

# つばさが丘地区 地区計画



## 熊取町

みんなが主役

—やすらぎと健康文化のまち—

## 地区計画制度とは

従来のまちづくりは、主に都市レベルの広い視点から行う都市計画と建築基準法に基づく敷地単位の建築規制によって行われてきましたが、その両者による規制では、地域の特性に応じた「地区」レベルにおける計画的コントロールという点で、適切に対応しきれないということがありました。

地区計画制度は、こういった課題に対応するため、身近な環境である「地区」を対象に道路や公園などの計画や建築物に関する制限を市町村がきめ細かく定め、これをもとに開発行為や建築行為を規制誘導する制度です。

## 1. 地区計画の届出

### (1) 地区計画の届出とは

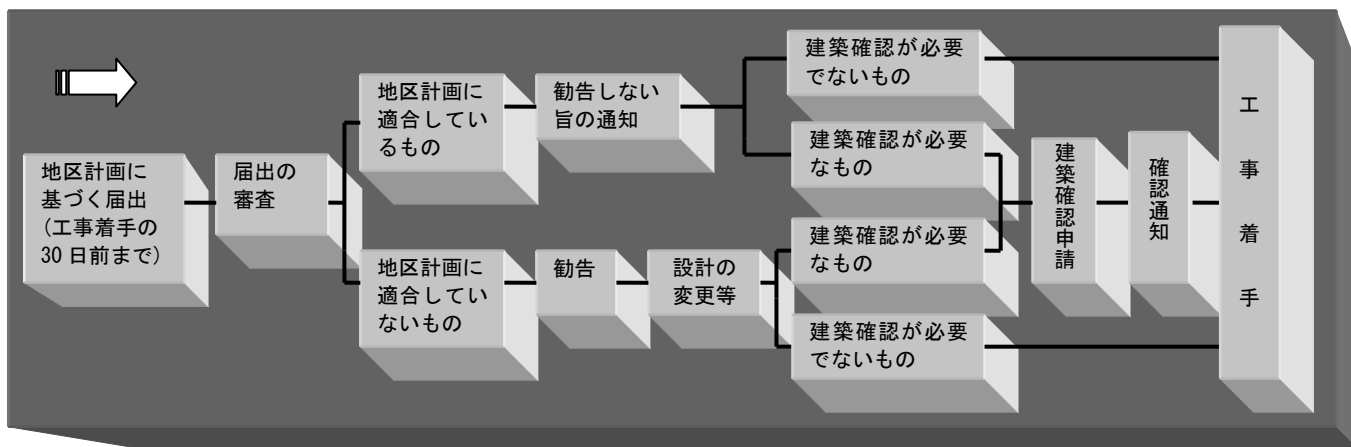
地区計画の区域内で建物を建てたり、建物の用途を変更する等の場合、その行為に着手する30日前までに町長に届出をしなければなりません。

町長は、届出に係る行為が地区計画に適合しないと認めるときは、設計の変更等必要な措置をとるよう勧告できることとなっています。

### (2) 届出の必要な行為

- ・ 土地の区画形質の変更
- ・ 建築物の建築、工作物の建設
- ・ 建築物等の用途の変更
- ・ 建築物等の形態又は意匠の変更

### (3) 届出から工事着手までの流れ



### (4) 届出に必要な図書

- 届出書 2部
- 委任状（代理による届出の場合） 1部

※立面図には北側斜線を図示してください。  
 ※上記の図書の他に、必要に応じて参考となる資料を提出していただく場合があります。

○添付図書（各2部）

行為の種類	図面	縮尺	備考
・ 土地の区画形質の変更	位置図	1/2, 500以上	
	設計図	1/100~1/300	
・ 建築物の建築、工作物の建設 ・ 建築物等の用途の変更	位置図	1/2, 500以上	※道路に面してかきさく等を設置する場合は、 外構平面図・立面図が必要
	配置図	1/100~1/300	
	立面図（二面以上） 各階平面図	1/50~1/300	
・ 建築物等の形態又は意匠の変更	位置図	1/2, 500以上	
	配置図	1/100~1/300	
	立面図（二面以上）	1/50~1/300	

