

議案第79号 東部大阪都市計画森北二丁目地区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例の制定について

議案書51P～59P

1. 条例制定の目的

東部大阪都市計画森北二丁目地区地区計画の決定に基づき、地区計画区域内の建築物の制限等を定めることにより、適正な都市機能と健全な都市環境の形成を確保したいため。

2. 条例制定の内容

地区計画区域内の建築制限内容について（第4条から第9条関係）

- ・ 建築物の用途の制限
- ・ 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度
- ・ 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度
- ・ 建築物の敷地面積の制限
- ・ 建築物の高さの制限
- ・ 壁面の位置の制限

緩和規定及び特例について（第10条及び第11条関係）

- ・ 既存建築物に対する建築制限の緩和規定を定める。
- ・ 公益上必要な建築物等の特例について定める。

緑化率の制限及び特例について（第12条及び第13条関係）

- ・ 緑化率の最低限度を定める。
- ・ 緑化率の最低限度の特例を定める。

かき又はさくの構造の制限（第14条）

- ・ かき又はさくを設置する場合の構造の制限と緩和について定める。

違反建築物に対する措置などについて（第15条から第18条関係）

- ・ 違反建築物に対する是正措置について定める。
- ・ 違反建築物に対する報告及び立入検査について定める。
- ・ 罰則について定める。

3. 施行期日：公布の日

別記様式第3号（第8条関係）

【議会基本条例第10条第1項関係】

政策等情報の説明資料

令和4年12月定例会

<p>議案の 件名</p>	<p>議案第79号 東部大阪都市計画森北二丁目地区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例の制定について</p>	<p>政策等 の区分</p>	<p>計画・事業・条例 その他（ ）</p>			
<p>〈政策等の概要〉</p>		<p>〈他の自治体の類似する政策等との比較〉</p>				
<p>建築基準法第68条の2第1項及び都市緑地法第39条第1項の規定に基づき、東部大阪都市計画森北二丁目地区地区計画の区域内における建築物に関する制限及び建築物の緑化率の最低限度を定めることにより、適正な都市機能と健全な都市環境を確保することを目的とする。</p>		<p>〈他の自治体の類似する政策等との比較〉</p>				
		<p>〈財源措置の状況〉（単年度事業でない場合は、全体事業の見込状況を記入）（単位：千円）</p>				
		<p>総事業費</p>	<p>国庫支出金</p>	<p>府支出金</p>	<p>市債</p>	<p>その他</p>
<p>〈政策等を必要とする背景〉</p>		<p>〈将来にわたる効果及びコストの状況〉</p>				
<p>森北二丁目地区では、駅周辺の立地や平成22年3月に開通した第二京阪道路によって交通利便性が向上し、かつ、農業従事者の高齢化や後継者不足等といった問題に直面していることから、無秩序な乱開発の可能性が危惧されている。良好な市街地の維持・保全を図り、当該地の交通利便性を活かした住宅系の土地利用を推進していくため、地区計画により土地利用等を規制・誘導を図り、地区計画に定められた建築物等に関する制限内容を条例化することにより、地区計画の目標や目的をより具体化し、その実現化を図ろうとするもの。</p>		<p>条例を制定することにより、交通利便性を活かした良好な都市環境を誘導することが期待できる。</p>				
<p>〈提案に至るまでの経緯〉</p>		<p>〈総合計画等の整合〉</p>				
<p>条例制定の前提となる「東部大阪都市計画森北二丁目地区地区計画の決定」について、令和4年7月29日に都市計画審議会を開催し、原案のとおり承認され、令和4年8月26日付けで告示された。</p>		<p>“かたのサイズ”をめざす像 （主要3つ）</p>		<p>46 毎日の暮らしの中に、自然の恩恵を感じている 60 第二京阪道路によってまちが活性化して潤っている 61 交通が便利で、どこへでも気軽に外出している</p>		
		<p>○その他の計画（該当する場合のみ）</p>				
		<p>計画名称</p>	<p>都市計画マスタープラン</p>			
<p>〈市民参加の状況〉</p>		<p>策定年度</p>	<p>平成23年度</p>			
<p>有 ・ 無 （パブリックコメントを実施した場合は、その結果等を含む。）</p>		<p>計画期間</p>	<p>平成23年から令和4年</p>			
<p>条例の制限内容を定めた計画である「森北二丁目地区地区計画」策定にあたり、都市計画法第17条の規定に基づき『都市計画の変更の案の縦覧』を令和4年6月13日から令和4年6月27日までの2週間、公衆の縦覧に供し、広く市民に意見を求めた。</p>		<p>〈政策等の実施時期〉</p>		<p>公布の日</p>		
		<p>担当部局</p>	<p>担当課</p>	<p>添付資料（有の場合は、その名称）</p>		
		<p>都市計画部</p>	<p>都市計画課</p>	<p>有 ・ 無 条例の概要</p>		

