

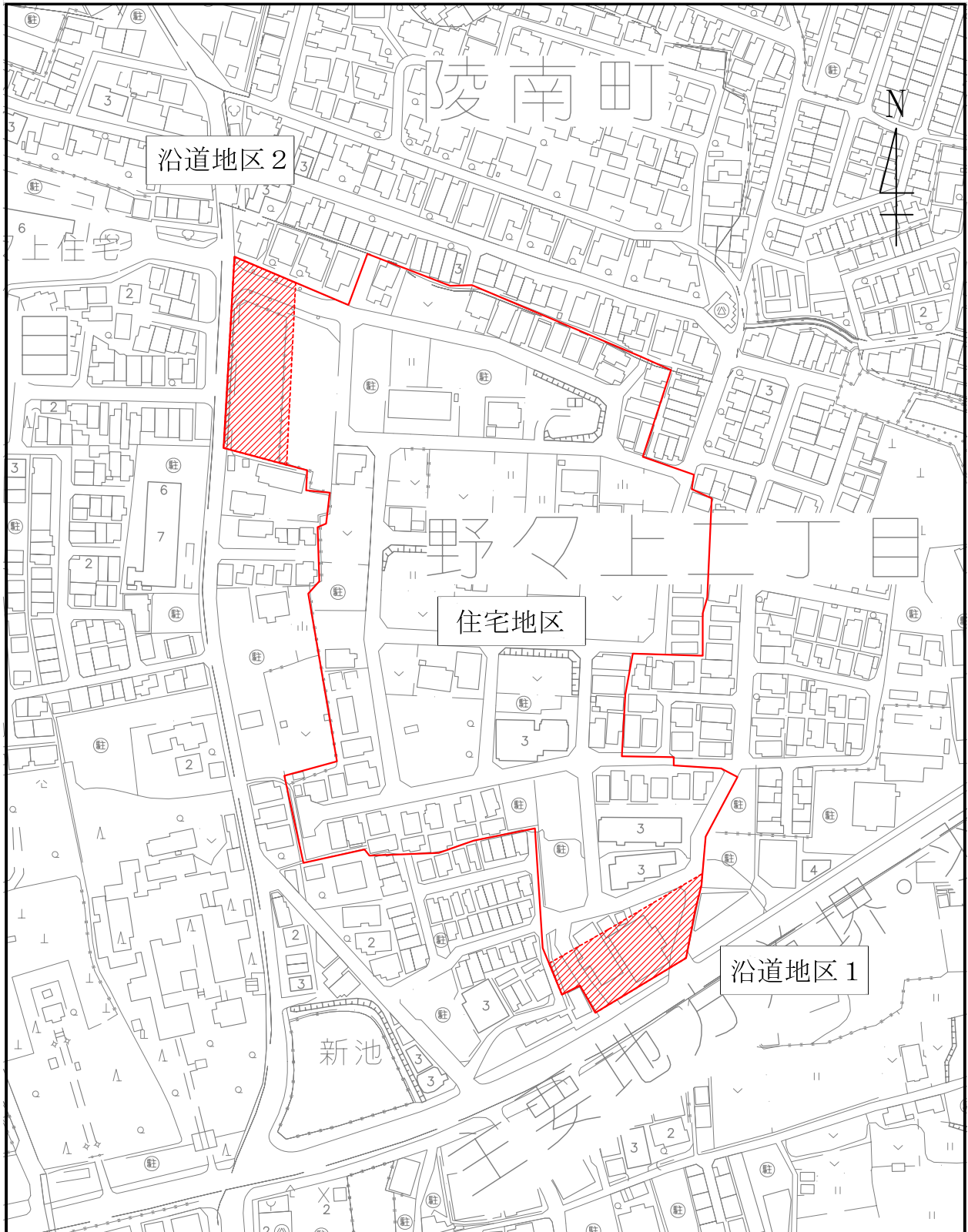
南部大阪都市計画野々上地区地区計画(市決定)

当初:平成11年2月1日 市告示第14号  
 変更:平成16年9月3日 市告示第155号  
 変更:平成18年3月15日 市告示第43号  
 変更:平成25年7月31日 市告示第206号



