

北部大阪都市計画地区計画の変更(箕面市決定)

都市計画彩都粟生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	彩都粟生地区地区計画
位 置	彩都粟生南一丁目から七丁目及び彩都粟生北一丁目から七丁目
面 積	約163.5ha
区域の整備・開発及び保全の方針	<p>地区計画の目標</p> <p>国際文化公園都市は、文化・学術・研究分野における特色ある都市機能集積が進み、緑豊かな自然環境とレクリエーション資源にも恵まれた北大阪地域の立地条件を最大限に活かし、自然と都市が調和するアメニティの高い住環境と「国際交流」「学術文化」「研究開発」という特色ある都市機能を併せ持つ複合機能都市の形成を図るものである。</p> <p>本地区計画は、この都市建設の効果の維持増進を図り、開発理念にふさわしい機能と良好な環境を備えた都市づくりを実現することを目標とする。</p>
	<p>土地利用の方針</p> <p>本地区においては、茨木市域に含まれる部分と併せて、国際文化公園都市の開発理念にふさわしい良好な環境と機能を備えた都市づくりを実現するため地区を区分してそれぞれ次のような土地利用を図る。</p> <p>1. 住宅地区</p> <p>複合機能都市を構成する多様なニーズに対応し、定住性の高い住宅地を確保するため、以下の住宅地区分を設定する。</p> <p>また公益施設等を適切に配置する。</p> <p>(1) 計画住宅地(中高層等)</p> <p>中高層住宅を中心とする住宅地の形成を図る。なお都市計画道路国文都市4号線沿道等においては、アメニティ豊かで賑わいのある環境創出に向け、商業施設等と複合した住宅の立地誘導を図る。</p> <p>(2) 計画住宅地(戸建等)</p> <p>戸建住宅及び低層集合住宅により、大街区の中で計画的に住宅地形成を図る。</p> <p>(3) 一般住宅地</p> <p>戸建住宅を主体とする良好な住宅地の形成を図る。</p>

区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	<p>2. 施設導入地区</p> <p>多様な都市活動の展開される場として位置づけ、研究・学園施設、業務・サービス・文化施設等を導入し住宅地との機能分担を図る。</p> <p>(1) 施設導入地区①</p> <p>多様な都市機能の導入を図り、地区のエントランスゾーンにふさわしいにぎわいを創出する。</p> <p>(2) 施設導入地区②</p> <p>研究関連施設の立地を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>1. 都市計画道路茨木箕面丘陵線、国文都市4号線を軸とし、地区の土地利用に対応して道路を適正に配置する。</p> <p>また地区内の公園、その他の諸施設を相互に連絡できるよう、歩行者専用道路等を適正に配置する。</p> <p>2. 誘致圏及び景観等を考慮した街区公園及び周辺の自然環境と調和した緑地等を適正に配置する。</p> <p>3. 街区内の健全な土地利用の増進と良好な地区環境の形成を図るため、道路を地区施設として整備する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>1. 住宅地区</p> <p>(1) 計画住宅地（中高層等）</p> <p>中高層住宅を中心とする良好な住環境の形成を図るため、建築物等の用途、規模、配置及び敷地内の緑化等に留意して整備を行う。なお都市計画道路国文都市4号線沿道等においては、アメニティ豊かで賑わいのある環境創出に向け、商業施設等と複合した住宅の立地を誘導する。</p> <p>(2) 計画住宅地（戸建等）</p> <p>戸建住宅及び低層集合住宅による良好な住環境の形成を図るため、建築物等の用途、規模、配置及び敷地内の緑化等に留意して整備を行う。</p> <p>(3) 一般住宅地</p> <p>戸建住宅を主体とする良好な住環境の形成を図るため、建築物等の規模、配置及び敷地内の緑化等に留意して整備を行う。</p> <p>2. 施設導入地区</p> <p>(1) 施設導入地区①</p> <p>多様な都市機能の導入による、周辺環境と調和のとれた質の高いまちなみ形成を図るため、建築物等の用途、規模、配置及び敷地内の緑化等に留意して整備を行う。</p> <p>(2) 施設導入地区②</p> <p>研究関連施設を中心に周辺環境と調和のとれた質の高いまちなみ形成を図るため、市街地の広い範囲からの見え方を意識しつつ、建築物等の用途、規模、配置及び敷地内の緑化等に留意して整備を行う。</p>

