

北部大阪都市計画地区計画の変更（豊中市決定）計画書

都市計画東豊中第一団地地区地区計画を次のように変更する

名 称	東豊中第一団地地区地区計画		
位 置	豊中市東豊中町 6 丁目地内		
面 積	約 13.2ha		
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、豊中市の中北部に位置し、昭和 35 年(1960 年)に日本住宅公団(現都市再生機構)の大規模な賃貸住宅地として開発、管理され、千里ニュータウンとともに北摂地域における高度成長期を支える勤労者向け住宅としての役割を担ってきた。</p> <p>本地区計画は、地区内の機構住宅の建替えに伴い、地区の生活の軸となる道路や自転車歩行者道の整備、継承されてきた緑地の保全を図ることにより、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すとともに、周辺地域と調和のとれたまちなみを形成することを目標とする。</p>	
	土地利用の 方針	<p>本地区は、周辺地域と調和のとれた良好な住宅市街地の形成を図るため、地区を A 地区、B 地区、C 地区、D 地区、E 地区、F 地区、G 地区の 7 地区に区分し、それぞれ次の方針に基づき土地利用を誘導する。</p>	
		A 地区	共同住宅を主体とした中層住宅等の立地を図る。
		B 地区	良好な住環境に配慮しながら、低層住宅、中層住宅及び生活支援施設等を適正に配置する。
		C 地区	共同住宅を主体とした中高層住宅等の立地を図る。
		D 地区	地区の利便性の向上及びにぎわいの創出のため、団地内既存施設を更新し、商業施設の集積する地区の形成を図る。
		E 地区	にぎわいあるまちなみ形成のため、生活利便施設や生活支援施設及び中高層住宅等の立地を図る。
		F 地区	良好な住環境に配慮しながら、低層住宅、中高層住宅及び生活支援施設等を適正に配置する。
	G 地区	低層住宅及び中層住宅の立地を誘導し、周囲の環境と調和した居住環境の形成を図る。	
	地区施設の 整備の方針	<p>周辺地域との連続を図り、居住者及び周辺住民の安全性、利便性を確保するため、地区内に上野新田線と千里園熊野田線をつなぐ地区内幹線道路 1 号線(幅員 12 メートル)と 2 号線(幅員 9.5 メートル)を整備するとともに、東西の生活軸として緑道 3 号線(幅員 12 メートル)を整備し、地区内の幹線道路ネットワークを形成する。</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>		
その他当該 区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 関 する方針	<p>緑豊かな住宅地を形成するため、現況樹林を活かしつつ、地区の緑化・修景に留意した良好な環境の保全を図る。</p>		

地区整備計画	地区の名称		東豊中第一団地地区							
	地区の面積		約13.2ha							
	地区施設の配置及び規模		道路		1号線 延長 約583メートル 幅員 約12メートル		2号線 延長 約326メートル 幅員 約9.5メートル		3-1号線 延長 約134メートル 幅員 約12メートル	
			自転車歩行者道		3-2号線 延長 約216メートル 幅員 約12メートル					
建築物等に関する事項	地区の区分	区分の名称	A地区	B地区	C地区	D地区	E地区		F地区	G地区
		区分の面積	約1.0ha	約1.3ha	約5.2ha	約0.3ha	約2.0ha		約1.2ha	約2.2ha
	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) 共同住宅、寄宿舎又は下宿 (2) 学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。以下同じ。）、図書館その他これらに類するもの (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 (4) 公衆浴場（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第6項第1号に該当する営業に係るものを除く。以下同じ。） (5) 診療所 (6) 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	(1) 住宅 (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 (3) 共同住宅、寄宿舎又は下宿 (4) 学校、図書館その他これらに類するもの (5) 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 (6) 公衆浴場 (7) 診療所 (8) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する用途に供するもの (9) 病院 (10) 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの (11) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの	(1) 共同住宅、寄宿舎又は下宿 (2) 学校、図書館その他これらに類するもの (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 (4) 公衆浴場 (5) 診療所 (6) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する用途に供するもの (7) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの (8) 前各号	(1) 共同住宅、寄宿舎又は下宿 (2) 学校、図書館その他これらに類するもの (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 (4) 公衆浴場 (5) 診療所 (6) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する用途に供するもの (7) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの (8) 公衆浴場 (9) 診療所 (10) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する用途に供するもの (11) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの	(1) 共同住宅、寄宿舎又は下宿 (2) 学校、図書館その他これらに類するもの (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 (4) 公衆浴場 (5) 診療所 (6) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する用途に供するもの (7) 病院 (8) 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの (9) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの (10) 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類する用途に供するもの (11) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの	(1) 共同住宅、寄宿舎又は下宿 (2) 学校、図書館その他これらに類するもの (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 (4) 公衆浴場 (5) 診療所 (6) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する用途に供するもの (7) 病院 (8) 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類する用途に供するもの (9) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの (10) 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類する用途に供するもの (11) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの	(1) 住宅 (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 (3) 共同住宅、寄宿舎又は下宿 (4) 学校、図書館その他これらに類するもの (5) 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 (6) 公衆浴場 (7) 診療所 (8) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する用途に供するもの (9) 病院 (10) 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類する用途に供するもの (11) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの	(1) 住宅 (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 (3) 共同住宅、寄宿舎又は下宿 (4) 学校、図書館その他これらに類するもの (5) 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 (6) 公衆浴場 (7) 診療所 (8) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する用途に供するもの (9) 病院 (10) 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類する用途に供するもの (11) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの

	<p>益上必要な建築物</p> <p>(7) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものうち令第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150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>(8) 前各号の建築物に附属するもの（令第130条の5の5で定めるものを除く。）</p>	<p>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>(12) 前各号の建築物に附属するもの</p>	<p>の建築物に附属するもの（令第130条の5の5で定めるものを除く。）</p>	<p>要な建築物で令第130条の5の4で定めるもの</p> <p>(9) 前各号の建築物に附属するもの（令第130条の5の5で定めるものを除く。）</p>	<p>（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。）</p> <p>(10) 前各号の建築物に附属するもの</p>	<p>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>(10) 前各号の建築物に附属するもの（令第130条の5の5で定めるものを除く。）</p>	<p>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>(12) 前各号の建築物に附属するもの（令第130条の5の5で定めるものを除く。）</p>	<p>床面積の合計が150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>(10) 前各号の建築物に附属するもの</p>
建築物の敷地面積の最低限度	—	120平方メートル	—	—	—	—	120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（地盤面下に設けるものを除く。以下同じ。）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が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) 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) 巡查派出所</p> <p>3. 1に定めるもののほか、B地区、F地区及びG地区にあっては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路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。</p>							
壁面後退区域における工作物の設置の制限	<p>壁面後退区域には、広告塔、広告板、装飾塔及び記念塔（高さが4メートル以上又は幅が1.5メートル以上のものに限る。）、自動販売機、機械式駐車場その他これらに類するものは設置してはならない。</p>							
建築物等の高さの最高限度	25メートル	20メートル	42メートル					12メートル
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) 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>							
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>							
現に存する樹林地、草地等で良好な居住環境の確保	<p>計画図に表示する樹林地A（通称ひょうたん山・どんぐり山）、樹林地B（通称きのこ山）については、維持・保全しなければならない。ただし、維持管理上やむを得ないと認めるもの等の築造又は建築については、この限りでない。</p>							

	保に必要なものの保全を図るための事項	
<p>(備考)</p> <p>(既存の建築物に対する制限の緩和)</p> <p>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。</p> <p>(特例による許可)</p> <p>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) 東豊中第一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</p>		