

南部大阪都市計画埴生野地区地区計画の変更(市決定)

当初：平成12年 4月 7日 市告示第 99号
 変更：平成16年 9月 3日 市告示第158号
 変更：平成22年 8月27日 市告示第189号

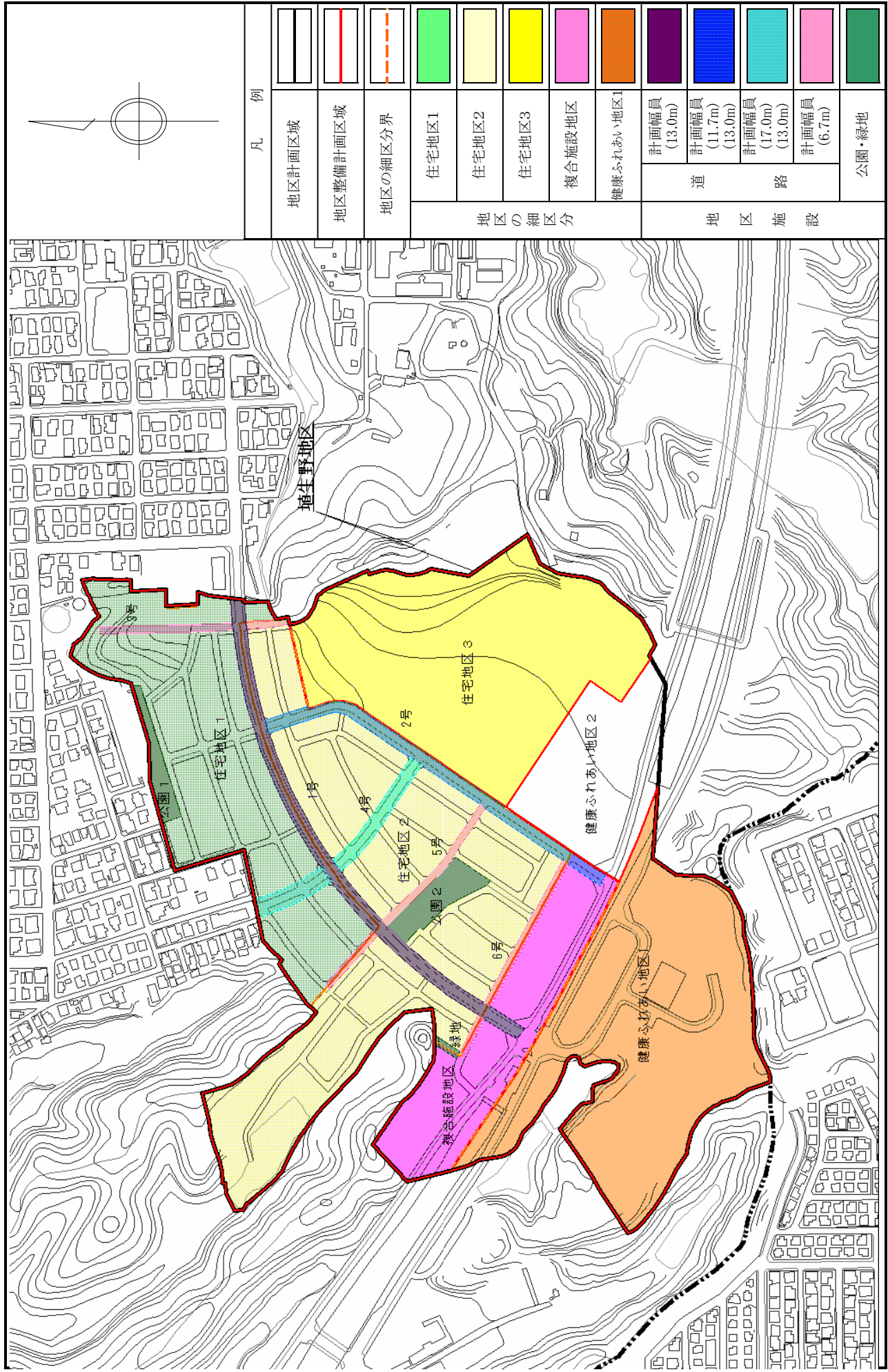
名 称	埴生野地区地区計画	
位 置	羽曳野市 羽曳が丘9丁目、10丁目、埴生野 地内	
面 積	約 25.4 ha	
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は、羽曳野市中央南部の丘陵地に位置し、明るい長寿社会の実現に向け、若者からお年寄りまでだれもが緑豊かな自然と親しみながら、スポーツ・レクリエーションを楽しみまたゆとりとうるおいのある住生活を営むことができる「南河内・健康ふれあいの郷」整備事業が計画的に進められている地区である。</p> <p>このため、地区計画を策定し、開発行為や建築行為の規制・誘導及び緑化の推進を行うとともに、ネットワーク・配置バランスに配慮した地区施設等の整備を進めることにより、健康と交流機能と住環境が一体となった良好な市街地の形成を図る。</p>
	土地利用の方針	<p>1. 住宅地区1 この地区は、戸建住宅を主体とした低層住宅地とする。</p> <p>2. 住宅地区2 この地区は、戸建住宅を主体としながらも、共同住宅、店舗などと調和した低・中層住宅地とする。</p> <p>3. 住宅地区3 この地区は、戸建住宅を主体としながらも、店舗などと調和した低層住宅地とする。</p> <p>4. 複合施設地区 この地区は、日常生活に必要な購買施設、業務施設又は公益施設などが調和した複合施設とする。</p> <p>5. 健康ふれあい地区1 この地区は、商業機能やレクリエーション機能による複合的な機能の集積により、相乗的な効果が創出される地区とする。</p> <p>6. 健康ふれあい地区2 この地区は、自然と親しみながらスポーツ・健康づくり、文化・生涯学習に取り組める地区とする。</p>
