

## 東部大阪都市計画高度利用地区（門真市）（概要）

| 種 類<br>面 積   | 建築物の容積率<br>の最高限度 | 建築物の容積率<br>の最低限度 | 建築物の建ぺい<br>率の最高限度 | 建築物の<br>建築面積の<br>最低限度<br>(最低敷地面積)                |
|--|------------------|------------------|-------------------|--|
| 古川橋駅北A地区<br>(準防火地域)<br>約 1.0ha   | 400%             | 200%             | 60%               | 2000 m <sup>2</sup><br>(3333.34 m <sup>2</sup> ) |
| 古川橋駅北B地区<br>(準防火地域)<br>約 0.4ha   | 300%             | 150%             | 80%               | 1000 m <sup>2</sup><br>(1250 m <sup>2</sup> )    |
| 古川橋駅北C地区<br>(準防火地域)<br>約 0.2ha   | 350%             | 150%             | 70%               | 500 m <sup>2</sup><br>(714.29 m <sup>2</sup> )   |
| 古川橋駅南A地区<br>(防火地域)<br>約 3.1ha  | 350%             | 200%             | 70%               | 200 m <sup>2</sup><br>(285.72 m <sup>2</sup> )   |
| 古川橋駅南B地区<br>(準防火地域)<br>約 0.9ha   | 300%             | 100%             | 80%               | 160 m <sup>2</sup><br>(200 m <sup>2</sup> )      |
| 古川橋駅南C地区<br>(準防火地域)<br>約 4.4ha   | 300%             | 100%             | 60%               | 160 m <sup>2</sup><br>(266.67 m <sup>2</sup> )   |
| <p>制限の緩和</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建築物の建ぺい率の最高限度は、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 53 条第 3 項第 1 号又は第 2 号のいずれかに該当する建築物にあつては 1/10、第 1 号及び第 2 号に該当する建築物又は第 6 項第 1 号に該当する建築物にあつては 2/10 を加えた数値とする。</li> <li>2. 古川橋駅北A地区における建築物の容積率の最高限度は、広場等の有効な空地（壁面の位置の制限に関する部分を除く）の面積の合計が敷地面積の 10%以上確保される場合は、10/10 を加えた数値とすることができる。さらに、建築物の一部において屋内型の広場スペース、集会所、若しくは交流機能の用に供する部分を 200 m<sup>2</sup>以上備えた建築物を建築す</li> </ol> |                  |                  |                   |  |

る場合は、5/10を加えることができる。

3. 古川橋駅南B地区及び古川橋駅南C地区にあたっては都市計画法(昭和43年法律第100号)第20条第1項の規定による都市計画告示(昭和56年2月25日門告)第13号の際、現に存する所有権、その他の権利に係る土地の面積では、建築物の建築面積の最低限度の規定に適合した建築物の建築ができない土地について、建築物の容積率の割合が10分の20以下で、土地の全部を1の敷地として使用する場合は、建築物の建築面積の最低限度は上記の数値を下回ることができる。

### 高度利用地区の壁面線の後退の取り扱いについて

|                | 古川橋駅北A地区  | 古川橋駅北B地区                | 古川橋駅北C地区 |
|----------------|---|-------------------------|----------|
| 壁面後退線以内の建築規制内容 | 建築基準法で壁面とみなされる構造物などで占用してはならない。ただし、地盤面下の部分又は公衆の用に供する歩行者デッキ、階段及び歩行に支障の無いひさし、歩廊の柱その他これらに類するものについては、この限りではない。 |                         |          |
|                | 歩行者の通行の用に供するものとする。  | 歩行者の通行の用に供する必要はないものとする。 |          |

|                    | 古川橋駅南A地区           | 古川橋駅南B地区                                      | 古川橋駅南C地区            |
|--------------------|--------------------|---|---------------------|
| 壁面後退線(1m)以内の建築規制内容 | 一切の構造物で占用してはならない。  | 建築基準法上で壁面とみなされる構造物等で占用してはならない。上記以外のもので占用は認める。 |                     |
|                    | 歩行者の通行の用に供するものとする。 |   | 公の使用に供する必要はないものとする。 |

※ 「壁面」とは、建築基準法第59条の2項の規定に基づくものとする。

※ 古川橋北A地区においては壁面後退線を4m、古川橋北B地区及び古川橋北C地区においては壁面後退線を0.5mとする。

※ 建築物の敷地が高度利用地区の内外にわたる場合でも、壁面の後退を指定している部分については後退が必要。