名称		野々上地区地区計画			
位置		羽曳野市野々上2丁目地内			
面積		約4.3ha			
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、土地区画整理事業により都市基盤が整備された新市街地であり、本市の2つの中心的市街地である古市地区及び恵我之荘・高鷲地区のほぼ中間に位置している。また、本地区が接している府道西藤井寺線は近鉄南大阪線藤井寺駅に至るバス路線であり、交通アクセスの良さから地区周辺は本市でも有数の人口が集中した地域となっている。 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、ゆとりと落ち着きのある居住環境の形成と地域住民の日常生活における利便性の向上を図る。			
	土地利用の方針	1. 沿道地区1 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. 沿道地区2 この地区は、府道西藤井寺線沿いの立地条件を活かして、道路から25mの範囲内において、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。 3. 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保持・保全を図る。			
	建築物等の整備の方針	沿道地区及び住宅地区において、用途、敷地規模の制限を行う。			
地区整備計画	建築物等に関する事項	地区区分	沿道地区1	沿道地区2	住宅地区
		区分の名称 区分の面積	約0.1ha	約0.2ha	約4.0ha
	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) 寄宿舍又は下宿 (3) 公衆浴場 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(〜)項第3号に掲げるもの (4) 倉庫(建築物に附属するものを除く) (5) 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物 (6)	1. 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) 寄宿舍又は下宿 (3) 公衆浴場 2. 次に掲げる建築物は建築できる。 2階以下の物品販売業を営む店舗(専ら性的好奇心をそそる物品(風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律施行令(昭和59年政令第319号)第4条各号に掲げるものをいう。)の販売を行うものを除く。)であって、その用途に供する部分の床面積の合計が1,500平方メートル以下のもの及び当該建築物に付属する自動車車庫であって、その床面積の合計に同一敷地内にある自動車車庫の用途に供する工作物の築造面積(当該築造面積が300平方メートル以下である場合には、その値を減じた値)を加えた値が1,500平方メートル以下で、かつ当該建築物(自動車車庫の用途に供する部分を除く。)の延べ面積の合計を超えないもの。	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) 寄宿舍又は下宿 (3) 公衆浴場	
	建築物の敷地面積の最低限度	120㎡			
	壁面の位置の制限	—	上記2の規定により建築することができることとなった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、3m以上とする。ただし、当該距離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には、この限りでない。 (1) 駐輪場の用途に供するもの (2) 外壁等又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下のもの	—	
	かき又はさくの構造の制限		上記2の規定により建築することができることとなった建築物を建築する場合、道路に面するかき又はさくの構造は、生垣あるいは鉄柵、パイプフェンス、ネットフェンスその他これに類するものとする。		
備考					

「地区計画の区域は計画図表示のとおり」

# 計画図 (野々上地区地区計画)



S = 1 / 2, 500

凡 例	
	地区計画の区域及び 地区整備計画の区域
	地区の細区分

○南部大阪都市計画野々上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 10. 12. 25 条例 35)

改正 平 16. 9. 3 条例 24 平 18. 3. 15 条例 11

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、南部大阪都市計画野々上地区地区計画(以下「野々上地区地区計画」という。)の区域内における建築物の用途及び敷地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)及び野々上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、野々上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 次の各号に掲げる野々上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 1 内 別表アの項に掲げる建築物
- (2) 沿道地区 2 内 別表イの項に掲げる建築物
- (3) 住宅地区内 別表イの項に掲げる建築物

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。

(建築物の用途に関する制限の緩和)

第 5 条 法第 68 条の 2 第 5 項の規定により、沿道地区 2 内においては、2 階以下の物品販売業を営む店舗(専ら性的好奇心をそそる物品(風俗営業等の規制及び業務の適正化等

に関する法律施行令(昭和59年政令第319号)第4条各号に掲げるものをいう。)の販売を行うものを除く。)であって、その用途に供する部分の床面積の合計が1,500平方メートル以下のもの及び当該建築物に附属する自動車車庫であって、その床面積の合計に同一敷地内にある自動車車庫の用途に供する工作物の築造面積(当該築造面積が300平方メートル以下である場合には、その値を減じた値)を加えた値が1,500平方メートル以下で、かつ、当該建築物(自動車車庫の用途に供する部分を除く。)の延べ面積の合計を超えないものを建築することができるものとする。

(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、120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。

(建築物の壁面の位置の制限)

第7条 第5条の規定により沿道地区2内において建築することができることとなった建築物(「以下「制限の緩和を受ける建築物」という。)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、3メートル以上とする。ただし、当該距離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には、この限りでない。

(1) 自動車車庫、物置その他これに類する用途に供するもの

(2) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下のもの

(垣又はさくの構造の制限)

第8条 制限の緩和を受ける建築物の敷地内に設置する垣又はさくであって道路に面するものの構造は、生垣、鉄柵、パイプフェンス、ネットフェンスその他これに類するものとする。

(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条及び第5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、500,000 円以下の罰金に処する。

- (1) 策 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 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 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、野々上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。

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 18.3.15 条例 11)

この条例は、公布の日から施行する。(平 18.3.15 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(第4条関係)

ア	沿道地区1に建築してはならない建築物	<ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 長屋</li> <li>(2) 寄宿舍又は下宿</li> <li>(3) 公衆浴場</li> <li>(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</li> <li>(5) 倉庫(建築物に附属するものを除く。)</li> <li>(6) 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物</li> </ul>
イ	沿道地区2及び住宅地区に建築してはならない建築物	<ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 長屋</li> <li>(2) 寄宿舍又は下宿</li> <li>(3) 公衆浴場</li> </ul>