

南部大阪都市計画地区計画の決定（大阪狭山市決定）

都市計画山本南地区地区計画を次のように決定する。

名 称		山本南地区地区計画
位 置		大阪狭山市山本南地内
面 積		約 2. 8 h a
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 の 方 針	地区計画の目標	農地や緑地と調和した住宅地の形成を図ることで、スポーツ・レクリエーション拠点に近接した健康的な住環境をつくとともに、周辺集落の住環境や景観を保全し、コミュニティの形成を図る。
	土地利用の方針	周辺の農地や緑地、集落景観と調和する、ゆとりのある第一種低層住居専用地域並みの住宅地の形成を図る。
	地区施設の整備の方針	道路については、既存道路に複数箇所接続させ、地区内においては、中央部に周辺集落とスポーツ・レクリエーション拠点を結ぶ道路を整備するとともに、整然とした街区を形成するよう区画道路を整備する。 公園及び緑地については、関係法令・条例、上位計画等の方針に基づき、適正な規模や配置等を定め、整備する。また、建築物の緑化率の最低限度を1／10以上と定め、地区計画区域の20％を緑地で確保する。 調整池については、本地区のみならず、下流域で発生している浸水被害をさらに悪化させることがないように計画した上で、整備する。
	建築物等の整備の方針	建築物の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度、建築物の緑化率の最低限度、建築物の形態又は意匠の制限、かき又はさくの構造の制限を定め、ゆとりのある第一種低層住居専用地域並みの住宅地の形成を図る。
地 区 整 備 計 画	地区施設の配置及び規模	道路1号 幅員 約9m 延長 約268m 道路2号 幅員 約7m 延長 約139m 道路3号 幅員 約7m 延長 約228m 道路4号 幅員 約7m 延長 約82m 道路5号 幅員 約7m 延長 約86m 道路6号 幅員 約7m 延長 約89m 道路7号 幅員 約7m 延長 約38m 公 園 面積 約869㎡ 緑 地 面積 約3,174㎡ 調 整 池 面積 約887㎡

地区整備計画に関する事項	建築物の用途の制限	<p>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。</p> <p>(1) 住宅（長屋を除く。以下この項目において同じ。）</p> <p>(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うち建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「建築基準法施行令」という。）第130条の3で定めるもの</p> <p>(3) 集会所</p> <p>(4) 前3号の建築物に附属するもの（建築基準法施行令第130条の5で定めるものを除く。）</p>
	建築物の容積率の最高限度	10/10以下
	建築物の建蔽率の最高限度	5/10以下
	建築物の敷地面積の最低限度	150㎡以上
	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以上でなければならない。なお、この緩和に関する措置は、建築基準法施行令第135条の21に定めるところによる。
	建築物の高さの最高限度	<p>(1) 建築物の高さは、10m以下とする。</p> <p>(2) 前号の建築物の高さの算定については、建築基準法施行令第2条第1項第6号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5mを加えたもの以下でなければならない。</p> <p>(4) 前号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>
	建築物の緑化率の最低限度	1/10以上
	建築物の形態又は意匠の制限	建築物の屋根及び外壁等は、良好な住環境にふさわしい、落ち着いた色合いのものとする。
	かき又はさくの構造の制限	<p>建築物に附属するかき又はさく（門及び門柱を除く。）を道路に面して設置する場合は生垣としなければならない。ただし、地盤面からの高さが0.6m以下の部分については、この限りでない。</p> <p>また、隣地境界について、生垣以外の構造とする場合は、網状その他これに類する形状等透視可能構造とし、高さは地盤面から1.2m以下としなければならない。</p>
備考		

区域及び地区施設の配置は計画図表示の通り

南部大阪都市計画山本南地区地区計画の区域内における建築物の制限等に関する条例

(目的)

第1条 この条例は、建築基準法（昭和25年法律第201号）第68条の2第1項の規定に基づき、南部大阪都市計画山本南地区地区計画（以下「山本南地区地区計画」という。）の区域内における建築物に関する制限を定めるとともに、都市緑地法（昭和48年法律第72号）第39条第1項の規定に基づく建築物の緑化率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。

(用語の定義)

