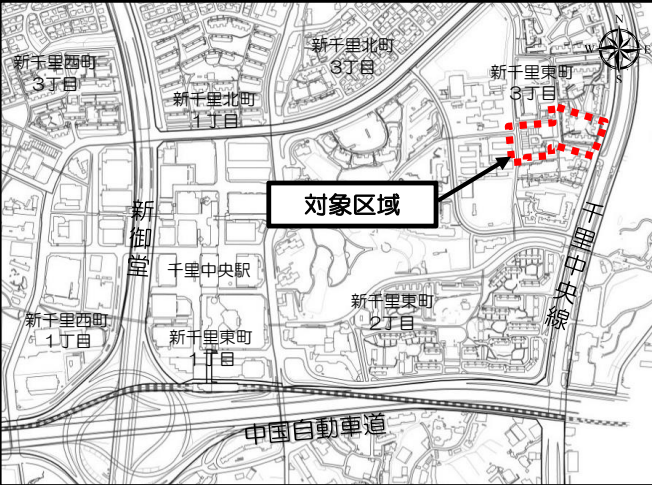


新千里東町近隣センター活性化に係る都市計画案の概要（表面）

1. 位置図



2. 都市計画決定までの経緯、目的

経緯概要

平成21年8月 建替え事業の勉強会の開始
平成24年11月 再開発準備組合の設立
平成28年5月 再開発準備組合における建替え決議
平成28年6月 都市計画法に基づく都市計画提案

