

地区整備計画（案）

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	中高層住宅地区（佐竹台5丁目（1））	
			地区の面積	約 h a	
		建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 共同住宅、寄宿舎又は下宿</p> <p>(2) 学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。）、図書館その他これらに類するもの</p> <p>(3) 老人ホーム、保育所その他これらに類するもの</p> <p>(4) 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの</p> <p>(5) 診療所</p> <p>(6) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する令第130条の4に定める公益上必要な建築物</p> <p>(7) 集会所</p> <p>(8) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものうち令第130条の5の3に定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計500㎡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。）</p> <p>(9) 前各号の建築物に附属するもの（令第130条の5の5に定めるものを除く。）</p>		
		建築物の容積率の最高限度	住宅の用途に供する部分は、15/10とする。		
		壁面の位置の制限	<p>1 建築物の壁又はこれに代わる柱は、計画図に示す壁面の位置の制限に反して建築してはならない。</p> <p>2 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、3m以上でなければならない。</p> <p>3 前2項の規定は、次の各号のいずれかに該当するときは、適用しない。</p> <p>(1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるとき。</p> <p>(2) 物置その他これに類する用途に供する建築物にあっては、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるとき。</p>		
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	<p>壁面後退区域には工作物を設置してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当するときは、その限りではない。</p> <p>(1) 敷地の維持管理上、災害防止上及び通行上必要なもの。</p> <p>(2) この地区計画の決定の告示の日（令和●年●月●日。以下「告示日」という。）に現に存する擁壁を改修又は撤去し、これと同等の擁壁を設けるとき。</p>		
		建築物等の高さの最高限度	建築物の高さの最高限度は、計画図に示す制限を超えてはならない。		
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>1 建築物等の形態又は色彩その他意匠については、周辺の街並みとの調和を図るものとし、敷地については、緑化に努めなければならない。</p> <p>2 屋外広告物を設置するときは、周囲の環境と調和するよう、設置場所、大きさ、色彩等に配慮しなければならない。</p>		
	垣又は柵の構造の制限	道路に面する垣又は柵で建築物に附属するものは、ネットフェンス、鉄柵等の視界を遮らないもの又は生け垣でなければならない。			

(備考)

(建築物の容積率の最高限度における特例)

次の各号のいずれかに該当する建築物については、地区整備計画に定める建築物の容積率の最高限度を適用しない。

(1) 建物の区分所有等に関する法律(昭和37年4月4日法律第69号)第2条に規定する区分所有権の目的たる建築物の建替えを行う場合。

(2) 災害復興など、やむを得ない場合。

(公益上必要な建築物等の特例)

市長が、公益上必要な建築物で用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したもの等については、建築物等に関する事項(壁面後退区域における工作物の設置の制限及び建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を除く。)の全部又は一部は、適用しない。

(一の敷地とみなすこと等による制限の緩和)

建築基準法第86条第1項若しくは第2項又は第86条の2第1項の規定により市長がその1又は2以上の構えを成す建築物の位置及び構造が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めたものに対し、壁面の位置の制限に掲げる規定を適用する場合には、当該1又は2以上の建築物は、一の敷地内にあるものとみなす。

「区域、壁面の位置の制限及び建築物等の高さの最高限度は、計画図表示のとおり」

計画図（案）



地区整備計画



壁面位置の制限（地区整備計画区域境界線（a-c）から10.0m）

計画図（案）（高さ制限）

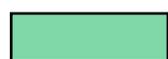


地区整備計画



高さの最高限度10.0m

（地区整備計画区域境界線（a-c）からの距離が20m未満の範囲）



高さの最高限度20.0m

（地区整備計画区域境界線（a-c）からの距離が20m以上25m未満の範囲）



高さの最高限度25.0m

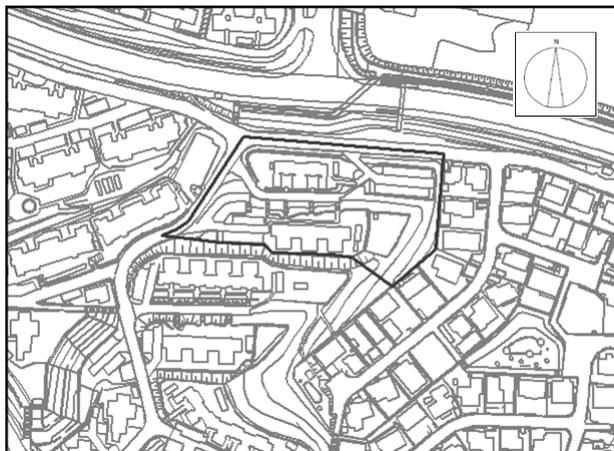
（地区整備計画区域境界線（a-c）からの距離が25m以上の範囲）

中高層住宅地区(佐竹台 5 丁目(1))景観形成地区基準(案)

