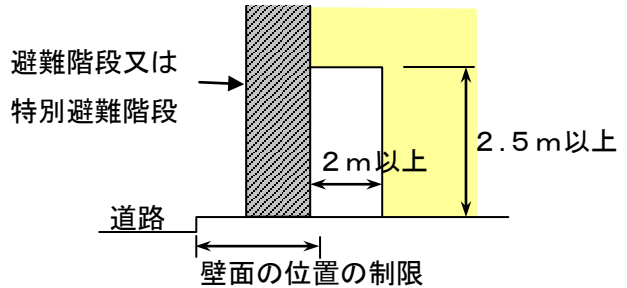
(2) (1) の壁面の位置の制限の適用除外

以下のいずれかに該当するもの場合は、当該部分と当該部分以外の壁又はこれに代わる柱の面までの距離が2 m以上であれば、適用しない。

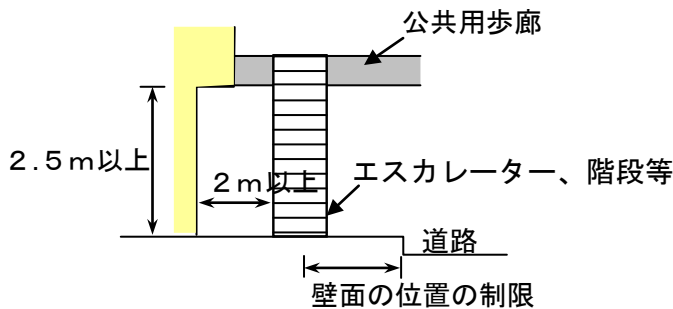
#### ①建築物の柱



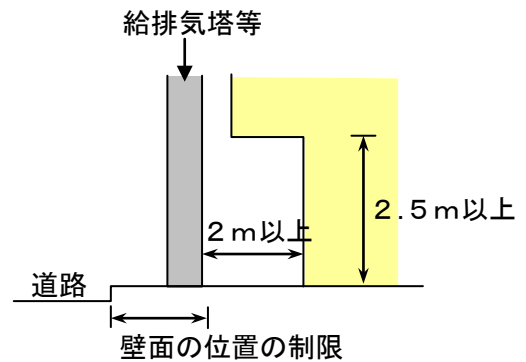
#### ②避難階段又は特別避難階段



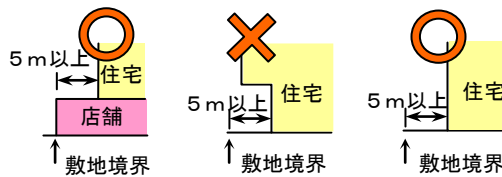
#### ③公共用歩廊に昇降するためのエレベーター、エスカレーター、階段、スロープ等



#### ④給排気塔等



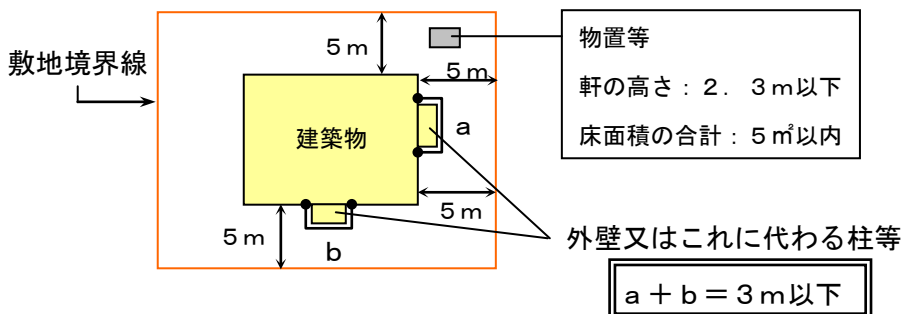
(3) 住宅等の用途に供する建築物の場合、壁面の位置の制限は5 m以上（高さの決まりなし）



(4) (3) の壁面の位置の制限の適用除外 ((1) の制限区域外のみ)

①外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3 m以下であるもの

②物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3 m以下で、かつ、床面積の合計が5 m<sup>2</sup>以内であるもの



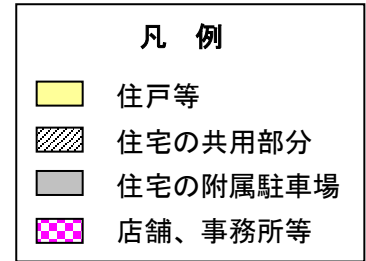
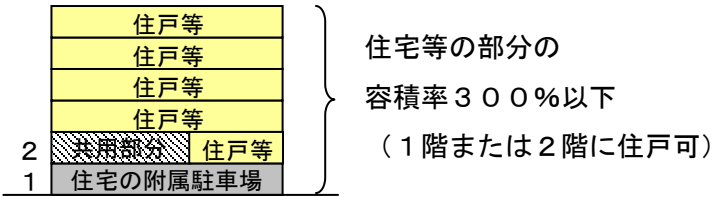
# 千里中央西地区

