

南部大阪都市計画檜山地区地区計画(市決定)

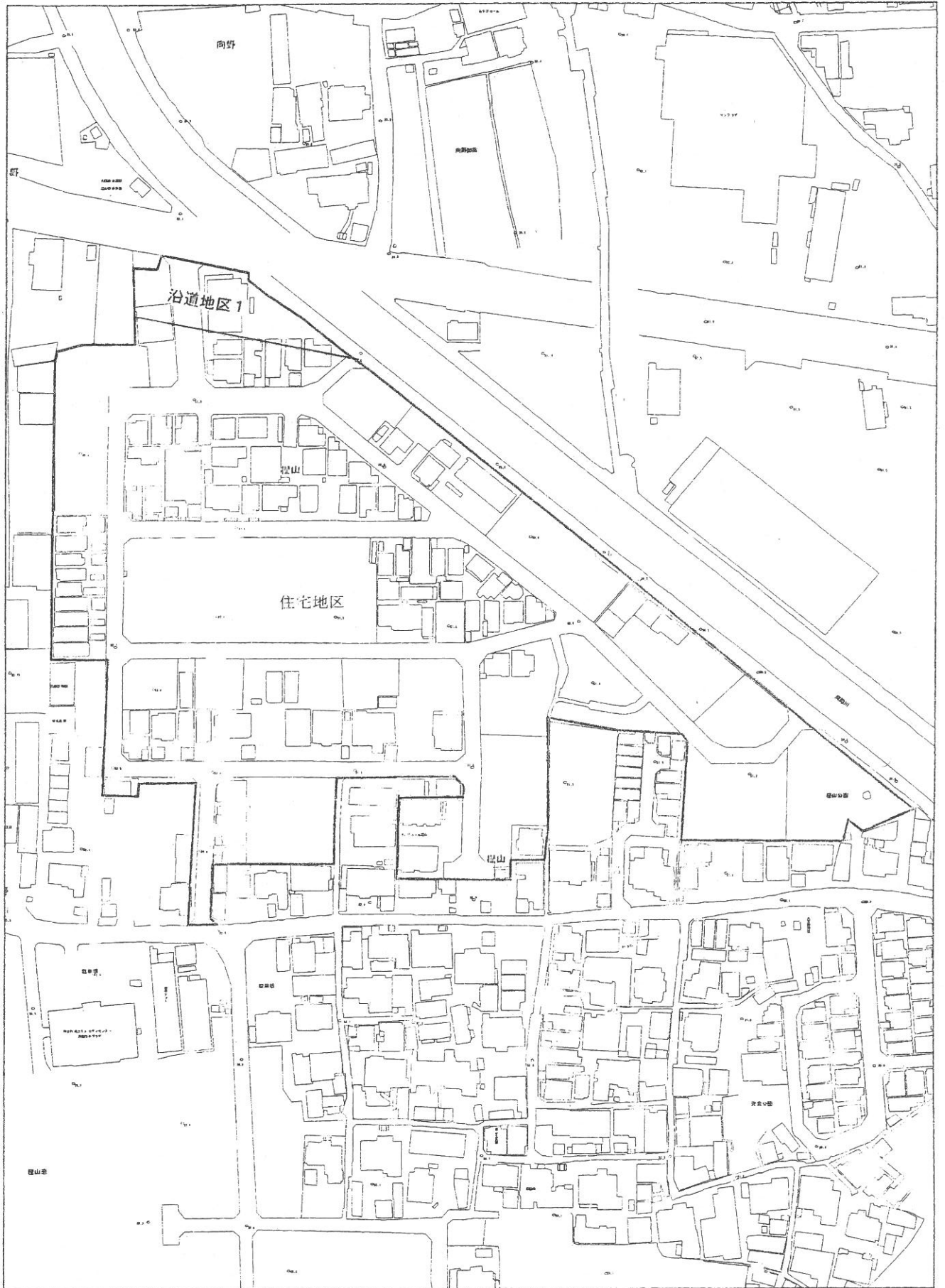
当初:平成9年1月27日 市告示第6号
 変更:平成16年9月3日 市告示第155号(名称変更)