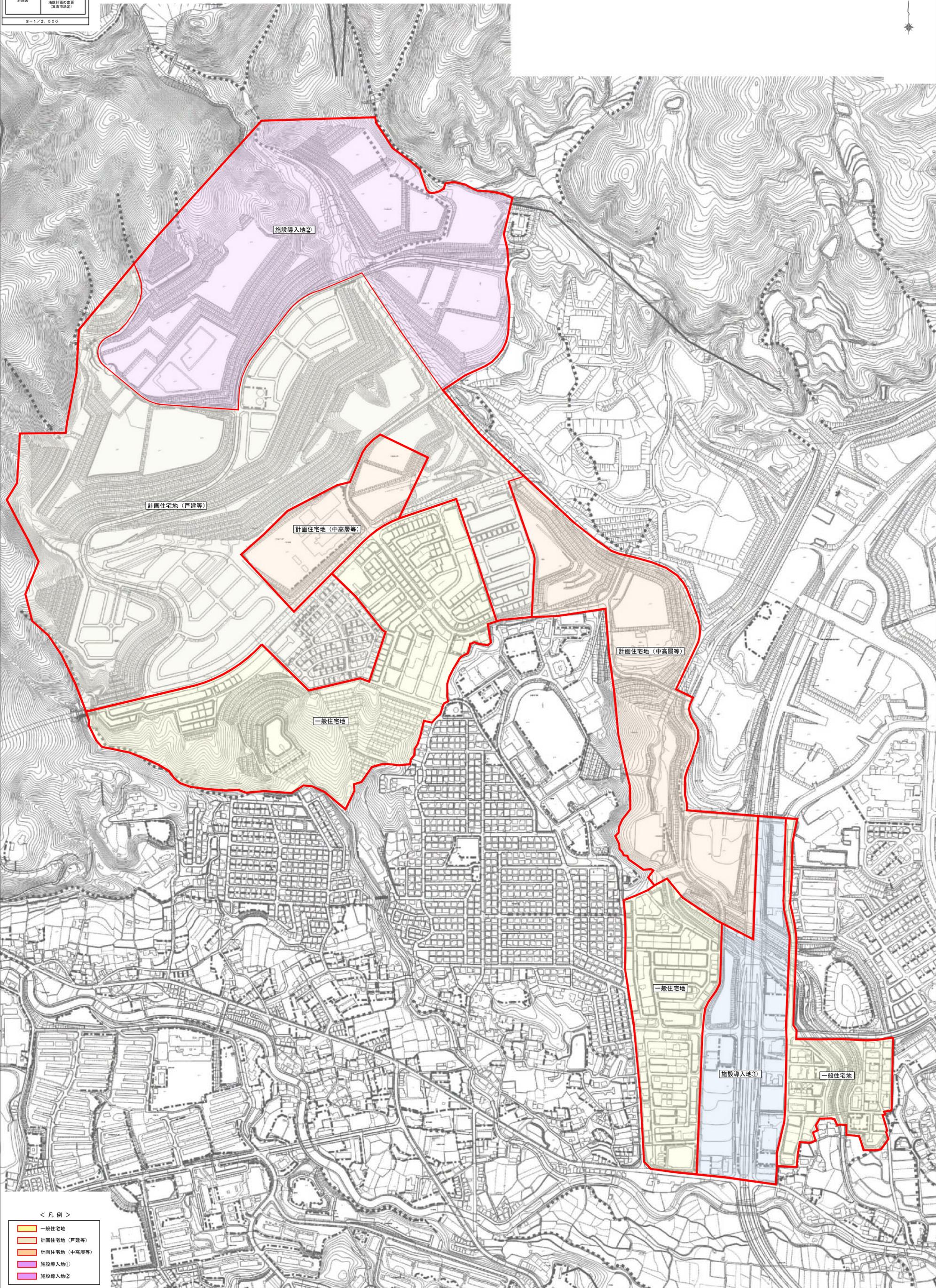
(2)地区整備計画

地区施設の配置及び規模		道路		道路1号 幅員 12m、延長約 330m(地区施設位置図のとおり)		道路2号 幅員 6m、延長約 80m(地区施設位置図のとおり)		道路3号 幅員 3m、延長約 23m(地区施設位置図のとおり)		道路4号 幅員 3m、延長約 33m(地区施設位置図のとおり)			
地区の区分		住宅地区				施設導入地区							
細区分		一般住宅地		計画住宅地(戸建等)		計画住宅地(中高層等)		施設導入地区①			施設導入地区②		
細区分の面積		約38.5ha		約55.3ha		約25.3ha		約11.1ha			約33.3ha		
建築物等の用途の制限	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 公衆浴場 2. 畜舎	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 学校、図書館その他これらに類するもの(集会所は除く。) 2. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 3. 公衆浴場 4. 畜舎	次の各号に掲げる建築物以外は建築してはならない。 1. 共同住宅、寄宿舎又は下宿(2号から8号までの用途に供する部分を含む建築物の場合は、延べ面積のうち過半の部分を共同住宅、寄宿舎又は下宿の用途に供するものに限る。) 2. 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 3. 診療所 4. 調査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令(以下「令」という。)第130条の4で定める公益上必要な建築物 5. 学校、集会所 6. 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの 7. 集会場、事務所又は店舗その他これらに類する用途に供するもののうち令第130条の5の3で定めるもの。ただし、本号に掲げる用途に供する部分の床面積の合計が500㎡を超える場合にあっては、共用の廊下等に接する部分を除き、本号に掲げる用途に供する部分の相互間を床面積の合計500㎡以内ごとに開口部(給水管、配電管その他の管の貫通のために開口部を除く。)のない準耐火構造の床若しくは壁(小屋裏、天井裏に達せしめられているものに限る。)で区画すること。 8. 公益上必要な建築物で令第130条の5の4で定めるもの。 9. 前各号の建築物に附属するもの(令第130条の5の5で定めるもの及び15㎡以下の畜舎を除く。)ただし、別図に示す区域(B)においては、1号及び9号に掲げる建築物以外は建築してはならない。	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 一戸建ての住宅、長屋、兼用住宅、届出住宅(住宅宿泊事業法(平成29年法律第65号)第2条第5項の届出住宅をいう。以下同じ。) 2. 共同住宅、寄宿舎又は下宿の用に供する建築物で、当該建築物の1階以下の階に住戸又は住室を有するもの 3. ホテル又は旅館 4. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 5. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 6. 自動車教習所 7. 畜舎。ただし、店舗(動物病院を含む)に附属する畜舎で床面積の合計が15㎡以下のものは除く。 8. 倉庫。ただし、他の用途の建築物又は建築物の部分に附属する倉庫で下記に掲げるものを除く。 (1)主たる用途の部分と附属倉庫の部分を含む一の建築物で、附属倉庫の部分の床面積の合計が主たる用途の部分の床面積の合計未満であるもの (2)(1)に掲げるもの以外の附属倉庫で、附属倉庫の部分の床面積の合計が敷地面積の30%以下、かつ、500㎡以下であるもの (3)(1)及び(2)の附属倉庫の部分の床面積の合計が主たる用途の部分の床面積の合計未満であるもの	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 一戸建ての住宅、長屋、兼用住宅、届出住宅 2. 共同住宅 3. 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの。ただし、事業所内保育施設は除く。 4. ホテル又は旅館 5. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 6. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 7. 自動車教習所 8. 畜舎。ただし、店舗(動物病院を含む)に附属する畜舎で床面積の合計が15㎡以下のものは除く。 9. 倉庫。ただし、他の用途の建築物又は建築物の部分に附属する倉庫で下記に掲げるものを除く。 (1)主たる用途の部分と附属倉庫の部分を含む一の建築物で、附属倉庫の部分の床面積の合計が主たる用途の部分の床面積の合計未満であるもの (2)(1)に掲げるもの以外の附属倉庫で、附属倉庫の部分の床面積の合計が敷地面積の30%以下、かつ、500㎡以下であるもの (3)(1)及び(2)の附属倉庫の部分の床面積の合計が主たる用途の部分の床面積の合計未満であるもの							
	建築物の敷地面積の最低限度	170㎡	2,000㎡	ただし、公益上必要な建築物の敷地として使用する土地については、この限りではない。	400㎡	ただし、公益上必要な建築物の敷地として使用する土地についてはこの限りでない。	3,000㎡	ただし、公益上必要な建築物の敷地として使用する土地についてはこの限りでない。					
