

和泉市府中町五丁目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

南部大阪都市計画府中町五丁目地区地区計画の区域内において、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ため、条例を制定する。

2 主な制定の内容

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、地区計画の内容として定められた制限内容のうち、次の事項を条例で定める。

（1）用途に関する制限

地区整備計画で制限する「建築物の用途」を制限する。

（2）外壁の後退距離に関する制限

地区整備計画で制限する「外壁の敷地境界線等からの後退距離」を制限する。

（3）建築物の高さに関する制限

地区整備計画で制限する「建築物の高さ」を制限する。

3 施行期日

公布の日

4 スケジュール（予定）

令和7年7月：都市計画審議会において地区計画の決定等の議決

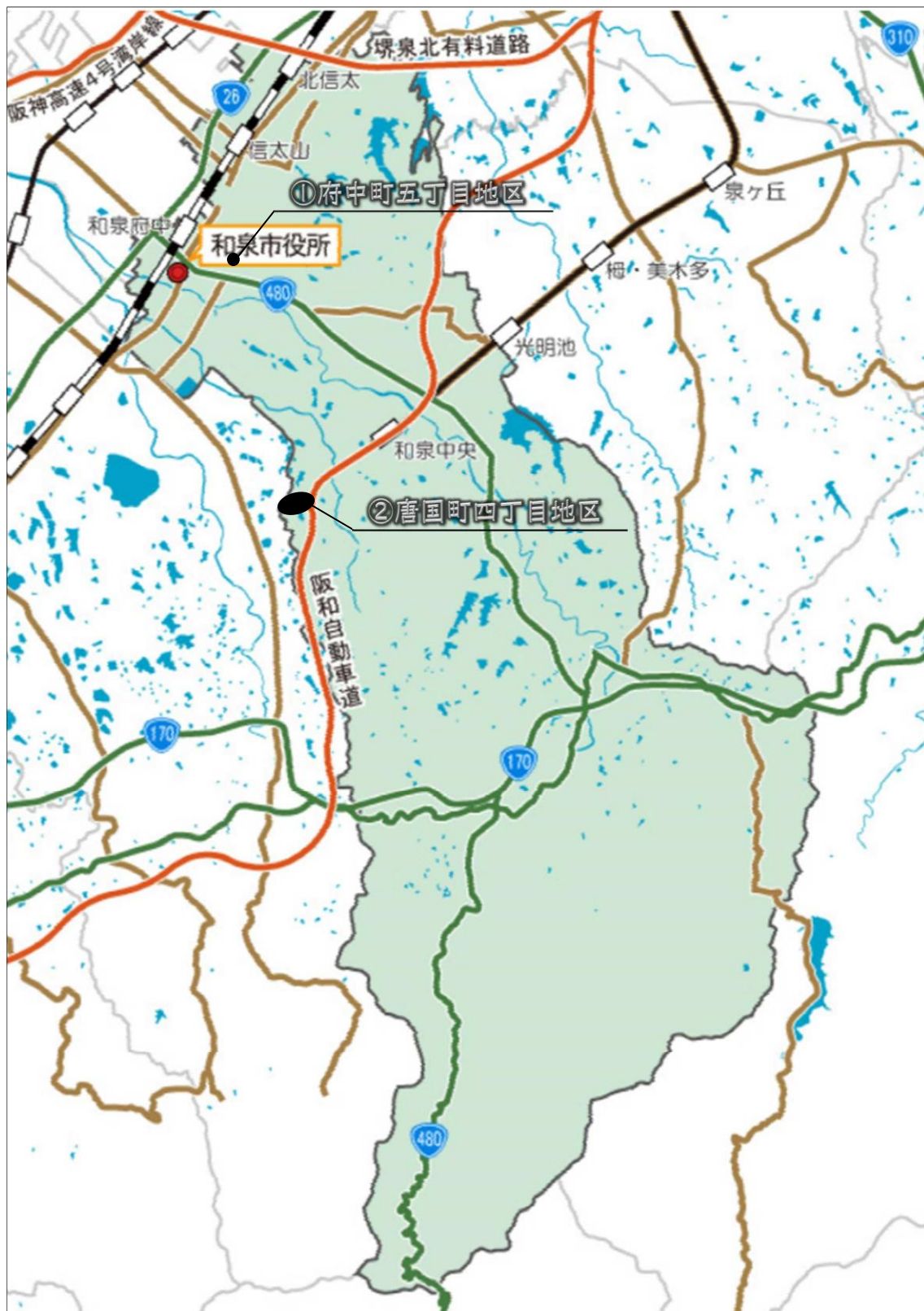
令和7年8月：条例案について、検察庁協議前に例規等審査委員会

令和7年9月：条例案について、検察庁協議

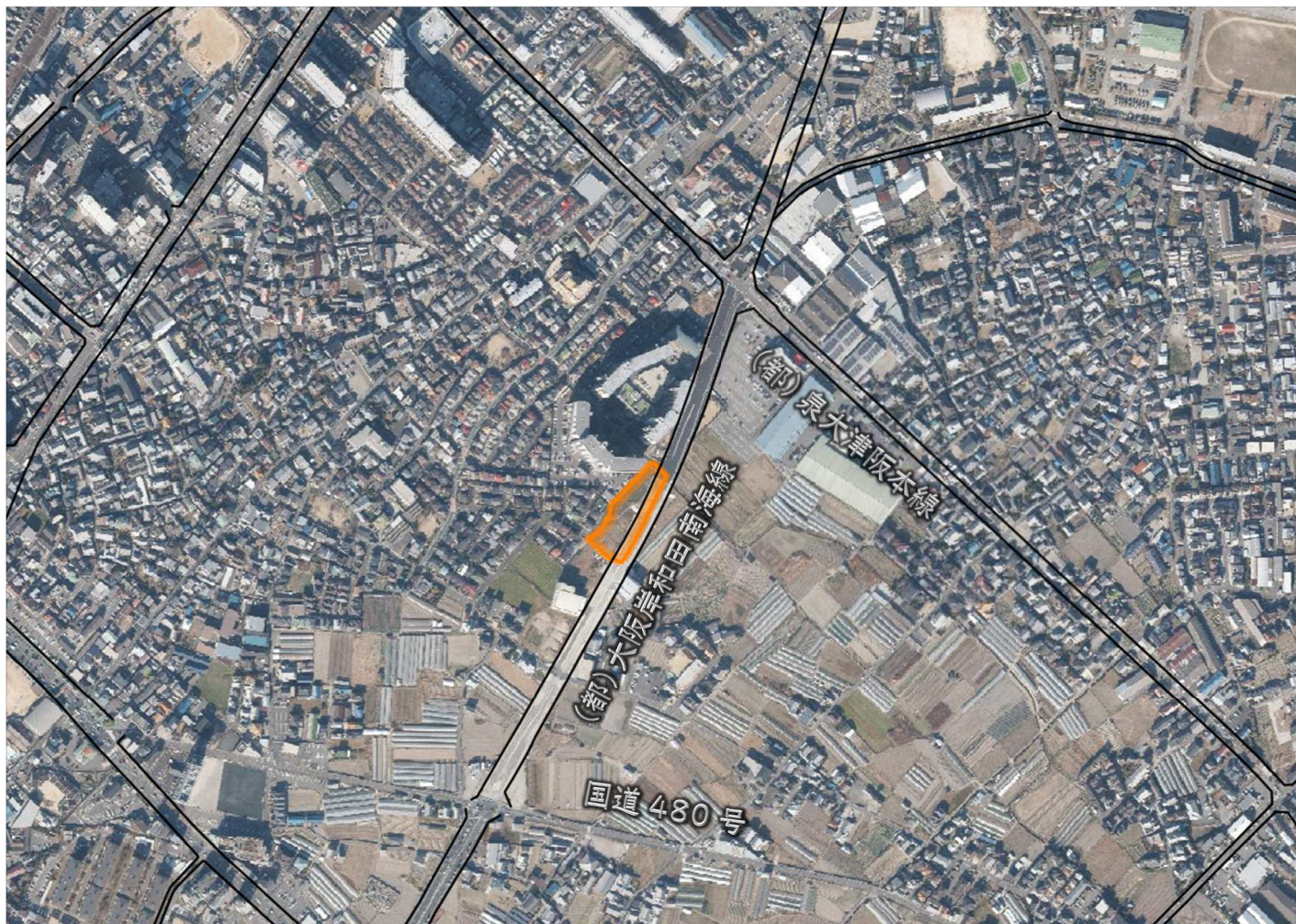
令和7年9月：地区計画の決定告示

令和7年12月：建築条例案提出

索引図



位置図
(①府中町五丁目地区)



