

## 北部大阪都市計画真砂玉島台地区地区計画

### 1. 地区計画の方針

名 称	真砂・玉島台地区地区計画	
位 置	茨木市真砂玉島台及び真砂三丁目地内	
面 積	約 7.6ha	
区域の整備、開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	本地区の周辺部は土地区画整理事業をはじめとする計画的なまちづくりによって良好な居住環境を備えた地域である。このことから本地区においても周辺地域との調和に留意しながら、地区の特性を活かした特色あるまちづくりの促進と良質な居住環境を有する魅力あふれるまちの形成を推進するため、土地区画整理事業の実施と併せ、地区計画を定めることにより、将来予想される建築物等の用途の混在や敷地の細分化に伴う居住環境の悪化等を未然に防止し、より良い街並みの形成と維持を図ることを目標とする。
	土地利用の方針	<p>周辺地域との整合性を考慮しつつ、居住環境としての都市景観にも配慮し、以下の土地利用のエリアに区分する。</p> <p>(1) 沿道商業・業務エリア 建物自体が良好な沿道景観の一部となるよう周辺建物や道路景観との調和に配慮した建物を主体とするエリア</p> <p>(2) 住宅エリア1（低層エリア） 地区中央の公園から放射状に広がる道路を骨格とした開放的な街並みと良質な居住環境を備えたゆとりのある低層住宅を主体とし、エリア内の農地とも調和を図っていくエリア</p> <p>(3) 住宅エリア2（中低層エリア） 中低層の住宅による開放的な街並みを基本とし、低層エリアとも一体感のある良質な居住環境を備えたゆとりのある住宅を主体としたエリア</p>
	地区施設の整備の方針	秩序ある市街化の形成を誘導するため、土地区画整理事業により、区画道路、公園等を適正に配置する。
	建築物等の整備の方針	建築物の用途、敷地面積の最低規模、建築物の高さの最高限度、壁面の位置及び垣又はさくの構造等の制限を行うことにより、ゆとりとうるおいのある良質な住宅地の環境形成並びに街並みの景観形成を図る。

