


位置図

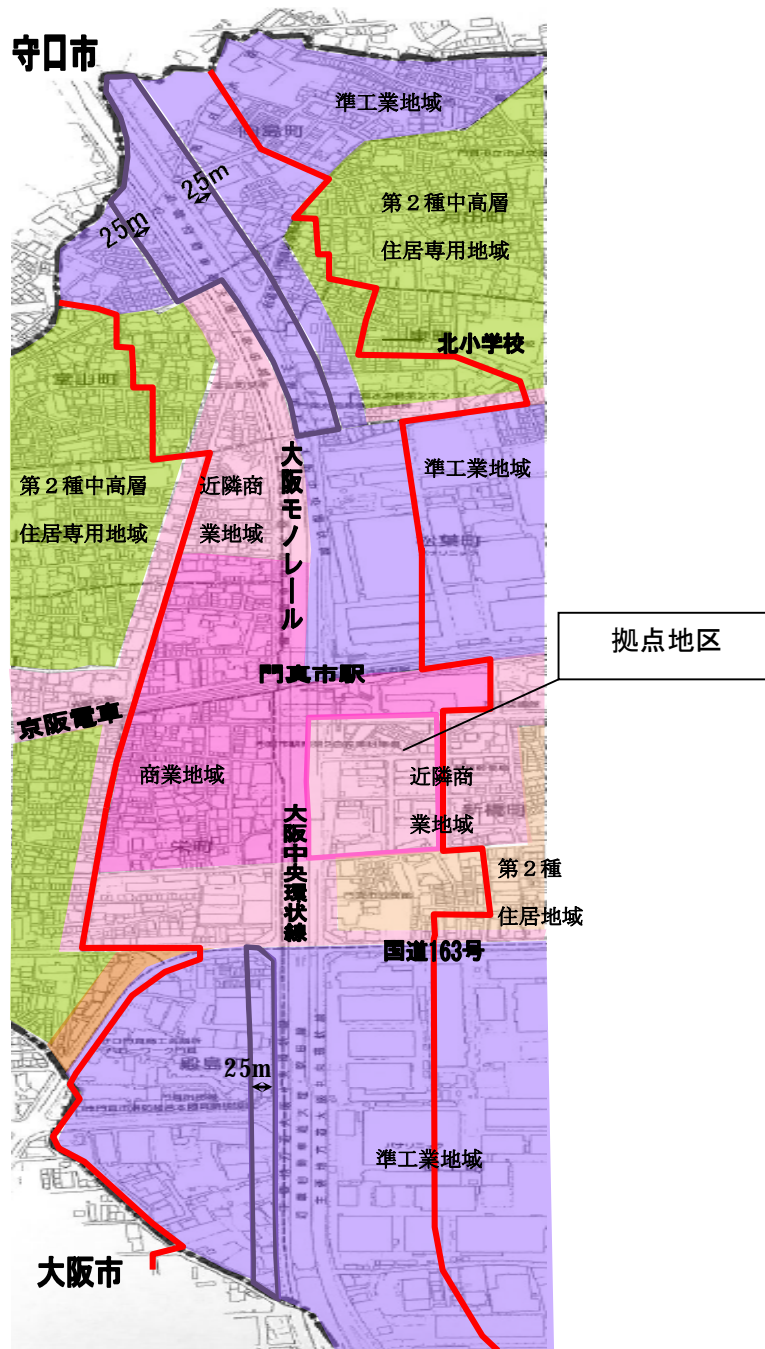
(2) - 1. 府道大阪中央環状線沿道地区






(2) - 1. 第二京阪道路沿道地区

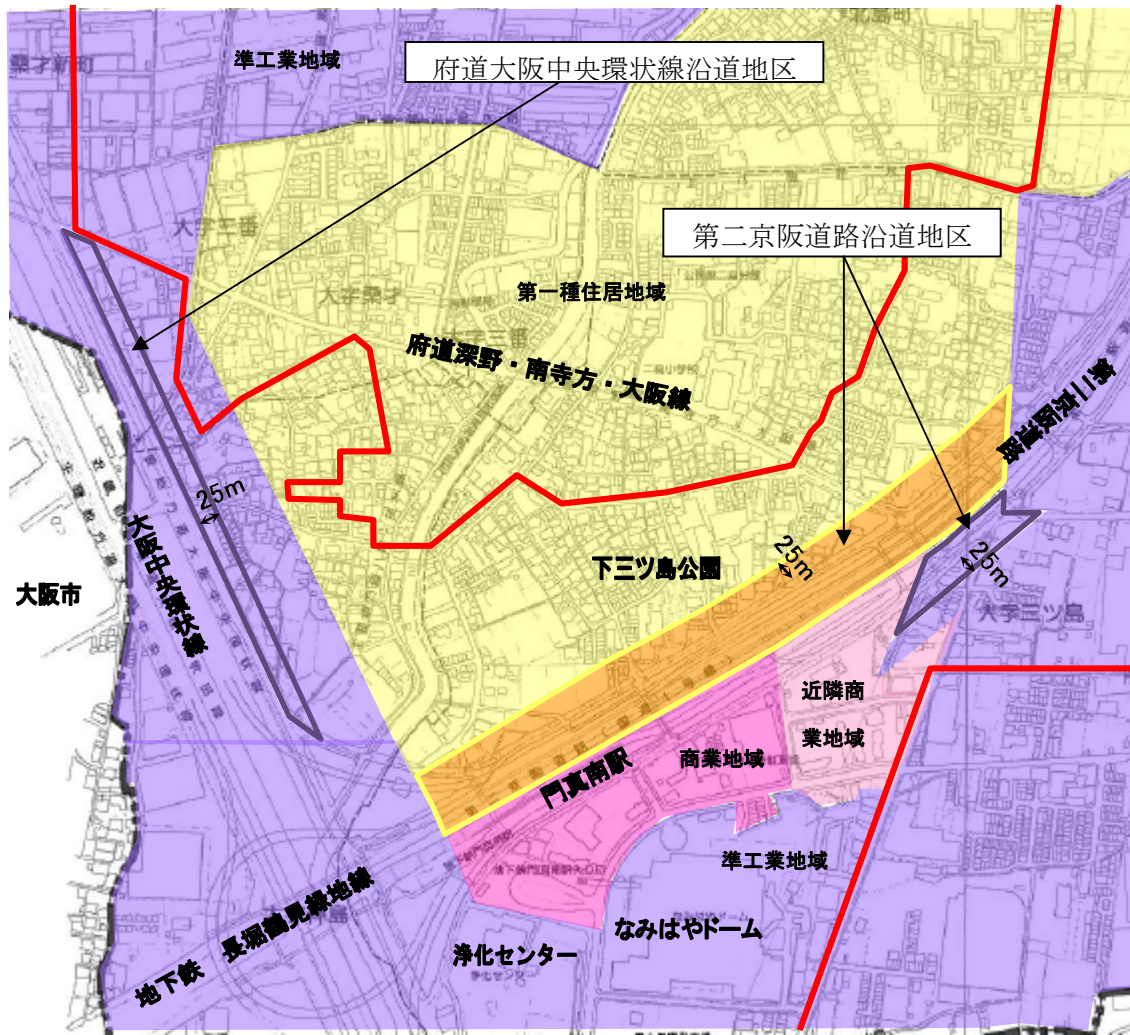
凡 例	
	市街化区域
	用途地域の変更




(2) - 1. 府道大阪中央環状線沿道地区



凡 例	
	準工業地域 (200/60) から 準工業地域 (300/80) に変更する区域
	近隣商業地域 (300/80) から 近隣商業地域 (400/80) に変更する区域
	みどりの風促進区域

(2) - 1. 第二京阪道路沿道地区



凡 例	
	準工業地域 (200/60) から 準工業地域 (300/80) に変更する区域
	第一種住居地域 (200/60) から 第二種住居地域 (300/80) に変更する区域
	みどりの風促進区域

(参考資料)

みどりの風促進区域の概要

○「みどりの風促進区域」とは

主要道路、河川を軸に、沿線の民有地も含めて厚みと広がりのあるみどり豊かなセミパブリック空間を重点的に創出する区域



○「みどりの風促進区域」の目的

- ・緑化軸の形成による実感できるみどりの創出
- ・風とみどりの相乗効果によるクールスポットの形成により、「みどりの風の軸」を形成する

○「みどりの風促進区域」の取り組み内容（3本柱）

1. 公共事業の重点化
(軸となる幹線道路、河川への緑化重点化)
2. 周辺民有地の都市計画手法による緑化誘導
3. 周辺民有地の緑化誘導策としての府民・企業等との協働
(開発協議時の緑化誘導、企業や地域との協働等)

