

北部大阪都市計画地区計画の変更（豊中市決定）計画書

都市計画千里中央地区地区計画を次のように変更する

名称		千里中央地区地区計画							
位置		豊中市新千里東町1丁目、新千里東町2丁目及び新千里西町1丁目地内							
面積		約37.4ha							
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、千里丘陵住宅新住宅市街地開発事業によって開発された千里ニュータウン内にあり、商業業務、情報、文化、研究開発などの機能が集積し、千里ニュータウンの中心だけでなく、広く北大阪地域の新都心としても位置づけられている。</p> <p>このため、これまで集積された都市機能の維持保全をはかるとともに、北大阪地域の新都心及び豊中市の中心核としての機能の強化を図り、さらに、市民の交流の場としての快適な環境の創出を目標とする。</p>							
	土地利用の方針	<p>当地区を特性によって2つの地区に区分し、計画的なまちづくりを目指す。</p> <p>(1) 千里中央東地区 商業・業務機能を主体とし、住宅等も含めた多様な機能が複合する土地利用を図る。また、地域の中心としての機能整備を図る。</p> <p>(2) 千里中央西地区 業務機能を主体とし、商業、住宅等も含めた多様な機能が複合する土地利用を図る。また、周辺の街並みと調和した景観形成を図る。</p>							
	地区施設の整備の方針	安全で快適な歩行者空間を確保するため、鉄道駅等への快適なアクセス空間となる主として歩行の用に供する空地等の整備を図る。							
	建築物等の整備の方針	<p>(1) 千里中央東地区</p> <p>ア 健全な地域環境の形成を図るため、建築物の用途の制限を行う。</p> <p>イ 一般公共の用に供する自動車車庫を東B地区、東C地区及び東D地区内に合計2,100台以上確保するため、建築物の用途の制限を行う。</p> <p>ウ 建築物の高さの最高限度を定めることにより、周辺住宅地に配慮した良好な街並み形成を図る。</p> <p>エ 壁面の位置の制限を定めることにより、歩行者空間の確保を図る。</p> <p>オ 建築物の形態等については、周辺の街並みに配慮したものとし、調和のとれた景観形成を図る。</p> <p>カ 屋外広告物については、地区全体の景観を損ねないよう設置の制限を行う。</p> <p>(2) 千里中央西地区</p> <p>ア 健全な地域環境の形成を図るため、建築物の用途の制限を行う。</p> <p>イ 建築物の高さの最高限度や壁面の位置の制限などを定めることにより、周辺住宅地に配慮した良好な街並み形成を図る。</p> <p>ウ 建築物の形態等については、周辺の街並みに配慮したものとし、調和のとれた景観形成を図る。</p> <p>エ 屋外広告物については、地区全体の景観を損ねないよう設置の制限を行う。</p>							
地区整備計画	地区施設の配置及び規模		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			延長 約350m 幅員 約10m ~ 約25m 延長 約80m 幅員 約4m		計画図表示のとおり	
	建築物等に関する事項	地区の区分	区分の名称	千里中央東地区				千里中央西地区	
			区分の面積	約23.9 ha				約13.5 ha	
			細区分の名称	東A地区	東B地区	東C地区	東D地区	西A地区	西B地区
			細区分の面積	約22.4ha	約0.6ha	約0.5ha	約0.4ha	約6.8ha	約6.7ha
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、共同住宅の住戸若しくは住室、寄宿舎の寢室又は下宿の宿泊室（以下これらを「住宅、共同住宅等の住戸等」という。）の用途に供する部分を有する建築物（当該建築物の住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿（以下これらを「住宅等」という。）の用途に供する部分の各階の床面積の合計の敷地面積に対する割合が10分の30（1階又は2階に店舗、事務所、病院、診療所、建築基準法施行令第19条第1項に規定する児童福祉施設等その他これに類するもの、学校及び図書館その他これらに類するもの、建築基準法（以下「法」という。）別表第2（イ）項第7号及び第9号に掲げるもの、法別表第2（ニ）項第3号及び第4号に掲げるもの、法別表第2（ホ）項第3号に掲げるもの、法別表第2（ハ）項第3号に掲げるもの、バスターミナル並びに公共用歩廊その他こ	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) 一般公共の用に供する自動車車庫（専ら自動車の駐車のための施設（誘導車路、操車場所及び乗降場を除く。）の用途に供する部分の床面積の合計が7,100平方メートル以上のものに限り。） (2) 前号に規定する自動車車庫の用途に供する部分及び東A地区第1号から第4号（高さ・ばちんこ屋等規制区域内にあつては、第1号から第5号）までに掲げる建築物以外の用途に供する部分のみを有する建築物 (3) 前2号の建築物に附属するもの	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) 一般公共の用に供する自動車車庫（専ら自動車の駐車のための施設（誘導車路、操車場所及び乗降場を除く。）の用途に供する部分の床面積の合計が11,300平方メートル以上のものに限り。） (2) 前号に規定する自動車車庫の用途に供する部分及び東A地区第1号から第4号までに掲げる建築物以外の用途に供する部分のみを有する建築物 (3) 前2号の建築物に附属するもの	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) 一般公共の用に供する自動車車庫（専ら自動車の駐車のための施設（誘導車路、操車場所及び乗降場を除く。）の用途に供する部分の床面積の合計が10,600平方メートル以上のものに限り。） (2) 前号に規定する自動車車庫の用途に供する部分及び東A地区第1号から第4号までに掲げる建築物以外の用途に供する部分のみを有する建築物 (3) 前2号の建築物に附属するもの	次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) その全部を住宅等の用途に供する建築物（容積率が10分の30を超えるものに限る。） (2) 1階又は2階に住宅、共同住宅等の住戸等の用途に供する部分を有する建築物（当該建築物の住宅等の用途に供する部分の各階の床面積の合計の敷地面積に対する割合が10分の30を超えるものに限る。） (3) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第4号若しくは第5号、第6項又は第9項に規定する営業の用途に供する建築物 (4) 勝馬投票券発売所、場外券売場その他これらに類するもの			