名 称		檜山地区地区計画			
位 置		羽曳野市檜山地内			
面 積		約3.8ha			
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	本地区は羽曳野市の西部に位置し、北は主要地方道堺羽曳野線、東は一級河川東除川、南は市道堺羽曳野線に接しており、檜山土地区画整理事業により、道路、公園等が整備され、今後、住宅建設が行われようとする地区である。 このため、地区計画の策定により建築物等の規制、誘導を行い、地区全体として調和のとれたゆとりと落ちつきのある居住環境の形成を図る。			
	土地利用の方針	¹ 沿道地区 この地区は、主要地方道堺羽曳野線沿いの立地条件を活かして、当地区のゆとりと落ちつきのある居住環境と調和した生活利便施設等の土地利用を図る。 ² 住宅地区 この地区は、ゆとりと落ちつきのある住宅地としての土地利用を図る。			
	地区施設の整備方針	地区内の区画道路、公園及び緑地については、土地区画整理事業により整備されているので、これらの地区施設の機能の維持・保全を図る。			
	建築物等の整備の方針	¹ 沿道地区では、用途、敷地規模の制限を行う。 ² 住宅地区では、用途、敷地規模、高さ、壁面の位置の制限を行う。			
地区建築物等に 関する 計画 事項	地区の 細区分	区分の名称	沿道地区	住宅地区	
		区分の面積	約0.1ha	約3.7ha	
	建築物等の 用途の制限	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 長屋 (2) 寄宿舎又は下宿 (3) 公衆浴場 (4) 建築基準法別表第2(に)項第2号から第6号までに掲げるもの、(ほ)項第2号及び第3号に掲げるもの並びに(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) 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物		次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 長屋 (2) 寄宿舎又は下宿 (3) 公衆浴場 (4) 建築基準法別表第2(は)項第5号に掲げるもののうち、その用途の床面積が150㎡を超えるもの	
		建築物の敷地面積の最低限度	100㎡		
	建築物等の高さの最高限度	12m			
	壁面の位置の制限	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(以下「外壁の後退距離」という。)は0.5m以上とする。 ただし、外壁の後退距離の限度に満た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し、軒の高さが2.3m以下であること。 (2) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であること。			

「地区計画の区域は、計画図表示のとおり」

檜山地区

縮尺 1:2000



凡 例



地区計画の区域及び地区整備計画の区域

○南部大阪都市計画檜山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8.12.25 条例 19

最近改正 平 23.9.2 条例 16

(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、南部大阪都市計画檜山地区地区計画（以下「檜山地区地区計画」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）及び檜山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、檜山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 次の各号に掲げる檜山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) 沿道地区内 別表ア項に掲げる建築物

(2) 住宅地区内 別表イ項に掲げる建築物

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。

(建築物の敷地面積に関する制限)

第5条 建築物の敷地面積は、100平方メートル以上でなければならない。

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。

(建築物の高さに関する制限)

第6条 住宅地区内においては、建築物の高さは、12メートルを超えてはならない。ただし、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さが5メートルまでは、当該建築物の高さに算入しない。

(壁面の位置に関する制限)

第7条 住宅地区内においては、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 前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おいては、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し、軒の高さが2.3メートル以下であること。

(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。

(建築物の敷地が区域等の内外にわたる場合の措置)

第8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5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9条 公益上必要な建築物で用途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、第5条又は第6条の規定は、適用しない。

(罰則)

第10条 次の各号の一に該当する者は、500,000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5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1項、第6条又は第7条第1項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 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11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8.12.25 条例19)

この条例は、樫山地区地区計画に係る都市計画法(昭和43年法律第100号)第20条第1項の規定による告示の日から施行する。

(平成9年告示第6号で平成9年1月27日から施行)

附 則 (平16.9.3 条例24)

この条例は、公布の日から施行する。(平16.9.3施行)

附 則 (平23.9.2 条例16)

この条例は、平成24年1月1日から施行する。

別表

ア	沿道地区に建築してはならない建築物	(1) 長屋 (2) 寄宿舍又は下宿 (3) 公衆浴場 (4) 法別表第2(に)項第2号から第6号までに掲げるもの、 (ほ)項第2号及び第3号に掲げるもの、並びに(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) 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物
イ	住宅地区に建築してはな	(1) 長屋

	らない建築物	(2) 寄宿舍又は下宿 (3) 公衆浴場 (4) 法別表第2(は)項第5号に掲げるもののうち、その用途の床面積が150平方メートルを超えるもの
--	--------	---