※建築工事がなく、外構のみを工事する場合でも、届出は必要です。

※届出がなかったり、虚偽の届出をした場合、20万円以下の罰金に処せられることがあります。

## 2. つばさが丘地区地区計画の内容

### (1) 地区計画の方針

名 称	つばさが丘地区地区計画	
位 置	熊取町つばさが丘北一丁目、つばさが丘北二丁目、つばさが丘北三丁目、つばさが丘北四丁目、つばさが丘東一丁目、つばさが丘東二丁目、つばさが丘西一丁目、つばさが丘西二丁目、和田五丁目及び大字久保地内	
面 積	約64.6ha	
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 の 方 針	地区計画の目標	<p>当地区は、熊取町南部の丘陵地に位置し、民間大規模住宅開発事業により宅地造成され、道路、公園などの都市基盤施設の整備とあわせて、計画的な市街地の形成が進められている地区である。</p> <p>本地区計画の目標としては、この開発行為による事業効果の維持・増進を図るとともに、より良い市街地の形成を図るため、建築物などの規制・誘導を行い、周辺環境と調和のとれた、みどり豊かで快適な住環境のまちづくりを図る。</p>
	土地利用の方針	<p>良好な市街地の形成を図るため、地区を区分して、それぞれ次のような土地利用を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 一戸建て住宅地区 この地区は、みどり豊かで良好な住環境の形成を目指す地区とし、主として一戸建て低層住宅などの立地を図る。</li> <li>2. 戸建集合住宅地区 この地区は、多様な住宅需要に対応するため、宅地の一体的計画による個性的な住環境の形成を目指す地区とし、一戸建て低層住宅の立地を図る。</li> <li>3. 斜面共同住宅地区 この地区は、みどり豊かで良好な住環境の形成を目指す地区とし、斜面地という立地条件を生かした共同住宅などの立地を図る。</li> <li>4. 公益施設地区 この地区は、公益施設を主体とする地区とし、当地区と調和のとれた魅力ある都市環境の形成を図る。</li> <li>5. 近隣センター地区 この地区は、日用品販売店舗等の生活利便施設を集積する地区とし、主として地区内住民の日常生活に必要な商業業務施設などの立地を図る。</li> <li>6. 複合的商業施設地区 この地区は、地区内住民並びに周辺地域住民の利便に供する商業業務施設を集積する地区とし、隣接する公益施設などと一体的に利用できる複合的商業業務施設などの立地を図る。</li> </ol>
	地区施設の整備の方針	<p>幹線道路は、すでに整備されているので、その機能の維持・増進に努める。また、地区内の環状道路は、地区施設として整備する。</p>
	建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 「一戸建て住宅地区」については、みどり豊かでゆとりある一戸建て低層住宅地区を創出するため、建築物等の用途、規模及び意匠等に留意して整備を行う。</li> <li>2. 「戸建集合住宅地区」については、多様な住宅形式に対応しつつ、みどり豊かでゆとりある一戸建て低層住宅地区を創出するため、建築物等の用途、規模及び意匠等に留意して整備を行う。</li> <li>3. 「斜面共同住宅地区」については、斜面地という立地条件に配慮しつつ、周辺地区と調和した共同住宅地区を創出するため、建築物等の用途、規模及び意匠等に留意して整備を行う。</li> <li>4. 「公益施設地区」については、当地区と調和のとれた都市環境を形成するため、建築物等の用途、配置及び意匠等に留意して整備を行う。</li> <li>5. 「近隣センター地区」については、隣接する一戸建て住宅地区の住環境への影響に配慮し、周辺の街並みと調和した商業業務施設地区を創出するため、建築物等の用途、配置及び意匠等に留意して整備を行う。</li> <li>6. 「複合的商業施設地区」については、地区内住民のほか周辺地域住民の利便性にも配慮した、複合的商業業務施設地区を創出するため、建築物等の用途、配置及び意匠等に留意して整備を行う。</li> </ol>

「地区計画の区域は計画図表示のとおり」

(2) 地区整備計画












地 区 整 備 計 画	地区施設の配置及び規模	地区施設道路 幹線道路 幅員 11.5~20.5m 環状道路 幅員 9.7~12.0m	延長 約1,590m 延長 約1,720m
	細区分の名称	一戸建て住宅地区	戸建集合住宅地区
	細区分の面積	約47.0ha	約3.4ha
	建築物等の用途の制限	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) 住宅 (3戸建て以上の長屋住宅を除く。) (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第130条の3で定めるもの (3) 集会所 (4) 保育所 (5) 診療所 (6) 前各号の建築物に附属するもの (物置、車庫に類するものに限る。)	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) 住宅 (3戸建て以上の長屋住宅を除く。) (2) 前号の建築物に附属するもの (物置、車庫に類するものに限る。)
	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	10/10 (用途地域に関する都市計画)	10/10 ただし、建築基準法第86条の規定に基づく認定を受けた区画(各敷地)面積を敷地面積とみなす。
	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	5/10 (用途地域に関する都市計画)	5/10 ただし、建築基準法第86条の規定に基づく認定を受けた区画(各敷地)面積を敷地面積とみなす。
	建築物の敷地面積の最低限度	170㎡ ただし、都市計画法第36条の工事の完了検査を受けた土地で、その全部を一の敷地として使用する場合において、この規定に適合しないこととなる土地については適用しない。	170㎡ ただし、建築基準法第86条の規定に基づく認定を受けた区画(各敷地)面積を敷地面積とみなす。
	壁面の位置の制限	1m (用途地域に関する都市計画)	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の最低限度は1mとする。 ただし、建築基準法第86条の規定に基づく認定を受けた区画(各敷地)境界線を敷地境界線とみなす。 また、建築物又は建築物の部分が次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 (1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さが3m以下であるとき (2) 物置その他これら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㎡以内であるもの
	建築物等の高さの最高限度	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0.6を乗じて得たものに5mを加えたもの以下とする。 ただし、建築基準法第86条の規定に基づく認定を受けた区画(各敷地)境界線を敷地境界線と避難通路を道路とみなす。 1.0m(用途地域に関する都市計画)	
	建築物等の形態又は意匠の制限	屋外広告物は、美観風致を十分配慮した色彩、形態、及び装飾等を用いるものとし、さらに屋	
かき又はさくの構造の制限	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、 (1) 生け垣 (2) 透視可能なフェンス等を設置する場合で前項と同等の機能を有するよう植栽により補完された ただし、道路境界線から幅45cm以上の植栽帯を設ける場合はこの限りではない。また、建築基		