	地区施設の整備方針	<p>良好な市街地の形成を図るため、骨格となる道路及び公園・緑地については、地区施設として、位置づけたうえで整備を行う。</p> <p>その他の地区内の区画道路、公園及び緑地については、大阪府住宅供給公社及び民間開発事業者による開発事業により整備が図られるが、地区施設の機能の維持・保全を図るため良好なネットワークの形成ならびにバランスの取れた配置に配慮する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>1. 住宅地区1 戸建専用住宅を主体とした低層住宅として、良好な住環境の形成を誘導するため、建築物の用途、敷地規模及び意匠の制限を行うほか、緑化による良好な街区景観の形成を誘導するため、かき・さくの構造の制限を行う。</p> <p>2. 住宅地区2 低層戸建住宅を主体としながらも低・中層共同住宅や店舗等も許容する地区として、変化に富んだ街並みの形成を誘導するとともに、住宅地区1と調和した住環境を確保するため、建築物の用途、敷地規模、壁面の位置及び意匠の制限を行うほか、緑化による良好な街区景観の形成を誘導するため、かき・さくの構造の制限を行う。</p> <p>3. 住宅地区3 低層戸建住宅を主体としながらも、店舗等許容する地区として、変化に富んだ街並みの形成を誘導するとともに、住宅地区2と調和した住環境を確保するため、建築物の用途、敷地規模、高さ、壁面の位置及び意匠の制限を行うほか、緑化の推進による良好な街区景観の形成を誘導するため、かき・さくの構造の制限を行う。</p> <p>4. 複合施設地区 日常生活に必要な購買施設、業務施設又は公益施設などを計画的に配置するとともに、住宅地区1及び住宅地区2と調和した住環境を確保するため、建築物の用途、敷地規模及び意匠の制限を行う。</p> <p>5. 健康ふれあい地区1 商業機能やレクリエーション機能等により、相乗的な効果を創出する街区形成を誘導するため、建築物の用途及び意匠の制限を行う。</p>