第2条 この条例における用語の意義は、建築基準法、都市緑地法、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）及び山本南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、山本南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 山本南地区地区計画の区域内においては、次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。

(建築物の敷地面積の最低限度)

第7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8条 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、1メートル以上でなければならない。

2 前項の適用の緩和に関する措置は、令第135条の21に定めるところによる。

(建築物の高さの最高限度)

第9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、令第2条第1項第6号ロ及びハに定めるところによる。

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。

(建築物の緑化率の最低限度)

第10条 建築物の緑化率は、10分の1以上でなければならない。

(建築物の意匠の制限)

第11条 建築物の屋根及び外壁等は、良好な住環境にふさわしい、落ち着いた色合いのものとする。

(垣又は柵の構造の制限)

第12条 建築物に附属する垣又は柵(門及び門柱を除く。)を道路に面して設置する場合は生垣としなければならない。ただし、地盤面からの高さが0.6メートル以下の部分については、この限りでない。

2 隣地境界について、生垣以外の構造とする場合は、網状その他これに類する形状等透視可能構造とし、高さは地盤面から1.2メートル以下としなければならない。

(公益上必要な建築物等の特例)

第13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14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（建築基準法第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いては、当該建築物の所有者、管理者又は占有者）
- (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（設計図書を用いずに工事を施工し、又は設計図書に従わないで工事を施工し、違反することとなった場合においては、当該建築物の工事施工者）
- (3) 建築物を建築した後に、第7条の規定に違反することとなった場合においては、当該建築物の敷地の所有者、管理者又は占有者

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、当該建築主に対しても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、第1項又は前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。

第15条 次の各号のいずれかに該当する者は、300,000円以下の罰金に処する。

- (1) 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（設計図書を用いずに工事を施工し、又は設計図書に従わないで工事を施工し、違反することとなった場合においては、当該建築物の工事施工者）
- (2) 建築物を建築した後に、第10条の規定に違反することとなった場合においては、当該建築物の所有者、管理者又は占有者

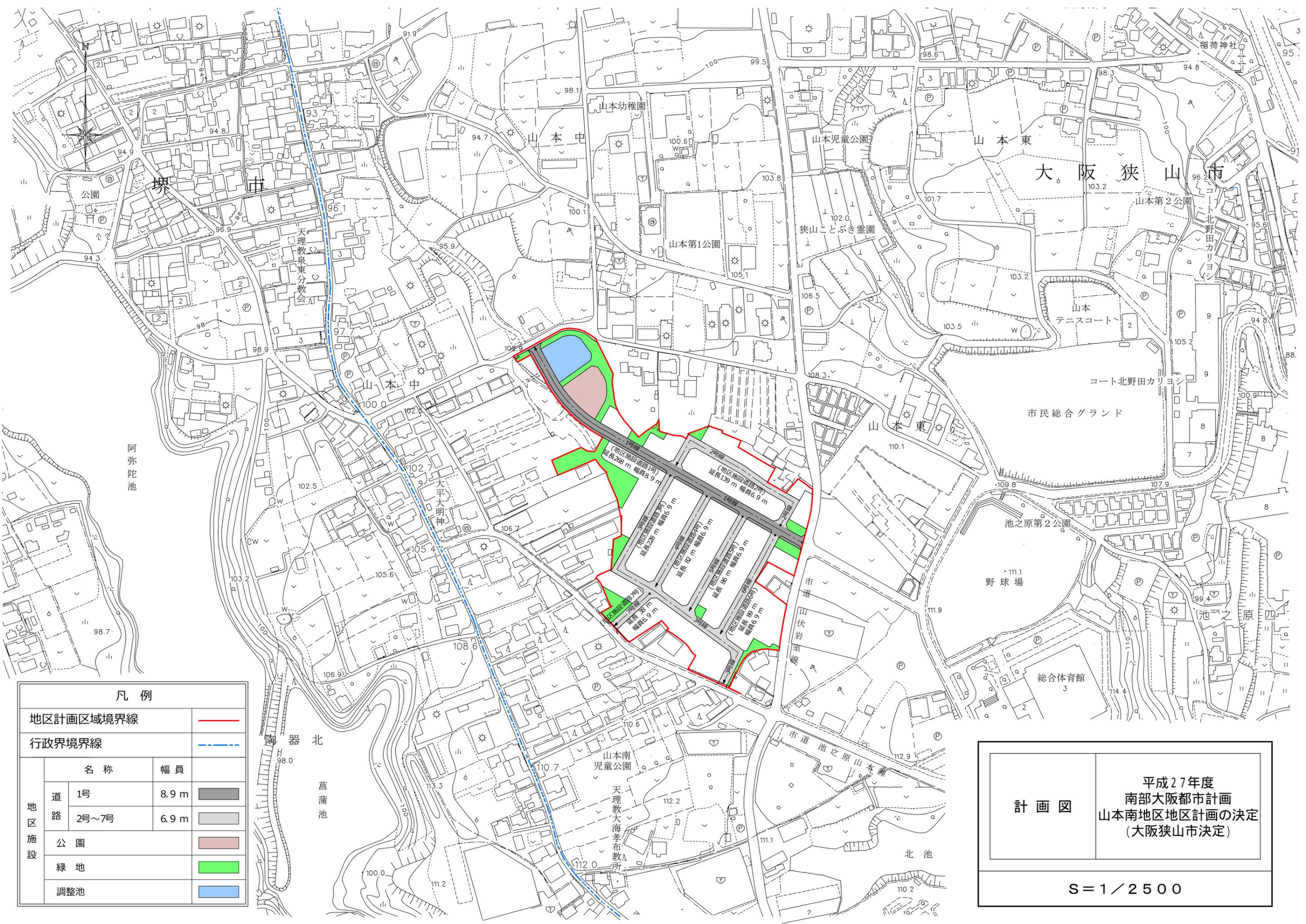
2 前項第1号に規定する違反があった場合において、その違反が建築主の故意によるものであるときは、当該建築主に対しても同項の罰金刑を科する。

