

# 地区整備計画の内容

## (1) 建築物等の用途の制限

当該地区は、周辺環境と共生した産業等の企業を中心とした立地を想定しているため、下記の各号に掲げる建築物等を認め、それ以外の建築物の建築は認めない事とする。

1. 店舗で床面積が500㎡以下のもの
2. 事務所で床面積が500㎡以下のもの
3. 自動車車庫
4. 倉庫（自己用倉庫及び倉庫業を営む倉庫）
5. 工場で建築基準法別表第2（リ）のうち1及び4以外のもの
6. 自動車修理工場
7. その他上記に附属する自動車車庫

## (2) 建築物の容積率

本村においては、市街化区域内の全用途地域において、容積率指定について200%を上限としていること、準工業地域も200%で指定していること、一般の他の地域で郊外型の工場の立地する産業団地においても200%指定が多いこと等の理由から、当該地区での容積率の上限を200%と設定する。

また、当該地区では工場棟が主となることや、当該地の立地条件からみて、建物階数がせいぜい3階程度が上限と考えられるため、次項に記述しているように建ぺい率を60%と設定するが、これを踏まえると容積率も200%で充分であるといえる。

## (3) 建築物の建ぺい率の最高限度

一般の工場等の立地する郊外型の産業用地の指定状況に準じて当該地区では、建ぺい率の上限を60%と設定する。

当該地区では小規模な延床面積500㎡程度の店舗や事務所も建築可としており、一方最低敷地規模で1,000㎡程度のものが存在していることから、平屋建ての場合、建ぺい率で約50%程度となるため、緑地等の確保等を考え60%と設定することとした。

## (4) 建築物等の敷地面積の最低限度

建築物の敷地面積については、基本的には各地権者が現状所有している土地の区域を一部地区施設用地として供出するとしても、現状のまま敷地利用するか、いくつかに分けて敷地利用するかになる。

以上のような敷地利用を想定した場合、現状の所有規模で最も小さいものは約1,100㎡程度である。

一方、本村においては既に工業系の地区において地区計画を指定しており、建築物の敷地面積の最低限度を1,000㎡と定めている。

上記のことを勘案して、建築物の敷地面積の最低限度を1,000㎡と設定する。

## (5) 壁面の位置の制限

良好な産業団地形成を図るため、壁面の位置の制限を行う。具体的には、建物の外壁面又はこれに代わる柱の面は、府道森屋狭山線の道路境界線から1メートル以上、又は地区内道路の道路境界線から1メートル以上後退させることとする。

ここで、森屋北西部（1）地区は敷地規模（土地所有のまとまり）が1,000～20,000㎡程度の幅で存在している。

一般に計画的産業団地においては3～5mの壁面後退を指定するが、当該地区では最低規模の敷地でも工場用地利用に影響を与えない後退距離として1mとする。

後退用地は骨格道路沿道植栽帯として利用することや、道路からの空地帯を設けてゆとりのある道路沿道景観を演出する。

## (6) 建築物等の高さの最高限度

当該地区への立地企業の具体的な建物等としては、製造を行う工場棟やそれに附属するプラント施設などである。

当該地区で建築される工場棟は基本的に中低層を想定しているが、プラント等をおおった工場建屋の場合、その高さが15m程度になるケースもある。

以上のことから、当該地区では工場の棟等の高さも考慮し、建築物等の高さを20m以下とした

## (7) 建築物の形態又は意匠の制限

建築物の形態又は意匠の制限については建築条例化の対象外とするが、産業団地のまちなみ景観を損なうことがないようにするため、建築物等の色彩は原色を避け周囲の自然環境と調和を図るものとする。また、骨格道路沿道における屋外広告物の形態又は意匠については、自己の用に供するものに限定するとともに、すぐれた都市景観の形成に寄与し周辺環境に調和したものとする。

## (8) 建築物の緑化率の基準

本村では、緑の保全と緑化に関する総合的な指針となる「千早赤阪村緑の基本計画」の定めにより緑化の推進を図ることにしているが、大阪府の「自然環境保全条例」に基づき、大規模な開発を伴う事業所や工場においては、開発行為を行うものと「自然環境の保全と回復に関する協定」を結ぶことにしている。

