

寝屋南地区地区計画区域内における建築物等の建築制限

名称	寝屋南地区 地区計画
位置	寝屋川市宇谷町、寝屋南一丁目、寝屋南二丁目 地内
面積	約 22.9 ha
地区の整備・開発及び保全の方針	<p>地区計画の目標 当地区は、寝屋川市の東部、JR学研都市線「星田駅」より西約1kmに位置し、都市計画道路大阪枚方京東線(第二京阪道路)とそのアクセス道路である都市計画道路寝屋線等の広域交通網を活用できるポテンシャルの高い地区である。このため、土地画整理事業による都市計画道路、区画道路及び公園、緑地などの基盤整備を活かした緑豊かで健全な市街地を形成し、広域交通網を利用した商業・流通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。</p> <p>土地利用の方針 地区計画の目標を実現するため当地区を区分し、それぞれ次の方針により調和のとれた土地利用を誘導する。また、土地の有効利用を図るため、敷地の共同利用化を促進する。</p> <p>1 商業・業務複合地区 新市街地にふさわしい商業・サービス施設及び流通業務機能並びに住宅等が立地する土地利用を図る。</p> <p>2 複合住宅地区 幹線道路沿道を活かした商業業務施設や住宅等が立地する複合的な土地利用を図る。</p> <p>地区施設の整備の方針 地区内の交通の安全性と利便性を高めるため、都市計画道路大阪枚方京東線(第二京阪道路)と都市計画道路池田秦線(主要地方道枚方交野寝屋川線)を連絡させ、地区内ネットワークを形成する都市計画道路寝屋線を整備する。また、地区内の施設配置に整合した区画道路や公園・緑地などの公共施設を整備し、これらの維持・保全を図る。</p> <p>建築物等の整備の方針 1 商業・業務複合地区 商業・業務・サービス施設や住宅の立地を図り、調和と魅力、賑わいある街並みを形成するため、建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度及び壁面の位置の制限等について定める。</p> <p>2 複合住宅地区 商業業務施設や住宅等の複合的な立地を図り、魅力ある街並みを形成するため、建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度及び壁面の位置の制限等について定める。</p> <p>緑化の方針 緑にあふれ潤いのある良好な環境を形成するため、敷地内の緑化と建築物等の緑化(屋上緑化等)に努める。</p>