都市計画手法による誘導制度の概要

○誘導制度は強制ではありません。下記のいずれかを選択できます。

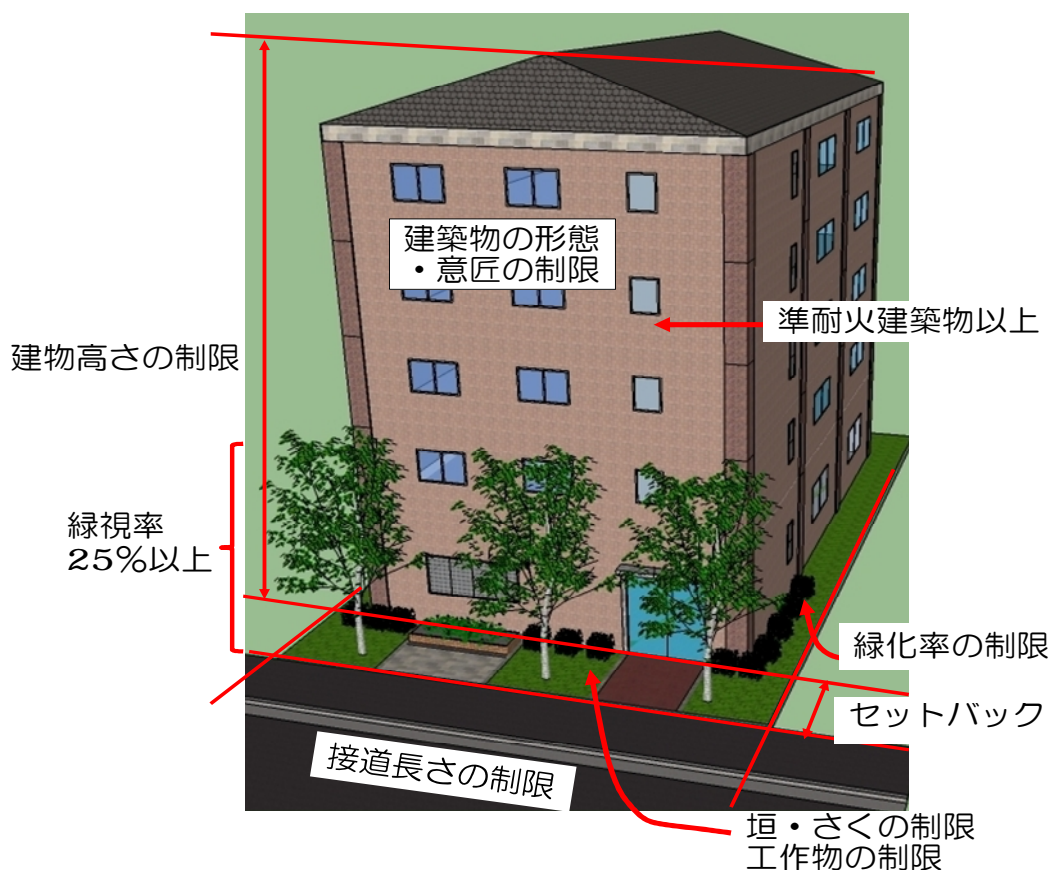
- ① 従来どおりの容積率、建ぺい率の制限を適用する。
- ② 緑化等の要件を満足して容積率又は建ぺい率の制限の緩和を受ける。

○地区別の選択肢

	地区名	選択肢 1	選択肢 2
門真市	沿道地区	従来の制限 容積率 200%以下 建ぺい率 60%以下	容積率緩和 <u>容積率 300%以下</u> 建ぺい率 60%以下 建ぺい率緩和 容積率 200%以下 <u>建ぺい率 80%以下</u>
	拠点地区	従来の制限 容積率 300%以下 建ぺい率 80%以下	容積率緩和 <u>容積率 400%以下</u> 建ぺい率 60%以下
守口市		従来の制限 容積率 300%以下 建ぺい率 60%以下	建ぺい率緩和 容積率 300%以下 <u>建ぺい率 80%以下</u>

○主な緩和要件（地区計画で定める内容）

容積率緩和	建ぺい率緩和
(1) 建ぺい率 60%以下 (2) 敷地面積 300 m ² 以上 (3) 緑視率 25%以上 (4) 緑化率 20%以上 (5) 道路境界から建物を 3 m以上後退（セットバック） (6) 接道長さ 15m以上 (7) 建物の高さ 20m以下（拠点地区は 31m以下） (8) 準耐火建築物以上（拠点地区は耐火建築物）	(1) 敷地面積 300 m ² 未満 (2) 緑視率 25%以上 (3) 緑化率 5%以上 (4) 道路境界から建物を 1 m以上後退、隣地境界から建物を 0.5m以上後退 (5) 接道長さ 6 m以上 (6) 準耐火建築物以上