## 1. 建築物等の用途の制限

◆西A地区、西B地区

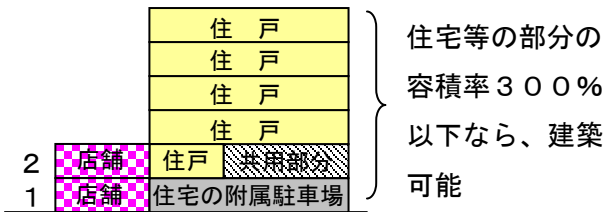
<すべてが住宅等の場合>

容積率300%以下の建築物は建築可能。



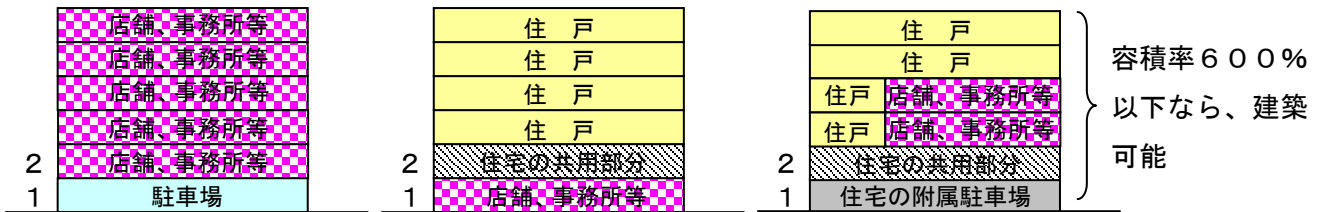
<店舗等と1階または2階に住戸等を設ける住宅等の複合建築物の場合>

・住宅等の部分の容積率が300%を超える建築物は建築できない。



<店舗等と1階または2階に住戸等を設けない住宅等の複合建築物の場合>

・基本的に容積率が600%以下の建築物は建築することができる。



<その他>

建築してはならない建築物

- ・「まあじゃん屋、ぱちんこ屋（風営法第2条第1項第7号）」、「ゲームセンター等射幸心をそそるおそれのあるもの（風営法第2条第1項第8号）」、「店舗型性風俗特殊営業（風営法第2条第6項）」、「店舗型電話異性紹介営業（風営法第2条第9項）」の用途に供する建築物
- ・勝馬投票券発売所、場外車券売場等

## 2. 建築物の建ぺい率の最高限度

### ◆西A地区、西B地区

(1) 70%

(すべてが住宅等の場合は60%)

(2) 街区の角にある敷地等で建築基準法第53条第3項第2号に該当する建築物は上記の建ぺい率に10%加える。

## 3. 建築物の高さの最高限度

### ◆西A地区

60m

### ◆西B地区

70m

## 4. 建築物等の形態又は意匠の制限

### ◆西A地区、西B地区

(1) 建築物の4階以上の外壁またはこれに代わる柱の中心線で囲まれた部分の水平投影面積の敷地面積に対する割合は40%以下

(2) 自己の社名、店名、商標又は建築物の名称表示や道先案内図などの公衆の利便に供するもの以外の屋外広告物を建築物や敷地内に設置することはできません。

(3) 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て下さい。

## 5. 垣又はさくの構造の制限

### ◆西A地区、西B地区

垣又はさく（門柱などは除きます。）は、生垣、ネットフェンス、鉄柵などの開放性のあるものにして下さい。（高さ2m以下の門又は塀で、1.6mを超える部分を開放性のあるものとした場合は、この限りではありません。）

## 6. 壁面後退区域における工作物の設置の制限

### ◆西A地区、西B地区

次に掲げるもの以外設置してはならない。

①高さ2m以下の擁壁

②高さ2m以下の門または塀等

（1.6mを超える部分については、ネットフェンス、鉄柵などの開放性のあるものに限る。）

③高さ2m以下の広告塔又は広告板

④高さ1.2m以下の消火栓

⑤高さ3m以下の街路灯

## 7. 壁面の位置の制限

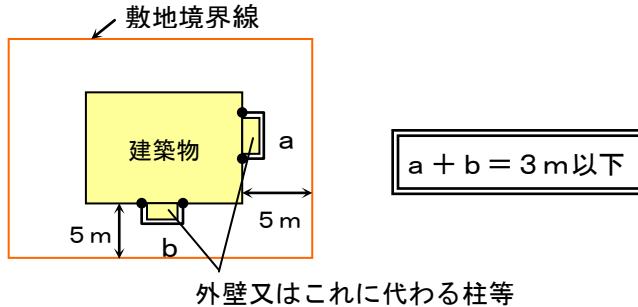
### ◆西A地区、西B地区

- (1) 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、5 m以上でなければならない。  
 (2) (1) の壁面の位置の制限の適用除外

