南部大阪都市計画埴生野西地区地区計画の決定（羽曳野市決定）

都市計画埴生野西地区地区計画を次のように決定する。

（１）地区計画の方針

令和2年2月21日　市告示第48号

名　　称		埴生野西地区 地区計画
位　　置		羽曳野市埴生野 地内
面　　積		約4.1ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	当地区は羽曳野市の西部に位置し、南阪奈道路の美原東インターチェンジに近接していることから、交通アクセスの利便性を活かした、物流業務施設の形成を図るため、地区計画の策定により、建築物等の規制、誘導を行い、秩序ある地区の形成を行う。
	土地利用の方針	交通アクセスの利便性を活かした物流業務施設の形成を図る。
	地区施設の整備の方針	周辺環境に配慮し、緑地及びその他公共空地（雨水貯留槽）を地区施設として位置づける。
	建築物等の整備の方針	周辺環境と調和した地区の形成を図るため、建築物に関する制限を定める。
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	周辺環境に配慮し、雨水排水の流出抑制を行うため、地区計画区域全体で1ha当たり600㎥の雨水貯留槽を設けるものとする。 緑豊かな潤いのある良好な環境の形成を図るため、計画地の周辺沿いの緑化に努める。
備　　考		

「地区計画の区域及び地区整備計画の区域は計画図表示のとおり」

南部大阪都市計画埴生野西地区地区計画の決定（羽曳野市決定）

都市計画埴生野西地区地区計画を次のように決定する。

（２）地区整備計画　　令和2年2月21日　市告示第48号

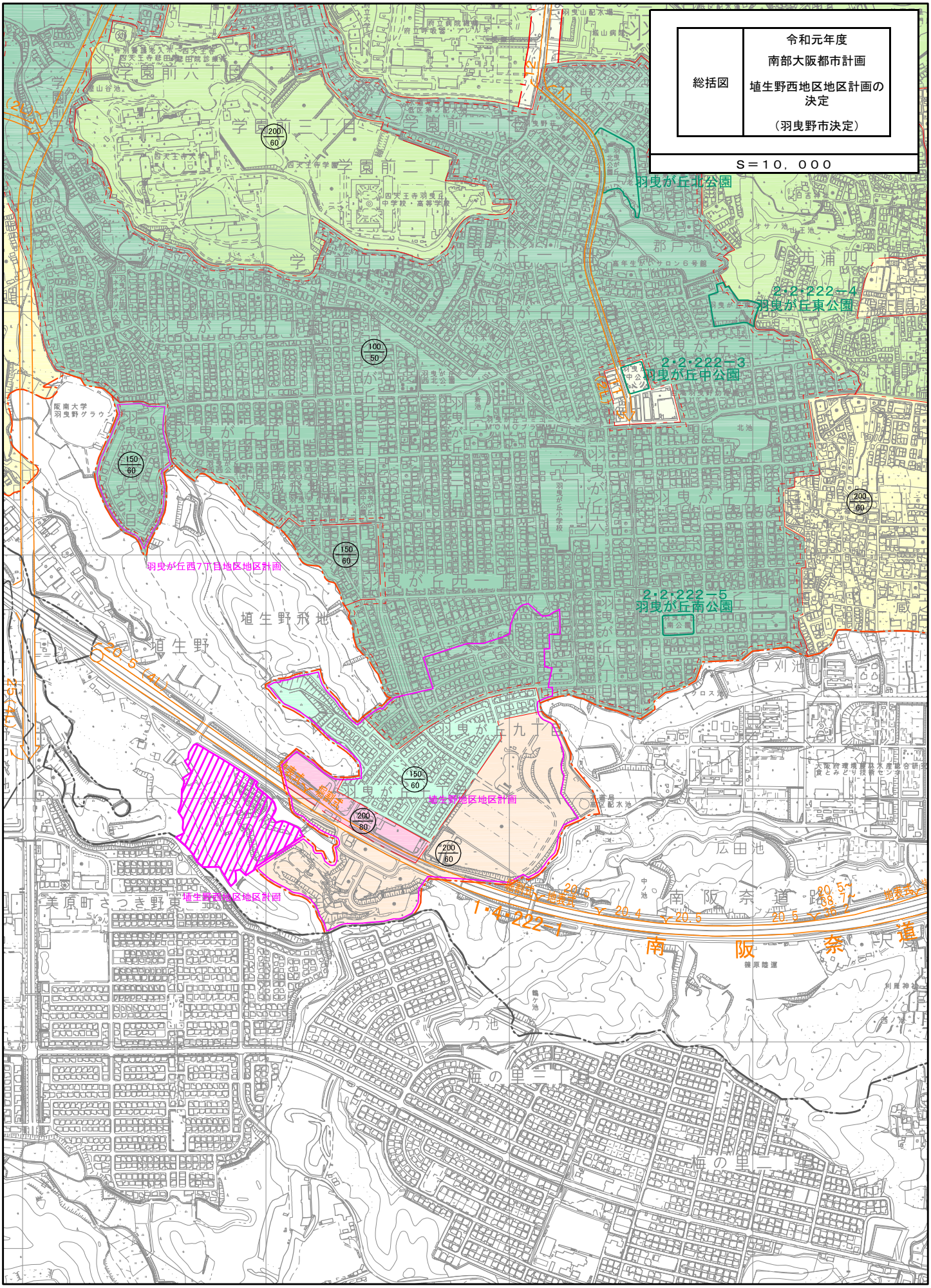
<table>
<tr><td rowspan="10">地区整備計画</td><td colspan="2" rowspan="2">地区施設の配置及び規模</td><td>緑地</td><td>緑地　約1,253㎡</td></tr>
<tr><td>その他公共空地</td><td>雨水貯留槽　約400㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="8">建築物等に関する事項</td><td>建築物等の用途の制限</td><td colspan="2">次の各号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。
(１)輸送、保管、荷捌き、流通加工（物資の流通の過程における簡易な加工をいう。）その他の物資の流通に係る業務の用に供する倉庫、作業場又は事務所
(２)前号の建築物に付属するもの</td></tr>
<tr><td>建築物の容積率の最高限度</td><td colspan="2">150%</td></tr>
<tr><td>建築物の敷地面積の最低限度</td><td colspan="2">30,000㎡</td></tr>
<tr><td>建築物等の高さの最高限度</td><td colspan="2">31m</td></tr>
<tr><td>建築物の緑化率の最低限度</td><td colspan="2">20%</td></tr>
<tr><td>建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</td><td colspan="2">屋根、外壁等の形態及び色彩は、景観に配慮するとともに、良好な周辺環境に調和し、落ち着いた形状・色合いのものとする。</td></tr>
<tr><td>かき又はさくの構造の制限</td><td colspan="2">道路に面して、かき又はさくを設置する場合は、生垣あるいは鉄柵・パイプフェンス等透視可能なものとし、さくの内側に沿って緑化を施したものとする。</td></tr>
<tr><td colspan="3">備　　考</td><td colspan="2"></td></tr>
</table>