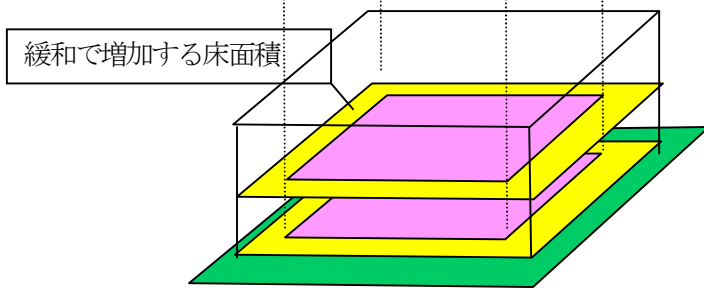
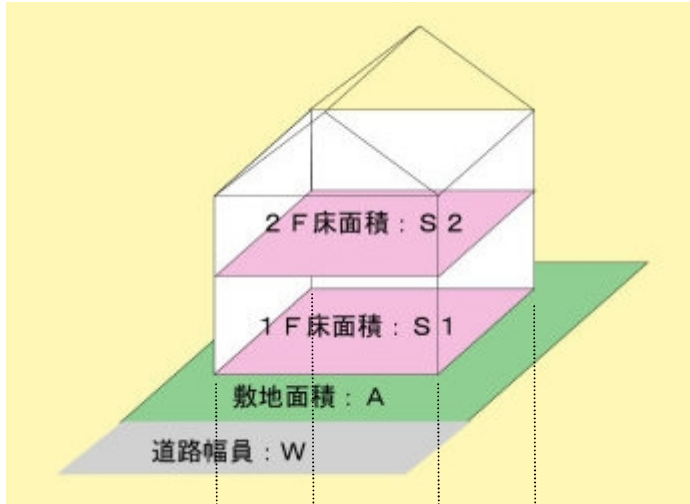
○用語の定義

■建ぺい率とは：敷地面積に対する建築面積（建築物の最大水平投影面積）の割合

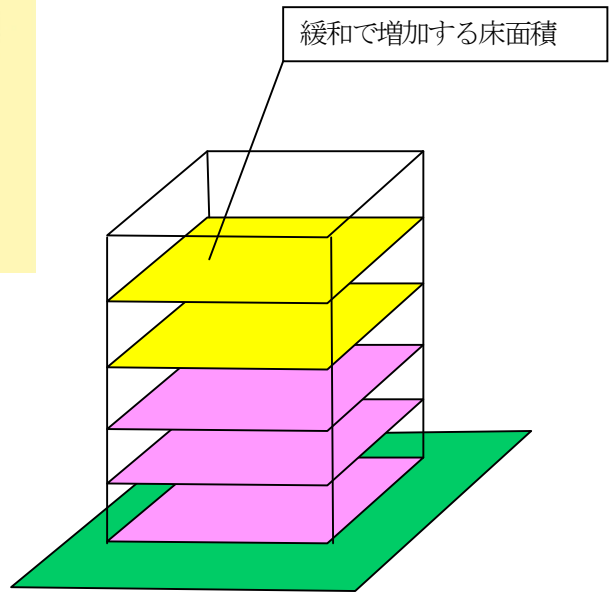
$$\text{建ぺい率} = S1 / A \times 100\%$$

■容積率とは：敷地面積に対する延べ面積の割合

$$\text{容積率} = (S1 + S2) / A \times 100\%$$

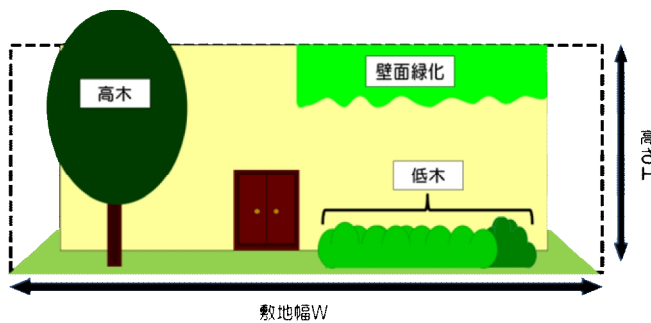


建ぺい率緩和のイメージ



容積率緩和のイメージ

■緑視率とは：敷地の道路側立面に対する緑の立面積の割合



$$\text{緑視率}(\%) = \frac{\text{緑視面積}}{\text{敷地幅}W \times \text{高さ}H} \times 100$$

高さHは、建築物の高さ(最大10m)

■緑化率とは：敷地面積に対する建築物の緑化施設の面積の割合