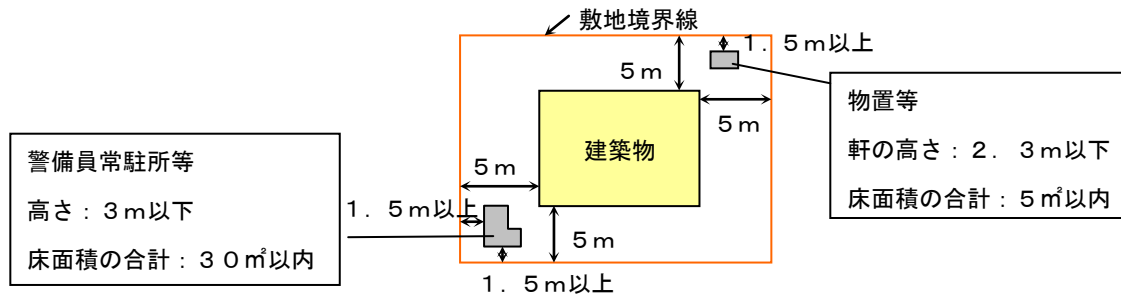
以下のいずれかに該当する場合は、1の規定は適用しない。

ただし、②又は③に該当する場合の外壁の後退距離は、1.5 m以上でなければならない。

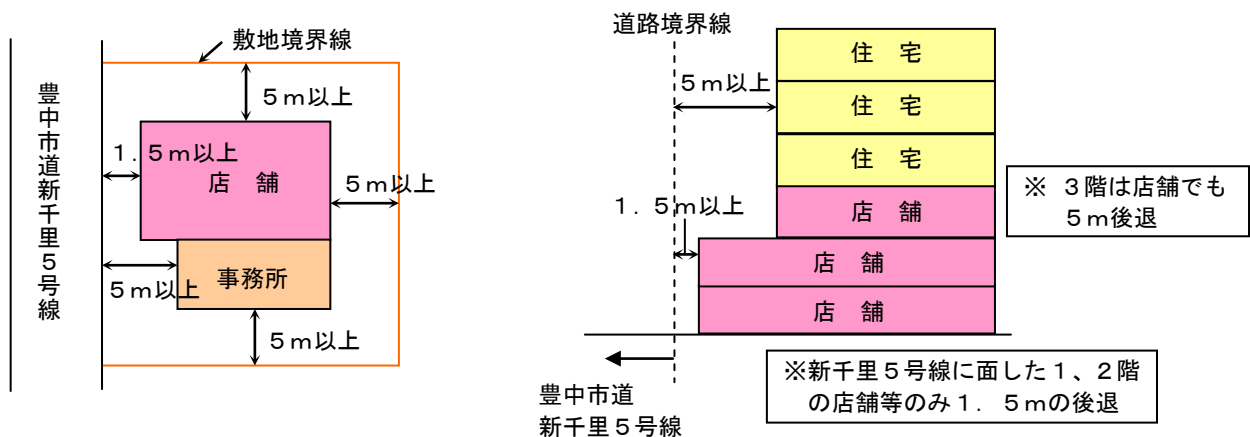
- ①外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3 m以下であるもの



- ②物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3 m以下で、かつ、床面積の合計が5 m<sup>2</sup>以内であるもの  
 ③警備員等が常駐するための施設の用途に供し、建築物の高さが3 m以下で、かつ、床面積の合計が30 m<sup>2</sup>以内であるもの



- (3) 豊中市道新千里5号線に面する建築物については、1階又は2階に限り、店舗、飲食店等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5号線までの距離を1.5メートル以上とすることができる。