(委任)

第16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。



大阪狭山市

阿弥陀池

北
菖蒲池

北池

凡例			
地区計画区域境界線		— (Red line)	
行政境界線		- - - (Blue dashed line)	
地区施設	名称	幅員	
	道	1号	8.9 m (Grey box)
	路	2号~7号	6.9 m (Light grey box)
	公園		(Pink box)
	緑地		(Green box)
	調整池		(Blue box)

平成27年度
南部大阪都市計画
山本南地区地区計画の決定
(大阪狭山市決定)

S=1/2500

地区施設道路1号
延長268 m 幅員8.9 m

地区施設道路2号
延長129 m 幅員6.9 m

地区施設道路3号
延長228 m 幅員6.9 m

地区施設道路4号
延長82 m 幅員6.9 m

地区施設道路5号
延長86 m 幅員6.9 m

地区施設道路6号
延長88 m 幅員6.9 m

地区施設道路7号
延長88 m 幅員6.9 m

山本幼稚園

山本中

山本児童公園

山本東

山本第1公園

狭山ことぶき公園

山本第2公園

山本
テニスコート

市民総合グラウンド

池之原第2公園

野球場

総合体育館

山本南
児童公園

天理教
大海孝布教所

市道池之原山本線

市道
山伏岩室線

天理教
泉東分教会

大平大明神

稻荷神社

塚
市

公園

コート北野田カリヨシ

池之原

四

理 由

本地区は、大阪狭山市北西部に位置し、総合体育館や市民総合グラウンド等が整備されたスポーツレクリエーション施設に隣接した田園住宅地区の中にある。

本地区では、農家の後継者不足や高齢化等を背景として耕作放棄地が増加している。また、周辺道路ネットワークや雨水排水施設等の整備についても難があり、自動車等の通行や災害時の避難・防災対策にも支障をきたす状況となっており、生活利便性を高めることが望まれている。

本計画は既存集落地と結ぶ幅員 8.9mの幹線道路を地区中央部に配置し交通環境の改善を図るとともに、周辺にある雨水排水施設を分断することなく、計画地内に設ける排水施設に接続し、下流域における洪水等の災害防止の為、調整池を配置し防災対策にも改善も踏まえた計画的な市街地の形成を図れる。

以上のことから、本地区に地区計画を決定しようとするものである。