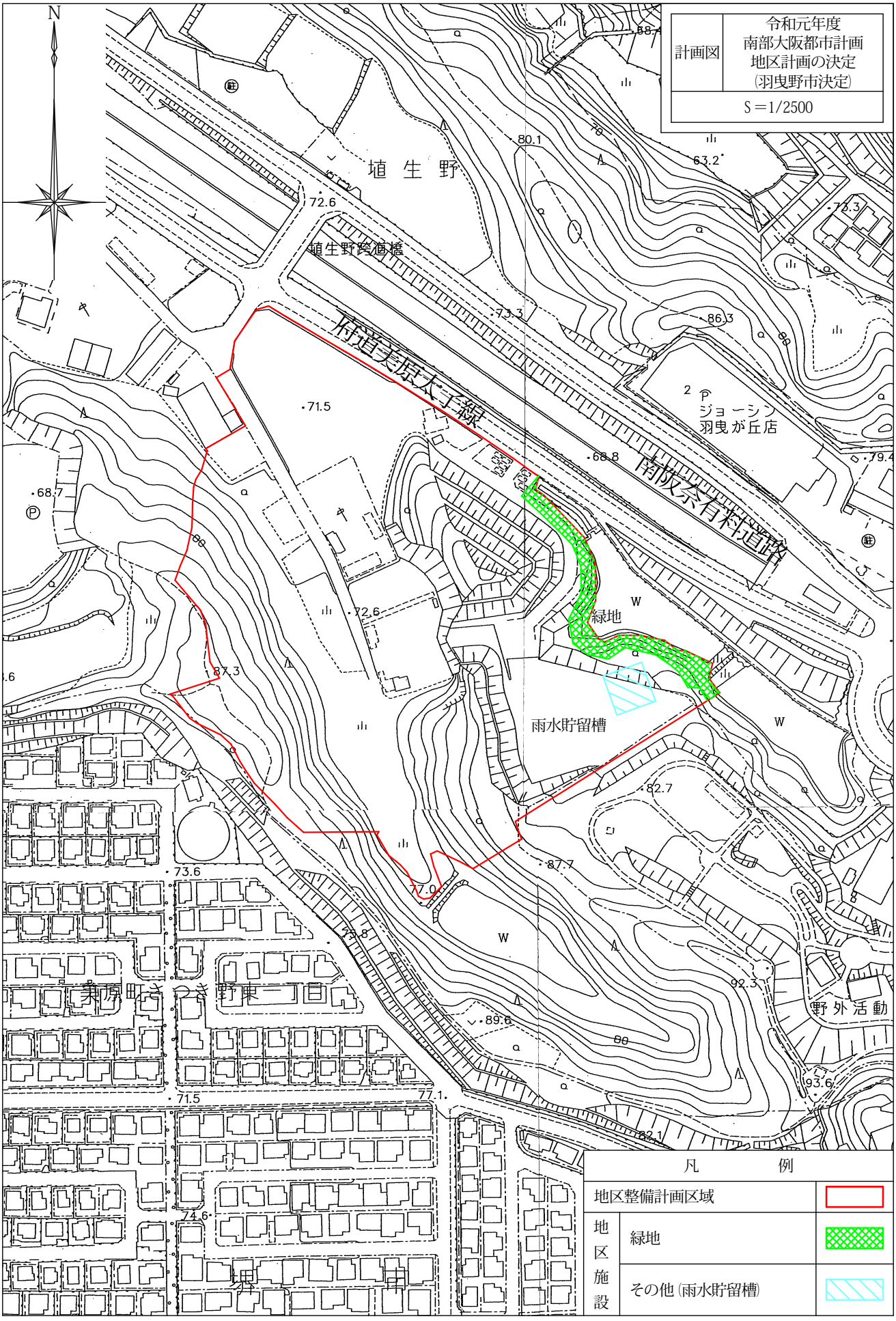
「地区計画の区域及び地区整備計画の区域は計画図表示のとおり」

理由

本地区は、南阪奈道路の美原東インターチェンジに近接することから、特に利便性が高い地区であり、「羽曳野市都市計画マスタープラン」において土地利用検討ゾーンに位置づけられるとともに、物流施設の立地を誘導している地区である。

このため、交通アクセスの利便性を活かした物流業務施設の形成を図るために、本案のとおり地区計画を決定しようとするものである。


総括図
令和元年度
南部大阪都市計画
埴生野西地区地区計画の決定
（羽曳野市決定）
S＝10，000
羽曳が丘北公園
2・2・222－4
羽曳が丘東公園
2・2・222－3
羽曳が丘中公園
2・2・222－5
羽曳が丘南公園
羽曳が丘西7丁目地区地区計画
埴生野地区地区計画
埴生野西地区地区計画
1・4・222－1
南阪奈道路
阪南
奈
道
路
羽曳が丘西
羽曳が丘東
羽曳が丘中
羽曳が丘南
羽曳が丘九十四
羽曳が丘六十
学園前八丁目
学園前三丁目
学園前二丁目
学園前一丁目
学園前西一丁目
埴生野
埴生野飛地
美原町さつき野東
梅の里二丁目
梅の里一丁目
阪南大学
羽曳野グラウンド
四天王寺羽曳丘中学校・高等学校
羽曳が丘小学校
戸刈池
広田池
万池
郡戸池
西浦西
200
60
150
60
100
50
20.5
20.4
20.5
20.5
20.5
20.5


計画図
令和元年度
南部大阪都市計画
地区計画の決定
(羽曳野市決定)
S＝1/2500
N
埴生野
埴生野跨道橋
府道美原太子線
南阪奈有料道路
ジョーシン
羽曳が丘店
緑地
雨水貯留槽
野外活動
美原町さつき野東一丁目
凡例
地区整備計画区域
地区施設
緑地
その他(雨水貯留槽)

○南部大阪都市計画埴生野西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　令2.3.30条例14）

（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項及び都市緑地法（昭和48年法律第72号）第39条第1項の規定に基づき、南部大阪都市計画埴生野西地区地区計画（以下「地区計画」という。）の区域内における建築物に関する制限及び建築物の緑化率（同法第34条第2項に規定する緑化施設の面積の敷地面積に対する割合をいう。以下同じ。）の最低限度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、都市緑地法、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）及び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、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　次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。