更に「みどりの大阪推進計画」にかかげる理念と指標に基づき、また本村の立地する条件も勘案しながら市街化区域又はそれに準ずる区域については樹木、樹林のみを対象とする緑地に、芝生や草地、屋上緑化や壁面緑化を加え、緑被率20%以上を確保することとする。

## (9) かき又は柵の構造の制限

建築物等に関する事項でないことから、建築条例化の対象外とするが、良好な街路景観の形成上、地区整備計画の制限事項とする。

具体的には、緑豊かな街路空間の連続性を確保し、街路通行者に潤いを与えるため、コンクリート造、ブロック造、その他これらに類するものは禁止し、生垣又は透視可能なフェンスによるものとする。

# 建築条例

## ●南部大阪都市計画森屋北西部（1）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23年10月6日施行）

（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、森屋北西部（1）地区（以下「地区」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、適正な都市機能と健全な周辺環境の形成を図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定義は、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）及び森屋北西部（1）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、都市計画法（昭和43年法律第100号）第20条第1項の規定により告示する森屋北西部（1）地区地区計画のうち、地区整備計画が定められた地域に適用する。

（建築物等の用途の制限）

第4条 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）店舗で床面積が500平方メートル以下のもの
- （2）事務所で床面積が500平方メートル以下のもの
- （3）自動車車庫
- （4）倉庫（自己用倉庫及び倉庫業を営む倉庫）
- （5）工場で建築基準法別表第2（リ）のうち1及び4以外のもの
- （6）自動車修理工場
- （7）その他上記に附属する自動車車庫

（建築物等の敷地面積の最低限度）

第5条 建築物等の敷地面積の最低限度は、1,000平方メートルとする。

（建築物の壁面の位置の制限）

第6条 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、府道森屋狭山線の道路境界線から1メートル以上、又は地区内道路の道路境界線から1メートル以上後退しなければならない。

（建築物等の高さの最高限度に関する制限）

第7条 建築物等の高さは、20メートル以下でなければならない。ただし、階段室、昇降機塔、塔屋、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5mまでは当該建築物の高さに算入しない。

（建築物の緑化率の最低限度）

第8条 建築物の緑化率の最低限度は、10分の2とする。

（公益上必要な建築物の特例）

第9条 村長がこの条例の適用に関し公益上必要な建築物で用途上、または構造上やむを得ないと認めて許可したものについては、その許可の範囲内においてこれらの規定は適用しない。

（委任）

第10条 この条例に関し必要な事項は、村長が別に定める。

（罰則）

第11条 次の各号のいずれかに該当するものは、50万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7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 第8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とし、建築物が完成した後においては、当該建築物の所有者、管理者又は占有者）は、30万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った場合において、その違反が建築主または設備の設置者の故意によるものであるときは、当該設計者または工事施工者を罰するほか当該建築主または設備の設置者に対して、同項の罰金刑を科する。
- 4 法人の代表者または法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が法人また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、法人または人の代理人、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、その法人または人については、この限りでない。

