

東部大阪都市計画高度利用地区の変更（門真市決定）

東部大阪都市計画高度利用地区を次のように変更する。

種 類	面 積	建築物の 容積率の 最高限度	建築物の 容積率の 最低限度	建築物の 建蔽率の 最高限度	建築物の 建築面積の 最低限度	備考
高度利用地区 (古川橋駅北 A 地区) 準防火地域	約 1.0ha	40/10	20/10	6/10	2000 m ²	
高度利用地区 (古川橋駅北 B 地区) 準防火地域	約 0.4ha	30/10	15/10	8/10	1000 m ²	
高度利用地区 (古川橋駅北 C 地区) 準防火地域	約 0.2ha	35/10	15/10	7/10	500 m ²	
高度利用地区 (古川橋駅南 A 地区) 防火地域	約 3.1ha	35/10	20/10	7/10	200 m ²	
高度利用地区 (古川橋駅南 B 地区) 準防火地域	約 0.9ha	30/10	10/10	8/10	160 m ²	
高度利用地区 (古川橋駅南 C 地区) 準防火地域	約 4.4ha	30/10	10/10	6/10	160 m ²	
合計	約 10ha					

制限の緩和

1. 建築物の建蔽率の最高限度は、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っては 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っては 2/10 を加えた数値とする。
2. 古川橋駅北 A 地区及び古川橋駅北 C 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 m²以上備えた建築物を建築する場合は、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。

※ 位置及び区域並びに壁面の位置の後退線は計画図表示のとおり。

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。	

※ 「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 4 m、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。