

# 長尾北町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	長尾北町地区地区計画	
位 置	枚方市長尾北町一丁目 地内	
面 積	約 3.6ha	
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>当地区は、本市の中東部地域、JR学研都市線「長尾駅」より北西約1.6kmに位置し、国道1号（枚方バイパス）とそのアクセス道路である都市計画道路牧野長尾線の広域交通網を活用できる地区であるが、地区の大半が開発行為により整備された住宅地である。</p> <p>地区計画の策定により、住宅地の良好な住環境の保全を旨とするともに、沿道を活かした周辺の居住者の日常生活に必要な商業業務施設等を誘導する。</p>
	土地利用の方針	<p>既存の戸建住宅を主体とした良好な住環境に優れた住宅地とするとともに、それ以外の地区は、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の誘導を図る。</p> <p>また、一級河川船橋川の水辺空間のみどりを活用できる良好な住宅地であることから、周辺環境に調和した良好な生活環境を維持するため、その敷地内には可能な限り緑化を推進する。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>既に北側及び東側の都市計画道路が整備されており、地区内には必要な道路、公園が整備されていることから、これらの機能の維持、保全を図る。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>住宅地区1：戸建住宅地の良好な住環境を保全するため、建築物の用途とともに、建築物の建ぺい率、容積率、高さ、敷地面積、外壁の後退距離の制限を定めるとともに、緑化推進のため、かき又はさくの構造の制限を行う。</p> <p>住宅地区2：中低層住宅を主体としながらも、小規模店舗を許容する地区とするともに、住宅地区1と調和した住環境を確保するため、建築物の用途、高さの制限を定めるとともに、緑化推進のため、かき又はさくの構造の制限を行う。</p> <p>沿道・住宅地区：沿道地区と同様とするが、隣接する住宅地区と調和した住環境を確保するため、建築物の用途、高さの制限等を行う。</p> <p>沿道地区：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の誘導を図るため、建築物の用途の制限を定めるとともに、緑化推進のため、かき又はさくの構造の制限を行う。</p>

「地区計画の区域は、計画図表示のとおり」

2. 地区整備計画

地区の区分	地区の名称	住宅地区1	住宅地区2	沿道・住宅地区	沿道地区
	地区の面積	約 1.4ha	約 0.2ha	約 1.0ha	約 1.0ha
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	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) 建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)別表第2(イ)項第1号から第3号まで、第5号、第6号、第8号及び第9号に掲げるもの (2) 前号の建築物に附属するもの(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(イ)項第1号から第3号まで、第5号、第6号、第8号及び第9号に掲げるもの (2) 法別表第2(ロ)項第2号に掲げるもの (3) 前2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(ニ)項第3号から第6号までに掲げるもの (2) 法別表第2(ニ)項第1号(1)から(3)まで、(11)又は(12)の物品の貯蔵又は処理に供するもの(建築物に附属するものを除く。)	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 法別表第2(ニ)項第3号から第6号までに掲げるもの
	建築物の容積率の最高限度	10分の10			
	建築物の建ぺい率の最高限度	10分の5			
	建築物の敷地面積の最低限度	150㎡			
	壁面の位置の制限	建築物の壁若しくはこれに代わる柱又は高さ2mをこえる門若しくはへの面から敷地境界線までの距離の最低限度は1mとする。ただし、建築物又は建築物の部分がこの距離に満たない場合で、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りではない。 (1) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であること。 (2) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であること。 (3) 建築物に附属する自動車車庫の用途に供し、床面積の合計が7㎡以内であること。			
	建築物等の高さの最高限度	10m また、建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに5mを加えたもの以下とする。	12m(令第138条第1項第3号に掲げるものを除く。)		
	かき又はさくの構造の制限	道路(都市計画道路牧野長尾線を除く。)に面する側にかき又はさくを設置する場合は、生垣若しくは透視可能なものとする。ただし、門又は門の袖で、その長さが2m以下のものについてはこの限りでない。	道路に面する側にかき又はさくを設置する場合は、生垣若しくは透視可能なものとする。ただし、門又は門の袖で、その長さが2m以下のものについてはこの限りでない。		

「地区整備計画の区域は、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、補正した箇所を示す。