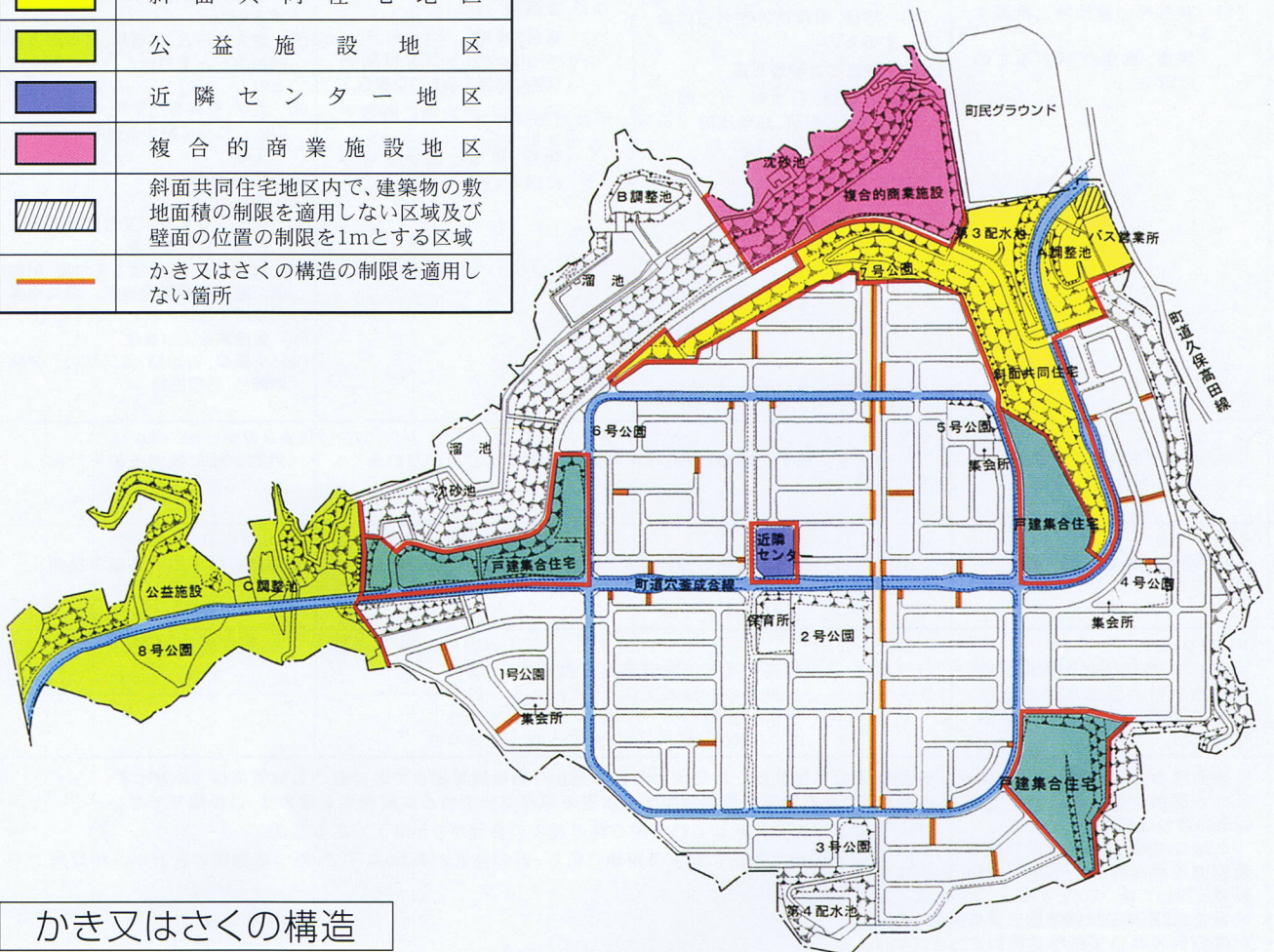
「区域、地区整備計画の区域、地区施設の配置、地区の細区分、及びその他の制限は、計画図表示のとおり」

※都市計画又はつばさが丘地区地区計画の建築条例並びに建築基準法上の制限となるものを示す。

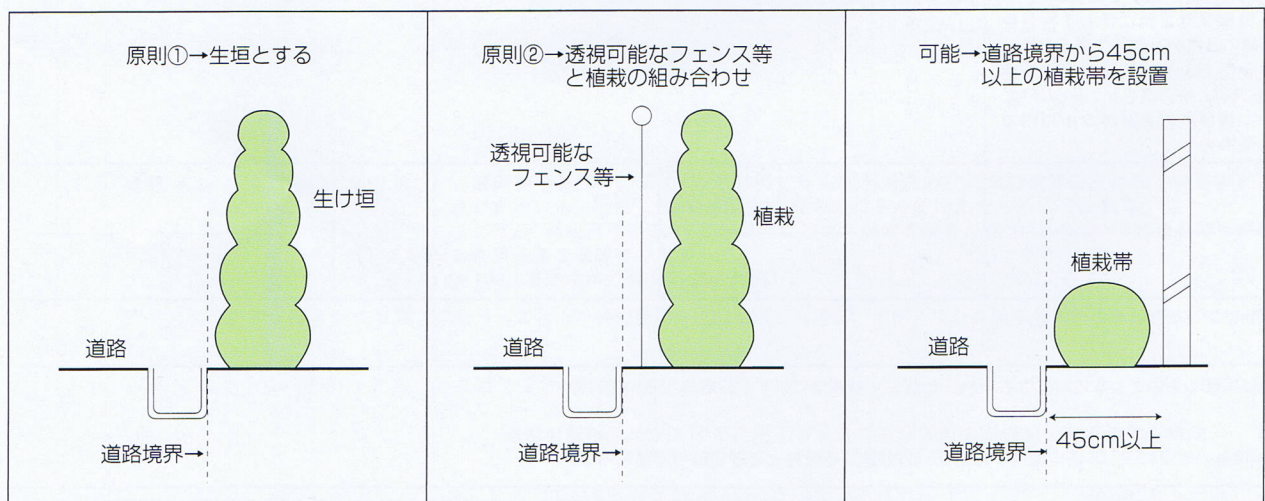
斜面共同住宅地区	公益施設地区	近隣センター地区	複合的商業施設地区
約5.1ha	約5.5ha	約0.3ha	約3.3ha
<p>次の各号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 共同住宅 (寄宿舎又は下宿を除く。)</p> <p>(2) バス運転手休憩所</p> <p>(3) 前各号の建築物に附属するもの (物置、車庫に類するものに限る。)</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 住宅</p> <p>(2) 住宅で居住の用以外に供する用途を兼ねるもの</p> <p>(3) 共同住宅、寄宿舎又は下宿</p> <p>(4) 店舗、事務所等これらに類するもの</p> <p>(5) 独立の自動車車庫</p> <p>(6) 火薬類、石油類、ガス類の危険物の貯蔵、処理施設</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> <p>(1) 店舗、事務所等その用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡以下のもの</p> <p>(2) 診療所</p> <p>(3) 畜舎 (ペットショップ又は動物病院に附属するものに限る。)</p> <p>(4) 前各号の建築物に附属するもの (物置、車庫に類するものに限る。)</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 住宅</p> <p>(2) 住宅で居住の用以外に供する用途を兼ねるもの</p> <p>(3) 共同住宅、寄宿舎又は下宿</p> <p>(4) 学校、図書館その他これらに類するもの</p> <p>(5) 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>(6) 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの</p> <p>(7) 工場</p> <p>(8) 自動車教習所</p> <p>(9) 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>(10) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売り場その他これらに類するもの</p> <p>(11) 倉庫業を営む倉庫</p> <p>(12) 火薬類、石油類、ガス類の危険物の貯蔵、処理施設</p>
15/10 (用途地域に関する都市計画)	20/10 (用途地域に関する都市計画)	20/10 (用途地域に関する都市計画)	20/10 (用途地域に関する都市計画)
6/10 (用途地域に関する都市計画)	6/10 (用途地域に関する都市計画)	8/10 (用途地域に関する都市計画)	8/10 (用途地域に関する都市計画)
1,500㎡ ただし、計画図に示す建築物の敷地面積の最低限度を適用しない区域についてはこの限りでない。	—————	—————	—————
<p>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の最低限度は3mとする。</p> <p>ただし、計画図に示す建築物の壁面の位置の制限を適用しない区域については、1mとする。</p> <p>また、建築物又は建築物の部分が次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。</p> <p>(1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さが3m以下であるとき</p> <p>(2) 物置その他これら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㎡以内であるもの</p>	<p>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の最低限度は1mとする。</p> <p>ただし、建築物又は建築物の部分が次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。</p> <p>(1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるとき</p> <p>(2) 物置その他これら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㎡以内であるもの</p>	<p>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の最低限度は1mとする。</p> <p>ただし、建築物又は建築物の部分が次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。</p> <p>(1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるとき</p> <p>(2) 物置その他これら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㎡以内であるもの</p>	<p>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の最低限度は1mとする。</p> <p>ただし、建築物又は建築物の部分が次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。</p> <p>(1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるとき</p> <p>(2) 物置その他これら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㎡以内であるもの</p>
—————	—————	1.2m	—————
上利用公告物は設置しないものとする。			
次の各号に掲げるものとしなければならない。ただし、計画図に示す歩行者専用道路等は除く。			
<p>たもの</p> <p>準法第86条の規定に基づく認定を受けた区画（各敷地）を敷地と避難通路を道路とみなす。</p>			

