

南部大阪都市計画大野西地区地区計画

(1) 地区計画の方針

地区の整備・開発及び保全に関する方針	名 称	大野西地区地区計画
	位 置	大阪狭山市大野西地内
	面 積	約2.83ha
	地区計画の目標	当地区は、本市の南西部に位置し、市街化調整区域であるが、狭山ニュータウン（市街化区域）に隣接する、田園住宅地区の中にある。当地区北部は大型重機の基地跡であり、今後、無秩序な土地利用によるスプロールを防止する必要がある。また、南部は、廃業した工場や耕作放棄地、長年にわたり手入れをしていない山林等があり、既に荒蕪地化している状態である。 このため本計画は、周辺の優良な農地等とも調和した良好な居住環境の整備を図るため、周辺地域の環境への影響を最小限に抑制し、自然環境と調和した緑とうるおいのある郊外住宅地区としてふさわしい環境を形成し、維持、保全することを目標とする。
	土地利用の方針	周辺の自然環境と調和した緑豊かな、ゆとりとうるおいのある低層の戸建住宅地とした土地利用を図る。 地区内の道路については、道路幅員を6.9m（有効幅員6.0m）以上とし、ネットワーク化を図る。 調整池については、下流域における洪水などの災害を未然に防止するため、必要な容量を確保し、恒久的なものとして適切に整備する。 協定緑地など、開発に伴い必要となる施設については、法令及び府条例（大阪府自然環境保全条例）などの規定に基づき、関係機関と必要な協議を行い、適切に整備し、健全な土地利用を図る。
	地区施設の整備方針	地区内における円滑な交通を確保するため、ネットワーク化を図り、健全な街区が形成できるよう区画道路を適切に配置する。また、公園、緑地については各種基準に適合させるとともに、適切に配置する。
	建築物の整備方針	建築物の用途の制限及び建築物の形態又は意匠、垣又は柵の構造の制限を行うことにより、周辺の自然環境や景観と調和した健全で良好な都市空間の形成を図る。

(2) 地区整備計画

地区整備計画	位 置		大阪狭山市大野西地内				
	面 積		約 2. 8 3 h a				
	地区施設の配置及び規模		地区施設道路	1号	延長	320.00m	幅員 6.90 (有効幅員 6.0) m
			2号	延長	303.00m	幅員 6.90 (有効幅員 6.0) m	
			3号	延長	144.00m	幅員 6.90 (有効幅員 6.0) m	
			4号	延長	70.00m	幅員 6.90 (有効幅員 6.0) m	
			5号	延長	189.00m	幅員 6.90 (有効幅員 6.0) m	
			6号	延長	42.00m	幅員 6.90 (有効幅員 6.0) m	
			公 園		面積	930.00 m ²	
	緑 地		面積	4,120.00 m ²			
	その他の公共施設 (調整池)			面積	730.00 m ²		
	建築物等の制限に関する事項	建築物の用途の制限	区域内に建築することができる建築物は、第一種低層住居専用地域内に建築できるもののうち次の各号に掲げるものとする。 1. 住宅（長屋は除く） 2. 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち建築基準法施行令第130条の3で定めるもの。 3. 集会所 4. 前各号の建築物に付属するもの。				
建築物の容積率の最高限度		10／10以下					
建築物の建ぺい率の最高限度		5／10以下					
建築物の高さの最高限度		10m					
北側斜線		当該部分から前面道路の反対側の境界線又は、隣地境界線までの真北方向の水平線に1. 25に乗じて得たものに5mを加えたもの。 北側斜線の適用の緩和に関する措置は、建築基準法施行令第135条の4に定めるところによる。					
建築物の敷地面積の最低限度		150m ²					
建築物の壁面の位置の制限		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1m以上とする。ただし、次の各号に該当するものはこの限りでない。 1. 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。 2. 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2. 3m以下で、かつ、床面積の合計が5m ² 以内であること。					

	建築物の形態又は意匠の制限	建築物の屋根及び外壁の色彩は、良好な住環境にふさわしい、落ち着いた色合いのものとし、原色等のけばけばしい色合いは使用せず、建築物として周辺区域との景観の調和を図るものとする。
	垣・柵の構造の制限	道路に面した垣・柵（門及び門柱を除く）は、生垣とする。ただし、宅地地盤面から高さ60cm以下の腰積みを併設することは妨げない。また、隣地宅地の境界について、生垣以外の構造とする場合は、透視可能なフェンス等で、高さは宅地地盤面から1.2m以下とする。

「地区整備計画の区域及び地区施設の配置は計画図（P.12）表示のとおり」

（３）建築条例

南部大阪都市計画大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

平成18年3月24日 大阪狭山市条例第6号

（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、南部大阪都市計画大野西地区地区計画（以下「大野西地区地区計画」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、適切かつ合理的な土地利用を図り、良好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「令」という。）及び大野西地区地区計画の定めるところによる。

（適用区域）

第3条 この条例の規定は、大野西地区地区計画の区域に適用する。

（建築物の用途の制限）

第4条 大野西地区地区計画の区域内においては、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（長屋を除く。以下この条において同じ。）
- (2) 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち令第130条の3で定めるもの
- (3) 集会所
- (4) 前3号の建築物に附属するもの（令第130条の5で定めるものを除く。）

（建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度）

第5条 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合は、10分の10以下でなければならない。

（建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度）

第6条 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合は、10分の5以下でなければならない。

（建築物の高さの最高限度）

第7条 建築物の高さは、10メートル以下でなければならない。

2 前項の建築物の高さの算定については、それぞれ次の各号に定めるところによる。

- (1) 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。
- (2) 棟飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出物は、当該建築物の高さに算入しない。

