南部大阪都市計画地区計画の 決　定 ／ ~~変　更~~ （松原市決定）

都市計画天美Ｂ地区地区計画を次のように 決　定 ／ ~~変　更~~ する。

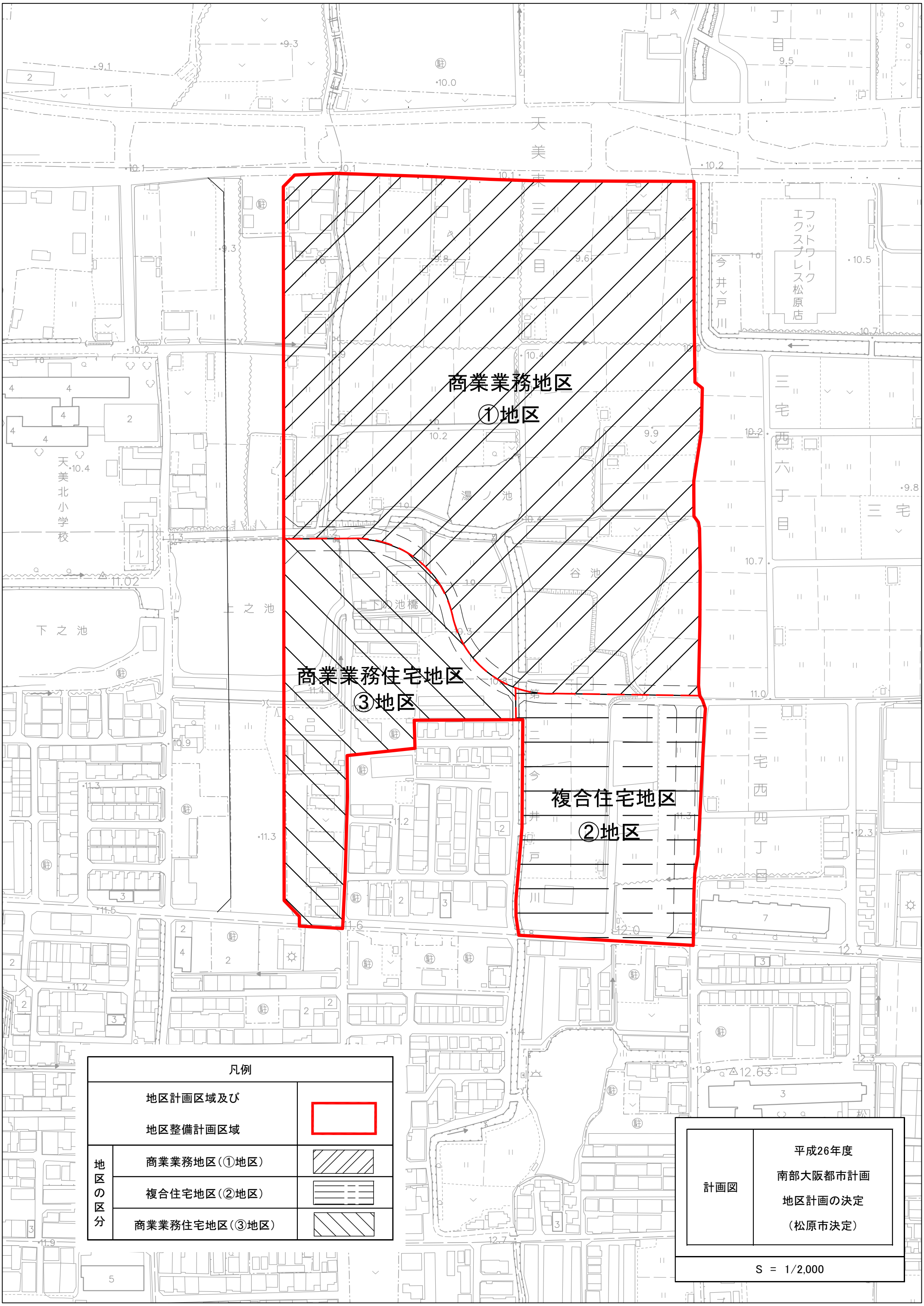
１．地区計画の方針

名　称		天美Ｂ地区 地区計画
位　置		松原市天美東２丁目・３丁目・４丁目 地内
面　積		約１０．５ha
区域の整備・開発および保全の方針	地区計画の目標	本地区は、松原市の北西部に位置し、人口が集積している大阪市や堺市と隣接しており、阪神高速道路大和川線・都市計画道路堺松原線と都市計画道路大阪河内長野線の沿道に面する広域結節点であり、交通利便性のすぐれたポテンシャルの高い地区である。 現在は、農地としての土地利用が主となっているが、幹線道路の整備に伴い、スプロール的な開発による用途の混在が危惧されるところである。 本計画では、幹線道路沿道にふさわしい土地利用へ誘導及び地区の健全かつ賑わいのある市街地を形成し、広域交通網を活用した商業・業務等が複合的に立地する魅力ある都市拠点の創出を図ることを目標とする。
	土地利用の方針	本地区を、「商業業務地区」、「複合住宅地区」、「商業業務住宅地区」に区分し、周辺の環境へ配慮した調和のとれた土地利用を誘導する。 （１）商業業務地区 土地を集約し大街区化を図ることで、商業・業務機能を備えた大規模集客施設を導入し、就業環境や賑わいの創出を図る。 （２）複合住宅地区 区画道路や緑地の適切な配置により、既存の業務系土地利用と新たな住宅等の共存を図り、営農環境に配慮した適切な土地利用を図る。 （３）商業業務住宅地区 幹線道路の立地条件を活かし、業務施設や沿道サービス施設、住宅等を計画的に誘導し、幹線道路沿道にふさわしい複合的な土地利用を図るとともに、既存及び周辺の住宅等とも協調した良好な市街地の形成を図る。
	建築物等の整備の方針	①道路と建築物の敷地とが有機的に調和した都市空間を整備し、安全で快適な環境を確保するため、壁面の位置を制限する。 ②建築物の用途・高さの最高限度・敷地面積の最低限度、かき又はさくの構造の制限を行い、調和のとれた魅力ある街並みの形成を図る。 ③良好な環境の形成を図るため、敷地内の緑化を行う。 ④建築物等の形態又は意匠は、地区全体の景観を損なわないように制限を行う。

