

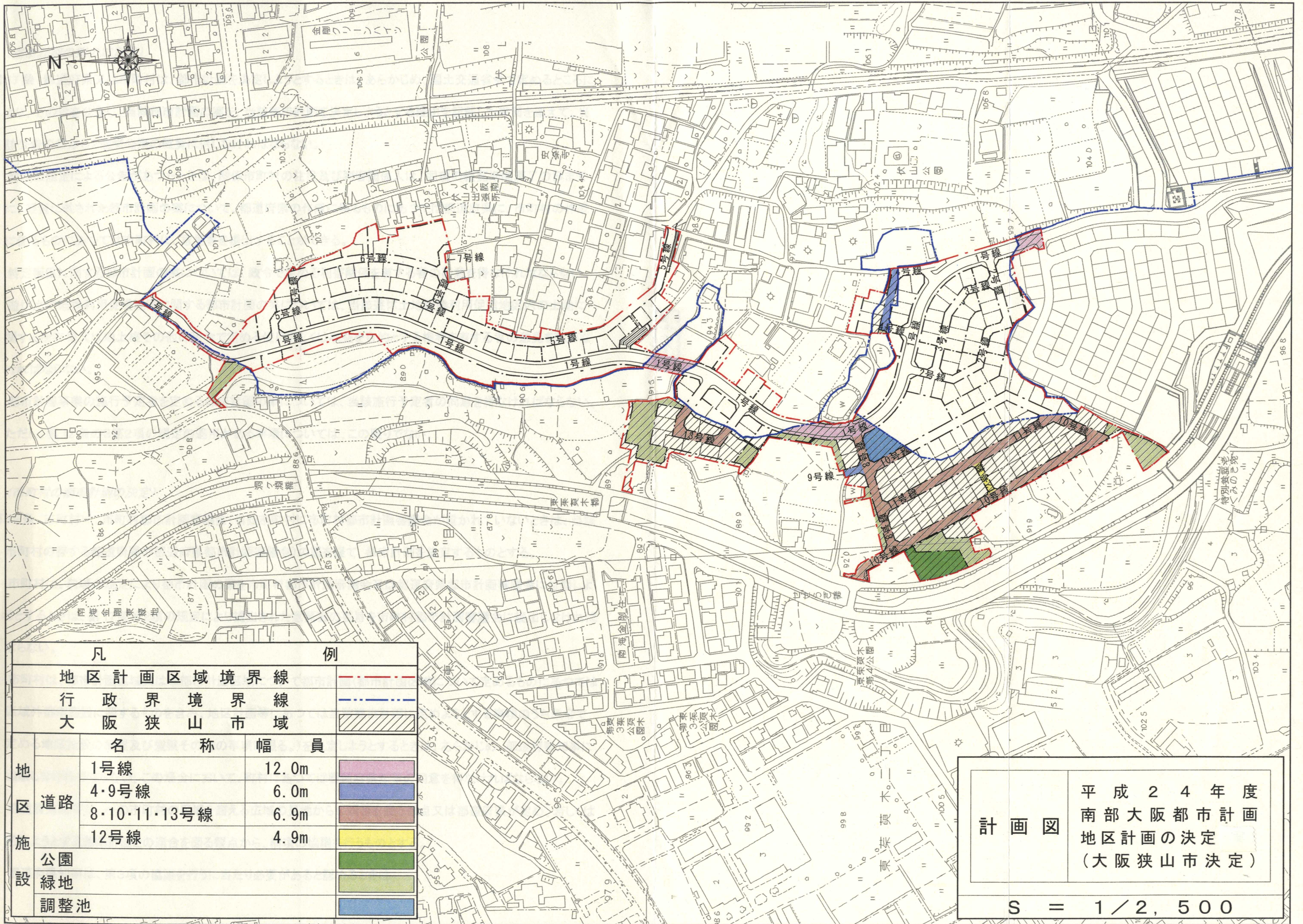
南部大阪都市計画大阪狭山市東茱萸木・富田林市伏山地区地区計画の決定  
(大阪狭山市決定)

