

北部大阪都市計画地区計画の変更（摂津市決定）

都市計画千里丘新町地区地区計画を次のように変更する。

（１）地区計画の方針

	名 称	千里丘新町地区地区計画
	位 置	摂津市千里丘新町及び千里丘四丁目地内
	面 積	約 1 2 . 2 h a
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>当地区は、摂津市北西部に位置し、土地区画整理事業による基盤整備が進められるとともに、正雀下水処理場及びクリーンセンターの跡地利用も含めた土地利用転換の検討が進められており、隣接地には国立循環器病研究センター等の移転が決定された地区である。</p> <p>本地区区計画では、国立循環器病研究センター等と連携機能を有した施設の整備を進め、市民サービス・利便性の向上を図るとともに、安全・安心でゆとりのある良好な市街地環境の整備により、快適な居住環境の形成を図ることを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>地区計画の目標を実現するため、地区を区分して、次のような土地利用を図る。</p> <p>1. 都市型居住ゾーンA 駅近接性を活かし、定住の魅力を高めた集合住宅を主体とする土地利用を誘導し、また居住機能を補完する生活利便施設を導入するなど、良好な居住環境の形成を図る。</p> <p>2. 都市型居住ゾーンB 住宅等を主体とする土地利用を誘導し、また居住機能を補完する生活利便施設を導入するなど、周辺に配慮した市街地の形成を図る。</p> <p>3. 緑のうるおい環境創出ゾーン 区域中央部の都市計画公園を中心に街区公園及び緑地等と連係して、豊かな緑と潤いのある環境の創出を図る。</p> <p>4. 医療・健康創生関連ゾーン 国立循環器病研究センター等と連携した医療産業、研究機関、健康関連産業などの医療系産業の集積及び市民の健康増進に寄与する健康・予防医療に関連するサービス機能の導入により、職・住・学が享受できる街区形成を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>都市計画道路千里丘中央線を軸とし、幹線道路や区画街路沿いには、緑豊かなゆとりのある歩行者空間の創出や緑化の誘導を行い、連続性を持った一体感のある街並み空間の形成を図る。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>建築物等の整備については、用途の制限や壁面の位置の制限など、都市型居住及び医療・健康創生に適した建築物等の規制・誘導を行うことにより、良好な居住環境及び職・住・学が享受できる街区の形成を図る。</p> <p>また、地区全体として自然と調和した街並み景観の形成を図る。</p>
	その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>災害時に一時避難地としての機能を有する都市計画公園を中心に、緑の遊歩道などとの一体的な緑の環境空間の形成を図る。</p>