(1)　輸送、保管、荷さばき、流通加工（物資の流通の過程における簡易な加工をいう。）その他の物資の流通に係る業務の用途に供する倉庫、作業場又は事務所

(2)　前号の建築物に附属する建築物

（建築物の容積率に関する制限）

第5条　建築物の容積率は、10分の15以下でなければならない。

（建築物の敷地面積に関する制限）

第6条　建築物の敷地面積は、30,000平方メートル以上でなければならない。

（建築物の高さに関する制限）

第7条　建築物の高さは、31メートル以下でなければならない。

（垣又は柵の構造の制限）

第8条　道路に面して垣又は柵を設ける場合は、生垣、鉄柵、パイプフェンス等透視可能なものとする。

（建築物の緑化率の最低限度）

第9条　地区計画の区域内において、建築物の新築又は増築をしようとする者は、当該建築物の緑化率を10分の2以上としなければならない。当該新築又は増築した建築物を維持保全する者についても、同様とする。

2　前項の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物については、適用しない。

(1)　その敷地の周囲に広い緑地を有する建築物であって、良好な都市環境の形成に支障を及ぼすおそれがないと認めて市長が許可したもの

(2)　学校その他の建築物であって、その用途によってやむを得ないと認めて市長が許可したもの

3　市長は、前項各号に規定する許可の申請があった場合において、良好な都市環境を形成するために必要があると認めるときは、許可に必要な条件を付することができる。

(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、500,000円以下の罰金に処する。

(1)　第4条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5条から第7条までの規定に違反した場合における当該建築物の設計者(設計図書を用いないで工事を施工し、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　第9条の規定に違反した場合における当該建築物の設計者(設計図書を用いないで工事を施工し、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とし、建築物が完成した後においては、当該建築物の所有者、管理者又は占有者)は、300,000円以下の罰金に処する。

3　第1項第3号又は前項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各本項の罰金刑を科する。

4　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3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各本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

この条例は、公布の日から施行する。