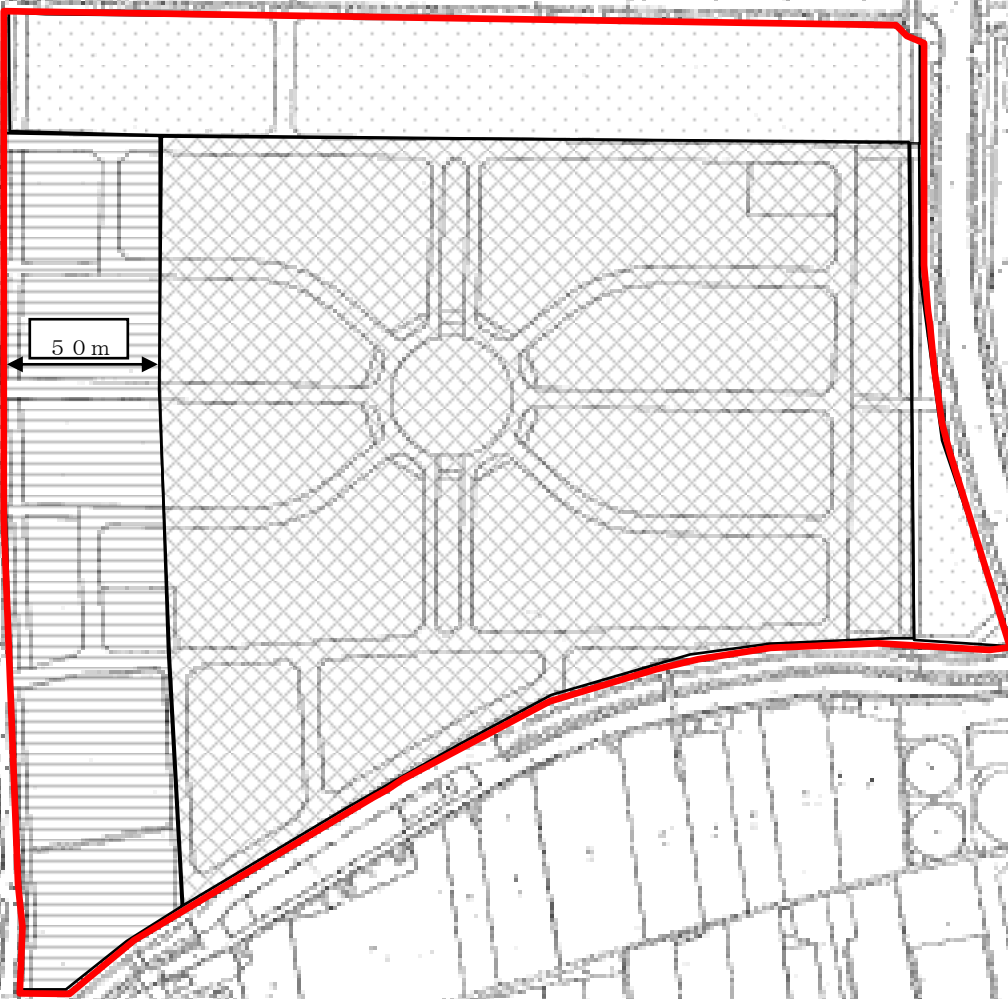
2. 地区整備計画

	地区の区分	区分の名称	沿道商業・業務エリア	住宅エリア1（低層エリア）	住宅エリア2（中低層エリア）
		区分の面積	1. 3ha	4. 9ha	1. 4ha
地区整備計画	建築物等に 関する 事項	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) 倉庫（ただし建築物に附属する倉庫を除く。） (2) 工場で建築基準法施行令（以下「政令」という。）第130条の6に掲げる食品工場のうち自家販売以外のもの (3) 畜舎（ただし動物病院、ペットショップ、ペットホテルに附属するものを除く。） (4) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (5) 自動車車庫（ただし政令第130条の8に掲げるものを除く。） (6) 一戸建ての住宅、長屋建ての住宅、兼用住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿（ただし事務所、店舗、飲食店その他これらに類する用途と兼ねるもので、2階以上の部分を居住の用途に供するものを除く。）	次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 倉庫（ただし農業用倉庫又は建築物に附属する倉庫であって、その用途に供する部分の床面積の合計が50㎡以下のものを除く。） (2) 工場で政令第130条の6に掲げる食品工場のうち自家販売以外のもの (3) 畜舎（ただし動物病院、ペットショップ、ペットホテルに附属するものを除く。） (4) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (5) 自動車車庫（ただし建築物に附属するもので、自動車車庫の用途に供する床面積と同一敷地内にある自動車車庫の用途に供する工作物の築造面積の合計が600㎡以下でかつ同一敷地内にある建築物（自動車車庫の用途に供する部分を除く。）の延べ面積の合計を超えないものを除く。） (6) 事務所、店舗、飲食店にその他これらに類するもの（ただし居住の用途と併用する建築物で事務所、店舗、飲食店その他これらに類する部分の面積が100㎡以下のものを除く。） (7) 集会所（近隣住民の集会の用に供するものを除く。）	次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 倉庫（ただし農業用倉庫又は建築物に附属する倉庫であって、その用途に供する部分の床面積の合計が50㎡以下のものを除く。） (2) 工場で政令第130条の6に掲げる食品工場のうち自家販売以外のもの (3) 畜舎（ただし動物病院、ペットショップ、ペットホテルに附属するものを除く。） (4) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (5) 自動車車庫（ただし建築物に附属するもので、自動車車庫の用途に供する床面積と同一敷地内にある自動車車庫の用途に供する工作物の築造面積の合計が3,000㎡以下でかつ同一敷地内にある建築物（自動車車庫の用途に供する部分を除く。）の延べ面積の合計を超えないものを除く。） (6) 集会所（近隣住民の集会の用に供するものを除く。）
		建築物の敷地面積の最低限度	130平方メートル	130平方メートル	130平方メートル
		建築物の高さの最高限度		10メートル	
		壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は1.0メートル以上とする。ただし、政令第135条の21に該当するものについては、この限りでない。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は1.0メートル以上とする。ただし、政令第135条の21に該当するものについては、この限りでない。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は1.0メートル以上とする。ただし、政令第135条の21に該当するものについては、この限りでない。
		垣又はさくの構造の制限	道路に面する垣又はさくは、生垣あるいはネットフェンス、鉄さく等とし、ブロック塀その他これに類するものは築造してはならない。ただし次に掲げるものについては、この限りでない。 (1) 高さが0.6メートル以下のもの (2) 門 (3) 門の袖でその長さが2.0メートル以下のもの	道路に面する垣又はさくは、生垣あるいはネットフェンス、鉄さく等とし、ブロック塀その他これに類するものは築造してはならない。ただし次に掲げるものについては、この限りでない。 (1) 高さが0.6メートル以下のもの (2) 門 (3) 門の袖でその長さが2.0メートル以下のもの	道路に面する垣又はさくは、生垣あるいはネットフェンス、鉄さく等とし、ブロック塀その他これに類するものは築造してはならない。ただし次に掲げるものについては、この限りでない。 (1) 高さが0.6メートル以下のもの (2) 門 (3) 門の袖でその長さが2.0メートル以下のもの
建築物等の形態又は意匠の制限	屋外に設置する広告物は次の各号に掲げるものとする。 (1) 自己の用に供するもの (2) 周辺的美観・風致を損なわないもの	屋外に設置する広告物は次の各号に掲げるものとする。 (1) 自己の用に供するもの (2) 周辺的美観・風致を損なわないもの	屋外に設置する広告物は次の各号に掲げるものとする。 (1) 自己の用に供するもの (2) 周辺的美観・風致を損なわないもの		





「地区計画、地区整備計画の区域及び地区の区分は計画図表示のとおり」

注) 当該計画は告示時点（平成26年10月31日（市告第314号））時点の法令に基づいています。令和元年10月25日以降、「建築基準法施行令第135条の21」とあるのは「建築基準法施行令第135条の22」とします。

真砂・玉島台地区地区計画 計画図



凡 例

-  地区計画及び地区整備計画の区域
-  沿道商業・業務エリア
-  住宅エリア1
-  住宅エリア2

計 画 図

平成23年度  
北部大阪都市計画  
地区計画の変更  
(茨木市決定)

S=1/2,500