(2) 地区整備計画

		内 容		
地区施設の配置及び規模		道路	市道千里丘新町1号線 幅員 約7.0~19.1m、延長 約530m 市道千里丘新町2号線 幅員 約14.0~23.6m、延長 約120m 市道千里丘44号線 幅員 約14.0m、延長 約300m	
地区の区分	地区の名称	都市型居住ゾーンA	都市型居住ゾーンB	医療・健康創生 関連ゾーン
	地区の面積	約4.4ha	約0.3ha	約5.3ha
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	建築物等に関する事項	建築物等に関する事項
		<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>①一戸建て住宅又は一戸建て住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの</p> <p>②店舗、飲食店その他これらに類するもので床面積が500㎡を超えるもの</p> <p>③ホテル、旅館</p> <p>④ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場、バッティング練習場（居住の用に供する建築物に付属する水泳場、ゴルフ練習場は除く。）</p> <p>⑤神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>⑥公衆浴場</p> <p>⑦自動車教習所</p> <p>⑧自動車車庫（建築物に付属するものを除く。）</p> <p>⑨畜舎（ペットショップ、ペットホテル、動物病院、その他これらに類するもので、当該用途に供する部分の床面積の合計が15㎡以内のものは除く。）</p> <p>⑩工場（作業場の床面積の合計が50㎡以内の自家販売のためのパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むもので、原動機</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>①店舗、飲食店その他これらに類するもので床面積が500㎡を超えるもの</p> <p>②神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>③公衆浴場</p> <p>④ガソリンスタンドを含む危険物の貯蔵又は処理に供するもの（敷地内建築物の供給処理に伴う危険物の貯蔵庫は除く。）</p> <p>ただし、市長が地区の利便性及び環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めた場合においては、この限りでない。</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>①店舗、飲食店その他これらに類するもので床面積が1,000㎡を超えるもの</p> <p>②ホテル、旅館</p> <p>③ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場、バッティング練習場</p> <p>④カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>⑤射的場、勝馬投票券発売所、場外車券場その他これらに類するもの</p> <p>⑥劇場、映画館、演芸場、観覧場</p> <p>⑦風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律に規定する用途に供するもの</p> <p>⑧神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>⑨公衆浴場</p> <p>⑩自動車教習所</p> <p>⑪倉庫業を営む倉庫</p> <p>⑫畜舎</p> <p>⑬工場（建築基準法別表第2（り）項第3号に定めるものに限る。）</p> <p>⑭自動車修理工場</p> <p>⑮ガソリンスタンドを含む危険物の貯蔵又は処理に供するもの（敷地内建</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>を使用する場合にあつては、その出力の合計が0.75kw以下のものは除く。)</p> <p>⑩ガソリンスタンドを含む危険物の貯蔵又は処理に供するもの(敷地内建築物の供給処理に伴う危険物の貯蔵庫は除く。)</p> <p>ただし、市長が地区の利便性及び環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めた場合においては、この限りでない。</p>		<p>築物の供給処理に伴う危険物の貯蔵は除く。)</p> <p>ただし、市長が地区の利便性及び環境を害するおそれがなく、医療・健康創生に資すると認め、又は公益上やむを得ないと認めた場合においては、この限りでない。</p>
		建築物の敷地面積の最低限度	<p>3,000 m²</p> <p>ただし、市長が公共公益上必要な建築物の敷地として使用されると認められた土地については、この限りでない。</p>	<p>1,000 m²(一戸建て住宅又は一戸建て住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるものを建築する場合は、75 m²。)</p> <p>ただし、市長が公共公益上必要な建築物の敷地として使用されると認められた土地については、この限りでない。</p>	<p>1,000 m²</p> <p>ただし、市長が公共公益上必要な建築物の敷地として使用されると認められた土地については、この限りでない。</p>
		壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、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>ただし、市長が敷地の形態上、土地利用上やむを得ないと認めた建築物については、この限りでない。</p>	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、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>ただし、市長が敷地の形態上、土地利用上やむを得ないと認めた建築物については、この限りでない。</p>	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図に示す壁面の位置(敷地内に歩道の無い市に帰属又は寄付する道路を設ける場合は、その境界から1m(片側歩道の場合は、歩道の無い側の境界から1m))の制限を超えて建築してはならない。</p> <p>ただし、市長が敷地の形態上、土地利用上やむを得ないと認めた建築物については、この限りでない。</p>

地区整備計画	建築物等に関する事項	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、門、柵、塀、広告塔、広告板、装飾塔、記念塔、自動販売機、機械式自動車駐車場、機械式自転車駐車場その他これらに類する工作物は設置してはならない。</p> <p>ただし、市長が歩行者の交通の用に供するもの、又は公共性の高いものとしてやむを得ないと認めた工作物については、この限りでない。</p>	<p>壁面後退区域には、門、柵、塀、広告塔、広告板、装飾塔、記念塔、自動販売機、機械式自動車駐車場、機械式自転車駐車場その他これらに類する工作物は設置してはならない。</p> <p>ただし、市長が敷地の安全上必要と認めた垣若しくは柵、歩行者の交通の用に供するもの、又は公共性の高いものとしてやむを得ないと認めた工作物については、この限りでない。</p>	<p>壁面後退区域には、門、柵、塀、広告塔、広告板、装飾塔、記念塔、自動販売機、機械式自動車駐車場、機械式自転車駐車場その他これらに類する工作物は設置してはならない。</p> <p>ただし、市長が敷地への自動車の進入を防ぐために必要と認めた車止め、歩行者の交通の用に供するもの、又は公共性の高いものとしてやむを得ないと認めた工作物については、この限りでない。</p>
		建築物等の高さの最高限度	—	一戸建て住宅又は一戸建て住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるものを建築する場合の建築物の高さは、10m以下かつ地階を除く階数を2以下とする。	—
		建築物等の形態又は意匠の制限	<p>①建築物等の形態及び色彩は、周辺地域への配慮及び地区全体への調和を図り、良好な都市景観の形成と一体的なまちづくりにふさわしいものとする</p> <p>②敷地内の緑化は、積極的に推進すること</p> <p>③建築物及び敷地内に屋外広告物を設置してはならない</p> <p>ただし、次に掲げるもので都市景観に配慮したものであるものとして市長が認めたものは除く</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>(3) 腐朽し、腐食し、破</p>	<p>①建築物等の形態及び色彩は、周辺地域への配慮及び地区全体への調和を図り、良好な都市景観の形成と一体的なまちづくりにふさわしいものとする</p> <p>②敷地内の緑化は、積極的に推進すること</p> <p>③建築物及び敷地内に屋外広告物を設置してはならない</p> <p>ただし、次に掲げるもので都市景観に配慮したものであるものとして市長が認めたものは除く</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>(3) 腐朽し、腐食し、破</p>	<p>①建築物等の形態及び色彩は、周辺地域への配慮及び地区全体への調和を図り、良好な都市景観の形成と一体的なまちづくりにふさわしいものとする</p> <p>②敷地内の緑化は、積極的に推進すること</p> <p>③建築物及び敷地内に屋外広告物を設置してはならない</p> <p>ただし、次に掲げるもので都市景観に配慮したものであるものとして市長が認めたものは除く</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>(3) 腐朽し、腐食し、破</p>