中高層住宅地区(佐竹台 5 丁目(1))

ア.位 置・・・吹田市佐竹台 5 丁目地内

イ.区 域・・・下図のとおり



ウ.面 積・・・約●●ha

エ.経 過・・・令和●年●月●日指定、告示し、同日施行

オ.基本目標・・・1.みどり豊かで落ち着いたある住宅地景観をつくり、はぐくむ。

2.地域にとけこむ新しいまちなみをつくる。

3.活気や表情のある景観をはぐくむ。

4.北大阪を代表するみどり豊かで文化的な景観をまもり、はぐくむ。

カ.基本方針・・・1.ゆとりの空間を確保し、みどり豊かで潤いのある住宅地景観をつくり、はぐくむ。

2.地域の緑地・公園の緑豊かな景観をまもり、はぐくむ。

3.地域のみどり豊かで親しみやすい道路景観をはぐくむ。

4.地域のみどりに調和する洗練された施設景観をはぐくむ。

キ.基 準・・・別表 1・別表 2 の景観誘導基準を満たした上で、以下の基準とする。

a.建築物

<p>1. 全体計画・配置等</p>	<p>(1) 良好な景観の形成及び周辺景観と調和を図り、全体的にまとまりのある計画とする。</p> <p>(2) 周辺に与える圧迫感、突出感を軽減し、緑化を図る空地を確保するなど、敷地境界線から後退した計画とする。</p> <p>(3) 道路に面する部分は開放的な空間とし、快適な空間づくりとなる計画とする。</p> <p>(4) 交流が図れる潤いある開放的な空間を設ける。</p> <p>(5) 既存の斜面緑地や樹木を活かした緑化計画とする。</p> <p>(6) 敷地内の広場や遊園、プレイロットなどは、開放的な空間となるよう工夫する。</p> <p>(7) 敷地内のサインは、デザインを統一するなど、景観に配慮したものとする。</p> <p>(8) 敷地内に設置する照明灯は、配置などを工夫し、景観に配慮したものとする。</p>
--------------------	---

2. 屋根の形態意匠及び素材	<p>(1) 周辺景観と調和し、連続性に配慮した意匠とする。</p> <p>(2) 勾配屋根とする場合は、周辺景観と調和し、落ち着いたまちなみを形成する色彩とする。</p> <p>(3) 光沢をおさえた素材を使用する。</p>												
3. 形態意匠及び素材	<p>(1) 周辺景観と調和した意匠とする。</p> <p>(2) 圧迫感や単調感を和らげるため大壁面は、開口部、バルコニー、外壁面の分節化等を工夫し変化を持たせる。</p> <p>(3) バルコニーは、洗濯物・室外機等が外部から見えにくいよう工夫する。</p> <p>(4) 外壁のアクセントカラー以外の色彩は、周辺と調和し落ち着いたまちなみを形成する色、配色とし、以下の表の範囲内の色彩とする。ただし自然素材は除く。</p> <table border="1" data-bbox="424 730 1302 1021"> <thead> <tr> <th>色相</th> <th>明度</th> <th>彩度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>無彩色</td> <td>5.0以上 8.5以下</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>R (赤)・YR (黄赤)・Y (黄)</td> <td>5.0以上 8.5以下</td> <td>3.0以下</td> </tr> <tr> <td>その他の色相</td> <td>5.0以上 7.0以下</td> <td>2.0以下</td> </tr> </tbody> </table> <p>(5) 外壁の色彩を2色以上使用する場合は、隣接する色の明度差は2以内を基本とする。ただし、アクセントカラーを除く。</p> <p>(6) 質感、素材感のある素材とする。</p>	色相	明度	彩度	無彩色	5.0以上 8.5以下	—	R (赤)・YR (黄赤)・Y (黄)	5.0以上 8.5以下	3.0以下	その他の色相	5.0以上 7.0以下	2.0以下
色相	明度	彩度											
無彩色	5.0以上 8.5以下	—											
R (赤)・YR (黄赤)・Y (黄)	5.0以上 8.5以下	3.0以下											
その他の色相	5.0以上 7.0以下	2.0以下											
4. 敷設	<p>(1) 開放的な空間となるよう工夫し、擁壁等を設ける場合には、擁壁前面にできる限り植栽空間を設ける。</p> <p>(2) 道路際はできるだけ緑化し、地域に潤いを与えられるよう植栽を積極的に配置する。</p> <p>(3) 緑の連続性、量感を考慮し、四季を演出し、地域の個性を豊かにするものとする。</p> <p>(4) かき又はさくを設ける場合は、できる限り生垣とする。やむを得ずフェンス等を設ける場合は、色は黒又は茶系を基本とし緑を活かす。</p> <p>(5) 隣地境界にフェンスを設ける場合は、道路境界から控えて設置する。</p> <p>(6) 道路際の照明灯等の配置などを工夫し、景観に配慮したものとする。</p>												