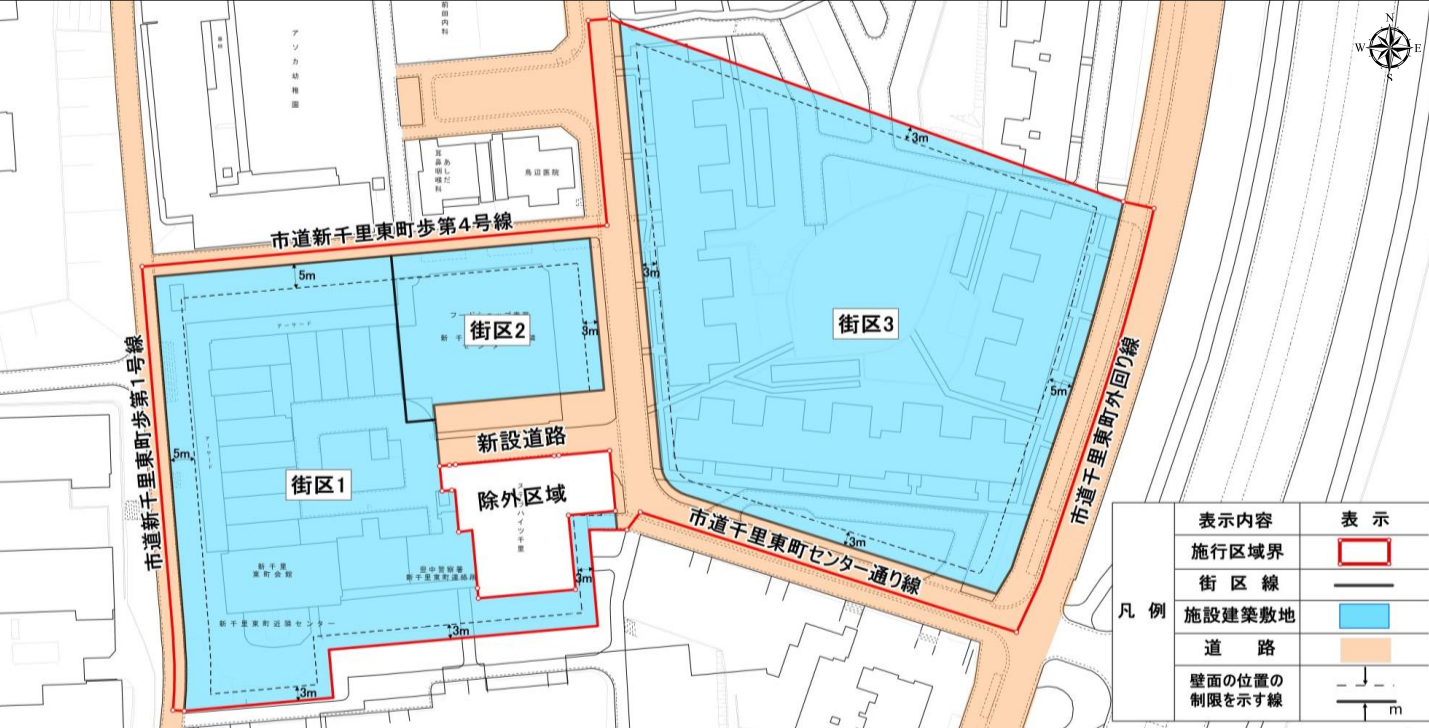
都市計画決定の目的

東町近隣センターは東町住区の買い物やコミュニティの地域拠点としての役割を担っていますが、建物の老朽化や空き店舗の発生など機能の低下がみられ、施設更新が課題となっています。また、高齢化の進展などによる機能の充実が求められており、近隣センターの必要性が高まっていることから、市街地再開発事業により機能を更新し、商業、コミュニティ、公益機能の充実を図るため、関連する都市計画を決定・変更します。

3. 変更・決定の手続きを行う都市計画

- <豊中市決定>**
 - 新千里東町近隣センター地区第一種市街地再開発事業の決定
 - 用途地域の変更
 - 準防火地域の変更
- <新千里東町近隣センター地区地区計画の決定>**
 - 新千里東町近隣センター地区地区計画の決定
 - 新千里東住宅地区地区計画の変更
- <大阪府決定>**
 - 都市再開発の方針の変更

4. 新千里東町近隣センター地区第一種市街地再開発事業



名 称		新千里東町近隣センター地区第一種市街地再開発事業		面 積	約1.7 ha	
公 共 施 設 の 配 置 及 び 規 模	道 路	種 別	名 称			
		区画道路	市道千里東町外回り線、市道千里東町センター通り線、新設道路			
		歩行者専用道路	市道新千里東町歩第1号線、市道新千里東町歩第4号線			
建 築 物 及 び 建 築 敷 地 の 整 備 に 関 す る 計 画	街区番号	建築敷地面積	建築物の概要		主要用途	
			建築面積	延べ面積		
	1	約4,900㎡	約1,700㎡	約12,300㎡	住宅施設	
	2	約1,300㎡	約600㎡	約600㎡	公益施設	
	3	約8,000㎡	約2,900㎡	約18,100㎡	商業施設 住宅施設	
	計	約14,200㎡	約5,200㎡	約31,000㎡		

