

枚方長尾地区地区計画について

(地区計画の内容)

1. 地区計画の方針

名 称	枚方長尾地区地区計画	
位 置	枚方市北山一丁目及び長尾家具町四丁目の各地内	
面 積	約 64.3ha	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	本地区は、土地地区画整理事業による住宅地開発、学校法人による大学建設の予定及び周辺住宅地と調和した用途への更新が見込まれる地区によりなる。都市計画道路、歩行者専用道、近隣公園、街区公園などの都市施設の計画に合わせて、本地区計画において、土地地区画整理事業地区では、独立住宅、集合住宅を中心とした概ねヘクタール当り 110 人の中密な住宅地形成、大学建設予定地では良好な教育環境の形成、周辺住宅地と調和した用途への土地利用転換が見込まれる地区では沿道サービス地の形成を促し、地区全体として調和した一体的市街地形成を図ることを目標とする。
	土地利用の方針	学校施設を地区東部に、住宅地を地区西部から南部に、沿道サービス地を国道 1 号沿いに配置する。地区の中心に近隣センター、公民館等を配置し、近隣公園、街区公園とこれらを歩行者専用道等でつなぐ。また、国道 1 号及び沿道サービス地と住宅地との境界沿いに緩衝緑地帯を配置する。その他、地区内に必要な公共、公益施設を適宜配置する。
	地区施設の整備の方針	(道路)都市計画道路(3・5・210-37 北山通線)を軸にして、これと T 字型に家具団地を結ぶ道路及び地区内にループ状に連絡する地区内サービスのための道路を地区施設として整備する。 (緑地)国道 1 号から発生する騒音等を緩衝するとともに、潤いのある環境を形成するため、また、船橋川沿いの遊歩道空間と一体となった快適な歩行者動線の形成を図るため、帯状の緑地を地区施設として整備する。
	建築物等の整備の方針	A 近隣センター地区：商業業務施設及び公益施設を計画的に配置して、まとまりのある近隣センターの形成を図る。 B 文教施設地区：大学、小学校、幼稚園を配置し、良好な教育環境の形成を図る。 C 住宅地区：周辺からの景観に配慮した中層集合住宅等を中心に計画的に配置する。 D 低層住宅地区 1：サービス道路の沿道利用に配慮した低層独立住宅を主体に配置して、壁面後退により日照等に配慮するとともに、適正な画地規模の確保を行って良好な住環境の形成を図る。 E 低層住宅地区 2：低層住宅を集合化して計画的に配置することにより、共有空間等と一体となった街並の形成を図る。 F 低層住宅地区 3：一戸建住宅等の低層独立住宅を主体に配置して、壁面後退等により日照等に配慮するとともに、適正な画地規模の確保を行って良好な住環境の形成を図る。 G 沿道サービス地区：国道 1 号沿道を利用した広域的な商業サービス施設等を配置するとともに、隣接する住宅地への環境に配慮し、周辺環境と一体となった魅力的な沿道サービス地区の形成を図る。

「地区計画の区域は、計画図表示のとおり」

2. 地区整備計画

及地区 及び施設 規の配 模置	道 路	主要区画道路幅員 12m 1本 約240m 主要区画道路幅員 9m 1本 約880m						
	緑 地	2ヶ所 約2ha (緩衝緑地帯) 約0.28ha (幅員10m以上の緑地)						
地 区 整 備 計 画	地区の細区分	近隣センター地区	文教施設地区	住宅地区	低層住宅地区1	低層住宅地区2	低層住宅地区3	沿道サービス地区
	細区分の面積	約1.7ha	約16.2ha	約5.3ha	約2.6ha	約12.1ha	約16.9ha	約9.5ha
	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) 建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)別表第2の(に)項第2号又は第4号から第6号まで、(へ)項第3号から第5号まで、(と)項第4号並びに(り)項第2号及び第3号に掲げるもの (2) 住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿(以下「住宅等」という。)ただし、前号に掲げる建築物以外の用途に供する部分を有する建築物で、住宅等の部分の床面積の合計が延べ面積の3/4以下であるものを除く	次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 (1) 法別表第2(い)項第4号から第9号までに掲げるもの (2) 法別表第2(は)項第2号から第4号までに掲げるもの (3) 建築基準法施行令(昭和25年政令第338号。以下「令」という。)第130条の5の4各号に掲げるもの (4) 前3号の建築物に附属するもの(令第130条の5各号に掲げるものを除く。)			次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 (1) 法別表第2(い)項第1号、第4号から第6号まで、第8号又は第9号に掲げるもの (2) 法別表第2(い)項第2号に掲げる建築物(以下「兼用住宅」という。)のうち、令第130条の3(第1号から第5号までを除く。)に掲げるもの (3) 前2号の建築物に付属するもの(令第130条の5各号に掲げるものを除く。)	次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 (1) 一戸建て住宅 (2) 法別表第2(い)項第4号から第6号まで、第8号又は第9号に掲げるもの (3) 一戸建ての兼用住宅のうち、令第130条の3(第1号から第5号までを除く。)に掲げるもの (4) 前3号の建築物に附属するもの(令第130条の5各号に掲げるものを除く。)	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2(ぬ)項第3号に掲げるもの
	建築物の敷地面積の最低限度				150㎡		150㎡	1,000㎡
壁面の位置の制限				敷地境界線までの外壁後退距離は1m以上とする		敷地境界線までの外壁後退距離は1m以上とする		
建築物等の高さの最高限度			12m				18m (令138条第1項第3号に掲げるものは除く)	

「地区整備計画の区域、地区の細区分及び地区施設の配置は、計画図表示のとおり」

(注) 下線部は建築基準法の改正に伴い、補正した個所を示す。