	建築物等の高さの最高限度	-	-	建築物の各部分の高さは、当該部分から別添「外壁等後退線図」に示す一点鎖線部(ア)及び(イ)の部分については道路の反対側の境界線までの水平距離に1.25を乗じて得たもの以下とする。ただし、高さの算定については、当該道路の路面の中心からの高さによる。	-	-	22m	ただし、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物で、その屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内でかつ、その最南点を通る東西方向の線によって当該建築物の屋上を二分したとき北側の面積が南側の面積より小さい場合においては、その部分の高さは、5メートルまでは、当該建築物の高さに算入しないものとする。					
	建築物等の高さの最低限度	-	-	ただし、次の各号の一に該当する建築物については、この限りでない。 1. 12mに満たない高さの部分有する建築物(同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、これらの建築物を1の建築物とみなす。)で、その部分の水平投影面積の合計の当該建築物の建築面積に対する割合が8分の7未満であるもの 2. 別図に示す区域(A)及び(B)内の建築物 3. 主要構造部が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であって、地階を有しない建築物で、容易に移転し、又は除却することができるもの 4. 居住の用に供する部分のみで構成される建築物以外の建築物	-	-	-	-					
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という)の面から敷地の境界線までの距離は、次の各号に掲げるものとする。 1. 外壁等の面から道路境界線までの距離は、0.5m以上とする。 2. 外壁等の面から隣地境界線までの距離は、1m以上とする。	建築物の外壁又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という)の面から敷地境界線又は道路の反対側の境界線までの距離は、次の各号に掲げるものとする。 1. 別添「外壁等後退線図」に示す一点鎖線部(ア)の部分については敷地境界線からの距離は、10m以上とする。ただし、一点鎖線部(イ)の部分については道路の反対側の境界線までの距離は、22m以上とする。 2. 別添「外壁等後退線図」に示す(ウ)の区域については敷地境界線からの距離は、1m以上とする。 3. 前各号を除く部分については敷地境界線までの距離は、3m以上とする。なお、建築基準法(以下「法」という。)第86条第1項から第4項の規定(法第86条の2第8項において準用する場合を含む。)の適用により、特定行政庁が同一敷地内にあるものとみなすことを認めた建築物は、この規定についても同一敷地内にあるものとみなす。	建築物の外壁又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という)の面から敷地の境界線までの距離は、次の各号に掲げるものとする。 1. 外壁等の面から道路境界線までの距離は、0.5m以上とする。ただし、外壁等後退線図に示す破線部は、外壁等の面から当該道路境界線までの距離は、1m以上とする。 2. 外壁等の面から隣地境界線までの距離は、1m以上とする。	建築物の外壁又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という)の面から敷地の境界線までの距離は、次の各号に掲げるものとする。 1. 外壁等の面から道路境界線までの距離は、0.5m以上とする。なお、建築基準法(以下「法」という。)第86条第1項から第4項の規定(法第86条の2第8項において準用する場合を含む。)の適用により、特定行政庁が同一敷地内にあるものとみなすことを認めた建築物は、この規定についても同一敷地内にあるものとみなす。								
かき又はさくの構造の制限	ただし、隣地境界線までの距離は、当該限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分で次の各号の一に該当する場合については、この限りでない。 1. 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもの 2. 物置その他これに類する用途(自動車車庫を除く。)に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの 3. 自動車車庫の用途に供し、軒の高さが2.3m以下であるもの	1. 道路境界線側に設置する垣又はさく(門柱及び門扉を除く。)は、生垣、フェンス又は鉄柵とする。 2. 道路境界線側に設置する垣又はさく(生垣を除く。)は、道路境界線から0.5m以上後退して設置するものとする。 3. 道路境界線から0.5mの範囲内は植栽空間とし、かつ、建築物、垣又はさく(生垣を除く。)、擁壁その他工作物で、道路面の高さより突き出るものを設けてはならない。ただし、人又は車両の出入りに必要な通路部分は、植栽空間とすることを要しない。	大規模な造成法面(計画図に表示する法面のうち、連続して上端から下端まで高さが12m以上又は水平距離26m以上の部分)は、良好な市街地環境を確保するため維持、保全し、かつ建築物の建築又は工作物等の設置をしてはならない。ただし、公共の用に供するもの、維持管理上やむを得ないと認められるもの、敷地内への進入路及び造成法面上端から高さ5mまでの改変で市街地から見える範囲に構造物を設けない場合(植栽等で構造物を隠して設ける場合を含む)についてはこの限りではない。										