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>損し、燃焼しやすい材料、又はネオン管その他これらに類するものを使用していないもの</p> <p>④建築物等に付属する自動車駐車場及び自転車駐車場等については、主の建築物と一体的な意匠とする。屋外の場合は、都市計画道路千里丘中央線及び市道千里丘新町1号線から駐車車両等が見えないようにしなければならない。</p> <p>ただし、市長が公益上又は土地利用上やむを得ないと認めた建築物等については、この限りでない。</p>	<p>損し、燃焼しやすい材料、又はネオン管その他これらに類するものを使用していないもの</p> <p>④建築物等に付属する自動車駐車場及び自転車駐車場等については、主の建築物と一体的な意匠とする。屋外の場合は、都市計画道路千里丘中央線から駐車車両等が見えないようにしなければならない。</p> <p>ただし、市長が公益上又は土地利用上やむを得ないと認めた建築物等については、この限りでない。</p>	<p>損し、燃焼しやすい材料、又はネオン管その他これらに類するものを使用していないもの</p> <p>④建築物等に付属する自動車駐車場及び自転車駐車場等については、主の建築物と一体的な意匠とする。屋外の場合は、都市計画道路岸部中千里丘中央線、市道千里丘新町2号線、市道千里丘44号線から駐車車両等が見えないようにしなければならない。</p> <p>ただし、市長が公益上又は土地利用上やむを得ないと認めた建築物等については、この限りでない。</p>
		建築物の緑化率の最低限度	<p>建築物の敷地面積の10分の2.5とする。</p> <p>ただし、市長が敷地の形態上、土地利用上やむを得ないと認めた建築物については、この限りではない。</p>	—	<p>建築物の敷地面積の10分の2.5とする。</p> <p>ただし、市長が敷地の形態上、土地利用上やむを得ないと認めた建築物については、この限りではない。</p>
		垣又は柵の構造の制限	<p>道路に面する部分に垣又は柵（門柱、門扉その他これらに類するものは除く。）を設ける場合は、生垣、ネットフェンス、鉄柵その他これらに類する開放的なもの又は透視可能なものとするとともに、高さなどを考慮し、周辺の景観との一体感を確保するよう配慮しなければならない。</p> <p>ただし、市長が公益上やむを得ないと認めた場合においては、この限りではない。</p>	<p>道路に面する部分に垣又は柵（門柱、門扉その他これらに類するものは除く。）を設ける場合は、生垣、ネットフェンス、鉄柵その他これらに類する開放的なもの又は透視可能なものとするとともに、高さなどを考慮し、周辺の景観との一体感を確保するよう配慮しなければならない。</p> <p>ただし、市長が公益上やむを得ないと認めた場合においては、この限りではない。</p>	<p>道路に面する部分に垣又は柵（門柱、門扉その他これらに類するものは除く。）を設ける場合は、生垣、ネットフェンス、鉄柵その他これらに類する開放的なもの又は透視可能なものとするとともに、高さなどを考慮し、周辺の景観との一体感を確保するよう配慮しなければならない。</p> <p>ただし、市長が公益上やむを得ないと認めた場合においては、この限りではない。</p>

「区域、地区整備計画の区域及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」