南部大阪都市計画地区計画の決定（和泉市決定）

都市計画府中町五丁目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		府中町五丁目地区地区計画
位 置		和泉市府中町五丁目地内
面 積		約0.4ha
区域の整備 ・ 開発および保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は都市計画道路大阪岸和田南海線沿道に位置しており、当該路線は大阪、和歌山方面や周辺市と本市を結ぶ広域幹線道路として供用開始を予定していることから、沿道においては市民生活の利便性向上や都市の活力創造につながる産業系の沿道土地利用が見込まれる地域である。</p> <p>周辺には、住宅地及び営農のさかんな地域が近接していることから、交通負荷に配慮しつつ良好な都市基盤施設の整備を行うとともに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沿道サービス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>沿道サービス施設を計画的に配置する。</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沿道サービス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なう。</p>

2. 地区整備計画(府中町五丁目地区)

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0.4ha
		建築物等の用途の制限	準工業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)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 (3)共同住宅、寄宿舎及び下宿 (4)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。) (5)建築基準法別表第2(へ)項第5号に掲げるもの (6)建築基準法別表第2(り)項第2号に掲げるもの (7)建築基準法別表第2(ぬ)項第3号に規定する工場 (8)建築基準法別表第2(ぬ)項第4号に掲げるもの (9)「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」(昭和23年法律第122号)第2条第1項及び同条第6項から同条第10項に掲げるもの
		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	—————
		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・水路境界線又は地区境界線までの距離は、次のとおりとする。 ただし、計画図に表示しない境界部分においては、壁面位置の制限を適用しない。 1. 計画図に表示する道路・水路境界線については3m以上とする。 2. 計画図に表示する地区境界部分については1m以上とする。
		建築物等の高さの最高限度	建築物等の高さの限度は12mとする。
		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とともに、屋根の色、壁面の色は周辺と調和する落ち着いた色彩とする。 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次のいずれかに該当するものを設置してはならない。 (1)屋上に設置するもの (2)周辺的美観・風致を損なうもの
		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2m以上の植栽帯を設ける場合はこの限りではない。 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。

区域、地区整備計画の区域、地区の区分及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり

議案第 号

和泉市府中町五丁目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

和泉市府中町五丁目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、南部大阪都市計画府中町五丁目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

和泉市府中町五丁目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、南部大阪都市計画府中町五丁目地区地区計画（以下「府中町五丁目地区地区計画」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）及び府中町五丁目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、府中町五丁目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。

（外壁の後退距離に関する制限）

第5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、道路境界線又は水路境界線までの距離は、別表（ろ）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6条 建築物の高さは、別表（は）欄に掲げる数値を超えてはならない。

（建築物に関する制限の特例）

第7条 この条例の規定は、市長が府中町五丁目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8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9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6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
- 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6条関係）

(い) 用途に関する制限	(ろ) 外壁の後退距離に関する制限	(は) 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。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面か	12メートル

<p>(1) 住宅</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</p> <p>(3) 共同住宅、寄宿舍又は下宿</p> <p>(4) 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>(5) 法別表第2（へ）項第5号に掲げるもの</p> <p>(6) 法別表第2（り）項第2号に掲げるもの</p> <p>(7) 法別表第2（ぬ）項第3号に規定する工場</p> <p>(8) 法別表第2（ぬ）項第4号に掲げるもの</p> <p>(9) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項及び第6項から第10項までに掲げるもの</p>	<p>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。</p> <p>(1) 計画図に表示する壁面の位置を1メートル以上に制限する境界線 1メートル以上</p> <p>(2) 計画図に表示する壁面の位置を3メートル以上に制限する境界線 3メートル以上</p>	
---	---	--