「区域、地区の区分及び地区の細区分は、計画図表示のとおり」

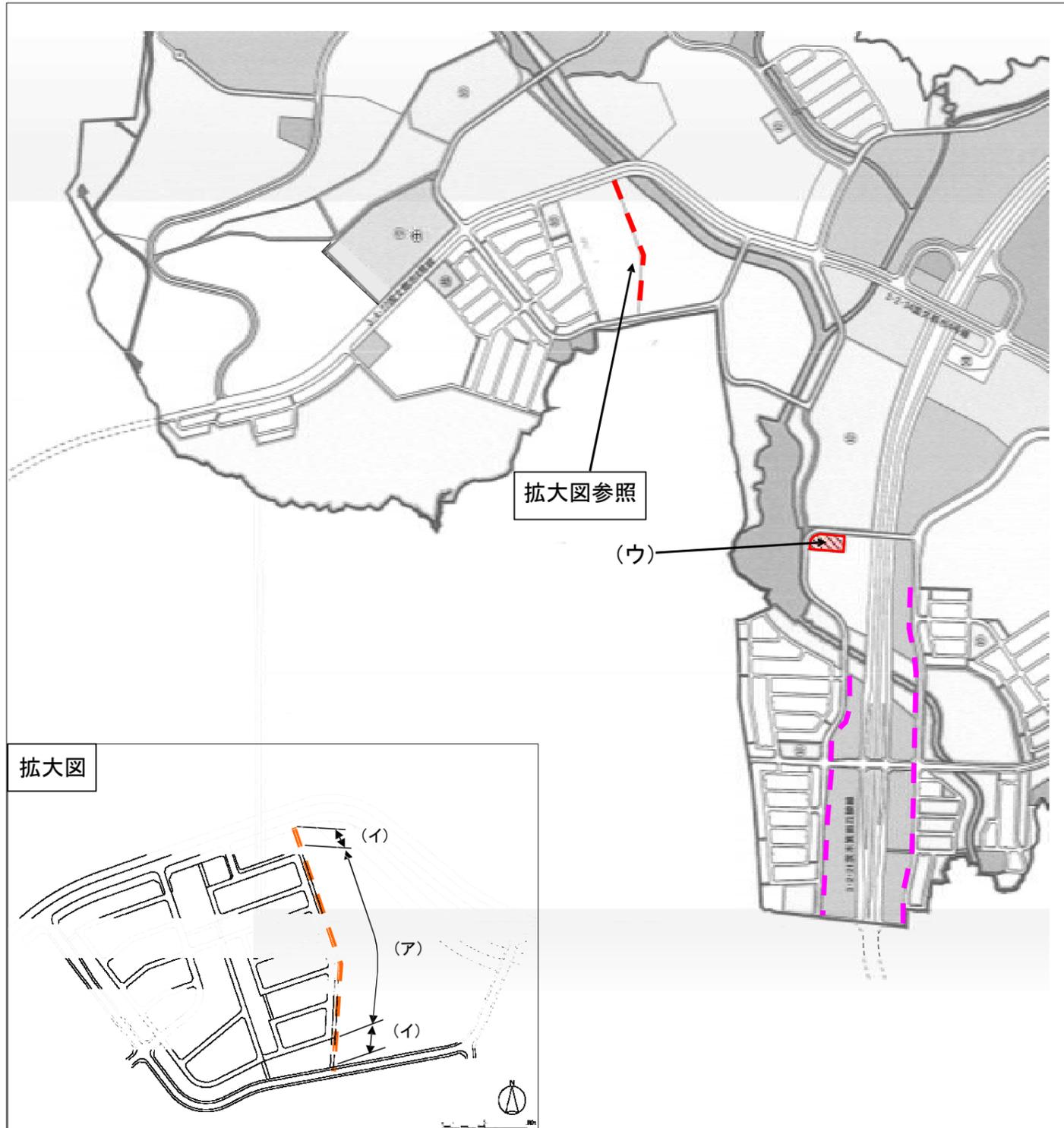
理 由

国際文化公園都市（彩都）西部地区において社会情勢の変化に伴い、多世代が住まう魅力と活力ある複合機能都市の形成を図るため、土地区画整理事業で整備が行われた区域の一部の地区計画を変更するものである。



