

和泉市観音寺地区地区計画区域内における建築物の制限に関する 条例の制定について（概要）

都市デザイン部建築・開発指導室

1 主な制定の理由

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、南部大阪都市計画観音寺地区地区計画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、適正な都市機能及び健全な都市環境の形成を図る必要がある。

2 主な制定の内容

令和4年12月27日付けで、和泉市都市計画審議会において南部大阪都市計画地区計画（観音寺地区）の決定等が議決されたことを受け、当該地区計画における地区整備計画の制限の内容のうち、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第136条の2の5に掲げる基準に従い次の事項を条例で定める。

- (1) 用途に関する制限
- (2) 敷地面積に関する制限
- (3) 外壁の後退距離に関する制限
- (4) 建築物の高さに関する制限

3 施行期日

公布の日

4 スケジュール

令和4年12月：都市計画審議会において南部大阪都市計画地区計画（観音寺地区）の決定等の議決

令和5年 1月：和泉市観音寺地区地区計画区域内における建築物の制限に関する条例案について、検察協議前に例規等審査委員会

令和5年 2月：条例案について、検察協議

令和5年 3月：用途・地区計画告示

令和5年 5月：条例案について制定前に例規等審査委員会

令和5年 6月：建築条例案提案



市道 和泉中央線

観音寺地区
地区計画区域

令和2年1月30日撮影

南部大阪都市計画地区計画の決定（和泉市決定）

都市計画観音寺地区地区計画を次のように決定する。

1. 地区計画の方針

名 称		観音寺地区地区計画
位 置		和泉市観音寺町及び寺門町地内
面 積		約2.2ha
区域の整備 ・ 開発および保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は、和泉市北西部に位置し、本市の都心部（和泉府中駅周辺）と新都心部（和泉中央駅周辺）とを結ぶ都市計画道路和泉中央線の沿道であり、市民生活の利便性を高める地区として商業・業務、その他産業機能の立地が期待される地区である。</p> <p>地区の後背地には、一団の農地が形成されていることから、営農環境に配慮しつつ建築物等の適切な規制・誘導を行い、周辺環境と調和した緑豊かな環境にやさしい商業系施設を中心とする市街地の形成を図ることを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>幹線道路沿道の立地特性を生かし、市民生活サービス施設となり得る商業施設の立地を図る。</p> <p>また、周辺地域への配慮から、地区内において緑化を行い、緑豊かな市街地環境の形成に努める。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>周辺環境と調和した緑豊かで環境にやさしい商業系施設の立地する市街地の形成を図るため、建築物等の用途の制限、形態又は意匠の制限、かき又はさくの構造等に留意して整備を行う。</p>

2. 地区整備計画

建築物等に関する事項	細区分の名称	沿道サービス地区
	面積	約2.2ha
	建築物等の用途の制限	第二種住居地域内に建築することができるもののうち、次に掲げる建築物は建築してはならない ①住宅 ②共同住宅、寄宿舎又は下宿 ③建築基準法別表第二(ニ)項第3号に掲げるもの ④ホテル又は旅館 ⑤自動車教習所 ⑥建築基準法別表第二(ホ)項第2号に掲げるもの ⑦建築基準法別表第二(ホ)項第3号に掲げるもの ⑧学校(幼保連携型認定こども園を除く。) ⑨神社、寺院、教会その他これらに類するもの ⑩公衆浴場 ⑪老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの ⑫老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの ⑬自動車車庫(附属車庫を除く) ⑭倉庫(附属倉庫を除く) ⑮畜舎(ペットショップ又は動物病院に附属するものを除く)
	建ぺい率	60/100 (用途地域に関する都市計画)
	容積率	200/100 (用途地域に関する都市計画)
	建築物の敷地面積の最低限度	1,000㎡
	壁面の位置に関する制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界等又は地区境界部までの距離は、次のとおりとする。 1. 計画図に表示する道路境界等については3m以上とする。 2. 計画図に表示する地区境界部については6m以上とする。
	建築物等の高さの最高限度	建築物の高さの限度は15mとする。 ただし、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5mまでは当該建築物の高さに算入しない。 計画図に表示する部分(境界線から10m)においては、建築物の高さは12mを超えてはならない。
	緑化率の最低限度	敷地面積の20%
	建築物等の形態又は意匠の制限	1. 建築物等の外観は周辺の環境との調和に配慮するとともに建物等の配置や植栽等修景にも配慮する。 2. 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(大阪府自家用広告物許可基準で定義されたもの)に限定するとともに周辺的美観・風致を損なうものは設置してはならない。
かき又はさくの構造の制限	計画図に表示する道路に面する敷地の部分(門柱、門扉、車庫の部分を除く)に、かき又はさくを設置する場合は、次に掲げるものとしなければならない。ただし、道路境界線から幅3m以上の植栽帯を設け、十分な修景を施した場合はこの限りでない。 1. 生け垣 2. 透視可能なフェンス等を設置する場合で上記と同等の機能を有するよう植栽により補完されたもの	