3 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5メートルを加えたもの以下でなければならない。

4 前項の適用の緩和に関する措置は、令第135条の4第1項第1号及び第2号に定めるところによる。

（建築物の敷地面積の最低限度）

第8条 建築物の敷地面積は、150平方メートル以上でなければならない。

(建築物の壁面の位置の制限)

第9条 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、1メートル以上でなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物又は建築物の部分については、この限りでない。

(1) 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。

(2) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内であること。

(公益上必要な建築物等の特例)

第10条 市長がこの条例の適用に関して、公益上必要な建築物で用途上若しくは構造上やむを得ないと認めて許可したもの又は市長が土地の利用状況に照らして良好な都市環境を害するおそれがないと認めて許可した建築物については、その許可の範囲内において、第4条から前条まで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条の規定に違反した場合における当該建築物の建築主

(2) 第5条から第9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行者)

2 前項第2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行者を罰するほか、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く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。

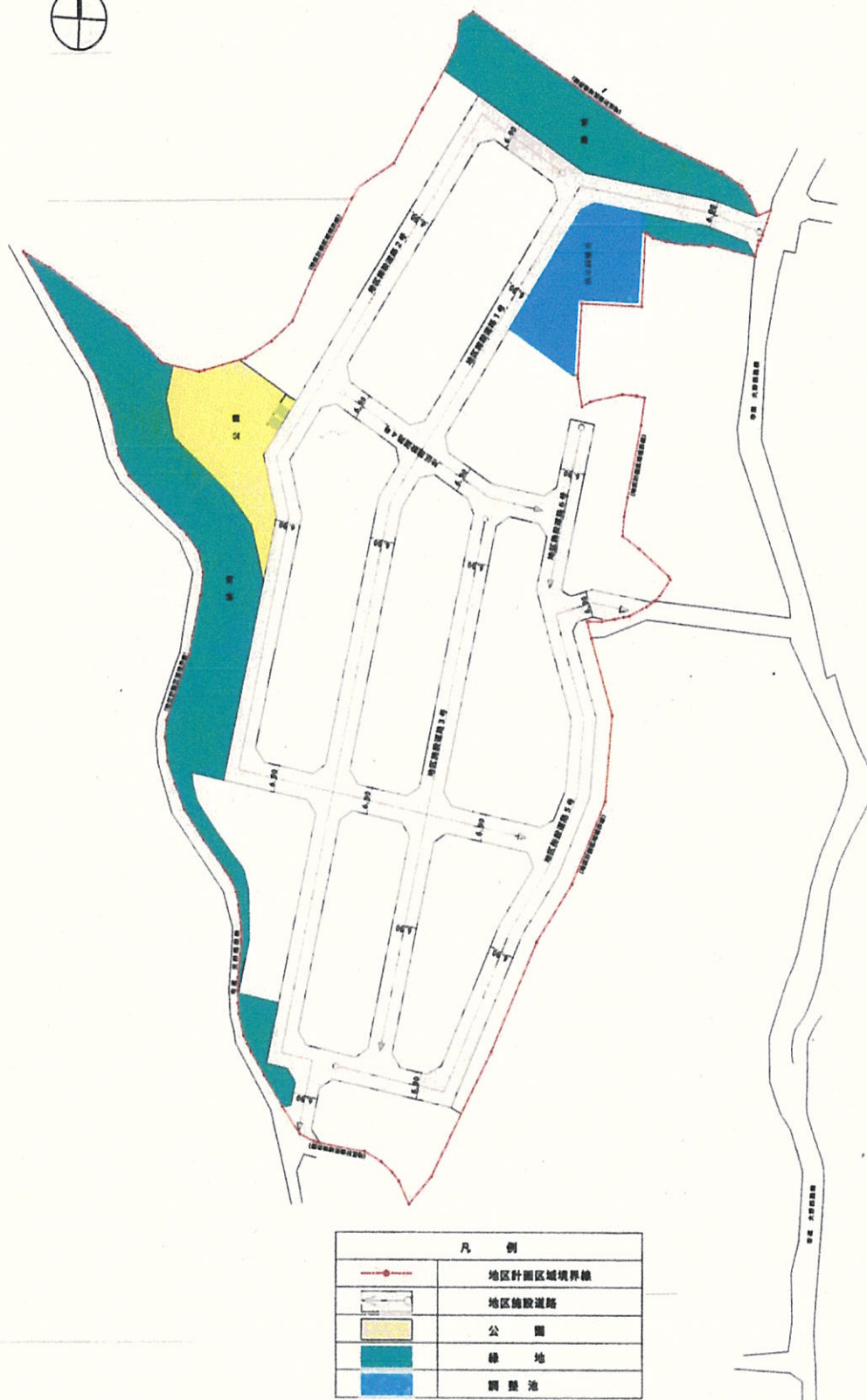
(委任)

第12条 この条例の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この条例は、公布の日から施行する。

大野西地区 地区計画 計画図



理 由

当地区は、本市の南西部に位置し、市街化調整区域であるが、狭山ニュータウン（市街化区域）に隣接する、田園住宅地区の中にある。

当地区北部は、元山林を造成した大型重機の基地跡であるが、適正な造成工事で施工されていないため法面は急傾斜地となっている。そのため、従前よりがけ崩れ、土砂の流失等の危険性が起こりうる地区となっている。今後、無秩序な土地利用によるスプロールを防止し、安全な地区にする必要がある。

南部は、廃業した工場や耕作放棄地、長年にわたり手入れをしていない山林等があり、既に荒無地化している状態である。

このため周辺の優良な農地等とも調和した安全で良好な居住環境の整備を図り、周辺地域の環境への影響を最小限に抑制し、自然環境と調和した緑とうるおいのある郊外住宅地区としてふさわしい環境を形成し、維持、保全することが必要である。よって、本案のとおり地区計画を策定しようとするものである。