

議案第90号 東部大阪都市計画星田西第1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一部を改正する条例について

1. 条例改正の目的

東部大阪都市計画星田西第1地区 地区計画の変更に伴い、建築物の緑化率の最低限度等所要の改正を行う。

2. 条例改正の主な内容

- ・建築物の緑化率の最低限度について（第12条関係）

変更後	変更前
敷地面積の20%以上	敷地面積の25%以上

※東部大阪都市計画星田西第1地区地区計画の変更により、公園緑地面積が増加することから、建築物の緑化率を緩和するもの。

- ・低層住宅地区の用途の制限について（別表関係）

低層住宅地区の住宅において住宅の建築できる用途を明確にするため、建築できる建築物の種類から3戸建て以上の長屋を除くものとする。

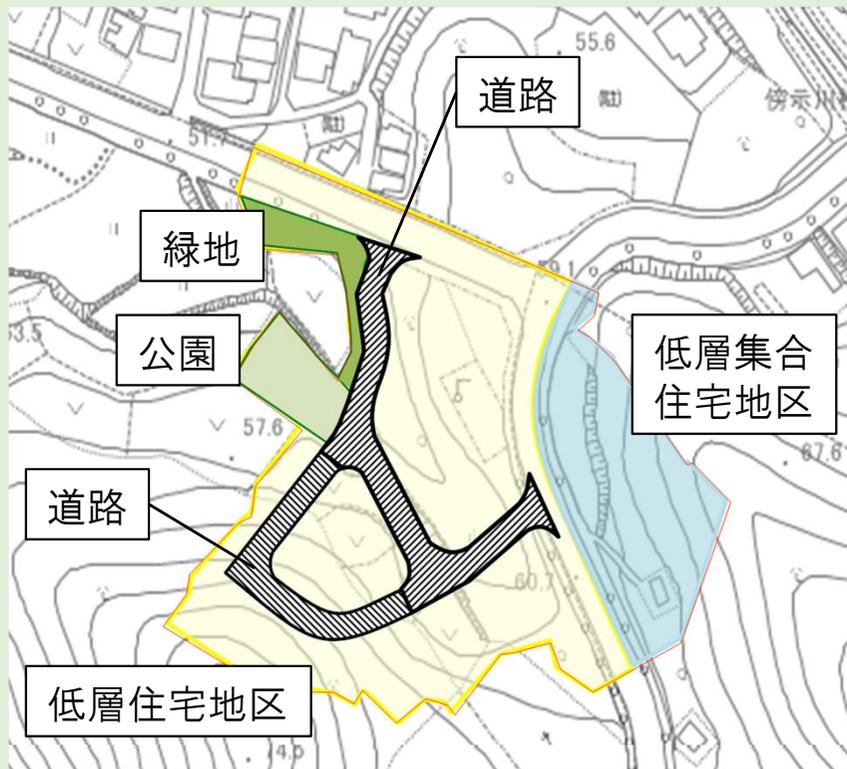
3. 施行日

公布の日

議案第90号 東部大阪都市計画星田西第1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一部を改正する条例について

4. 地区計画変更内容（区域、地区施設関係）

【変更前】



【変更後】



議案第90号 東部大阪都市計画星田西第1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一部を改正する条例について

4. 地区計画変更内容（地区整備計画など）

①地区計画区域面積

【変更前】 約1.3ha

【変更後】 約1.2ha

②流出抑制施設（調整池・沈砂池等）の設置について

【変更前】 ー

【変更後】 計画書に「その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針」欄を追加し、内容を記載

③地区施設の配置及び規模

【変更前】	地区施設公園・緑地	地区施設公園	550㎡
		緑地	352㎡

【変更後】	地区施設公園・緑地	地区施設公園1号	761㎡
		地区施設公園2号	288㎡
		地区施設緑地	279㎡

議案第90号 東部大阪都市計画星田西第1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一部を改正する条例について