地区計画の区域及び壁面の位置の制限、建築物の高さの制限は計画図のとおり

議案第 号

和泉市観音寺地区地区計画区域内における建築物の制限に関する条例制定について

和泉市観音寺地区地区計画区域内における建築物の制限に関する条例を次のように制定する。

令和 年 月 日提出

和泉市長 辻 宏 康

理 由

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、南部大阪都市計画観音寺地区地区計画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、適正な都市機能及び健全な都市環境の形成を図る必要がある。

これが、この条例案を提出する理由である。

和泉市条例第 号

和泉市観音寺地区地区計画区域内における建築物の制限に関する条例（案）

（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、南部大阪都市計画観音寺地区地区計画（以下「観音寺地区地区計画」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、適正な都市機能及び健全な都市環境の形成を図ることを目的とする。

（定義）

第2条 この条例において用語の定義は、法、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）及び観音寺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、観音寺地区地区計画の区域内のうち、地区整備計画が定められた区域に適用する。

（用途に関する制限）

第4条 別表（い）欄に掲げる建築物は、建築してはならない。

（敷地面積に関する制限）

第5条 建築物の敷地面積は、別表（ろ）欄に掲げる数値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（同項の規定に適合するに至った建築物の敷地及び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に至った土地を除く。）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。

(外壁の後退距離に関する制限)

第6条 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から地区境界線又は道路境界線までの距離は、別表（は）欄に掲げる数値以上でなければならない。

(建築物の高さに関する制限)

第7条 建築物の高さは、別表（に）欄に掲げる数値を超えてはならない。

(既存の建築物に対する制限の緩和)

第8条 法第3条第2項の規定により第6条の規定の適用を受けない建築物（以下「外壁後退既存不適格建築物」という。）について、増築又は改築をする場合においては、当該増築又は改築をする部分以外の部分に対しては、法第3条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず、第6条の規定は、適用しない。

2 外壁後退既存不適格建築物について、大規模の修繕又は大規模の模様替をする場合においては、法第3条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず、第6条の規定は、適用しない。

3 外壁後退既存不適格建築物の用途を変更する場合（増築又は改築をする場合を除く。）においては、法第87条第3項の規定にかかわらず、第6条の規定は、適用しない。

(建築物に関する制限の特例)

第9条 この条例の規定は、市長が観音寺地区地区計画の方針に沿うと認め、又は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認めて許可した場合においては、適用しない。

(委任)

第10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。

(罰則)

第11条 次の各号のいずれかに該当する者は、10万円以下の罰金に処する。

(1) 第4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（設計図書を用いなくて工事を施工し、又は設計者に従わ

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

(3) 建築物の敷地面積を減少させたことによって第5条第1項の規定に違反した場合における当該敷地の所有者、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、その違反が建築主又は建築設備の設置者の故意によるものであるときは、当該設計者又は工事施工者を罰するほか、当該建築主又は建築設備の設置者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、第1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同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。

附 則

この条例は、公布の日から施行する。

別表（第4条—第7条関係）

(い) 用途に関する制限	(ろ) 敷地面積に関する制限	(は) 外壁の後退距離に関する制限	(に) 建築物の高さに関する制限
次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 住宅 (2) 共同住宅、寄宿舎又は下宿 (3) 法別表第2(に)項第3号に掲げるもの (4) ホテル又は旅館	1,000平方メートル	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から次の各号の境界線までの距離は、当該各号に定めるとおりとする。 (1) 計画図に表示する壁面	建築物の高さは、次の各号に掲げる場合において、それぞれ当該各号に定める高さを超えてはならない。ただし、第2号の適用において、階段室、昇降機塔、装飾

<p>(5) 自動車教習所</p> <p>(6) 法別表第2 (ほ) 項第2号に掲げるもの</p> <p>(7) 法別表第2 (ほ) 項第3号に掲げるもの</p> <p>(8) 学校 (幼保連携型認定こども園を除く。)</p> <p>(9) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(10) 公衆浴場</p> <p>(11) 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>(12) 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの</p> <p>(13) 自動車車庫 (附属車庫を除く。)</p> <p>(14) 倉庫 (附属倉庫を除く。)</p> <p>(15) 畜舎 (ペットショップ又は動物病院に附属するものを除く。)</p>		<p>の位置を3メートル以上に制限する境界線 3メートル以上</p> <p>(2) 計画図に表示する壁面の位置を6メートル以上に制限する境界線 6メートル以上</p>	<p>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以内のものは、その部分の高さのうち5メートルまでは、当該建築物の高さに算入しない。</p> <p>(1) 計画図に表示する建築物の高さを12メートルに制限する境界線から10メートル以内の範囲 12メートル</p> <p>(2) 前号に掲げるもの以外の範囲 15メートル</p>
---	--	---	---