東部大阪都市計画地区計画の決定（交野市決定）

都市計画森北二丁目地区地区計画を次のように決定する。

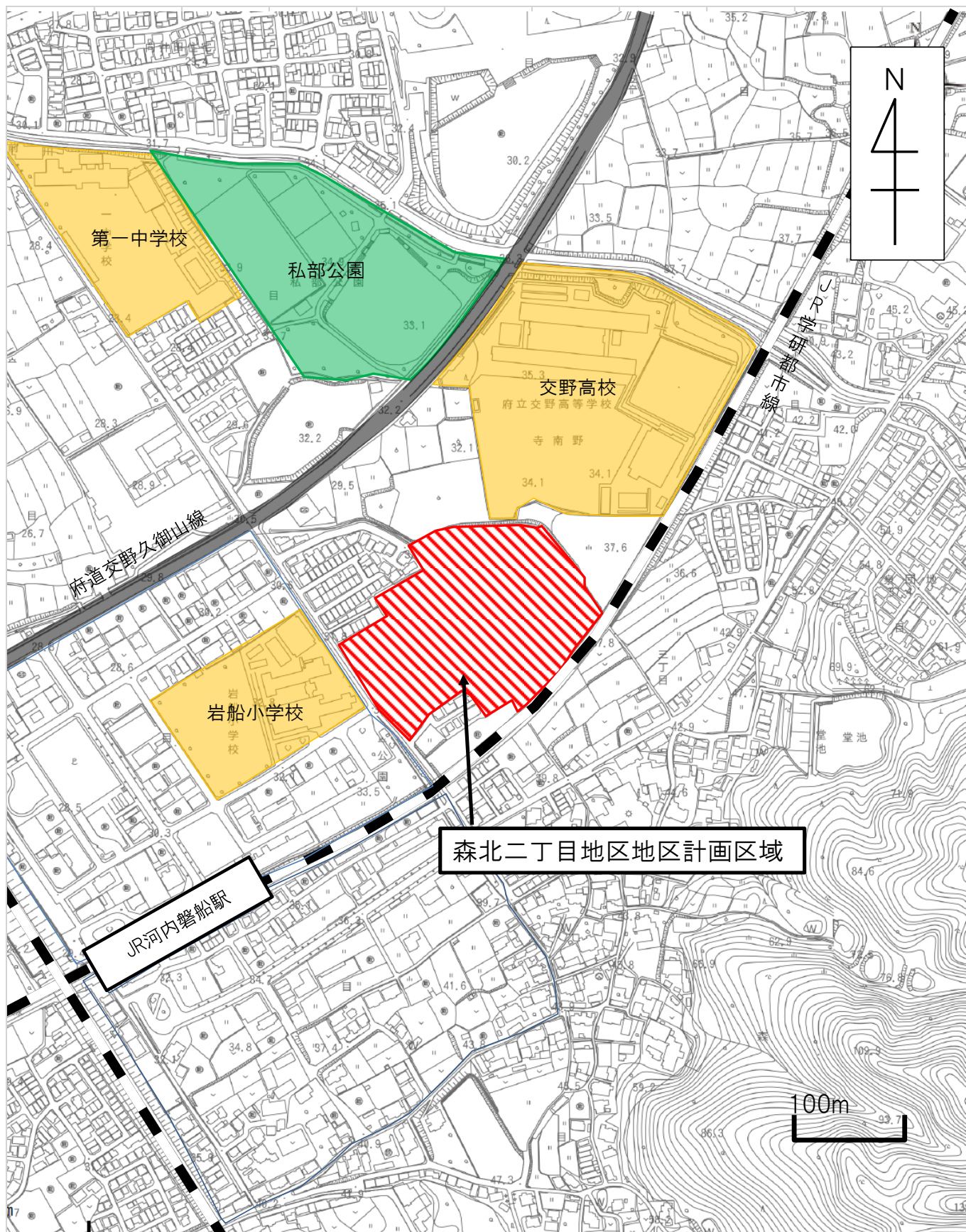
	名 称	森北二丁目地区地区計画
	位 置	交野市森北二丁目地内
	面 積	約 2.8ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>当地区は、J R西日本学研都市線「河内磐船駅」より、500m以内に位置し、土地区画整理事業が実施された「河内磐船駅北地区」に隣接する位置に立地している。</p> <p>当地区は、JR「河内磐船駅」及び京阪電鉄交野線「河内森駅」の両駅の徒歩圏内にあり、大阪中心部への通勤や通学にも便利な、交通の利便性に優れた地区となっている。また、河内磐船駅北地区には、駅前広場や公園、幼稚園、中学校、スーパー等が立地し、日常生活の利便性の高い地区ともなっている。</p> <p>本計画は、こうした交通・生活利便性の高い地区において、良好な居住環境の整備をするため、自然環境と調和した緑とうるおいのある住宅地区として、ふさわしい環境の形成や、維持、保全することを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>緑豊かな、ゆとりとうるおいのある低層の戸建て住宅を主とした街区の形成を図るため、主要な区画道路、公園・緑地及びその他公共空地（調整池）を地区施設として位置付ける。</p> <p>また、地区を区分し、それぞれ次のような土地利用を図る。</p> <p>（低層住宅地区） 戸建住宅を主体とした低層住宅等の立地する地区とする。 宅地内緑化については樹木緑化とすること。</p> <p>（既存住宅地区） 市道私部森南線及び既設の市道に沿って既に住宅等の利用がなされている地区であり、地区全体と調和のとれた土地利用とする。</p>
	地区施設の整備方針	<p>秩序ある住宅地の形成を図るため、骨格となる道路や公園・緑地を適切に配置する。周辺環境に配慮し、雨水排水の流出抑制を行うため、その他公共空地（調整池）を配置する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>低層住宅地区においては、周辺の自然環境と調和した健全で快適な市街化の形成を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率及び建ぺい率の最高限度、建築物等の高さの最高限度、建築物の形態又は意匠の制限、かき又はさくの構造の制限を定める。既存住宅地区では建築物等の用途の制限、建築物の容積率及び建ぺい率の最高限度、建築物等の高さの最高限度、建築物の形態又は意匠の制限、かき又はさくの構造の制限を定める。</p>

