

東部大阪都市計画地区計画の決定（大東市）

都市計画龍間地区地区計画を次のように決定する。

名 称	龍間地区地区計画
位 置	大東市大字龍間地内
面 積	約 7. 0 h a
区域の整備・開発及び保全の方針	<p>地区計画の目標</p> <p>本地区は生駒山系の中腹、市街化調整区域内にある古くからの集落である。自然に恵まれた都市に近い集落として、これまで良好な住環境を保持してきている。地区の中央を横断する形で主要地方道大阪生駒線が整備され、大阪と奈良を結ぶ大動脈として機能している。</p> <p>本地区はJRの最寄り駅まで車で15分程度と比較的近い距離にあるが、生駒山系の中腹に位置するため高低差が大きく、車などの移動手段がなければ暮らしにくいという不便がある。また、市街化調整区域であり自由な建築活動は制限されている。こうしたことから、人口減少と高齢化が進行しており、このまま放置すれば、コミュニティの衰退などの危機が迫っている。</p> <p>本地区計画は、現在の自然に恵まれた良好な住環境の保全を図るとともに、住宅などの建築時には、生駒山系の景観や自然環境に配慮した良好な開発を誘導し、将来的な地域コミュニティの維持、活力ある集落づくりをめざすものである。</p>
	<p>土地利用の方針</p> <p>自然との調和を確保しつつ、これまでの集落形態の維持を基本に、既存集落にふさわしい一体的な土地利用の誘導を図る。</p>
	<p>地区施設の整備の方針</p> <p>市街化の促進につながらないように留意しつつ、安全で快適な住環境を確保するため、区域内を縦断する道路を地区施設に位置付け拡幅整備を図る。</p> <p>また、地域コミュニティの場かつ大規模災害に備え備蓄倉庫を設置している龍間地域広場を地区施設に位置付け、機能の維持・向上に努める。</p>
	<p>建築物等の整備の方針</p> <p>定住の促進と地域コミュニティの維持、活力ある集落づくりに資する建築物の整備を図るものとし、既存集落と調和するよう、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の容積率の最高限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築物等の高さの最高限度、壁面の位置の制限、建築物の緑化率の最低限度、建築物等の形態の制限、垣又はさくの構造の制限について定める。</p>

	地区施設の配置及び規模	道路	1号 幅員 17.0m 延長 330m
			2号 幅員 4.0m 延長 110m
			3号 幅員 4.0～6.7m 延長 160m
			4号 幅員 4.0m 延長 240m
			5号 幅員 4.0～5.5m 延長 380m
			6号 幅員 4.0～4.5m 延長 150m
			7号 幅員 4.0m 延長 70m
		※2号、4号、5号、7号については、整備後の幅員を記載。	
		公園	1ヶ所 約500㎡
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	<p>次の各号に掲げる建築物以外を建築してはならない。</p> <p>(1) 建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第2(イ)項に掲げる建築物のうち、以下のもの</p> <p>第1号 住宅</p> <p>第2号 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの<u>のうち政令で定めるもの</u></p> <p>(2) 建築基準法別表第2(ロ)項に掲げる建築物のうち、以下のもの</p> <p>第2号 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの<u>のうち政令で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が150㎡以内のもの(3階以上の部分をその用途に供するものを除く。)</u></p> <p>(3) 上記の建築物に附属するもの</p> <p>(4) その他市長が認めるもの</p>
		建築物の敷地面積の最低限度	<p>150㎡以上</p> <p>ただし、当該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現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用する土地で当該規定に適合しないものについては、その全部を一の敷地として使用する場合には、この限りでない。</p>
		建築物の容積率の最高限度	150%
		建築物の建蔽率の最高限度	60%
		建築物等の高さの最高限度	10m

	壁面の位置の制限	<p>建築物の壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線（道路境界線を含む）までの距離は、1.0m以上でなければならない。</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。</p> <p>(1) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内であること。</p> <p>(2) 外壁等の中心線の長さの合計が3.0メートル以下であること。</p>
	建築物の緑化率の最低限度	20%
	建築物等の形態の制限	建築物の屋根については、勾配屋根を基本とし周囲の集落や自然環境と調和する形態意匠とする。
	垣又はさくの構造の制限	道路の面する敷地の部分に垣又はさくを設置する場合は、集落地としての景観に配慮したものとする。
備考		<p>【適用の除外】</p> <p>当該地区計画の決定告示の際、当該規定に適合しない現に存する建築物を用途変更の伴わない増築又は改築する場合は、当該規定を適用しないものとする。</p>

「区域、地区整備計画の区域及び地区施設の配置は計画図表示のとおり」