

小路地区地区計画区域内における建築物等の建築制限

名称	小路地区 地区計画		
位置	寝屋川市小路北町・小路南町・高宮一丁目 地内		
面積	約 12.5 ha		
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	当地区は、寝屋川市の南東部、第二京阪道路と大阪外環状線(国道170号)の交差点に位置し、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。そこで、土地区画整理事業による区画道路、公園及び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物流・流通業務施設等が複合的に立地する魅力ある都市拠点の創出を図る。そのため、地区計画を策定することで、産業拠点としての土地利用の規制・誘導を行い、また隣接する住宅地や農空間とも調和した、良好な生活環境を形成することで、都市基盤整備の効果の維持・保全を図ることを目標とする。	
	土地利用の方針	物流・業務地区(A地区)	複合業務地区(B地区) 複合住宅地区(C地区)
		幹線道路沿道を活かした物流施設や商業施設が立地する土地利用を図る。	
	地区施設の整備の方針	地区内の交通の安全と利便性を高めるため、地区内の中央部を通る府道旧170号の拡幅を行い、歩道を新設するとともに、市道小路南町高倉一丁目一号线を含む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。また、地区内の高宮ポンプ場用地を確保し、雨水対策の促進を図る。	
	建築物等の整備の方針	商業・物流施設の立地を図り、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、壁面の位置等について定める。	
その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針	緑化の方針	緑にあふれた潤いのある良好な環境を形成するため、地区内の緑化率を定める。	
	形態又は意匠の方針	建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、原色の使用を避け、周辺環境に配慮した意匠とする。	

地区整備計画	地区の区分	地区の名称	物流・業務地区(A地区)	複合業務地区(B地区)	複合住宅地区(C地区)		
		地区の面積	約 6.1 ha	約 3.1 ha	約 3.3 ha		
	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) 法別表第二(イ)項で定めるもののうち、第五号および第九号を除くもの(住宅、兼用住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿、学校、図書館、老人ホーム、保育所、公衆浴場、診療所など) (2) 法別表第二(ハ)項第二号から第四号で定めるもの(大学、高等専門学校、専修学校、病院、老人センター、児童厚生施設など) (3) 法別表第二(ニ)項第四号で定めるもの(ホテル又は旅館) (4) 法別表第二(ロ)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) (5) 法別表第二(ホ)項第二号で定めるもの(マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車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(ト)項第四号で定めるもの(火薬類及び危険物の貯蔵又は処理に供するもので政令で定めるもの) (7) 法別表第二(リ)項第二号及び第三号で定めるもの(キャバレー、ナイトクラブ、個室付浴場など)		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(イ)項第四号及び第七号で定めるもの(学校、図書館、公衆浴場) (4) 法別表第二(ハ)項第二号で定めるもの(大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの) (5) 法別表第二(ニ)項第四号で定めるもののうちラブホテル(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(ロ)項第五号で定めるもの(自動車教習所) (7) 法別表第二(ロ)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 (8) 法別表第二(ホ)項第二号で定めるもの(マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車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 (9) 法別表第二(ヘ)項第五号で定めるものその他これらに類するもの(倉庫業を営む倉庫その他これらに類する倉庫) (10) 法別表第二(ト)項第四号で定めるもの(火薬類及び危険物の貯蔵又は処理に供するもので政令で定めるもの) (11) 法別表第二(リ)項で定めるもの(工場、キャバレーなど)ただし、工場のうち、製造及び修繕、加工の用途に供する工場以外のものを除く		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(イ)項第四号及び第七号で定めるもの(学校、図書館、公衆浴場) (4) 法別表第二(ハ)項第二号で定めるもの(大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの) (5) 法別表第二(ニ)項第二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、自動車教習所等) (6) 法別表第二(ロ)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	
		建築物等の敷地面積の最低限度	建築物の敷地面積の最低限度は3000平方メートルとする。ただし、土地区画整理法(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3000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場合、又は当該土地の全部を一の建築物の敷地として使用するときは、この限りでない。		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、土地区画整理法(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場合、又は当該土地の全部を一の建築物の敷地として使用するときは、この限りでない。		
		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とし、後退部分につき、緑化に努めるものとする。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。					
	建築物の緑化率の最低限度	建築物の緑化率の最低限度は、10分の2とする。					
	かき又はさくの構造の制限	道路に面するかき又はさくの構造は、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積みを併設することを妨げない。					