- < 凡例 >
- 一般住宅地
 - 計画住宅地(戸建等)
 - 計画住宅地(中高層等)
 - 施設導入地①
 - 施設導入地②

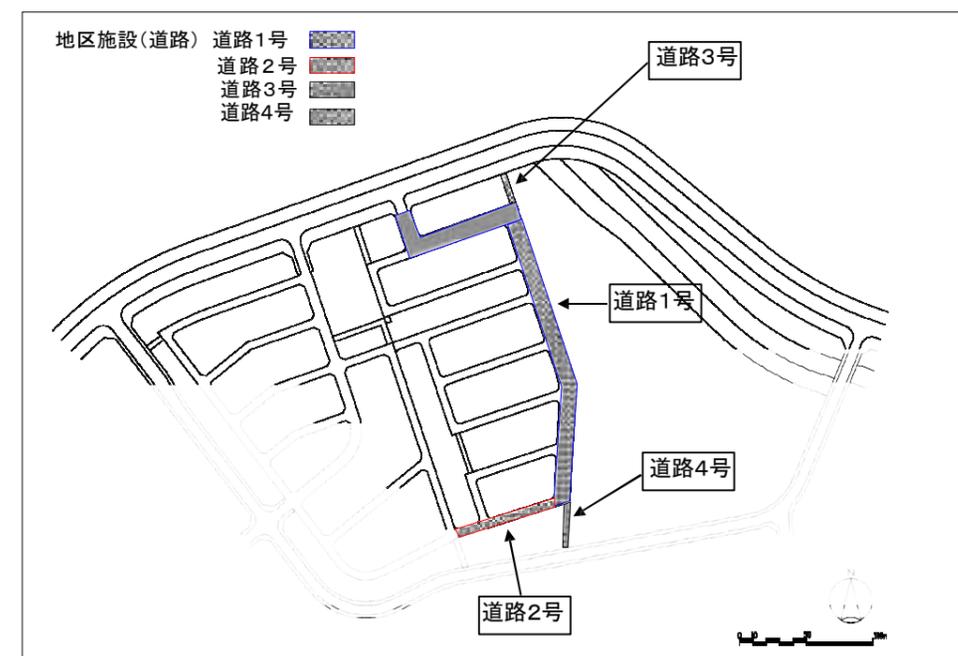
外壁等後退線図



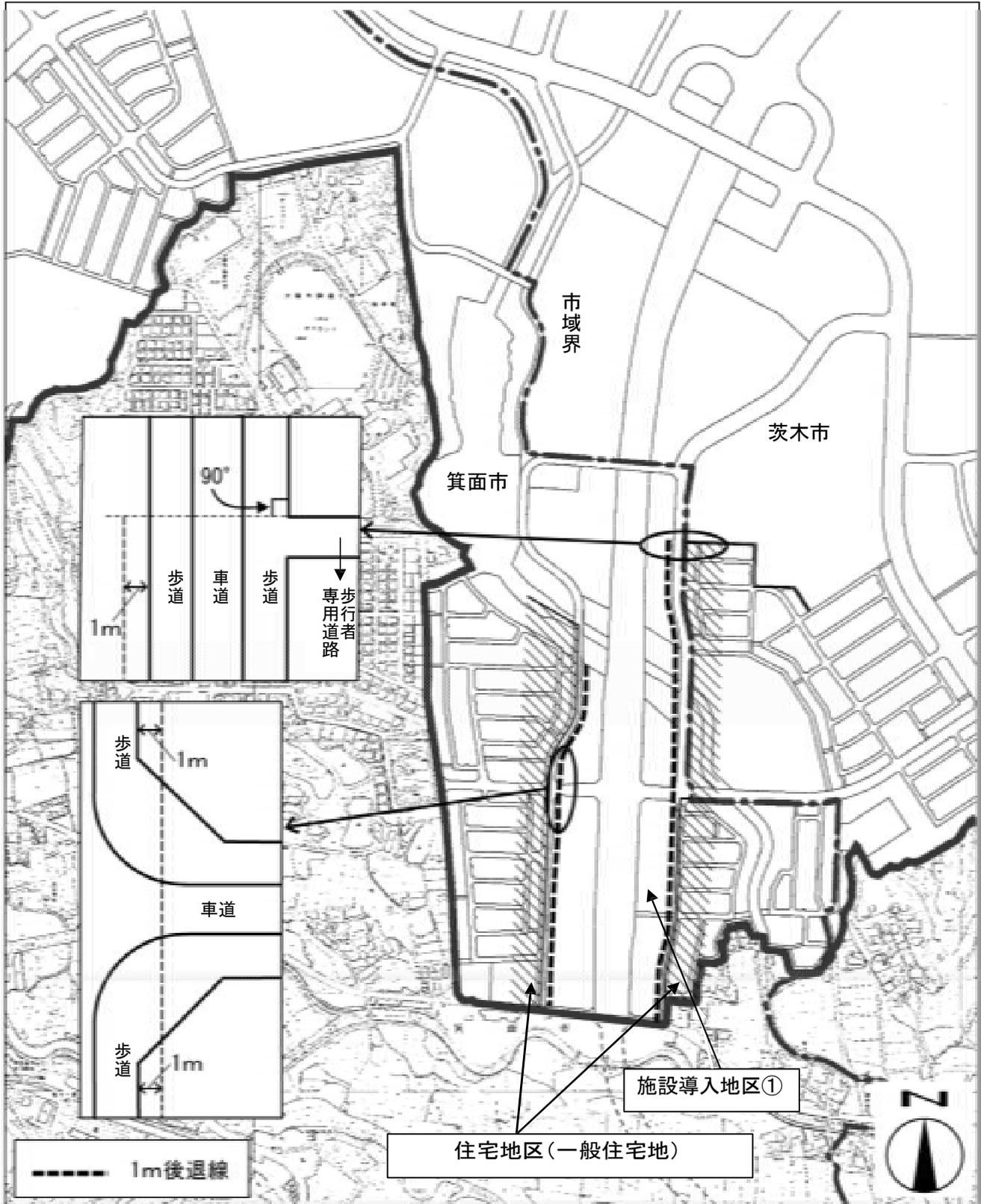
別図



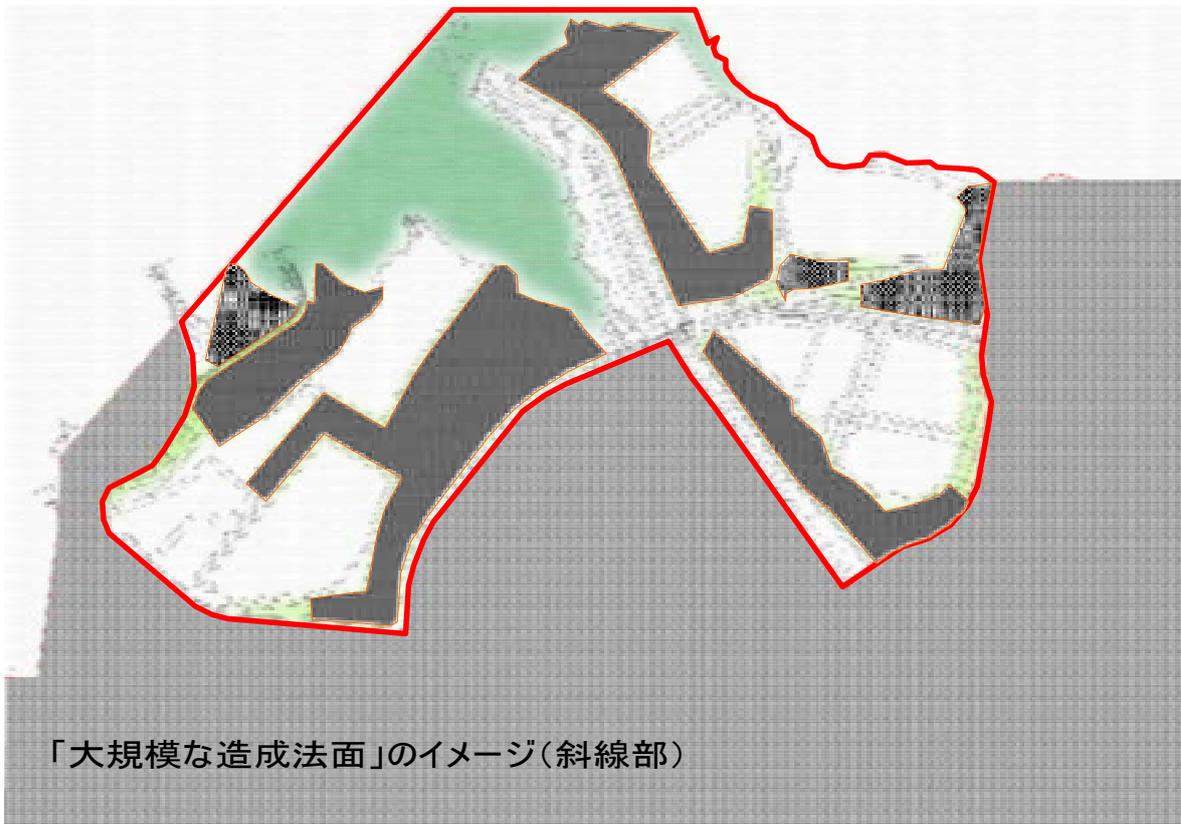