5. 駐車場・駐輪場	<ul style="list-style-type: none"> (1) 建築物との一体化やデザインの調和を図る。 (2) 道路や敷地境界よりできる限り後退し、植栽等により直接見えにくい配慮をする。 (3) 駐車場の駐車区画の舗装仕上げは、質感のある素材などで工夫する。 (4) 照明灯のデザインなどを工夫し、夜間景観に配慮する。
6. ごみ置場・付帯施設等	<ul style="list-style-type: none"> (1) 建築物との一体化やデザインの調和を図る。 (2) 植栽等により公共空間から直接見えにくいよう配慮する。 (3) 設備類は見えにくい位置に配置する、デザインの要素として扱うなどの考慮をする。
7. 植栽	<ul style="list-style-type: none"> (1) 敷地内の既存樹木は、できるだけ残すあるいは移植するなど修景に活かすよう配慮する。 (2) 周辺の景観と調和し、良好な景観とするため、樹木の配置及び樹種の構成を考慮して緑化する。 (3) 道路際へ積極的に植栽を行い、隣接地のみどりとのつながりにも配慮する。 (4) 植栽部分に照明灯を設置する場合は、デザインなどを工夫し、夜間景観に配慮する。

b.工作物

1. 擁壁	<ul style="list-style-type: none"> (1) 周辺環境に調和した、仕上げ及び高さに対する工夫を行う。 (2) 道路際の擁壁は、植栽空間の確保や垂直緑化等により圧迫感を低減するよう配慮する。
-------	--

c.開発行為

1. 緑化	<ul style="list-style-type: none"> (1) 敷地内の既存樹木は、できるだけ残すあるいは移植するなど修景に活かすよう配慮する。 (2) 周辺の景観と調和し、良好な景観とするため、樹木の配置及び樹種の構成を考慮して緑化する。
2. 造成計画	(1) 地形の特性を活かし、周辺との調和に配慮した造成計画とする。

d.屋外広告物

<ul style="list-style-type: none"> (1) 自家用のみとする。 (2) 地上設置型広告物、壁面広告物のみとする。 (3) 周辺環境や建築物と調和したデザインとし、地色は低彩度のものを使用する。 (4) 表示面積の合計は設置する壁面の 1/20 以下とする。 (5) ただし、期間を定め表示するもので、まちなみに配慮したものはこの限りでない。
--

に地上権、賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定（以下「所有権の移転等」という。）をし、又は合併をしてはならない。

（公序良俗に反する使用等の禁止）

第12条 乙は、この契約締結の日から第10条に定める指定用途に供すべき期間の終期までの間、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第2号に規定する暴力団若しくは法律の規定に基づき公の秩序等を害するおそれのある団体等であることが指定されている者の事務所又はその他これに類するものの用に供し、また、これらの用に供されることを知りながら、所有権を第三者に移転し又は売買物件を第三者に貸してはならない。

（買戻権の行使）

第13条 甲は、乙がこの契約締結の日から次項に定める買戻期間満了の日までにおいて、甲の承認を得ないで、売買物件について次の各号のいずれかに該当する行為をした場合には、売買物件の買戻しをすることができる。

- (1) 指定用途の始期までに指定用途に供しなかったとき。
- (2) 指定期間中に指定用途に供しなくなったとき。
- (3) この契約締結の日から第2項に規定する買戻期間満了の日までに指定用途以外の用途に供したとき。
- (4) 第11条に定める所有権の移転等の禁止の義務に違反し、又は合併をしたとき。
- (5) その他本契約条項に違反したとき。

2 買戻しの期間は、この契約締結の日から10年間とする。

3 甲は、第1項に定める買戻権を行使するときは、乙が支払った売買代金を返還する。ただし、当該売買代金には利息を付さない。

4 甲は、買戻権を行使するときは、乙の負担した契約の費用は返還しない。

5 甲は、買戻権を行使するときは、乙が支払った違約金及び乙が売買物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用は償還しない。

（買戻しに関する登記）

第14条 甲は、前条に定める買戻権を行使したときは速やかに買戻しを原因とする所有権移転登記を囑託するものとする。この場合において、乙は、甲が当該登記に必要とする書類等を速やかに提出し、甲が作成した所有権移転登記承諾書及び登記原因証明情報に署名押印しなければならない。