地区整備計画	地区施設の配置及び規模		1. 地区施設公園：公園 約 2,366 m ² 2. 地区施設道路：1 号線 幅員 9.9m 延長 194.2 m 2 号線 幅員 9.9m 延長 94.7 m 3 号線 幅員 6.9m 延長 64.1 m 4 号線 幅員 6.9m 延長 104.1 m 5 号線 幅員 6.9m 延長 93.9 m 6 号線 幅員 6.9m 延長 203.5 m 3. その他公共空地：調整池 約 1,180 m ³		
	地区の区分	地区の名称	低層住宅地区	既存住宅地区	
		地区の面積	約 2.6ha	約 0.2ha	
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限		次の建築物以外は、建築できない。 ①住宅（3戸建て以上の長屋を除く） ②共同住宅、寄宿舍又は下宿 ③住宅で、延べ面積の2分の1以上を住宅の用に供し、次に掲げる用途を兼ねるもの（これらの用途に供する部分の床面積の合計が50m ² を超えるものを除く。） ア. 事務所（建築基準法施行令第130条の3第1号に掲げるものに限る。） イ. 日用品の販売を主たる目的とする店舗 ウ. 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗 エ. 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 オ. 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（原動機の制限：出力の合計0.75kw以下） ④集会所（近隣住民の集会の用に供するものに限る。） ⑤診療所（患者の収容施設があるものを除く） ⑥前各号の建築に附属するもの（建築基準法施行令第130条の5に掲げるものは除く）	
		建築物の容積率の最高限度	100%		
		建築物の建蔽率の最高限度	50%		
	建築物の敷地面積の最低限度	180 m ²			
	壁面の位置の制限	建築物の外壁若しくはこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面から敷地境界線までの距離の限度は1mとする。	—		
	高さの最高	10mかつ当該部分から前面道路の反対側の境界線又は真北の敷地境界			

