北部大阪都市計画地区計画の変更（池田市決定）（案）

都市計画国道176号沿道地区地区計画を次のように変更する。

<table>
<tr><td colspan="3">名　　称</td><td colspan="4">国道176号沿道地区地区計画</td></tr>
<tr><td colspan="3">位　　置</td><td colspan="4">池田市城南一丁目から三丁目、鉢塚一丁目から三丁目、井口堂一丁目、三丁目、石橋二丁目、三丁目の各一部</td></tr>
<tr><td colspan="3">面　　積</td><td colspan="4">約14.5ｈａ</td></tr>
<tr><td rowspan="3">区域の整備・開発及び保全の方針</td><td colspan="2">地区計画の目標</td><td colspan="4">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。
本地区計画は、「みどりの風促進区域」の軸となる国道176号沿道において、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。</td></tr>
<tr><td colspan="2">土地利用の方針</td><td colspan="4">国道176号沿道の用途地域が第二種住居地域及び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、土地の有効利用を図る。</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の整備の方針</td><td colspan="4">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、建築物の建蔽率の最高限度の制限において必要な基準を設ける。</td></tr>
<tr><td rowspan="3">地区整備計画</td><td rowspan="3">建築物等に関する事項</td><td rowspan="2">地区の区分</td><td>名称</td><td>第２種住居地区</td><td>近隣商業
第１地区</td><td>近隣商業
第２地区</td></tr>
<tr><td>面積</td><td>約１．５ha</td><td>約１１．０ha</td><td>約２．０ha</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の用途の制限</td><td>―</td><td>風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項各号に該当する営業の用に供する建築物等は建築してはならない。</td><td>―</td></tr>
</table>

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の容積率の最高限度	１０分の３０ 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。 (1) 建築物の建蔽率が 10 分の 6 以下であること。 (2) 敷地面積が 300 平方メートル以上であること。 (3) 緑視率が 25 パーセント以上であること。 (4) 建築物の緑化率の最低限度を満足すること。 (5) 壁面の位置の制限を満足すること。 (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。 (7) 建築物の高さの最高限度を満足すること。 (8) 延べ面積が 100 平方メートルを超える建築物にあっては耐火建築物等（建築基準法第 53 条第 3 項第 1 号イに規定する耐火建築物等をいう。以下同じ。）とし、階数が 2 以下で延べ面積が 100 平方メートル以下の建築物にあっては耐火建築物等又は準耐火建築物等（同号ロに規定する準耐火建築物等をいう。以下同じ。）とすること。 (9) 建築物の環境配慮のための適切な措置に関する要綱第 3 条第 1 項による届出を行うこと。	１０分の３０ 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。 (1) 建築物の建蔽率が 10 分の 8 以下であること。 (2) 敷地面積が 300 平方メートル以上であること。 (3) 緑視率が 25 パーセント以上であること。 (4) 建築物の緑化率の最低限度を満足すること。 (5) 壁面の位置の制限を満足すること。 (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。 (7) 建築物の高さの最高限度を満足すること。 (8) 延べ面積が 100 平方メートルを超える建築物にあっては耐火建築物等（建築基準法第 53 条第 3 項第 1 号イに規定する耐火建築物等をいう。以下同じ。）とし、階数が 2 以下で延べ面積が 100 平方メートル以下の建築物にあっては耐火建築物等又は準耐火建築物等（同号ロに規定する準耐火建築物等をいう。以下同じ。）とすること。 (9) 建築物の環境配慮のための適切な措置に関する要綱第 3 条第 1 項による届出を行うこと。
		建築物の建蔽率の最高限度	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 7 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等とし、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等又は準耐火建築物等とすること。	―

<table>
<tr><td rowspan="7">地区整備計画</td><td rowspan="6">建築物等に関する事項</td><td>壁面の位置の制限</td><td>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面（地盤面下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、建築物の建蔽率の最高限度を緩和する場合にあっては1メートル以上でなければならない。</td><td>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面（地盤面下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メートル以上でなければならない。</td></tr>
<tr><td>建築物等の高さの最高限度</td><td colspan="2">20メートル</td></tr>
<tr><td>壁面後退区域における工作物の設置の制限</td><td colspan="2">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</td></tr>
<tr><td>建築物等の形態又は意匠の制限</td><td colspan="2">建築物の容積率の最高限度又は建蔽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「山並み・緑地軸に適用する景観制限事項（別表３）」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。</td></tr>
<tr><td>建築物の緑化率の最低限度</td><td>建築物の容積率の最高限度を緩和する場合は10分の2
建築物の建蔽率の最高限度を緩和する場合は10分の1</td><td>建築物の容積率の最高限度を緩和する場合は10分の2</td></tr>
<tr><td>垣又はさくの構造の制限</td><td colspan="2">建築物の容積率の最高限度又は建蔽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えず、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。</td></tr>
<tr><td colspan="2">土地の利用に関する事項</td><td colspan="2">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組むものとし、建築物の環境配慮のための適切な措置に関する要綱第3条第1項による届出に反映させること。</td></tr>
</table>