(3) 計画図(概要図)

凡 例	
	地区計画区域
	地区の細区分界
	地区施設(道路)
	一戸建て住宅地区
	戸建集合住宅地区
	斜面共同住宅地区
	公益施設地区
	近隣センター地区
	複合的商業施設地区
	斜面共同住宅地区内で、建築物の敷地面積の制限を適用しない区域及び壁面の位置の制限を1mとする区域
	かき又はさくの構造の制限を適用しない箇所



かき又はさくの構造



# 「かき又はさくの構造の制限」の取扱いについての運用基準

(平成19年6月1日改正)

## 【かき又はさくの構造の制限】

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の各号に掲げるものとしなければならない。

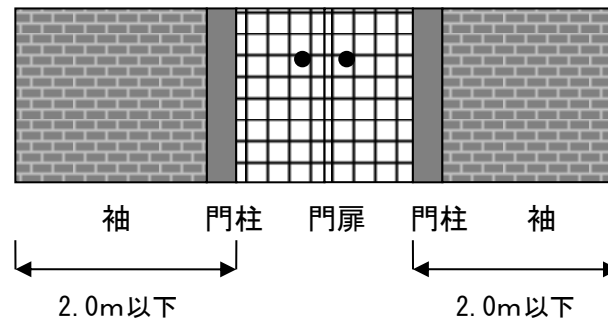
- (1) 生け垣
- (2) 透視可能なフェンス等を設置する場合で前号と同等の機能を有するような植栽により補完されたもの。  
ただし、道路境界線から幅45cm以上の植栽帯を設ける場合はこの限りではない。

## 運用基準

1. 門柱に関する取扱いは、次のとおりとする。

①門柱は、袖も含め長さを2.0m以下とする。

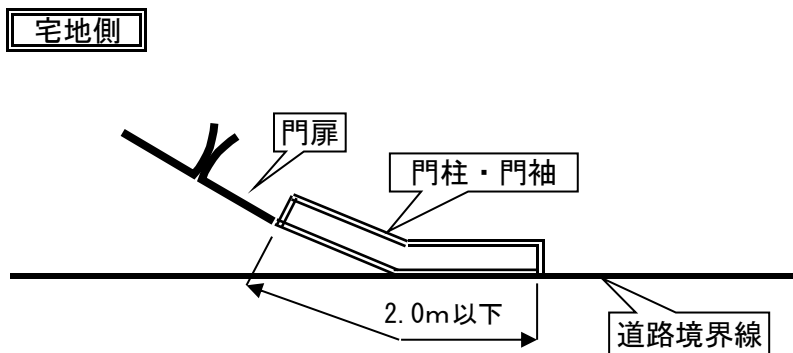
(イメージ図)



②門柱（門袖も含む）の長さについては延長で測るものとする。

(門柱・門袖の例1)