地区の区分	商 業 ・ 業 務 複 合 地 区				複 合 住 宅 地 区				
	区分の名称	A地区 (近隣商業地域)	B地区 (準工業地域)	C地区 (準工業地域)	D地区 (第二種住居地域)	E地区 (第一種住居地域)	F地区 (近隣商業地域)	G地区 (第二種住居地域)	
	区分の面積	約 0.7 ha	約 2.2 ha	約 5.4 ha	約 0.2 ha	約 6.8 ha	約 1.0 ha	約 0.3 ha	
建築物に関する事項	建築物の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 法別表第二(イ)項第一号で定めるもの(住宅) (2) 法別表第二(イ)項第二号で定めるもの(兼用住宅) (3) 法別表第二(イ)項第三号で定めるもの(共同住宅、寄宿舎又は下宿) (4) 法別表第二(イ)項第六号で定めるもの(老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホーム等) (5) 法別表第二(ニ)項第四号で定めるものうちラブホテル(寝屋川市ラブホテル建築規制条例(昭和61年3月28日寝屋川市条例第17号)第二条第二号に定めるラブホテル) (6) 法別表第二(ニ)項第六号で定めるもの(床面積の合計が15平方メートルを超える畜舎)ただし、動物病院及びペットショップの用途に供するものを除く (7) 法別表第二(ハ)項第二号で定めるもの(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)ただし、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第二条第一項第五号で定めるものを除く (8) 法別表第二(ニ)項第五号で定めるもの(倉庫業を営む倉庫その他これらに類する倉庫)	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 法別表第二(イ)項第一号で定めるもの(住宅) (2) 法別表第二(イ)項第二号で定めるもの(兼用住宅) (3) 法別表第二(イ)項第三号で定めるもの(共同住宅、寄宿舎又は下宿) (4) 法別表第二(イ)項第六号で定めるもの(老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホーム等) (5) 法別表第二(ニ)項第四号で定めるものうちラブホテル(寝屋川市ラブホテル建築規制条例(昭和61年3月28日寝屋川市条例第17号)第二条第二号に定めるラブホテル) (6) 法別表第二(ニ)項第六号で定めるもの(床面積の合計が15平方メートルを超える畜舎)ただし、動物病院及びペットショップの用途に供するものを除く (7) 法別表第二(ハ)項第二号で定めるもの(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)ただし、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第二条第一項第五号で定めるものを除く (8) 法別表第二(ニ)項第五号で定めるもの(倉庫業を営む倉庫その他これらに類する倉庫)	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 法別表第二(イ)項第一号で定めるものうち1戸あたり住戸専有面積が65平方メートル未満の長屋住宅 (2) 法別表第二(イ)項第三号で定めるものうち、寄宿舎又は下宿、1戸あたり住戸専有面積が65平方メートル未満の共同住宅 (3) 法別表第二(ニ)項第四号で定めるものうちラブホテル(寝屋川市ラブホテル建築規制条例(昭和61年3月28日寝屋川市条例第17号)第二条第二号に定めるラブホテル) (4) 法別表第二(ニ)項第六号で定めるもの(床面積の合計が15平方メートルを超える畜舎)ただし、動物病院及びペットショップの用途に供するものを除く (5) 法別表第二(ハ)項第二号で定めるもの(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)ただし、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第二条第一項第五号で定めるものを除く (6) 法別表第二(ニ)項第五号で定めるもの(倉庫業を営む倉庫その他これらに類する倉庫)	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 法別表第二(イ)項第一号で定めるものうち1戸あたり住戸専有面積が65平方メートル未満の長屋住宅 (2) 法別表第二(イ)項第三号で定めるものうち、寄宿舎又は下宿、1戸あたり住戸専有面積が65平方メートル未満の共同住宅 (3) 法別表第二(ニ)項第四号で定めるものうちラブホテル(寝屋川市ラブホテル建築規制条例(昭和61年3月28日寝屋川市条例第17号)第二条第二号に定めるラブホテル) (4) 法別表第二(ニ)項第六号で定めるもの(床面積の合計が15平方メートルを超える畜舎)ただし、動物病院及びペットショップの用途に供するものを除く (5) 法別表第二(ハ)項第二号から第四号で定めるもの(倉庫業を営む倉庫)	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 法別表第二(イ)項第一号で定めるものうち1戸あたり住戸専有面積が65平方メートル未満の長屋住宅 (2) 法別表第二(イ)項第三号で定めるものうち、寄宿舎又は下宿、1戸あたり住戸専有面積が65平方メートル未満の共同住宅 (3) 法別表第二(ニ)項第四号で定めるもの(公衆浴場) (4) 法別表第二(ニ)項第五号から第五号で定めるもの(工場、ボーリング場、スケート場、水泳場、ホテル又は旅館、自動車教習場、畜舎等)ただし、動物病院及びペットショップの用途に供する畜舎を除く (5) 法別表第二(ニ)項第六号で定めるもの(床面積の合計が15平方メートルを超える畜舎)ただし、動物病院及びペットショップの用途に供するものを除く (6) 法別表第二(ニ)項第五号で定めるもの(倉庫業を営む倉庫)	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 法別表第二(イ)項第一号で定めるものうち1戸あたり住戸専有面積が65平方メートル未満の長屋住宅 (2) 法別表第二(イ)項第三号で定めるものうち、寄宿舎又は下宿、1戸あたり住戸専有面積が65平方メートル未満の共同住宅 (3) 法別表第二(ニ)項第四号から第六号で定めるもの(工場、ボーリング場、スケート場、水泳場、ホテル又は旅館、自動車教習場、畜舎等)ただし、動物病院及びペットショップの用途に供する畜舎を除く (4) 法別表第二(ニ)項第五号で定めるもの(倉庫業を営む倉庫)	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 法別表第二(イ)項第一号で定めるものうち1戸あたり住戸専有面積が65平方メートル未満の長屋住宅 (2) 法別表第二(イ)項第三号で定めるものうち、寄宿舎又は下宿、1戸あたり住戸専有面積が65平方メートル未満の共同住宅 (3) 法別表第二(ニ)項第四号で定めるものうちラブホテル(寝屋川市ラブホテル建築規制条例(昭和61年3月28日寝屋川市条例第17号)第二条第二号に定めるラブホテル) (4) 法別表第二(ニ)項第六号で定めるもの(床面積の合計が15平方メートルを超える畜舎)ただし、動物病院及びペットショップの用途に供するものを除く (5) 法別表第二(ハ)項第二号から第四号で定めるもの(倉庫業を営む倉庫)	
	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。)の面から敷地境界線までの距離は、道路に面する部分にあっては、1メートル以上、その他の部分は50センチメートル以上でなければならない。ただし、複数の道路に面する場合は、一の道路のみ1メートル以上とする。(道路隅切りは除く)							
	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の敷地面積の最低限度は120平方メートルとする。ただし、土地画整理法(昭和29年法律第119号)第98条第1項の規定による仮換地の指定若しくは同法による換地処分により、土地の面積が120平方メートル未満となった場合において、当該土地が建築物の敷地として従前と同様に使用されるとき、又は当該土地の全部を一建築物の敷地として使用するとき、この限りでない。							
	建築物等の高さの最高限度						建築物の高さ(地盤面からの高さによる。)は、20メートルを超えてはならない。ただし、階段室、昇降機塔、屋窓その他これらに類する建築物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以内の場合においては、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。		
	かき又はさく構造の制限	道路に面するかき又はさく構造は、防音対策が必要な場合を除き、生垣又は透視可能なフェンス等とする。ただし、宅地地盤面より60センチメートル以下の腰壁を併設することを妨げない。							
道路沿いの緑化の推進	緑地などのオープンスペースを極力確保するとともに、みどりの大阪推進計画に基づいた趣旨を尊重するよう建築物の敷地等における緑化に努めるものとする。								