地区施設位置図



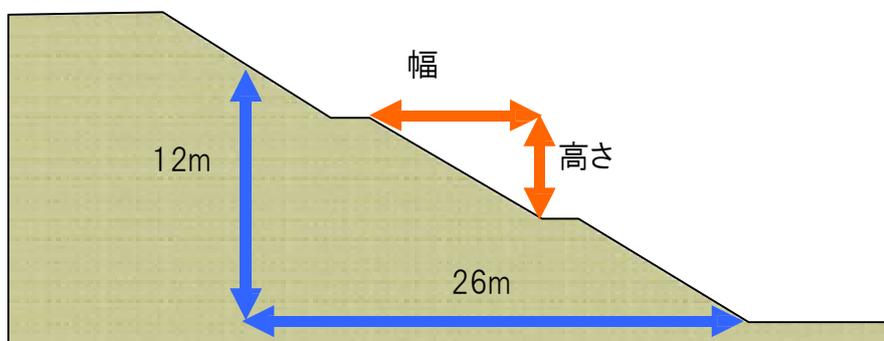
外壁等後退線図(拡大)



施設導入地区②「大規模な造成法面」のイメージ図



造成法面の1段あたりの寸法は、おおむね「高さ5m幅9m」「連続して上端から下端まで高さが12m以上又は水平距離26m以上の部分」とは、小段の部分も含めて、2段半以上の法面を指す

