

南部大阪都市計画地区計画の決定（羽曳野市決定）

都市計画西浦北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47号

	名 称	西浦北地区 地区計画
	位 置	羽曳野市西浦二丁目地内
	面 積	約2.7ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>羽曳野市を南北に貫く大阪外環状線の沿道である当該地区は、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、一部は商業業務系施設の立地を誘導している地区である。</p> <p>また、市街化区域とも隣接しており、今後とも適正な土地利用への誘導を図る必要があることから、地区計画を策定することにより適正な都市機能の立地と良好な都市環境を構築し、周辺と調和の取れた幹線道路沿道型の土地利用形成を図る。</p>
	土地利用の方針	大阪外環状線の沿道という交通の利便性を活かした商業業務地とする。
	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）を配置すると共に、大阪外環状線への適正な道路ネットワークの形成が図れるよう道路の配置を行う。
	建築物等の整備の方針	商業業務地区としての機能を有した地区の形成と、周辺の住宅地との調和を図るために、建築物等の用途の制限、容積率の最高限度、建築物の建ぺい率の最高限度、敷地面積の最低限度、高さの最高限度を定める。
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	<p>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600m³の雨水貯留槽を設けるものとする。</p> <p>緑豊かな潤いのある街並みの形成を図るため、敷地外周部の緑化に努める。</p>
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」

南部大阪都市計画地区計画の決定（羽曳野市決定）

都市計画西浦北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47号

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道路	道路幅員 11.1m～13.0m 延長約172m	
		緑地	緑地 約928㎡	
		その他公共空地	雨水貯留槽① 約441㎡ 雨水貯留槽② 約1,400㎡	
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物(風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)により許可又は届出を要するものは除く。)以外の建築物は、建築してはならない。 (1)物品販売業を営む店舗又は飲食店 (2)銀行の支店、損害保険代理店、宅地建物取引業を営む店舗その他これらに類するサービス業を営む店舗 (3)理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗 (4)洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗 (5)前各号に掲げる建築物に附属する倉庫、駐輪場の他、市長が必要と認めたもの。	
		建築物の容積率の最高限度	120%	
		建築物の敷地面積の最低限度	1,000㎡	
		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は2m以上とする。	
		建築物等の高さの最高限度	12m	
		建築物の緑化率の最低限度	20%	
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	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。	
かき又はさくの構造の制限	道路に面してかき又はさくを設ける場合は、生垣あるいは鉄柵・パイプフェンス等透視可能なものとする。			
備 考	当地区内においては、大規模集客施設(都市計画法でいう「特定大規模建築物」と同義。)を建築してはならない。			