（備考）

（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特定行政庁が認めたものについては、容積率、建蔽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。

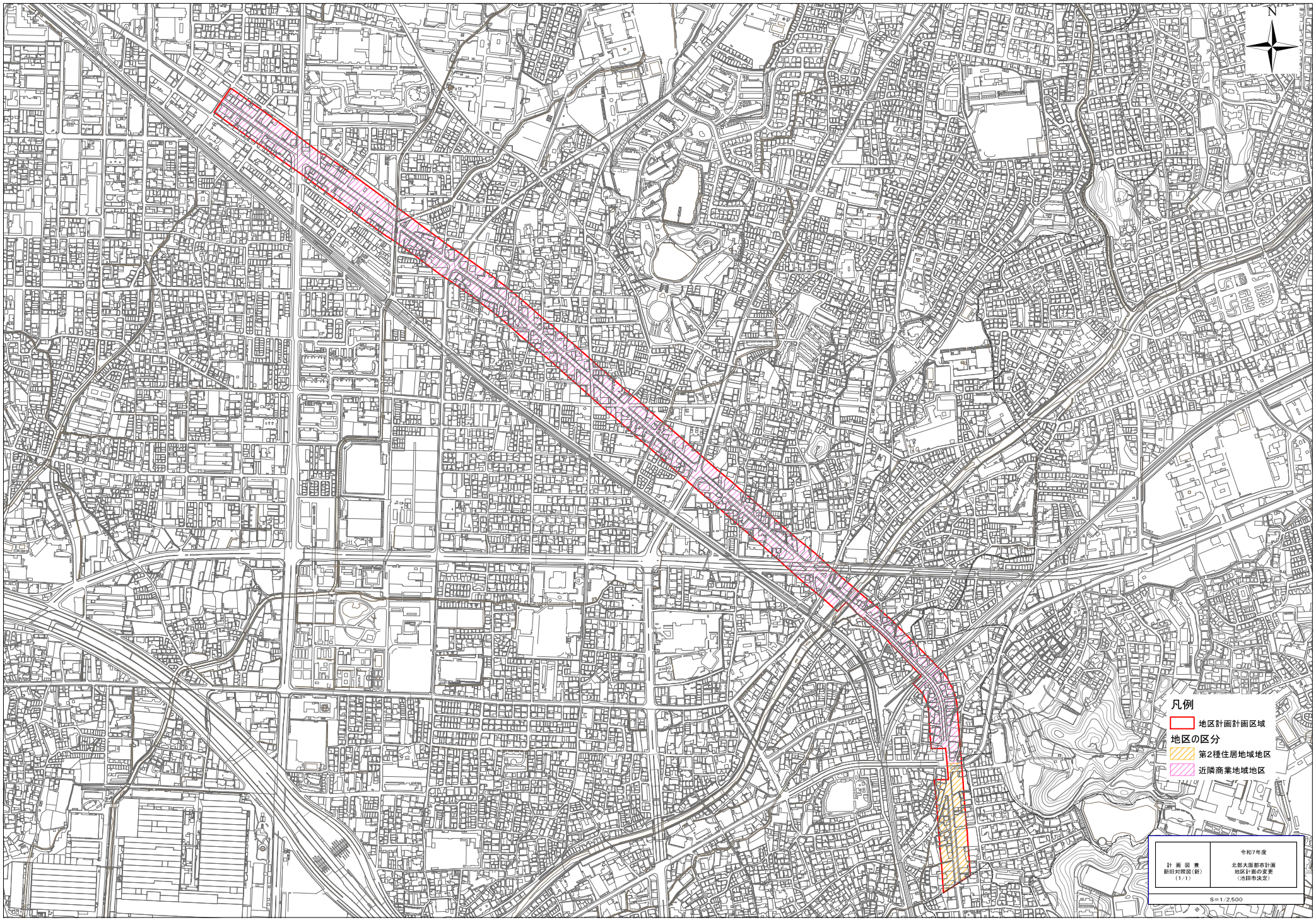
（緑視率の定義）

緑視率とは、主要道路と敷地の境界線を底辺として鉛直に立てた高さ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鉛直に投影される緑化施設の立面積の割合をいう。

「地区計画区域、地区整備計画の区域、区域区分及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理　　由

地区計画区域内の用途地域の変更に伴い、変更後の用途地域に応じて、建築物等の用途の制限、建築物の建蔽率の最高限度及び建築物の容積率の最高限度に係る事項並びに建築物等の高さの最高限度に関する地区整備計画の内容を改正するものである。


N
凡例
地区計画計画区域
地区の区分
第2種住居地域地区
近隣商業地域地区
計画図兼
新旧対照図(新)
(1/1)
令和7年度
北部大阪都市計画
地区計画の変更
(池田市決定)
S=1/2,500