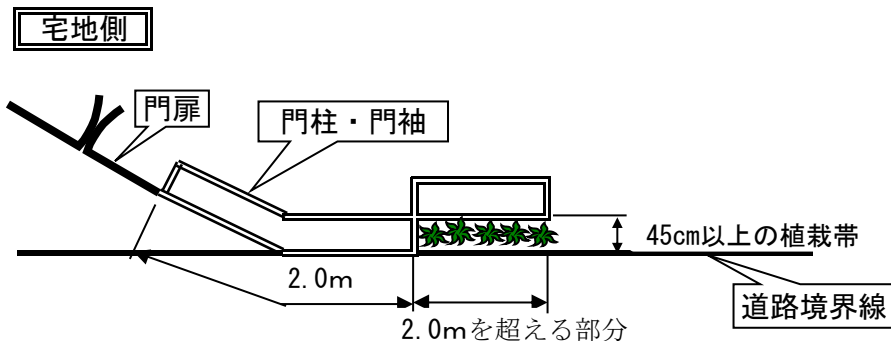
【平面図】



門柱・門袖が折れ曲がっている場合などにおいても上図のように延長で測るものとし  
ます。

(門柱・門袖の例2)

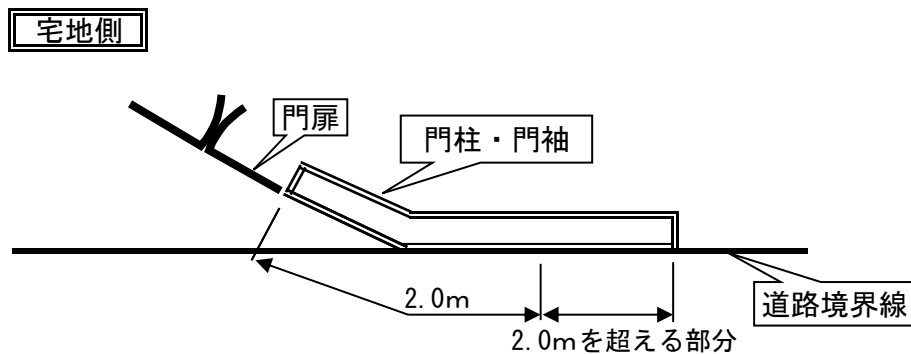
【平面図】



2.0mを超える部分については、「かき又はさくの構造の制限」を受け、門柱・門袖として取り扱うことができないため、上図のように、道路境界線から幅45cm以上の植栽帯を設けるなどの必要があります。

(違反となる例)

【平面図】



2.0mを超える部分については、「かき又はさくの構造の制限」を受け、門柱・門袖として取扱うことができないため、違反となります。



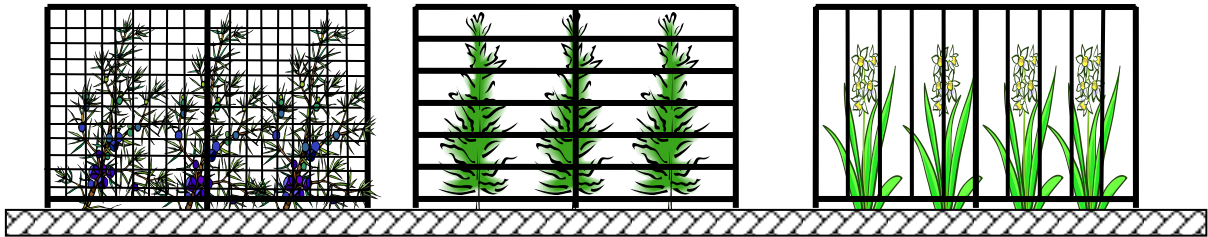
運用基準

2. 透視可能なフェンス等に関する取扱いは、次のとおりとする。

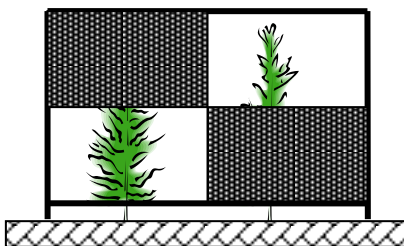
- ①透視可能なフェンス等については、材質は金属製又は木製その他これらに類するものとし、かつ構造は網の目状又は柵状であって、透過率を均等に50%以上確保できるものとする。
- ②上記①における透過率とは、水平角度から見るものとし、フェンス等の支柱及び柵等を含めて、さえぎるもののない空間部の割合が50%以上とする。
- ③メッシュフェンス、ネットフェンスなど明らかに50%以上の透過率が確認できる場合を除き、透過率の検討式を外構平面図、立面図のいずれかに記入することとする。

(透視可能なフェンス等の例)

支柱・柵等を含めて空間部が均等に50%以上必要です。



(違反となる例)



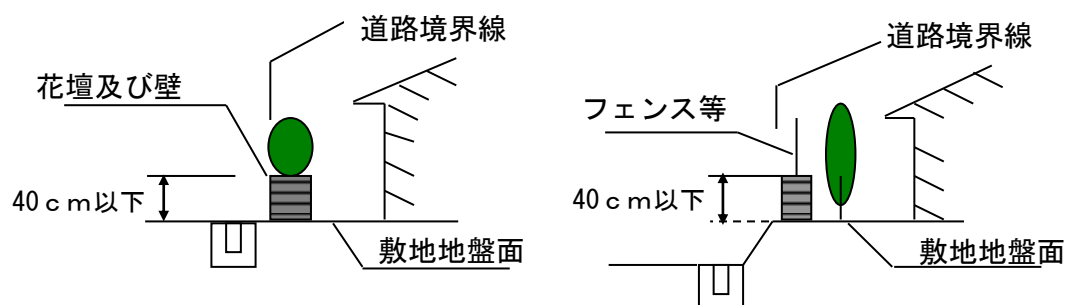
空間部が50%以上あっても、均等ではないので、違反となります。

## 運用基準

3. フェンス等の基礎の部分に関する取扱いは、次のとおりとする。

- ①基礎等の高さの限度 40cm（※敷地地盤面より）
- ②運用基準3を適用する対象は、次のとおりとする。
  - ア 透視可能フェンスの基礎部分。
  - イ 生け垣の下部の花壇等の部分。