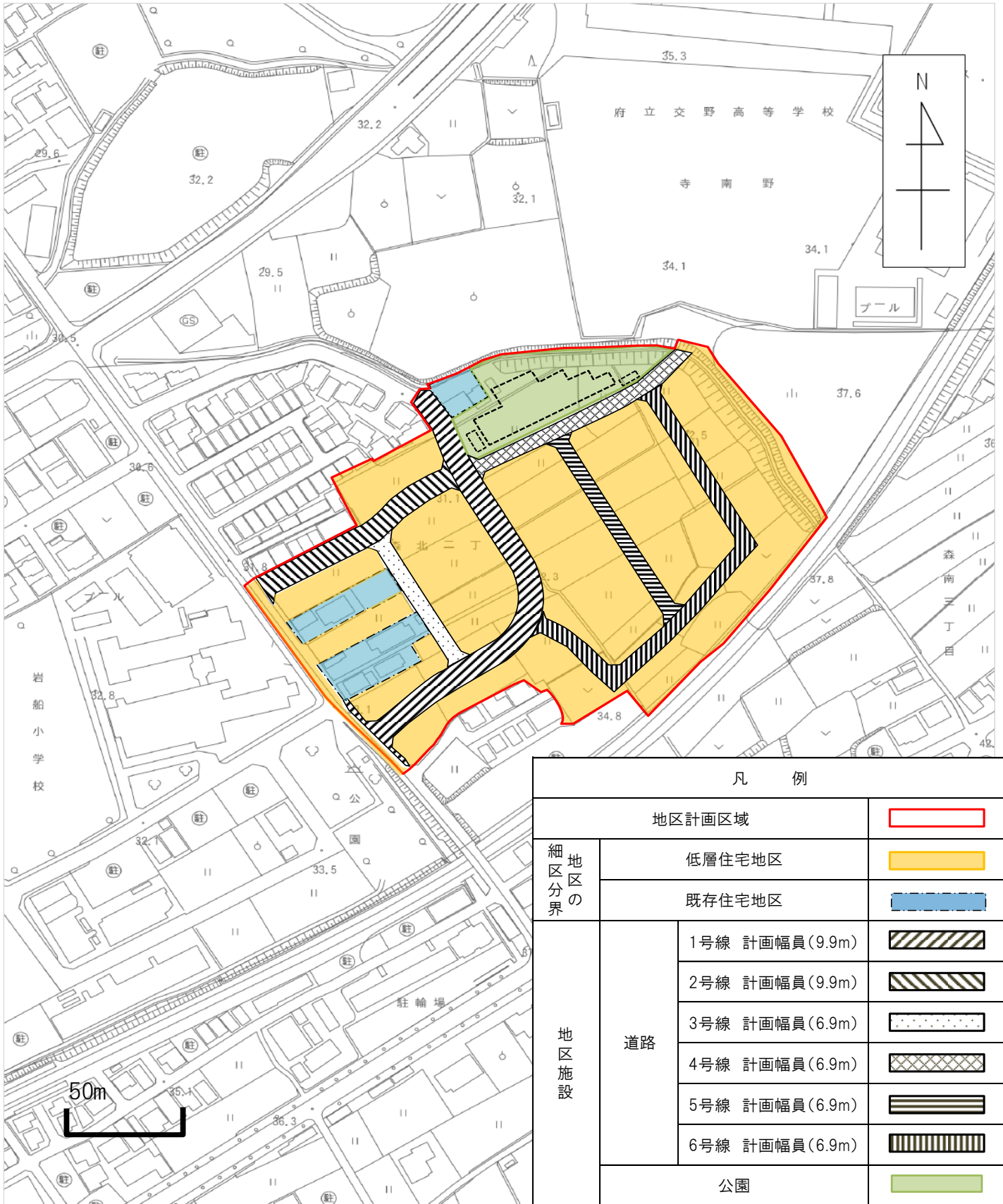
	限度	線上 5 メートルの高さから 1 メートルにつき 1.25 メートル上がる斜線の内側に建築物を納めなければならない。	
	形態・意匠	屋根、外壁等の色彩は、良好な住環境にふさわしい落ち着いた色合いのものとするとともに、街区全体としての調和に配慮する。又、看板、広告板についても周辺景観と調和したものとなるよう文字、図柄、色彩、形状等のデザインに配慮するとともに、大きさや表示内容についても必要最小限とし、周辺の環境を損なわないものとする。	
	緑化率の最低限度	20%	—
	かき又はさくの構造の制限	かき・さくは生垣、ネットフェンス、鉄柵等とし、ブロック塀、その他これに類するものは築造してはならない。ただし、次の各号に掲げるものについてはこの限りでない。 (1) 高さが 0.6m 以下のもの (2) 門 (3) 門の袖で長さが 2m 以下のもの	
備考			

「地区計画、地区整備計画の区域、地区施設の配置、地区の区分は計画図表示のとおり」

位置図



計画図



凡 例			
地区計画区域			
細 地区 区 区 界 界	低層住宅地区		
	既存住宅地区		
地区 施設	道路	1号線 計画幅員(9.9m)	
		2号線 計画幅員(9.9m)	
		3号線 計画幅員(6.9m)	
		4号線 計画幅員(6.9m)	
		5号線 計画幅員(6.9m)	
		6号線 計画幅員(6.9m)	
	公園		
その他公共空地(調整池)			