附 則

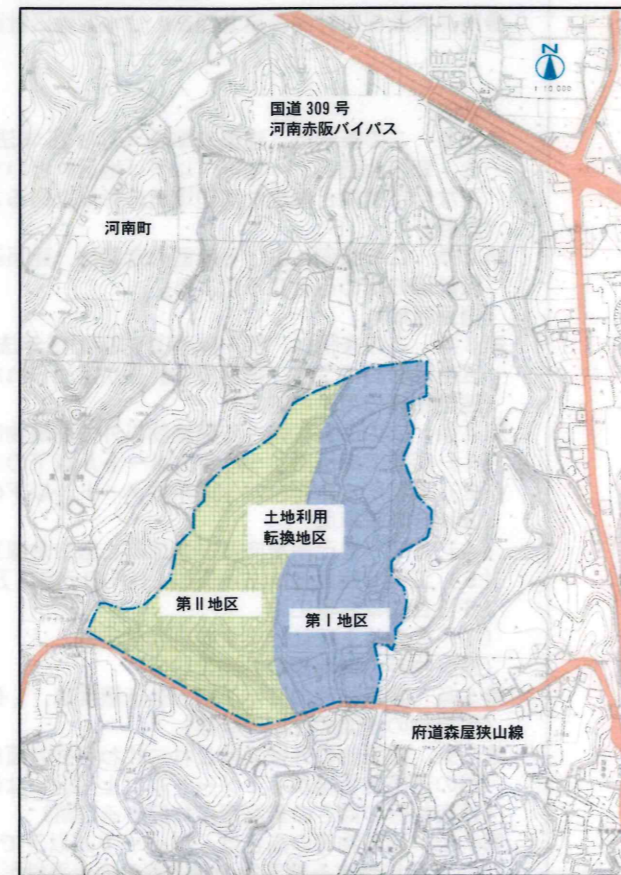
この条例は、平成23年10月6日から施行する。

# 森屋北西部(Ⅰ)地区でのまちづくり

# 地区計画の内容

—市街化調整区域における地区計画—

## ■広域関連図



幹線道路の沿道整備と  
土地利用の誘導

国道309号河南赤阪バイパスの供用を受け、この広域的な都市交通基盤を活用した村の発展をめざす。具体的には、国道309号河南赤阪バイパスの沿道開発による企業誘致、交流人口増加によって村の活性化を図っていく。

河南赤阪バイパス沿道地区における  
周辺環境と共生した産業団地の形成

村の活性化をめざした  
企業誘致

村民の雇用の  
場の確保

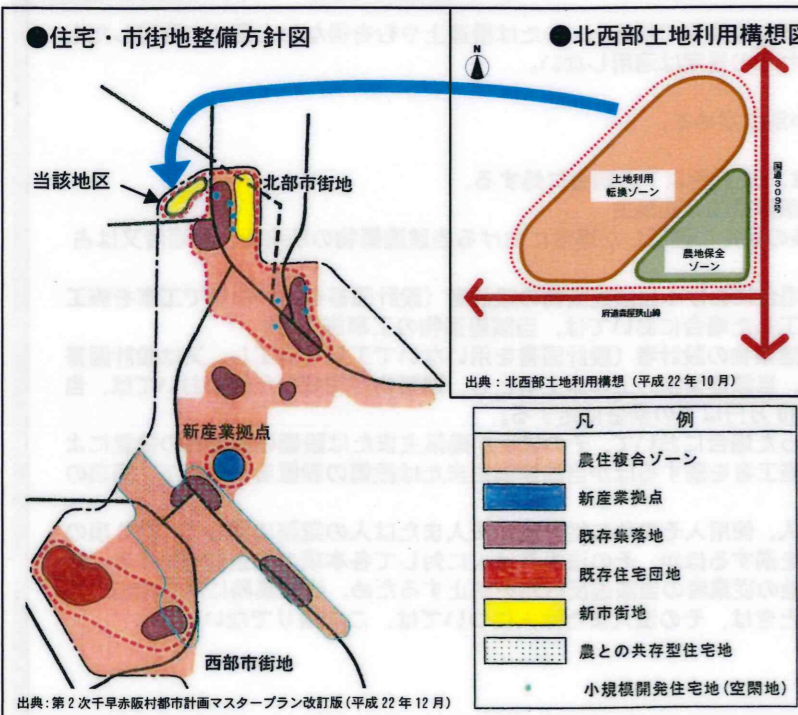
## ■地区計画の方針

名称	森屋北西部(Ⅰ)地区地区計画
位置	千早赤阪村森屋 678-1番地他
面積	約4.0ha
区域の整備開発及び保全の方針	<p><b>地区計画の目標</b> 国道309号河南赤阪バイパスの交通利便性の高さを活用し、周辺環境と共生した産業を中心とする地区を形成する。</p> <p><b>土地利用の方針</b> 秩序ある周辺環境と共生する産業・業務用地の形成を図るため、地区全域を「産業系施設地区」とする。</p> <p><b>地区施設の整備の方針</b> 当該地区の健全な土地利用及び良好な市街地整備を図るため、骨格となる道路を配置する。</p> <p><b>建築物等の整備の方針</b> 良好な周辺環境に溶け込む地区景観を形成するため、建築物は中低層を基本とし、また建物の外壁の色も周辺の景観に配慮したものとする。</p> <p><b>その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針</b> 建築物の緑化については、本村の「緑の基本計画」「都市計画マスタープラン」及び大阪府の「自然環境保全条例」「みどりの大阪推進計画」「南部大阪都市計画区域マスタープラン」に基づいて、敷地及び沿道の緑化を図る。また、雨水流出抑制施設として、1ha当り600立方メートルの貯留施設を各施設面積割合に応じた規模で設けるものとする。</p>