2 甲は、買戻期間満了後、買戻期間満了を原因とする買戻権抹消登記の囑託を行うものとする。

（指定用途等の変更及び解除）

第15条 乙は、売買物件の全部又は一部について、やむを得ない理由により第8条に定める指定用途の変更若しくは解除、第9条に定める指定期日若しくは第10条に定める指定期間の変更、第11条に定める所有権の移転等若しくは合併の禁止の解除又は第13条に定める買戻しの特約を解除する必要がある場合には、理由を付した書面をもって甲に申請し、その承認を受けなければならない。

（違約金）

第16条 乙は、次の各号に定める事由が生じたときは、甲の請求により、それぞれ各号に定める金額を違約金として甲に支払わなければならない。

- (1) 甲の承認を得ないで、契約締結日から指定用途に供すべき期間の満了日までに指定用途以外の用に供したとき、又は第11条に定める所有権の移転等若しくは合併の禁止の義務に違反したときは、金（売買代金の3割）円

(2) 前条に定める義務に違反したときは、金（売買代金の3割）円

(3) 第19条第2号に該当することが判明したときは、金（売買代金の3割）円

2 前項の違約金は第22条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

(実地調査等)

第17条 甲は、指定用途に供すべき期間が満了するまでの間、売買物件について随時その使用状況を実地に調査し、乙に対し必要な報告又は資料の提出を求めることができる。この場合において、乙は、その調査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、又は報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

2 乙は、売買物件を指定用途に供したときは、速やかに現況写真並びに土地及び建物の登記事項証明書等を添え、甲にその旨報告しなければならない。

3 乙は、指定用途に供すべき期間が満了したときは、速やかに現況写真、登記事項証明書等を添え、甲にその旨報告しなければならない。

(遅延利息)

第18条 乙は、第3条に定める売買代金を甲が定める支払期限までに支払わなかったときは、その期限の翌日から支払った日までの日数に応じ、遅延利息として当該金額につき年3パーセントの割合で計算した金額（500円未満を除く。）を甲の発行する納入通知書により、甲に支払わなければならない。

(契約の解除)

第19条 甲は、乙が次のいずれかに該当する場合は、この契約を解除することができる。

(1) 乙がこの契約に定める義務を履行しないとき。

(2) 乙が、大阪府暴力団排除条例（平成22年大阪府条例第58号）第2条第2号及び第4号の規定に該当する者と認められるとき。

(返還金等)

第20条 甲は、前条に定める解除権を行使したときは、乙が支払った売買代金を返還する。ただし、当該返還金には利息を付さない。

2 甲は、解除権を行使したときは、乙の負担した契約の費用は返還しない。

3 甲は、解除権を行使したときは、乙が支払った違約金及び乙が売買物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用は償還しない。

(原状回復)

第21条 乙は、甲が第13条第1項の規定により買戻権を行使したとき又は第19条の規定により解除権を行使したときは、甲の指定する期日までに売買物件を原状に回復して返還しなければならない。ただし、甲が売買物件を原状に回復させることが適当でないことを認めるときは、現状のまま返還させることができる。

2 売買物件の返還時、当該売買物件内に残置した物件はすべて甲の所有に帰し、これにより、乙が損害を被っても甲に対して何らの請求をしないものとする。

3 乙は、第1項ただし書の場合において、売買物件が滅失又はき損しているときはその損害賠償として、買戻権行使時又は契約解除時の時価により減損額に相当する金額を甲に支払わなければならない。また、乙の責めに帰すべき事由により甲に損害を与えている場合には、その損害に相当する金額を甲に支払わなければならない。

4 乙は、第1項に定めるところにより売買物件を甲に返還するときは、甲の指定する期日までに、当該物件の所有権移転登記の承諾書、その他甲が必要とする書類等を甲に提出しなければならない。

(損害賠償)

第22条 乙は、この契約に定める義務を履行しないため甲に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければならない。

(返還金の相殺)

第23条 甲は、第13条第3項の規定による買戻権の行使により売買代金を返還する場合又は第20条第1項の規定により売買代金を返還する場合において、乙が第16条に定める違約金又は第21条第3項若しくは前条に定める損害賠償金を甲に支払うべき義務があるときは、返還金の全部又は一部と相殺する。

(契約の費用)

第24条 この契約の締結及び履行並びに所有権移転登記及び買戻権の抹消登記等に関して必要な一切の費用は、すべて乙の負担とする。

(疑義等の決定)

第25条 この契約に関し疑義が生じたとき、又はこの契約に定めのない事項については、甲乙協議の上これを定めるものとする。

この契約の締結を証するため、本書2通を作成し、甲乙記名押印の上、各1通を保有する。

年 月 日

甲 大阪府
代表者

乙 (住所)
(氏名)

物 件 の 表 示

所 在	地 番	地 目	面 積			
			公 簿	m ²	実 測	m ²
吹田市佐竹台五丁目	115番11	宅地	3,030	58	3,030	58
計			3,030	58	3,030	58