※本配布資料は、一部簡略化しています。正確な変更内容、区域については、縦覧期間中に縦覧場所でご確認下さい。

5. 用途地域の変更、準防火地域の変更

A

○変更前
・第一種中高層住居専用地域
容積率：200%
建ぺい率：60%
・準防火地域の指定なし

○変更後
・近隣商業地域
容積率：200%
建ぺい率：80%
・準防火地域

B

○変更前
・近隣商業地域
容積率：200%
建ぺい率：80%
・準防火地域

○変更後
・第一種中高層住居専用地域
容積率：200%
建ぺい率：60%
・準防火地域の指定なし

凡例

- 対象区域
- 第一種中高層住居専用地域
- 近隣商業地域
- 準防火地域

9. 都市計画のスケジュール



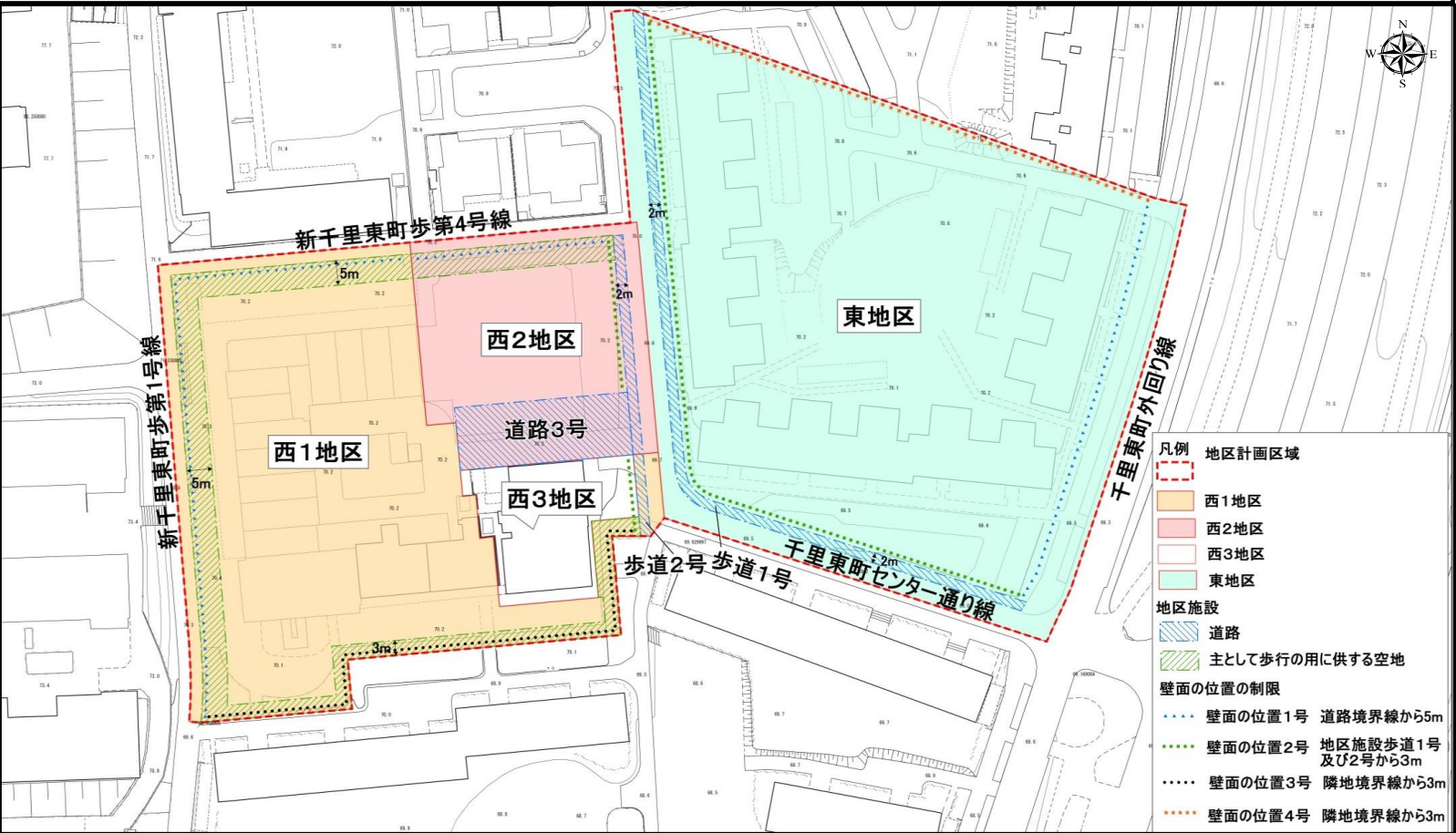
【お問い合わせ先】

<豊中市決定>
豊中市 都市計画推進部 都市計画課 都市計画係
電 話 06-6858-2089
FAX 06-6854-9534

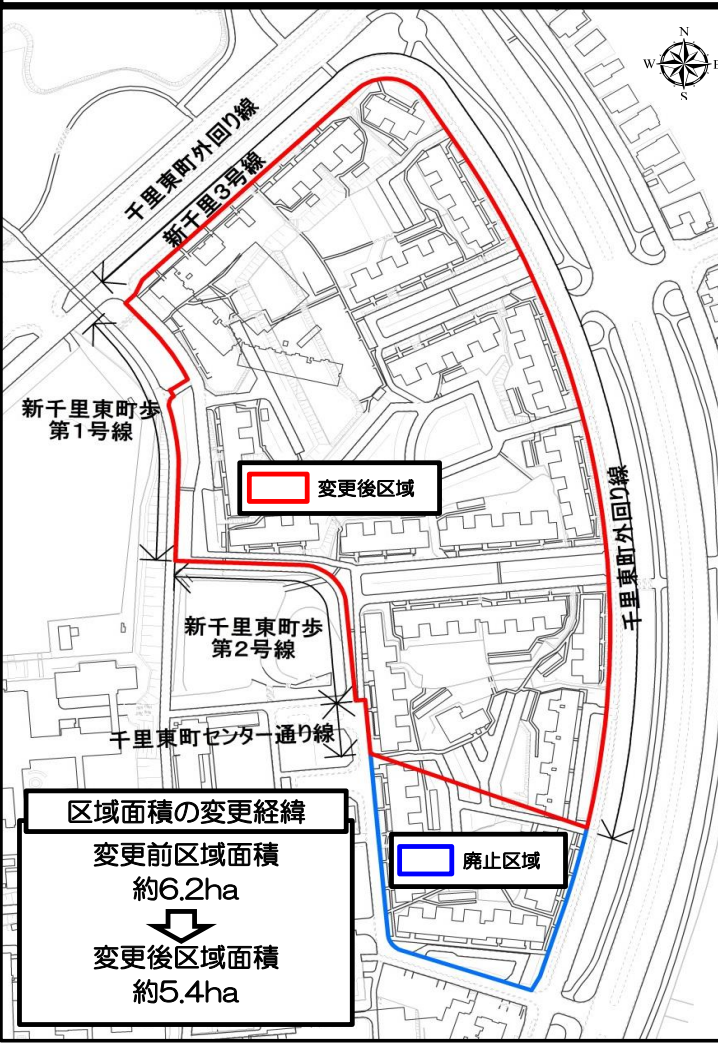
<大阪府決定>
大阪府 都市整備部 都市計画室 計画推進課
土地利用計画グループ
電 話 06-6944-9273
FAX 06-6944-6778

