

東部大阪都市計画地区計画（門真市決定）計画書

大阪中央環状線沿道地区地区計画を次のように決定する。

名 称	大阪中央環状線沿道地区地区計画			
位 置	門真市向島町、堂山町、月出町、泉町、新橋町、殿島町、桑才新町、大字桑才及び大字葺島の各一部			
面 積	約10.5ha			
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、大阪府が、「みどりの大阪推進計画」に基づき指定した「みどりの風促進区域」内に位置している。</p> <p>本地区計画は、「みどりの風促進区域」の軸となる中央環状線沿道において、建築物の建替え等に伴い、土地の有効利用を図りながら、緑豊かなセミパブリック空間を創出することにより、みどりの風を感じるネットワークの形成を図ることを目的とする。</p>		
	土地利用の方針	地区を2地区に区分し、それぞれの方針を次のように定める。		
		沿道地区	用途地域が準工業地域の区域について、道路沿道の民有地等における緑の創出と建築物の不燃化、耐震化、景観の誘導を図るため、建築物の建替え等を促進し、土地の有効利用を図る。	
	拠点地区	用途地域が近隣商業地域の区域について、道路沿道の民有地等における緑の創出と建築物の不燃化、耐震化、景観の誘導を図るため、建築物の建替え等を促進し、更なる土地の有効利用を図る。		
建築物等の整備の方針	民有地等における緑豊かなセミパブリック空間を創出するため、建築物の容積率の最高限度、建築物の建ぺい率の最高限度の制限において必要な基準を設ける。			
地区整備計画	建築物等に関する事項	名称	沿道地区	拠点地区
		地区の区分		
	面積	約7.0ha	約3.5ha	
	建築物の容積率の最高限度	<p>10分の20</p> <p>ただし、次に掲げるすべての要件に該当する場合は、10分の30とする。</p> <p>(1) 建築物の建ぺい率が10分の6以下であること。</p> <p>(2) 敷地面積が300平方メートル以上であること。</p> <p>(3) 緑視率が25パーセント以上であること。</p> <p>(4) 建築物の緑化率の最低限度を満足すること。</p> <p>(5) 壁面の位置の制限を満足すること。</p> <p>(6) 建築物の敷地が道路（道路が二以上ある場合は幅員が最大の道路。以下「主要道路」という。）に15メートル以上接すること。</p> <p>(7) 建築物の高さの最高限度を満足すること。</p>	<p>10分の30</p> <p>ただし、次に掲げるすべての要件に該当する場合は、10分の40とする。</p> <p>(1) 建築物の建ぺい率が10分の6以下であること。</p> <p>(2) 敷地面積が300平方メートル以上であること。</p> <p>(3) 緑視率が25パーセント以上であること。</p> <p>(4) 建築物の緑化率の最低限度を満足すること。</p> <p>(5) 壁面の位置の制限を満足すること。</p> <p>(6) 建築物の敷地が主要道路に15メートル以上接すること。</p> <p>(7) 建築物の高さの最高限度を満足すること。</p> <p>(8) 共同住宅の場合は各住戸の床面積が55平方メートル以上であること。</p>	

地区整備計画	建築物等に関する事項	(8) 延べ面積が 500 平方メートルを超える建築物にあっては耐火建築物とし、延べ面積が 500 平方メートル以下の建築物にあっては耐火建築物又は準耐火建築物若しくは建築基準法第 62 条第 1 項の政令で定める技術的基準に適合する建築物とすること。 (9) 「て～たんそ大阪プロジェクト」実施要綱第 3 条第 1 項による届出を行うこと。	(9) 耐火建築物とすること。 (10) 「て～たんそ大阪プロジェクト」実施要綱第 3 条第 1 項による届出を行うこと。
	建築物の建ぺい率の最高限度	10分の6 ただし、次に掲げるすべての要件に該当する場合は、10分の8とする。 (1) 敷地面積が300 平方メートル未満であること。 (2) 緑視率が25 パーセント以上であること。 (3) 建築物の緑化率の最低限度を満足すること。 (4) 壁面の位置の制限を満足すること。 (5) 建築物の敷地が主要道路に6メートル以上接すること。 (6) 延べ面積が 500 平方メートルを超える建築物にあっては耐火建築物とし、延べ面積が 500 平方メートル以下の建築物にあっては耐火建築物又は準耐火建築物若しくは建築基準法第 62 条第 1 項の政令で定める技術的基準に適合する建築物とすること。	
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面（地盤面に設けるものを除く。以下同じ。）から主要道路の境界線までの距離は、建築物の容積率の最高限度を緩和する場合にあっては3メートル以上、建築物の建ぺい率の最高限度を緩和する場合にあっては1メートル以上とするとともに、その他の敷地境界線までの距離は 0.5 メートル以上としなければならない。	建築物の容積率の最高限度を緩和する場合の建築物の外壁又はこれに代わる柱の面（地盤面に設けるものを除く。以下同じ。）から主要道路の境界線までの距離は、3メートル以上としなければならない。
	建築物等の高さの最高限度	建築物の容積率の最高限度を緩和する場合は、20メートル	建築物の容積率の最高限度を緩和する場合は、31メートル
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	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。ただし、1号または2号に掲げるもので都市景観を十分に配慮したとして市長が認めたものは除く。 (1) 高さが4メートル以上又は幅が1.5メートル以上の広告塔又は広告板 (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 (3) 自動販売機 (4) 機械式駐車場 (5) 前各号に掲げる工作物に類するもの	

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	建築物の容積率の最高限度又は建ぺい率の最高限度を緩和する場合の、建築物の形態又は意匠については、大阪府景観計画に定める「道路軸に適用する景観制限事項（別表1）」に準じて、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。	
		建築物の緑化率の最低限度	建築物の容積率の最高限度を緩和する場合は10分の2 建築物の建ぺい率の最高限度を緩和する場合は10分の0.5	建築物の容積率の最高限度を緩和する場合は10分の2
		垣又はさくの構造の制限	建築物の容積率の最高限度又は建ぺい率の最高限度を緩和する場合で道路に面して垣又はさく（門柱その他これに類するものを除く。）を設けるときは、ネットフェンス、鉄柵等の視界を遮らないもの又は生垣としなければならない。ただし、設置することがやむを得ず、都市景観を十分に配慮したとして市長が認めたものは除く。	
		土地の利用に関する事項	建築物の容積率の最高限度を緩和する場合にあっては、緑豊かなまち並みを形成し、ヒートアイランドの緩和に貢献するため、緑化や建物等の仕上げ材の工夫などに積極的に取り組むものとし、「て～たんそ大阪プロジェクト」実施要綱第3条第1項による届出に反映させること。	
<p>(備考)</p> <p>(一の敷地とみなすこと等による制限の緩和)</p> <p>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、容積率、建ぺい率又は建築物の緑化率の最低限度の規定を適用する場合においては、これらの建築物は、一の敷地内にあるものとみなす。</p> <p>(緑視率の定義)</p> <p>緑視率とは、主要道路と敷地の境界線を底辺として垂直に立てた高さ10メートル（建築物の最高高さが当該境界線から10メートル未満の場合は当該建築物の最高高さ）の四角形の面積に対する当該四角形に垂直に投影される緑化施設の立面積の割合をいう。</p>				