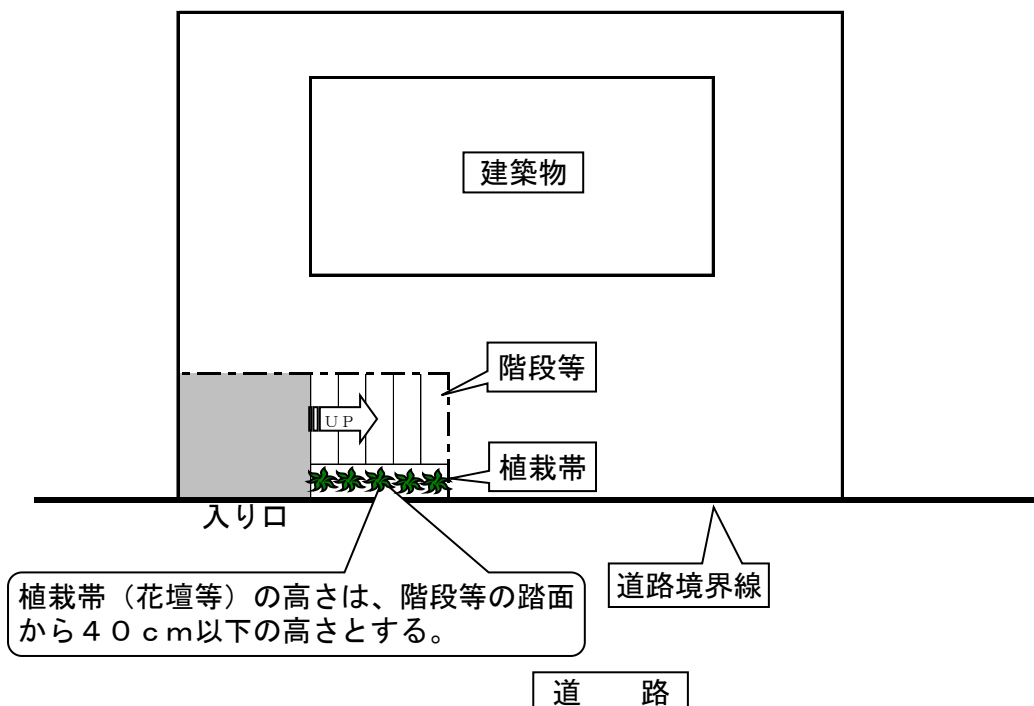
（フェンス等の基礎の部分に関する例）



- ③階段もしくはスロープ等の道路側に設置する植栽帯（花壇等）の高さの取扱いは、次のとおりとする。
  - ・道路に面する敷地の部分に階段もしくはスロープ等をもうけ、道路側に植栽帯（花壇等）を設置する場合は、階段等の踏面を敷地地盤面とみなすことから、植栽帯（花壇等）の高さについては、踏面から40cm以下とする。

（植栽帯の例）

【平面図】



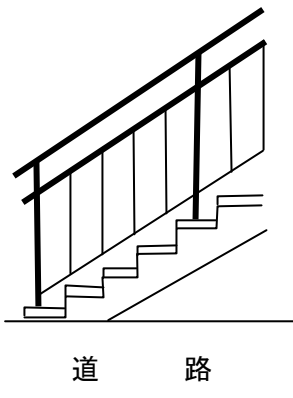
## 運用基準

4. 階段もしくはスロープ等に関する取扱いは、次のとおりとする。

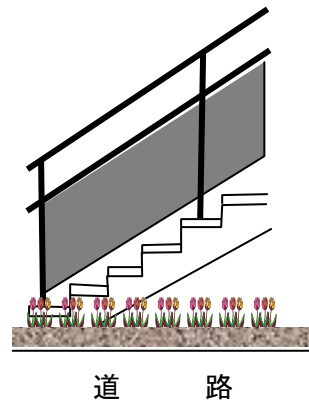
- ①道路に面する敷地の部分に階段もしくはスロープ等をもうけ、道路側に手すり等のかき又はさくを設置する場合、「かき又はさくの構造の制限」を受けるものとし、かき又はさくを設置する場合は透視可能なフェンス等とする。  
ただし、道路境界線から幅45cm以上の植栽帯を設ける場合はこの限りではない。
- ②なお、つばさが丘地区の開発完了時に設置されていた階段で、道路境界線からの植栽帯の幅が当初から45cmに満たないものや、意匠上の表面加工により45cmに満たなくなるもの等については、植栽の機能を損なわないよう、可能な限り植栽帯を確保するものとする。

(階段におけるフェンス等の例)

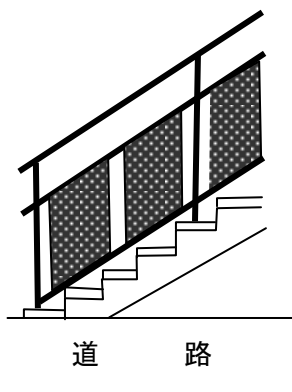
透過率を均等に50%以上確保することが必要です。



透視不可能なフェンス等を設置する場合、道路境界線から幅45cm以上の植栽帯を設ける必要があります。



(違反となる例)



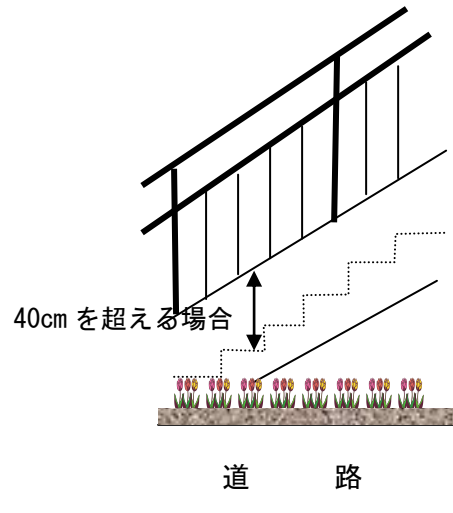
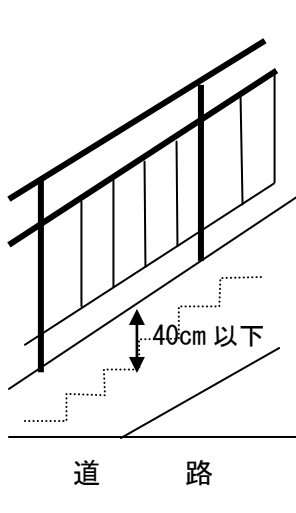
空間部が50%以上あっても、均等ではないので、違反となります。