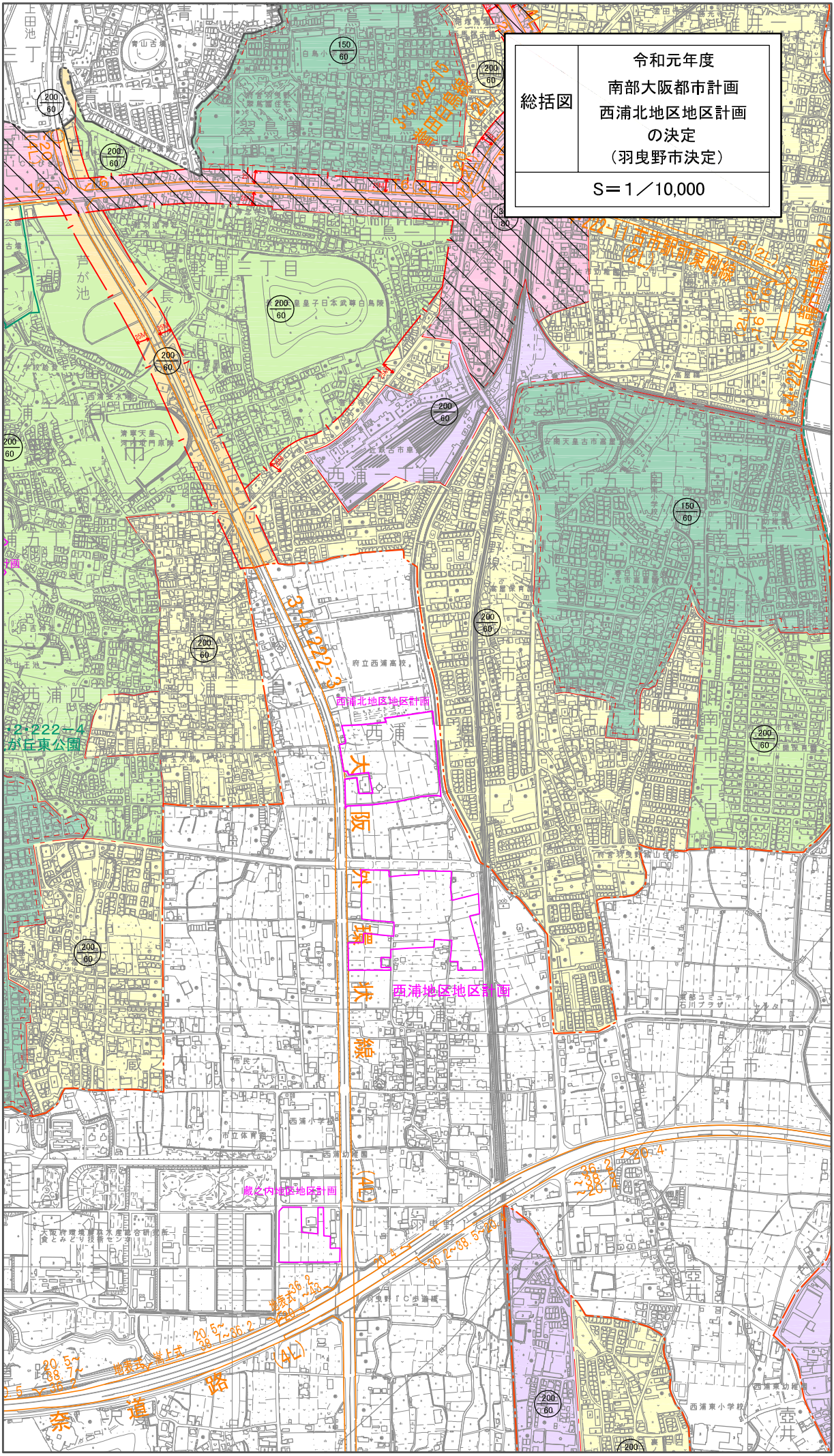
「地区計画の区域及び地区整備計画の区域は計画図表示のとおり」

理由

本地区は、大阪外環状線の沿道に位置することから、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、一部は商業業務系施設の立地を誘導している地区である。

このため、幹線道路沿道部という開発ポテンシャルの高さを活かした商業業務地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。

令和元年度
 南部大阪都市計画
 西浦北地区地区計画
 の決定
 (羽曳野市決定)
 S=1/10,000



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 / 1, 500

大阪府立西浦支援学校

緑地

雨水貯留槽①

雨水貯留槽②

道路

社会福祉法人ふくふく会
「みやび」

大阪外環状線



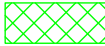

シューズ愛ランド
羽曳野店

はるやま羽曳野店

ユニクロ羽曳野店

西浦

大興川

	凡	例
地区施設	地区計画区域及び 地区整備計画区域	
	道 路	
	緑 地	
	その他公共空地 (雨水貯留槽)	

○南部大阪都市計画西浦北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13)

(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、南部大阪都市計画西浦北地区地区計画(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(風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)により許可又は届出を要する営業の用に供する建築物を除く。)以外の建築物は、建築してはならない。

- (1) 物品販売業を営む店舗又は飲食店
- (2) 銀行の支店、損害保険代理店、宅地建物取引業を営む店舗その他これらに類するサービス業を営む店舗
- (3) 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗
- (4) 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗
- (5) 前各号に掲げる建築物に附属する倉庫、駐輪場の他、市長が必要と認めたもの

(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12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、1,000平方メートル以上でなければならない。

(壁面の位置に関する制限)

第7条 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から当該建築物の敷地(都市計画法施行令(昭和44年政令第158号)第7条の4に規定する緑地の敷地を含む。以下この条において同じ。)と当該建築物の敷地以外の敷地との境界線までの距離は、2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8条 建築物の高さは、12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9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10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つて、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つて、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つた場合において、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11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12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8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(設計図書を用いなくて工事を施工し、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10条の規定に違反した場合における当該建築物の設計者(設計図書を用いなくて工事を施工し、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)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つた場合において、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つたときは、その法人又は人については、この限りでない。

(委任)

第13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。