「区域は計画図表示のとおり」

地区の名称 区分	住宅地区1		住宅地区2		住宅地区3		複合施設地区		健康ふれあい地区1			
	約 4.5 ha	約 7.1 ha	約 5 ha	約 1.1 ha	約 5 ha	約 2.1 ha	約 5 ha	約 2.1 ha	約 5 ha	約 5 ha		
地区施設の配置 及び規模	(公園 1) 面積 約2,200㎡ 1カ所 (1号) 面積 約250㎡ (2号) 幅員 13.0m (3号) 幅員 11.7m (4号) 幅員 13.0m (5号) 幅員 13.0m (6号) 幅員 6.7m		(公園 2) 面積 約2,900㎡ 延長 約500m 延長 約360m 延長 約180m 延長 約210m 延長 約210m 延長 約200m		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。 (1)住宅(ただし長屋住宅は二戸建てに限る。) (2)住宅で事務所、店舗その他これに類する用途を兼ねるものうち建築基準法施行令(以下「政令」という。)第130条の3で定めるもの (3)診療所 (4)巡回派出所、公衆電話所その他これらに類する政令第130条の4で定める公益上必要な建築物 (5)集会所 (6)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政令第130条の5の2で定めるもの (7)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政令第130条の5の2で定めるもの (8)前各号の建築物に附属するもの(政令第130条の5で定めるものを除く。)		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。 (1)住宅(専ら住宅に限定) (2)住宅で事務所、店舗その他これに類する用途を兼ねるものうち建築基準法施行令(以下「政令」という。)第130条の3で定めるもの (3)診療所 (4)巡回派出所、公衆電話所その他これらに類する政令第130条の4で定める公益上必要な建築物 (5)集会所 (6)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政令第130条の5の2で定めるもの (7)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政令第130条の5の2で定めるもの (8)前各号の建築物に附属するもの(政令第130条の5で定めるものを除く。)		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3号から第6号までに掲げるもの、(ほ)項第2号に掲げるもの、並びに(〜)項第3号に掲げるもの (2)倉庫(建築物に附属するものを除く。) (3)自動車庫(建築物に附属するものを除く。) (4)工場(政令第130条の6で定めるもの及び自動車販売業を営むもので作業場の床面積の合計が150㎡を超えない自動車修理工場を除く。) (5)危険物の貯蔵又は処理に供する建築物(ただし、ガソリンスタンドを除く。)		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。 (1)管理施設 (2)トイレ施設 (3)情報提供施設 (4)物品販売店舗、飲食店及びサービス施設 (5)あつまや (6)前各号の建築物に附属するもの	
	建築物の敷地面積の最低限度	150㎡ (ただし、長屋住宅については225㎡)	120㎡ (ただし、長屋住宅については180㎡、共同住宅については一住戸毎に40㎡)	120㎡	10m	100㎡ (ただし、二戸建ての長屋住宅については150㎡一戸増える毎に100㎡)						
建築物等の高さの最高限度												
建築物等の容積率の最高限度					150%							
壁面の位置の制限		建築物の外壁又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という。)の面から敷地境界線までの距離は、0.5m以上とする。ただし、自動車庫、物置その他これに類する用途に供するもの及び外壁等の中心線の長さの合計が3m以下のものについてはこの限りではない。	建築物の外壁又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という。)の面から前面道路と敷地境界線(道路境界線)までの距離は、1m以上とし、これ以外の敷地境界線までの距離は、0.5m以上とする。ただし、自動車庫、物置その他これに類する用途に供するもの及び外壁等の中心線の長さの合計が3m以下のものについてはこの限りではない。									
建築物の形態又は意匠の制限	屋根、外壁等の色彩は、良好な市街地形成を図るため、落ち着いた色合いのものとし、看板、広告板及び案内板についても、周辺の環境を損なわないものとする。											
かさ又はささくの構造の制限	道路に面するかさ又はささくの構造は、良好な市街地形成に資するよう景観に配慮したものとす。	道路に面するかさ又はささくの構造は、良好な市街地形成に資するよう景観に配慮し、かさ又はささくの構造は、良好な市街地形成に資するよう景観に配慮したものとす。	道路に面するかさ又はささくの構造は、良好な市街地形成に資するよう景観に配慮し、かさ又はささくの構造は、良好な市街地形成に資するよう景観に配慮したものとす。									
備考												

「地区整備計画の地域・地区の配置、地区の細区分は計画図表示のとおり」

植生野地区 計画図



凡 例	
地区計画区域	
地区整備計画区域	
地区の細区分界	
住宅地区1	
住宅地区2	
住宅地区3	
複合施設地区	
健康ふれあい地区1	
健康ふれあい地区2	
計画幅員 (13.0m)	
計画幅員 (11.7m)	
計画幅員 (13.0m)	
計画幅員 (17.0m)	
計画幅員 (13.0m)	
計画幅員 (6.7m)	
公園・緑地	