- ③道路に面する敷地の部分に階段もしくはスロープ等をもうけ、道路側に手すり等の基礎（立ち上がり壁等）を設置する場合、基礎（立ち上がり壁等）の高さについては、踏面から40cm以下とする。  
ただし、道路境界線から幅45cm以上の植栽帯を設ける場合はこの限りではない。

（階段などの手すり等の基礎（立ち上がり壁等）の例）

階段の側面に手すり等の基礎（立ち上がり壁等）を設ける場合は、その高さは踏面から40cm以下になるようにして下さい。

手すり等の基礎（立ち上がり壁等）の高さが、踏面から40cmを超える場合は、道路境界線から幅45cm以上の植栽帯を設ける必要があります。



## 「区画・形質の変更」の取り扱いについての運用基準

(平成25年11月1日改正)

### 1. 形質の変更に関する取扱いは、次のとおりとする。

形質の変更を行う場合には、次に掲げる事項に該当するものについては、認めないものとする。

#### (1) 擁壁の強度について問題があるもの

「形質の変更」の申請を行う場合、造成時に必要となる擁壁の強度については、設置者の責任において十分配慮したうえで設置すること。

また、宅地造成等規制法第8条に規定する造成行為の届出が必要となる場合、必要な届出を行い許可を受けること。

#### (2) 現状の宅地地盤面を超えて造成行為を行うもの

「形質の変更」を行う場合、造成に必要となる擁壁の高さが、現状の宅地地盤面の高さを超えないことを証する資料（現状の宅地地盤面の高さと同様の高さの擁壁の高さが比較できるもの）を添付すること。

#### (3) 広告等を設置するために擁壁を設置するもの

「形質の変更」を行う場合、造成行為が、宅地の有効活用のためであること。

※なお、この基準により形質の変更を行う場合、壁面緑化に努めるものとする。

- 届出書の記入例 -

地区計画の区域内における行為の届出書

年 月 日

熊取町長 殿

住所 熊取町野口

届出者 氏名 熊取太郎

都市計画法第58条の2第1項の規定に基づき、  
 土地の区画形質の変更  
 建築物の建築又は工作物の建設  
 建築物等の用途の変更  
 建築物等の形態又は意匠の変更  
 について、下記により届け出ます。

記

熊取町 つばさが丘〇丁目〇番〇

年 月 日

年 月 日

1 行為の場所  
 2 行為の着手予定日  
 3 行為の完了予定日  
 4 設計又は施工方法

7. (1)(2)(3)(4)のうち3.で囲んだ行為の欄に記入してください。ほとんどの場合(2)の欄となります。

(1) 土地の区画形質の変更	区域の面積	
(2) (i) 行為の種別 (建築物の建築) (工作物の建設) (新築・改築・増築・移転)		
建築物の建築又は工作物の建設の概要	(ii) 敷地面積	178.48 m <sup>2</sup>
	(iii) 建築又は建設面積	86.16 m <sup>2</sup> m <sup>2</sup> 86.16 m <sup>2</sup>
	(iv) 延べ面積	143.45 m <sup>2</sup> m <sup>2</sup> 143.45 m <sup>2</sup>
	(v) 用途	専用住宅
	(vi) かき又はさくの構造	生け垣
(3) 建築物等の用途の変更	(p) 変更前の用途 (h) 変更後の用途	
(4) 建築物等の形態又は意匠の変更	変更の内容	

備考

1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。  
 2 地区計画において定められている内容に照らして、必要な事項について記載すること。  
 3 同一の土地の区域について2以上の種類の行為を行おうするときは、一の届出書によることができる。

1. 窓口へ提出する日付を記入してください。

2. 届出者は建築主などを記入してください。

3. 届出行為を囲んでください。

4. 住居表示ではなく、地番で表示してください。

5. 法の規定により届出日より30日以上先である必要があります。

6. 完了予定日を記入してください。

8. 行為の種別を囲んでください。

9. (i)~(v)建築確認と同様に記入してください。

10. 次のいずれかの構造となります。  
 生け垣  
 透視可能フェンス+植栽  
 45cm以上の植栽帯  
 なし  
 未定

※届出書の様式については熊取町ホームページにも掲載しています。

## 南部大阪都市計画つばさが丘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

熊取町条例第35号  
平成12年9月29日公布

(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、南部大阪都市計画つばさが丘地区地区計画（以下「つばさが丘地区計画」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、適正な都市機能と健全な都市環境を確保す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意義は、法、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）及びつばさが丘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、つばさが丘地区計画の区域内に適用する。

(建築物の用途の制限)

第4条 次の各号に掲げる地区内においては、当該各号に掲げる建築物は、建築してはならない。

(1) 一戸建て住宅地区、戸建集合住宅地区、斜面共同住宅地区及び近隣センター地区においては、当該地区における別表（い）欄各号に掲げる建築物以外の建築物

(2) 公益施設地区及び複合的商業施設地区においては、当該地区における別表（い）欄各号に掲げる建築物（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、別表（ろ）欄に掲げる数値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、別表（は）欄に掲げる数値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、別表（に）欄に掲げる数値以上でなければならない。

(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、別表（ほ）欄に掲げる数値以上でなければならない。

(建築物の高さの最高限度)

第9条 建築物の高さは、別表（へ）欄に掲げる数値を超えてはならない。

(公益上必要な建築物の特例)