南部大阪都市計画大阪狭山市東茱萸木・富田林市伏山地区地区計画を次のように決定する。

|                                      |                         |                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------------|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 名 称                                  |                         | 南部大阪都市計画大阪狭山市東茱萸木・富田林市伏山地区地区計画                                                                                                                                        |
| 位 置                                  |                         | 大阪狭山市東茱萸木三丁目地内                                                                                                                                                        |
| 面 積                                  |                         | 約 2.0 ha                                                                                                                                                              |
| 区<br>域<br>の<br>保<br>全<br>の<br>方<br>針 | 地区計画の目標                 | 本地区は、公園や緑地で覆われたみどり豊かなスペース、快適性・利便性に優れた住み心地の良い住宅地並びに道路整備の一端を担う幹線道路を備えた地区を目指す。                                                                                           |
|                                      | 土地利用の方針                 | 住宅地開発に伴う幹線道路の整備による交通環境の改善を主軸に、建築条例及び緑地協定を締結することにより低層戸建住宅地としてゆとりある良好な住環境の形成を図ることとする。                                                                                   |
|                                      | 地区施設の整備の方針              | 良好な土地利用を図るため、道路、公園、調整池について地区施設として位置づけ整備を行う。                                                                                                                           |
|                                      | 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、低層戸建住宅に重点を置いた建築物等に関する制限を定める。                                                                                                                      |
|                                      | その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針 | 造成計画は、周辺地域及び自然環境に影響が無いよう、また防災計画においては、将来において災害などが生じないよう、可能な限り手段を講じ計画する。また、建築物の敷地の地盤面の高さは、基本的に造成工事竣工時の高さより変更してはならない。                                                    |
| 地<br>区<br>の<br>整<br>備<br>計<br>画      | 地区施設の配置及び規模             | 道 路<br>幹線道路：幅員 12 m（車道 7 m、両側歩道 2.5 m）・延長約 110 m<br>北端部のみ幅員 10 m（車道 6 m、両側歩道 2 m）<br>区画道路：幅員 6.9 m・延長約 680 m<br>補助道路：幅員 4.9 m・延長約 30 m                                |
|                                      |                         | 公 園<br>約 810 m <sup>2</sup>                                                                                                                                           |
|                                      |                         | 緑 地<br>約 3,310 m <sup>2</sup>                                                                                                                                         |
|                                      |                         | その他公共施設<br>調整池：約 470 m <sup>2</sup>                                                                                                                                   |
|                                      | 建築物等に関する事項              | 建築物等の用途の制限<br>建築物の用途は以下に掲げるものとする。<br>(1) 一戸建ての住宅<br>(2) 集会所<br>(3) 診療所<br>(4) 一戸建て住宅で、建築基準法施行令第 130 条の 3 に掲げるもの。<br>(5) 前各号の建築物に付属するもの（建築基準法施行令第 130 条の 5 で定めるものを除く。） |
|                                      |                         | 建築物の容積率の最高限度<br>10/10                                                                                                                                                 |
|                                      |                         | 建築物の建ぺい率の最高限度<br>5/10<br>(大阪府建築基準法施行細則第 4 条に該当する敷地 6/10)                                                                                                              |

|                            |                                                |                    |                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------|------------------------------------------------|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 地<br>区<br>整<br>備<br>計<br>画 | 建<br>築<br>物<br>等<br>に<br>関<br>す<br>る<br>事<br>項 | 建築物の敷地面積<br>の最低限度  | 120㎡                                                                                                                                                                                                                    |
|                            |                                                | 壁面の位置の制限           | <p>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、1m以上でなければならない。但し、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。</p> <p>(1) 外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であること。</p> <p>(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5㎡以内であること。</p>           |
|                            |                                                | 建築物等の高さの<br>最高限度   | <p>1 建築物の高さは、10mとする。</p> <p>2 1の建築物の算定については、令第2条第1項第6号のロ及びハに定めるところによる。</p> <p>3 建築物の各部分の高さは、当該部分から全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、5mを加えたものとする。</p> <p>4 3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。</p> |
|                            |                                                | 建築物等の形態<br>又は意匠の制限 | <p>1 自動車の出入口は、歩道のある道路側に設置しない。但し、敷地の面している道路が歩道のある道路のみである場合を除く。</p> <p>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。</p>                                                                                     |
|                            |                                                | 建築物の緑化率の<br>最低限度   | 建築条例により土地面積の10%以上を植栽する旨を規定し、詳細については、都市緑地法に基づく緑地協定に規定するものとする。                                                                                                                                                            |
|                            |                                                | かき又はさくの構<br>造の制限   | 道路境界及び隣地境界に面する透視不可能な塀の高さは、宅地地盤面から1.2m以下とする。但し、生垣又は透視可能なフェンスについては、この限りでない。                                                                                                                                               |
|                            |                                                | 土地の利用に関する事項        | 本地区計画は、富田林市及び大阪狭山市に跨る計画であり、本地区全体で20%以上の緑化率を達成するものとする。                                                                                                                                                                   |
|                            | 備 考                                            |                    |                                                                                                                                                                                                                         |





| 凡         |              | 例     |   |
|-----------|--------------|-------|---|
| 地区計画区域境界線 |              | ----- |   |
| 行政境界線     |              | ----- |   |
| 大阪狭山市域    |              | ////  |   |
| 地区施設      | 名称           | 幅員    |   |
|           | 1号線          | 12.0m | ■ |
|           | 4・9号線        | 6.0m  | ■ |
|           | 8・10・11・13号線 | 6.9m  | ■ |
|           | 12号線         | 4.9m  | ■ |
|           | 公園           |       | ■ |
| 施設        | 緑地           |       | ■ |
|           | 調整池          |       | ■ |

計画図

平成24年度  
 南部大阪都市計画  
 地区計画の決定  
 (大阪狭山市決定)

S = 1/2,500



## 理 由

本地区は、大阪狭山市及び富田林市に跨り、南海高野線の金剛駅と滝谷駅の中間に位置し、駅へのアクセス等利便性も良い、一級河川・西除川の右岸に位置する地域である。

周辺地域においては、大規模開発による区画整然とした住宅団地と旧来の集落地が存在しているが、旧集落内の道路状況については、幹線となる府道河内長野美原線の道路幅員も狭く、また、周辺道路のネットワークについても難があり、そのため自動車等の通行や災害時の避難にも支障をきたす状況となっている。

本計画は、2つの駅の徒歩圏にあるポテンシャルを生かした、歩いて暮らせる集約連携型の都市構造への誘導が期待できる計画であるとともに、幅員12mの幹線道路を整備することで周辺地区の交通環境の改善も踏まえた計画的な市街地の形成を図れることから、地区計画を決定しようとするものである。