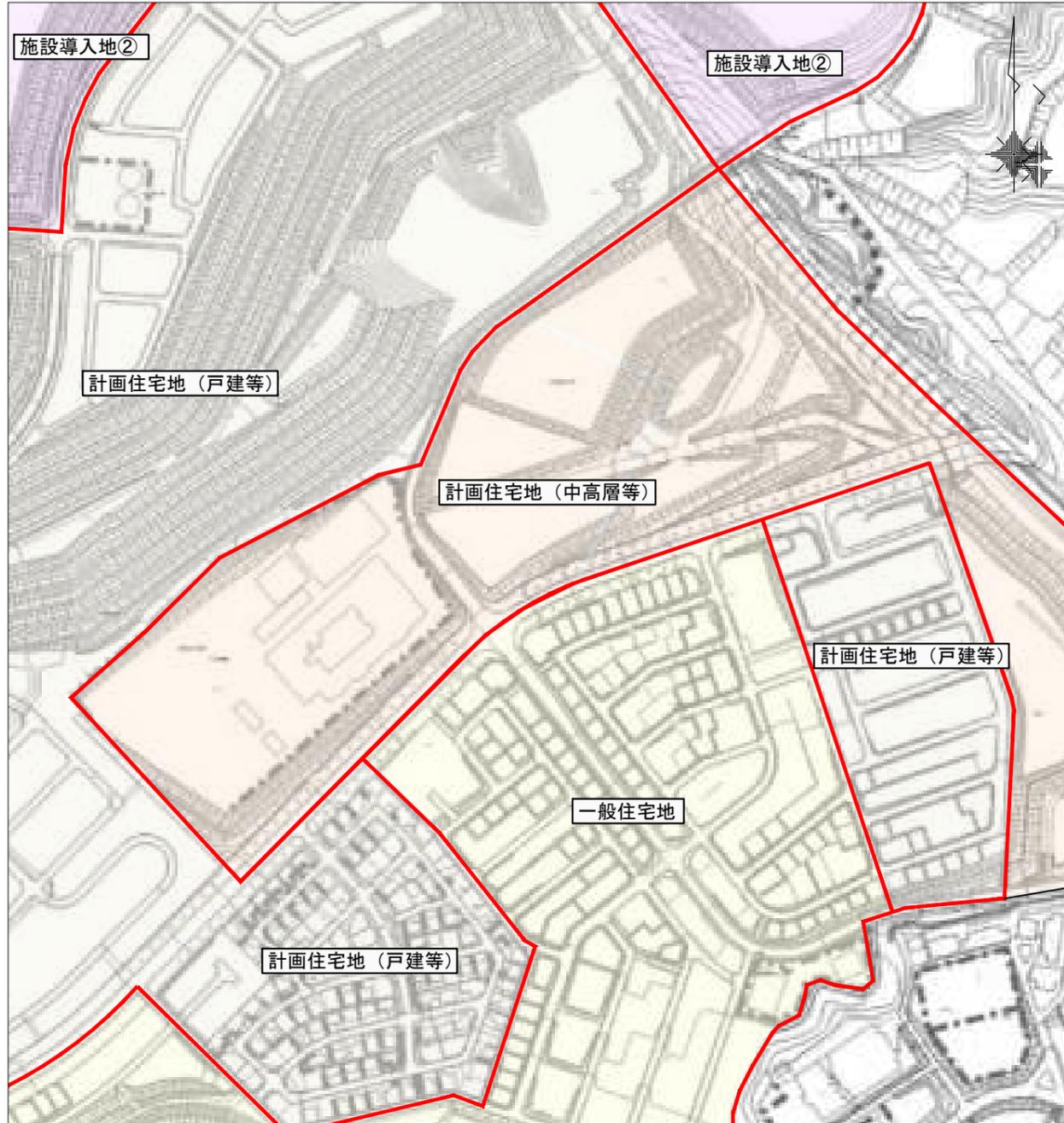


新旧対照図

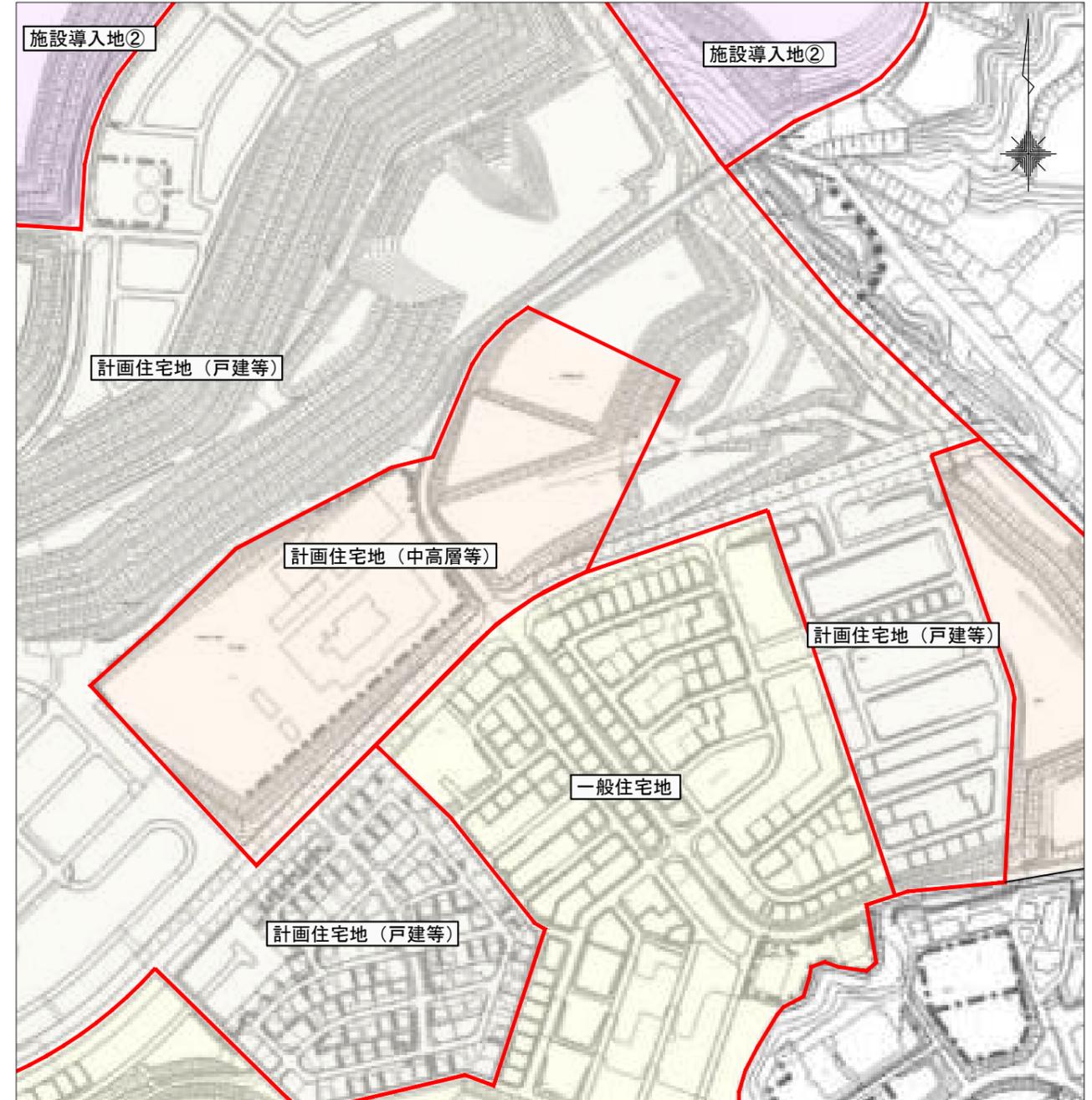
令和4年度
北部大阪都市計画
地区計画の変更
(箕面市決定)

S=1/2,500

(変更前)



(変更後)



< 凡例 >

- 一般住宅地
- 計画住宅地 (戸建等)
- 計画住宅地 (中高層等)
- 施設導入地②