第10条 町長が、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建築物については、その許可の範囲内で第4条から第9条までの規定は適用しない。

(罰則)

第11条 次の各号の一に該当するものは、20万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7条の規定に違反した場合における当該建築物の建築主（建築物を建築した後において、当該建築物の敷地を分割することにより、同条の規定に違反した場合においては、当該建築物の敷地の所有者、管理者又は占有者）

(4) 第5条、第6条、第8条又は第9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）

2 前項第4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、当該設計者又は工事施工者を罰するほか、当該建築主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、前2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も第1項の罰金刑を科する。

(委任)

第12条 この条例の施行に関し必要な事項は、町長が定める。

附 則

この条例は、つばさが丘地区計画に係る都市計画法（昭和43年法律第100号）第20条第1項の規定による告示の日（※）から施行する。

(※告示の日—平成12年11月7日)

附 則（平成16年12月28日熊取町条例第17号）

この条例は、公布の日から施行する。

別 表 （第 4 条－第 9 条関係）

<p style="text-align: center;">地 区</p> <p>建築物の制限</p>	<p style="text-align: center;">一戸建て住宅地区</p>	<p style="text-align: center;">戸建集合住宅地区</p>
<p>(い) 建築物の用途の制限</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> <p>(1) 住宅 (三戸建て以上の長屋住宅を除く。)</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のうち令第130条の3で定めるもの</p> <p>(3) 集会所</p> <p>(4) 保育所</p> <p>(5) 診療所</p> <p>(6) 前各号の建築物に附属するもの (物置、車庫に類するものに限る。)</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> <p>(1) 住宅 (三戸建て以上の長屋住宅を除く。)</p> <p>(2) 前号の建築物に附属するもの (物置、車庫に類するものに限る。)</p>
<p>(ろ) 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度</p>		<p>10分の10</p> <p>ただし、法第86条の規定に基づく認定を受けた区画（各敷地）面積を敷地面積とみなす。</p>
<p>(は) 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度</p>		<p>10分の5</p> <p>ただし、法第86条の規定に基づく認定を受けた区画（各敷地）面積を敷地面積とみなす。</p>
<p>(に) 建築物の敷地面積の最低限度</p>	<p>170平方メートル</p> <p>ただし、都市計画法（昭和43年法律第100号）第36条の工事の完了検査を受けた土地で、その全部を一の敷地として使用する場合において、この規定に適合しないこととなる土地については適用しない。</p>	<p>170平方メートル</p> <p>ただし、法第86条の規定に基づく認定を受けた区画（各敷地）面積を敷地面積とみなす。</p>
<p>(ほ) 壁面の位置の制限</p>		<p>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の最低限度は1メートルとする。</p> <p>ただし、法第86条の規定に基づく認定を受けた区画（各敷地）境界線を敷地境界線とみなす。</p> <p>また、建築物又は建築物の部分が次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。</p> <p>(1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さが3メートル以下であるとき</p> <p>(2) 物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ床面積の合計が5平方メートル以内であるもの</p>
<p>(へ) 建築物の高さの最高限度</p>	<p>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0.6を乗じて得たものに5メートルを加えたもの以下とする。</p> <p>ただし、法第86条の規定に基づく認定を受けた区画（各敷地）境界線を敷地境界線と避難通路を道路とみなす。</p>	



斜面共同住宅地区	公益施設地区	近隣センター地区	複合的商業施設地区
<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> <p>(1) 共同住宅 (寄宿舎又は下宿を除く。)</p> <p>(2) バス運転手休憩所</p> <p>(3) 前各号の建築物に附属するもの (物置、車庫に類するものに限る。)</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 住宅</p> <p>(2) 住宅で居住の用以外に供する用途を兼ねるもの</p> <p>(3) 共同住宅、寄宿舎又は下宿するもの</p> <p>(4) 店舗、事務所等これらに類するもの</p> <p>(5) 独立の自動車車庫</p> <p>(6) 火薬類、石油類、ガス類の危険物の貯蔵、処理施設</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> <p>(1) 店舗、事務所等その用途に供する部分の床面積の合計が3,000平方メートル以下のもの</p> <p>(2) 診療所</p> <p>(3) 畜舎 (ペットショップ又は動物病院に附属するものに限る。)</p> <p>(4) 前各号の建築物に附属するもの (物置、車庫に類するものに限る。)</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 住宅</p> <p>(2) 住宅で居住の用以外に供する用途を兼ねるもの</p> <p>(3) 共同住宅、寄宿舎又は下宿に類するもの</p> <p>(4) 学校、図書館その他これらに類するもの</p> <p>(5) 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>(6) 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの</p> <p>(7) 工場</p> <p>(8) 自動車教習所</p> <p>(9) 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>(10) マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売り場その他これらに類するもの</p> <p>(11) 倉庫業を営む倉庫</p> <p>(12) 火薬類、石油類、ガス類の危険物の貯蔵、処理施設</p>
<p>1,500平方メートル</p> <p>ただし、つばさが丘地区計画の計画図（以下「計画図」という。）に示す建築物の敷地面積の最低限度を適用しない区域についてはこの限りでない。</p>			
<p>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の最低限度は3メートルとする。</p> <p>ただし、計画図に示す建築物の壁面の位置の制限を適用しない区域については、1メートルとする。</p> <p>また、建築物又は建築物の部分が次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。</p> <p>(1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さが3メートル以下であるとき</p> <p>(2) 物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ床面積の合計が5平方メートル以内である</p>	<p>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の最低限度は1メートルとする。</p> <p>ただし、建築物又は建築物の部分が次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。</p> <p>(1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下であるとき</p> <p>(2) 物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ床面積の合計が5平方メートル以内であるもの</p>		
		12メートル	

地区計画に関するお問い合わせ  
熊取町事業部まちづくり計画課  
〒590-0495 熊取町野田1丁目1番1号  
TEL 072-452-6401



平成26年12月発行