4. 地区計画変更内容（地区整備計画）

⑤地区の区分 地区の面積（低層住宅地区）

【変更前】 約1.0ha

【変更後】 約0.9ha

⑥低層住宅地区の建築物等の用途の制限について

【変更前】 住宅

【変更後】 住宅（3戸建て以上の長屋を除く。）

※低層住宅地区の住宅において住宅の建築できる用途を明確にするため、建築できる建築物の種類から「3戸建て以上の長屋を除く。」を追記

⑦建築物の緑化率の最低限度について

【変更前】 敷地面積の25%以上

【変更後】 敷地面積の20%以上

※公園緑地面積が増加することから、建築物の緑化率を緩和するもの。

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7年12月定例会

	<p>議案第90号 東部大阪都市計画星田西第1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一部を改正する条例について</p>	<p>政策等の区分</p>	<p>計画・事業・<input checked="" type="checkbox"/> 条例 その他（ ）</p>			
〈政策等の概要〉	〈他の自治体の類似する政策等との比較〉					
<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、東部大阪都市計画星田西第1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>	〈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）					
	総事業費	国庫支出金	府支出金	市債	その他	一般財源
〈政策等を必要とする背景〉	〈将来にわたる効果及びコストの状況〉					
<p>星田西第1地区は、平成22年の第二京阪道路の開通によって、広域アクセス性が向上したことから、当該地区周辺で土地利用転換が見受けられており、周辺環境への影響や都市のスプロール化が懸念されていることから、立地特性を活かしつつ、周辺の環境に調和した良好な住宅地としての形成を図るため、平成28年12月地区計画の決定が行われている。</p> <p>今回、東部大阪都市計画星田西第1地区地区計画の変更により、防災機能を持つ公園の整備が可能となることに鑑み、建築物の緑化率の最低限度等について改正するもの。</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>					
〈提案に至るまでの経緯〉	〈総合計画等の整合〉					
<p>「東部大阪都市計画星田西第1地区地区計画の変更」について、令和7年11月13日に都市計画審議会を開催し、原案のとおり承認された。</p>	まちづくりの目標	目 標	4. みんながつどい交流し、活力が生まれるまち			
	政策分野または経営方針	分野・方針	15. 都市環境・住環境			
	施策	施 策	1. 秩序ある市街地と良好な都市環境の形成・充実			
〈市民参加の状況〉	○その他の計画（該当する場合のみ）					
	計画名称	都市計画マスタープラン				
	策定年度	令和5年度				
<input checked="" type="checkbox"/> ・ 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。）	計画期間	令和5年度～令和14年度				
<p>条例の制限内容を定めた計画である「星田西第1地区地区計画」の変更にあたり、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7年10月23日から令和7年11月6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>	〈政策等の実施時期〉		公布の日			
	担当部局	担当課	添付資料（有の場合は、その名称）			
	都市まちづくり部	都市まちづくり課	<input checked="" type="checkbox"/> ・ 無 （新旧対照表等）			

東部大阪都市計画星田西第1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（平成29年条例第3号）新旧対照表

新						旧					
<p>(緑化率の最低限度)</p> <p>第12条 低層住宅地区及び低層集合住宅地区において、建築物の新築又は増築をしようとする者は、当該建築物の緑化率を<u>10分の2</u>以上としなければならない。当該新築又は増築をした建築物の維持保全をする者についても、同様とする。</p> <p>(違反建築物に対する措置)</p> <p>第15条 市長は、第12条の規定、<u>第13条第3号</u>に掲げる建築物に係る許可に付された条件又は第14条の規定に違反している事実があると認められるときは、当該建築物の新築若しくは増築又は維持保全をする者に対して、相当の期限を定めて、その違反を是正するために必要な措置をとるべき旨を命ずることができる。</p> <p>別表（第4条～第8条関係）</p>						<p>(緑化率の最低限度)</p> <p>第12条 低層住宅地区及び低層集合住宅地区において、建築物の新築又は増築をしようとする者は、当該建築物の緑化率を<u>10分の2.5</u>以上としなければならない。当該新築又は増築をした建築物の維持保全をする者についても、同様とする。</p> <p>(違反建築物に対する措置)</p> <p>第15条 市長は、第12条の規定、<u>第13条第3項第3号</u>に掲げる建築物に係る許可に付された条件又は第14条の規定に違反している事実があると認められるときは、当該建築物の新築若しくは増築又は維持保全をする者に対して、相当の期限を定めて、その違反を是正するために必要な措置をとるべき旨を命ずることができる。</p> <p>別表（第4条～第8条関係）</p>					
地区名	用途の制限	容積率	建ぺい率	敷地面積の制限	建築物の高さの制限	地区名	用途の制限	容積率	建ぺい率	敷地面積の制限	建築物の高さの制限
低層住宅地区	次の各号に掲げる建築物以外は建築してはならない。 (1) 住宅(3戸建て以上の長屋を除く。) (2) 共同住宅	10分の10	10分の5	180平方メートル	10メートルかつ当該部分から前面道路の反対	低層住宅地区	次の各号に掲げる建築物以外は建築してはならない。 (1) 住宅 _____ (2) 共同住宅	10分の10	10分の5	180平方メートル	10メートルかつ当該部分から前面道路の反対

新					旧					
	<p>(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50平方メートルを超えるものを除く。）</p> <p>ア 事務所（令第130条の3第1号に掲げるものに限る。）</p> <p>イ 日用品の販売を主たる目的とする店舗</p> <p>ウ 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣裳屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗</p>			<p>側の境界線又は真北の敷地境界線上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。</p>			<p>(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50平方メートルを超えるものを除く。）</p> <p>ア 事務所（令第130条の3第1号に掲げるものに限る。）</p> <p>イ 日用品の販売を主たる目的とする店舗</p> <p>ウ 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣裳屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗</p>			<p>側の境界線又は真北の敷地境界線上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。</p>

新						旧					
	エ 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 (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) 前各号の建築物に附属するもの(令第130条の5に掲げるものを除く。)						エ 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 (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) 前各号の建築物に附属するもの(令第130条の5に掲げるものを除く。)				
低層集合住宅地区	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 (2) 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの	10分の10	10分の5	1500	10メートル	低層集合住宅地区	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 (2) 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの	10分の10	10分の5	1500	10メートル
				メートル	かつ当該部分から前面道路の反対側の境					メートル	かつ当該部分から前面道路の反対側の境

新					旧				
	(3) 前各号の建築物に附属するもの (令第130条の5に掲げるものを除く。)			界線又は真北の敷地境界線上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。		(3) 前各号の建築物に附属するもの (令第130条の5に掲げるものを除く。)			界線又は真北の敷地境界線上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。