地区の細区分

地区施設

南部大阪都市計画埴生野地区地区計画の区域内における建築物の
制限に関する条例

制 定 平 12. 6. 23 条例 36

最近改正 平 22. 9. 3 条例 24

(目的)

第 1 条 この条例は、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。）第 68 条の 2 第 1 項の規定に基づき、南部大阪都市計画埴生野地区地区計画（以下「埴生野地区地区計画」という。）の区域内における建築物に関する制限を定めることにより、適正な都市機能と健全な都市環境を確保することを目的とする。

(定義)

第 2 条 この条例における用語の意義は、法、建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号。以下「政令」という。）及び埴生野地区地区計画の定めるところによる。

(適用区域)

第 3 条 この条例は、埴生野地区地区計画の区域内に適用する。

(建築物の用途に関する制限)

第 4 条 次の各号に掲げる埴生野地区地区計画の地区整備計画において細区分された地区（以下「地区」という。）内においては、当該各号に定める建築物を建築してはならない。

- (1) 住宅地区 1 内 別表ア欄に掲げる建築物以外の建築物
- (2) 住宅地区 2 内 別表イ欄に掲げる建築物以外の建築物
- (3) 住宅地区 3 内 別表ウ欄に掲げる建築物以外の建築物
- (4) 複合施設地区内 別表エ欄に掲げる建築物

2 法第 3 条第 2 項の規定により前項の規定の適用を受けない建築物について次に掲げる範囲内において増築又は改築をする場合においては、同条第 3 項第 3 号及び第 4 号の規定にかかわらず、前項の規定は適用しない。

- (1) 増築又は改築が基準時（法第 3 条第 2 項の規定により前項の規定の適用を受けない建築物について、同条第 2 項の規定により引き続き前項の規定の適用を受けない期間の始期をいう。以下同じ。）における敷地内におけるものであり、かつ、増築後又は改築後における延べ面積及び建築面積が基準時における敷地面積に

対してそれぞれ法第52条第1項又は第2項及び法第53条の規定に適合すること。

(2) 増築後の床面積の合計は、基準時における床面積の合計の1.2倍を超えないこと。

(3) 増築後の前項の規定に適合しない用途に供する建築物の部分の床面積の合計は、基準時におけるその部分の床面積の合計の1.2倍を超えないこと。

(建築物の容積率に関する制限)

第5条 住宅地区3内における建築物の容積率は、10分の15の数値を超えてはならない。

(建築物の敷地面積に関する制限)

第6条 次の各号に掲げる地区内における建築物の敷地面積は、当該各号に定める面積以上でなければならない。

(1) 住宅地区1内 150平方メートル(二戸建ての長屋住宅にあつては、225平方メートル)

(2) 住宅地区2内 120平方メートル(二戸建ての長屋住宅にあつては180平方メートル、共同住宅にあつては一住戸毎に40平方メートル)

(3) 住宅地区3内 120平方メートル

(4) 複合施設地区 100平方メートル(二戸建ての長屋住宅にあつては150平方メートル、1戸増える毎に100平方メートルを加算した面積)

2 前項の規定の施行又は適用の際、現に建築物の敷地として使用されている土地で同項の規定に適合しないもの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ならば同項の規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合には、同項の規定は、適用しない。ただし、同項の規定に適合するに至った建築物の敷地又は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ならば同項の規定に適合することとなった土地については、この限りでない。

(壁面の位置に関する制限)

第7条 住宅地区2内においては、建築物の外壁又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という。)の面から敷地境界線までの距離は、0.5メートル以上でなければならない。

2 住宅地区3内においては、外壁等の面から前面道路との敷地境界線までの距離は、1メートル、これ以外の敷地境界線までの距離は、0.5メートル以上でなければならない。

3 前2項の規定に適合しない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号のいずれかに該当する場合には、同項の規定は、適用しない。

(1) 車庫、物置その他これらに類する用途に供するものであること。

(2) 外壁等の中心線の長さの合計が3メートル以下であること。

(建築物の高さに関する制限)

第8条 住宅地区3内においては、建築物の高さは、10メートルを超えてはならない。

(建築物の敷地が区域等の内外にわたる場合の措置)