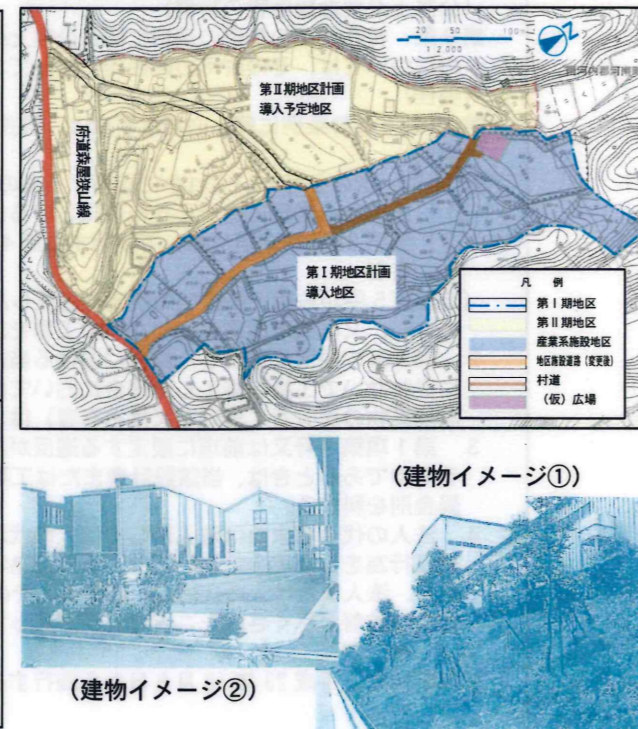
## ■地区整備計画

地区整備計画	地区の名称	森屋北西部(Ⅰ)地区地区計画
	地区の面積	約4.0ha
建築物等に 関する 事項	地区施設の配置	<p>道路</p> <p>1号 幅員約9.0m 延長約200m</p> <p>2号 幅員約9.0m 延長約40m</p> <p>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> <ol style="list-style-type: none"> <li>店舗で床面積が500㎡以下のもの</li> <li>事務所で床面積が500㎡以下のもの</li> <li>自動車庫</li> <li>倉庫(自己用倉庫及び倉庫業を営む倉庫)</li> <li>工場で建築基準法別表第2(リ)のうち1及び4以外のもの</li> <li>自動車修理工場</li> <li>その他上記に附属する自動車庫</li> </ol>
	建築物等の用途の制限	
建築物等の敷地面積の最低限度	建築物等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は、府道森屋狭山線の道路境界線から1メートル以上、又は地区内道路の道路境界線から1メートル以上後退しなければならない。
建築物等の高さの最高限度	建築物等の高さの最高限度	建築物の高さの限度は20mとする。ただし、階段室、昇降機塔、塔屋、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5mまでは当該建築物の高さに算入しない。
	建築物の形態又は意匠の制限	<ol style="list-style-type: none"> <li>建築物の外観及び色彩は周辺環境と調和するものとする。</li> <li>敷地内の広告物又は看板(建築物に設置するものを含む)は自己の用に供するもの(大阪府屋外広告物条例施行規則で定義されるもの)に限定するとともに、次のいずれかに該当するものを設置してはならない。 <ol style="list-style-type: none"> <li>屋上に設置するもの</li> <li>周辺の美観・風致を損なうもの</li> </ol> </li> </ol>
建築物の緑化率の最低限度	建築物の緑化率の最低限度	2/10
	かき又はさくの構造の制限	<p>道路に面する敷地の部分(門柱・門扉の部分を除く)にかき又はさくを設置する場合は、次にあげるものとしなければならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>透視可能なフェンス等</li> <li>生け垣</li> </ol> <p>なお、植栽帯については、中高木の植樹をバランスよく配置するものとする。</p>
備考		

## ■森屋北西部(Ⅰ)地区の位置づけ



## ■土地利用計画図



## ■計画図