6. 新千里東町近隣センター地区地区計画の決定

名 称			新千里東町近隣センター地区地区計画		面 積	約1.8ha		
地区整備計画	地区施設の配置及び規模		別図のとおり					
	地区の区分	名称	西地区			東地区		
			西1地区	西2地区	西3地区			
		面積	約0.8ha			約1.0ha		
			約0.5ha	約0.2ha	約0.1ha			
	建築物等の用途の制限		次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 住宅 (2) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (3) 倉庫業を営む倉庫 (4) マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの					
	建築物の容積率の最高限度		240%	50%	—	200%		
	建築物の容積率の最低限度		80%	20%	—	70%		
	建築物の建ぺい率の最高限度		65%	50%	—	65%		
	建築物の敷地面積の最低限度		2,500㎡			700㎡	350㎡	4,000㎡
			ただし、本規定が定められた際、現に建築物の敷地として使用されている土地又は建築物の敷地として使用する土地で本規定に適合しないものについて、その全部を一の敷地として使用する土地については、この限りではない。					
	建築物の建築面積の最低限度		500㎡	500㎡	—	500㎡		
	壁面の位置の制限		1. 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面（地盤面下に設けるものを除く。）は、計画図に示す壁面の位置の制限を超えて建築してはならない。 2. 前項の規定は、計画図に示す壁面の位置の制限による距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分で、次の各号のいずれかに該当する場合は、適用しない。 (1) 計画図に示す壁面の位置4号については、外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもの (2) 計画図に示す壁面の位置2号については、歩廊その他これに類するもので、壁を有しないもの					
	壁面後退区域における工作物の設置の制限		次に掲げる工作物は、壁面後退区域に設置してはならない。 (1) 広告塔又は広告板（自己の社名、店名、商標又は建築物の名称表示に係るもので、豊中市道新千里東町外回り線又は千里東町センター通り線に面して設ける広告物（それぞれ一基に限る。）、道先案内図その他の公衆の利便に供する広告物及び表示面積の合計が3㎡未満の駐車場の案内表示に係る広告物は除く。） (2) 高さが5m以上の街路灯、時計塔、装飾塔及び記念塔 (3) 自動販売機 (4) 機械式駐車場及び機械式駐輪場 (5) 消火栓、受水槽及びごみ置き場 (6) 門及び塀（計画図に示す壁面の位置3号及び4号の壁面後退区域については、隣地境界線に沿って設けられるものを除く。） (7) 前各号に掲げる工作物に類するもの					
	建築物等の高さの最高限度		40m					
			ただし、豊中市道新千里東町歩第4号線の道路境界線からの距離が16m以内の区域においては、15mとする。					
建築物等の形態又は意匠の制限		屋外広告物及び建築物の形態又は意匠については、周辺への配慮及び地区全体との調和を図ることにより、良好な景観形成と一体的なまちづくりにふさわしいものとしなければならない。						
建築物の緑化率の最低限度		25%（建築物の敷地面積が1,000㎡以上のものに限る。）				10%（建築物の敷地面積が1,000㎡以上のものに限る。）		
垣又はさくの構造の制限		垣又はさく（門柱その他これに類するものを除く。）は、生垣、ネットフェンス、鉄柵その他これらに類する開放性のあるものとしなければならない。ただし、高さ2m以下の門又は塀（1.6mを超える部分については、ネットフェンス、鉄柵その他これらに類する開放性があるものに限る。）については、この限りでない。						



7.新千里東住宅地区地区計画の変更



8. 都市再開発の方針の変更