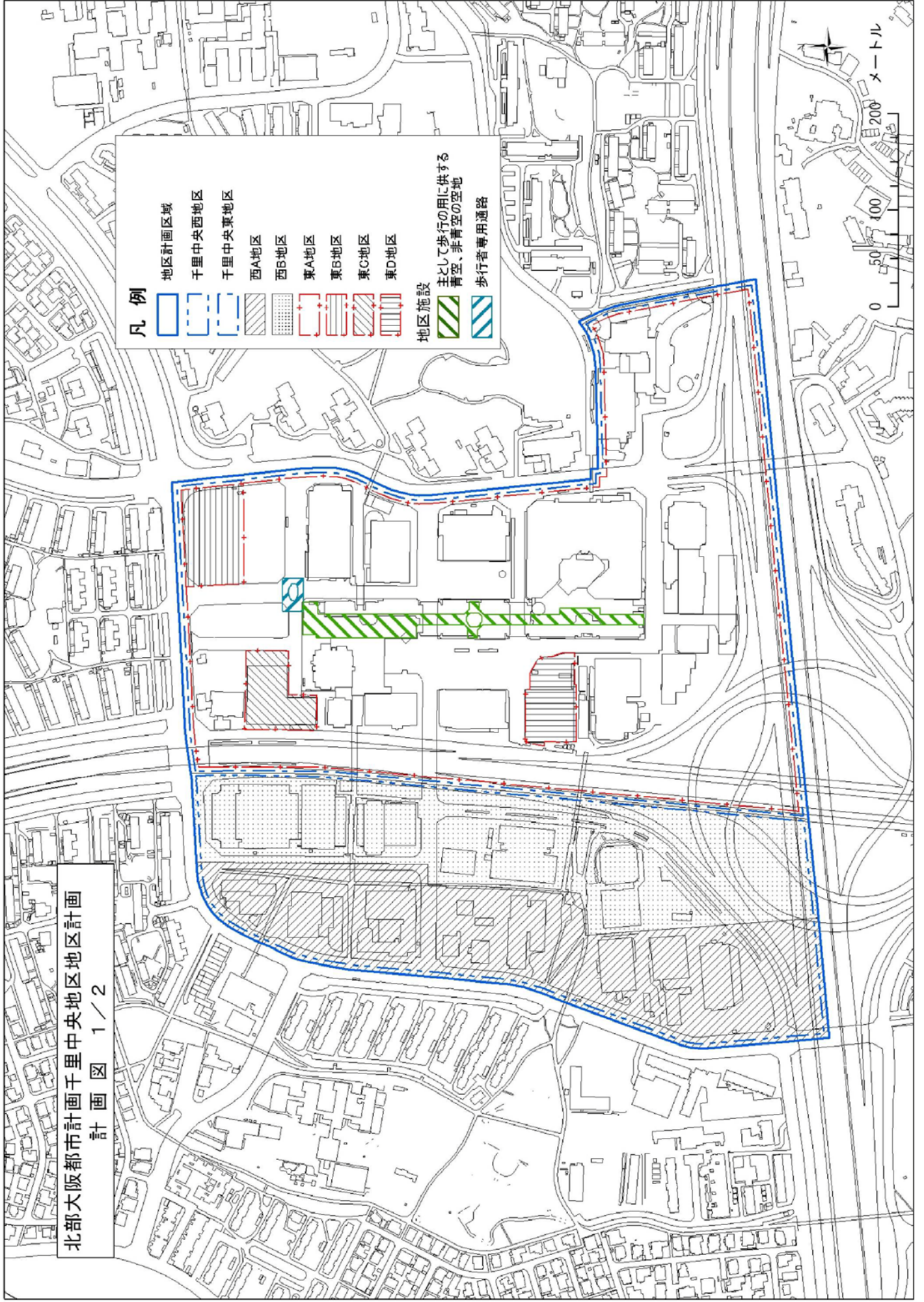
\* 新千里5号線に面した自動車車庫の部分は5 m以上の後退が必要



北部大阪都市計画千里中央地区地区計画

計画図 1/2

- 凡例
- 地区計画区域
  - 千里中央西地区
  - 千里中央東地区
  - 西A地区
  - 西B地区
  - 東A地区
  - 東B地区
  - 東C地区
  - 東D地区
  - 地区施設
  - 主として歩行の用に供する  
青空、非青空の空地
  - 歩行者専用通路





北部大阪都市計画千里中央地区計画  
 計画図 2 / 2

凡例

- 地区計画区域
  - 千里中央西地区
  - 千里中央東地区
  - 高さ・ばちんに屋等規制区域
- 壁面の位置の制限
- 壁面の位置1号 道路境界線から1.5m  
(地盤面から2.5mまでの部分に限る。)
  - 壁面の位置2号 道路境界線から3.5m  
(地盤面から2.5mまでの部分に限る。)
  - 壁面の位置3号 道路境界線から4.0m  
(地盤面から2.5mまでの部分に限る。)
  - 壁面の位置4号 道路境界線から5.5m  
(地盤面から2.5mまでの部分に限る。)