第9条 建築物の敷地が第3条に規定する区域の内外にわたる場合で、その敷地の過半が当該区域内に存するときは、その敷地の全部について第4条及び第6条の規定を適用する。

2 建築物の敷地が地区の2にわたる場合における第4条の規定の適用については、その敷地の過半が存する地区の規定を適用する。

(公益上必要な建築物等の特例)

第10条 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市長が認めて許可したものについては、第4条又は第6条の規定は、適用しない。

(罰則)

第11条 次の各号のいずれかに該当する者は、200,000円以下の罰金に処する。

(1) 第4条第1項の規定に違反した場合における当該建築物の建築主

(2) 法第87条第2項において準用する第4条第1項の規定に違反した場合における当該建築物の所有者、管理者又は占有者

(3) 第6条第1項の規定に違反した場合における当該建築物の建築主(建築物を建築した後において、当該建築物の敷地を分割することにより、同項の規定に違反した場合においては、当該建築物の敷地の所有者、管理者又は占有者)

(4) 第5条、第6条第1項、第7条第1項又は第8条の規定に違反した場合における当該建築物の設計者(設計図書を用いずに工事を施工し、又は設計図書に従わないで工事を施工した場合においては、当該建築物の工事施工者)

2 前項第4号に規定する違反があった場合において、その違反が建築主の故意によるものであるときは、当該設計者又は工事施工者を罰するほか、当該建築主に対して同項の罰金刑を科する。

3 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者がその法人又は人の業務に関して、前2項の違反行為をした場合においては、その行為者を罰するほ

か、その法人又は人に対して第1項の罰金刑を科する。ただし、法人又は人の代理人、使用人その他の従業者の当該違反行為を防止するため、当該業務に対し、相当の注意及び監督が尽されたことの証明があったときは、その法人又は人については、この限りでない。

(委任)

第12条 この条例の施行に関し必要な事項は、市長が定める。

附 則 (平 12. 6. 23 条例 36)

この条例は、交付の日から施行する。 (平 12. 6. 23 施行)

附 則 (平 16. 9. 3 条例 24)

この条例は、交付の日から施行する。 (平 16. 9. 3 施行)

附 則 (平 22. 9. 3 条例 24)

この条例は、交付の日から施行する。 (平 22. 9. 3 施行)

別表

ア	住宅地区1内に建築することができる建築物	(1) 法別表第2(イ)項第1号に掲げるもの(長屋住宅については二戸建てに限る。) (2) 法別表第2(イ)項第2号、第8号及び第9号に掲げるもの (3) 前各号の建築物に附属するもの(政令で定めるものを除く。)
イ	住宅地区2内に建築することができる建築物	(1) 法別表第2(イ)項第1号に掲げるもの(長屋住宅については二戸建てに限る。) (2) 共同住宅(一住戸当たりの床面積は50平方メートル以上とする。) (3) 集会所 (4) 法別表第2(イ)項第2号、第8号及び第9号に掲げるもの (5) 法別表第2(ロ)項第2号に掲げるもの (6) 前各号の建築物に附属するもの(政令で定めるものを除く。)

ウ	住宅地区 3 内に建築することができる建築物	<ul style="list-style-type: none"> (1) 法別表第 2 (い) 項第 1 号に掲げるもの (戸建て専用住宅に限る。) (2) 集会所 (3) 法別表第 2 (い) 項第 2 号、第 8 号及び第 9 号に掲げるもの (4) 法別表第 2 (ろ) 項第 2 号に掲げるもの (5) 前各号の建築物に附属するもの (政令で定めるものを除く。)
エ	複合施設地区内に建築してはならない建築物	<ul style="list-style-type: none"> (1) 自動車車庫 (建築物に附属するものを除く。) (2) 法別表第 2 (に) 項第 3 号から第 6 号までに掲げるもの (3) 法別表第 2 (ほ) 項第 2 号に掲げるもの (4) 法別表第 2 (へ) 項第 3 号に掲げるもの (5) 倉庫 (建築物に附属するものを除く。) (6) 工場 (政令第 130 条の 6 で定めるもの及び自動車販売業を営むもので作業場の床面積の合計が 150 平方メートルを超えない自動車修理工場を除く。) (7) 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物 (ただし、ガソリンスタンドを除く。)