		<p>れに類するものであつて市長が認められたものの用途に供する部分を有する建築物で当該用途に供する部分の各階の床面積の合計の敷地面積に対する割合が10分の8以上であるものにあつては、10分の40)を超えるものに限る。)</p> <p>(2) 1階又は2階に住宅、共同住宅等の住戸等の用途に供する部分を有する建築物(前号に該当するものを除く。)</p> <p>(3) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項又は第9項に規定する営業の用途に供する建築物</p> <p>(4) 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</p> <p>(5) 計画図に示す、高さ・ぱちんこ屋等規制区域内にあつては、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第4号に規定する営業(まあじゃん屋を除く。)の用途に供する建築物(当該営業の用途に供する部分を地盤面下に設け、かつ、当該営業の用途に供する部分の出入口を高さ・ぱちんこ屋等規制区域内に設けないものを除く。)</p>			
建築物の建ぺい率の最高限度	<p>1. 10分の8(その全部を住宅等の用途に供する建築物にあつては、10分の6)</p> <p>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。</p>	<p>1. 10分の8</p> <p>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。</p>		<p>1. 10分の7(その全部を住宅等の用途に供する建築物にあつては、10分の6)</p> <p>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。</p>	
壁面の位置の制限	<p>1. 建築物の壁又はこれに代わる柱は、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ものであつて、かつ、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メートル以上である場合は、適用しない。</p> <p>(1) 建築物の柱</p> <p>(2) 避難階段又は特別避難階段</p> <p>(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、スロープその他これらに類するもの</p> <p>(4) 給排気塔その他これに類するもの</p> <p>3. 第1項に定めるもののほか、住宅等の用途に供する建築物にあつては、当該用途に供する部分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。)の面から敷地境界線までの距離(以下「住宅等の外壁の後退距離」という。)は、5メートル以上でなければならない。</p> <p>4. 前項の規定は、住宅等の外壁の後退距離が5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) 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>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(以下「外壁の後退距離」という。)は、5メートル以上でなければならない。</p> <p>2. 前項の規定は、外壁の後退距離が5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で、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号又は第3号に該当する場合の外壁の後退距離は、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>(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メートル以下で、</p>		

			かつ、床面積の合計が30平方メートル以内であるもの 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。
壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面後退区域には、広告塔、広告板、自動販売機、機械式駐車場その他の工作物は設置してはならない。ただし、市長が歩行者の通行に支障がないと認めるものについては、この限りでない。	壁面後退区域には、次の各号に掲げる工作物以外は設置してはならない。ただし、市長が良好な街並みの形成に支障がないと認めるものについては、この限りでない。 (1) 高さが2メートル以下の擁壁 (2) 高さが2メートル以下の門又は塀等(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のあるものに限る。) (3) 高さが2メートル以下の広告塔及び広告板等 (4) 高さが1.2メートル以下の消火栓等 (5) 高さが3メートル以下の街路灯	
建築物等の高さの最高限度	60メートル(計画図に示す、高さ・ばちんこ屋等規制区域内に限る。)	60メートル	70メートル
建築物等の形態又は意匠の制限	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。 (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 (2) 道先案内図その他の公衆の利便に供する広告物 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。	1. 建築物の4階以上の外壁又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10分の4以下としなければならない。 2. 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) 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. 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。	
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のあるものに限る。)については、この限りでない。		
<p>(備考)</p> <p>(建築物等の用途の制限) 自動車車庫の用途に供する工作物又は建築物の屋上等に設ける自動車車庫の用途に供する部分については、東B地区、東C地区及び東D地区の規定を準用する。この場合において、「床面積の合計」とあるのは、それぞれ、「築造面積」又は「水平投影面積」と読み替えるものとする。</p> <p>(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、建築物の建ぺい率の最高限度又は壁面の位置の制限の規定を適用する場合には、これらの建築物は、一の敷地内にあるものとみなす。</p> <p>(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あつては、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) 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。 (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) 千里中央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>			