２．地区整備計画

<table>
<tr><td colspan="2" rowspan="3">地区の区分</td><td rowspan="2">地区の名称</td><td>商業業務地区</td><td>複合住宅地区</td><td>商業業務住宅地区</td></tr>
<tr><td>①地区</td><td>②地区</td><td>③地区</td></tr>
<tr><td>地区の面積</td><td>約７．０ha</td><td>約１．７ha</td><td>約１．８ha</td></tr>
<tr><td rowspan="9">建築物等に関する事項</td><td colspan="2" rowspan="2">①建築物の用途の制限</td><td colspan="3">次に掲げる建築物は、建築してはならない。ただし、本地区計画の施行日に現に存在する建築物の建替え（従前における用途を継続し、基準床面積の 1.2 倍まで）については、この制限は適用しない。</td></tr>
<tr><td>１．住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿
２．住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち建築基準法施行令（昭和２５年政令３３８号）第１３０条の３に規定するもの
３．ホテル又は旅館
４．自動車教習所
５．畜舎（ペットショップ及び動物病院は除く）
６．神社、寺院、教会その他これらに類するもの
７．ﾏｰｼﾞｬﾝ屋、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</td><td>１．ホテル又は旅館
２．自動車教習所
３．畜舎（ペットショップ及び動物病院は除く）
４．神社、寺院、教会その他これらに類するもの
５．ﾏｰｼﾞｬﾝ屋、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．キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの
７．建築基準法別表第二（ぬ）項第３号・第４号に掲げるもの</td><td>１．ホテル又は旅館
２．自動車教習所
３．畜舎（ペットショップ及び動物病院は除く）
４．ﾏｰｼﾞｬﾝ屋、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．キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの
６．建築基準法別表第二（ぬ）項第３号（（六）を除く）・第４号に掲げるもの</td></tr>
<tr><td colspan="2">②建築物の高さの最高限度</td><td>―</td><td colspan="2">建築物の高さ（地盤面からの高さ）は、２０ｍを超えてはならない。</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="3">③壁面の位置の制限</td><td colspan="3">建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、次に掲げる距離以上とする。ただし、本地区計画の施行日に現に存在する建築物の建替えについては、この制限は適用しない。また、地盤面下の部分又は公衆の用に供する歩行者デッキ、階段及び歩行者に支障のないひさし、歩廊の柱その他これらに類するものについては、この制限を適用しない。</td></tr>
<tr><td>道路境界線までの距離</td><td>（幅員３０ｍ以上）３．０ｍ以上
（幅員３０ｍ未満）２．０ｍ以上</td><td colspan="2">１．０ｍ以上</td></tr>
<tr><td>隣地境界線までの距離</td><td>２．０ｍ以上</td><td colspan="2">０．５ｍ以上</td></tr>
<tr><td colspan="2">④建築物の敷地面積の最低限度（ただし、本地区計画の施行日に現に存在する建築物の建替えについては、この制限は適用しない。）</td><td>3,０００㎡以上</td><td colspan="2">１００㎡以上</td></tr>
<tr><td colspan="2">⑤建築物等の形態又は意匠の制限</td><td colspan="3">（１）建築物の形態又は意匠は、幹線沿道の景観形成に寄与すると共に、大和川の眺望に配慮するなど、周辺環境に調和したものとする。
（２）広告物は、壁面広告を基本とし、建築物と調和したものとする。</td></tr>
<tr><td colspan="2">⑥かき又はさくの構造の制限</td><td colspan="3">道路に面する垣又はさくは、生垣あるいはネットフェンス、鉄さく等、透視可能なものとし、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、次に掲げるものについては、この限りでない。
（１）高さが０．６メートル以下のもの
（２）門
（３）門の袖でその長さが２．０メートル以下のもの</td></tr>
<tr><td colspan="2">⑦緑化率の最低限度</td><td colspan="3">17%</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="3">用途地域</td><td colspan="2">近隣商業地域</td><td colspan="2">準工業地域</td></tr>
<tr><td colspan="2">建ぺい率８０％</td><td colspan="2">建ぺい率６０％</td></tr>
<tr><td colspan="2">容積率３００％</td><td colspan="2">容積率２００％</td></tr>
</table>

地区整備計画の区域、地区の区分は計画図表示のとおり


商業業務地区
①地区
商業業務住宅地区
③地区
複合住宅地区
②地区
天美東三丁目
天美北小学校
プール
湯ノ池
谷池
上之池
下之池
上下の池橋
今井戸川
三宅西六丁目
三宅西四丁目
三宅
フットワークエクスプレス松原店
凡例
地区計画区域及び
地区整備計画区域
地区の区分
商業業務地区（①地区）
複合住宅地区（②地区）
商業業務住宅地区（③地区）
計画図
平成26年度
南部大阪都市計画
地区計画の決定
（松原市決定）
S ＝ 1/2,000