

○ 長吉東部地区地区計画

1. 地区計画の方針

名 称	長吉東部地区地区計画
位 置	大阪市平野区長吉出戸七丁目、長吉出戸八丁目、長吉六反一丁目、長吉六反二丁目及び長吉六反四丁目地内
面 積	約 46.1 ha
区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p>地区計画の目 標</p> <p>本地区は、大阪市の南東部、八尾市との行政界部に位置し、大阪市営地下鉄谷町線長原駅の北約 300 m、同出戸駅の東約 700 m という交通便利な立地にあり、住宅系市街地の形成を目標として、土地区画整理事業による都市基盤施設の整備が進められている区域である。</p> <p>本地区計画では、このような立地特性を活かして、土地区画整理事業による道路、公園等の都市基盤施設の整備に加えて、調和のとれた建築物等の誘導を行うことにより、住宅、店舗、工場等が共存・調和した良好な居住環境を有する住宅系市街地の形成を図ることを目標とする。</p>
	<p>土地利用の方 針</p> <p>本地区を「A地区」「B地区」「C地区」及び「D地区」の4つに区分し、地区の居住水準の向上及び居住環境の形成に配慮して、多様な形式の住宅の整備を計画的に誘導するとともに、居住機能と商業機能、工業機能を適切に配置しつつ、これらの共存・調和を図り、うるおいとにぎわい・活気のある魅力的な住宅系市街地の形成を目指す。</p> <p>各地区の土地利用の方針は、以下に示すとおりである。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. まちづくりにあたっては、障害者・高齢者等の利便性・安全性に十分配慮した、ひとにやさしいまちづくりを行う。 2. 地区全体の防災性の向上を図るとともに、緊急時への対応に配慮した安全なまちづくりを行う。 3. A地区は、共同建てや戸建て等の多様な住宅からなる土地利用を主としながら、生活幹線道路沿道では多様な住宅と生活利便施設などの商業・サービス施設とが共存・調和した土地利用とする。 4. B地区は、共同建てや戸建て等の住宅と商業・サービス施設とが共存・調和した土地利用とする。 5. C地区は、幹線道路沿道にふさわしい商業・サービス施設と共同建てを主体とした住宅とが共存・調和した土地利用とする。 6. D地区は、共同建てや戸建て等の住宅と工場とが共存・調和した土地利用とする。
	<p>建築物等の整備方針</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. これまでに形成されてきた土地利用やまちなみに配慮し、建築物の用途及び延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度の制限を行うことにより、住宅と店舗や工場の相互の良好な環境を形成する。 2. 魅力ある空間の確保と美しいまちなみを実現するため、壁面の位置、形態又は意匠、垣又はさくの構造について一定の制限を行う。 3. 緑豊かでうるおいのあるまちなみ景観を形成するため、道路に面する部分をはじめとして、植栽や生垣等による敷地内の緑化に努める。

<p style="writing-mode: vertical-rl;">区域の整備、開発及び保全に関する方針</p>	<p>建築物等の整備方針</p>	<p>4. A地区においては、多様な住宅からなる住宅地の形成を主としながら、生活幹線道路沿道では多様な住宅と商業・サービス施設とが共存・調和する地区の形成を目指し、建築物の用途、延べ面積の敷地面積に対する割合及び壁面の位置等の制限を行う。</p> <p>5. B地区においては、住宅と商業・サービス施設とが共存・調和する地区の形成をめざし、建築物の用途、延べ面積の敷地面積に対する割合及び壁面の位置等の制限を行う。</p> <p>6. C地区においては、商業・サービス施設と住宅とが共存・調和する地区の形成をめざし、建築物の用途、延べ面積の敷地面積に対する割合及び壁面の位置等の制限を行う。</p> <p>7. D地区においては、住宅と工場が共存・調和する地区の形成をめざし、建築物の用途、延べ面積の敷地面積に対する割合及び壁面の位置等の制限を行う。</p>
--	------------------	---

2. 地区整備計画

	地区の区分	名称	A地区	B地区	C地区	D地区	
		面積	約 27.8 ha	約 11.8 ha	約 4.4 ha	約 2.1 ha	
地区整備方針	建築物等に関する事項	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 建築基準法別表第2(に)項第4号に掲げるもの	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 ① 建築基準法別表第2(に)項第4号に掲げるもの ② 建築基準法別表第2(ほ)項第2号及び第3号に掲げるもの	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 ① 建築基準法別表第2(に)項第4号に掲げるもの ② 建築基準法別表第2(ほ)項第2号及び第3号に掲げるもの ③ 建築基準法別表第2(へ)項第5号に掲げるもの ④ 建築基準法別表第2(と)項第4号に掲げるもので準住居地域内に建築してはならないもの	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 ① 建築基準法別表第2(に)項第4号に掲げるもの ② 建築基準法別表第2(ほ)項第2号及び第3号に掲げるもの ③ 建築基準法別表第2(へ)項第5号に掲げるもの ④ 建築基準法別表第2(と)項第4号に掲げるもので準住居地域内に建築してはならないもの ⑤ 建築基準法別表第2(り)項第2号に掲げるもの	
		建築物の容積率の最高限度	工場の用途に供する建築物又は工場の用途と他の用途が複合した建築物については、延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度を20/10とする。				
		壁面の位置の制限	1. 建築物の壁若しくはこれに代わる柱又は建築物に附属する門若しくは扉で、高さが2mを超えるものは、壁面の位置の制限に反して設けてはならない。 2. 壁面の位置の制限が1m以上と定められた建築物の敷地において、当該建築物の敷地面積が500㎡未満のもの壁面の位置の制限は50cm以上とする。 3. ただし、次の各号に掲げる建築物又はその部分については、前各項の規定にかかわらず、壁面の位置の制限は適用しない。 ① 当該建築物の敷地面積が100㎡未満かつ延べ面積の敷地面積に対する割合が10分の20以下の建築物 ② 歩行者の利便に供する施設又は地盤面下の部分				
		建築物その他の工作物の形態又は意匠の制限	1. 屋根や外壁は、良好な住環境にふさわしい色とする。 2. 広告物や看板類等は、できるだけ街区に調和したものとする。 3. 高架水槽等の屋上設備は、なるべく外部から見えにくい構造とする。 4. 配管類は、できるだけ露出しないものとする。				
		垣又はさくの構造の制限	1. 道路に面して垣又はさくを設置する場合は、できる限り生垣又はネットフェンス・鉄柵等の透視可能な構造とする。 2. 工場の用途に供する建築物又は工場の用途と他の用途が複合した建築物の敷地のうち、道路及び隣接する敷地に面する部分で建築物の利用上支障のない部分については、周辺環境に配慮して植栽等による緑化に努める。				

「地区計画の区域、地区整備計画の区域、地区の区分及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」