

○相楽都市計画狛田駅東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21年12月28日

条例第28号

改正 令和6年9月19日条例第24号

(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、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された相楽都市計画狛田駅東地区地区計画（以下「狛田駅東地区計画」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、駅前にふさわしい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）及び狛田駅東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、狛田駅東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 前条に規定する区域は、別表左欄に掲げる区域に区分し、当該区域内においては、それぞれ同表右欄に掲げる建築物を建築してはならない。

(建築物の敷地面積の最低限度)

第5条 建築物の敷地面積は、住宅地ゾーン（A）及び住宅地ゾーン（B）の区域内においては150平方メートル以上でなければならない。

2 前項の規定は、次の各号のいずれかに該当する場合は適用しない。

- (1) 前項の規定の施行又は適用の際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し、その全部を一の敷地として使用する場合
- (2) 土地区画整理事業により換地された土地（土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第103条第4項の公告前においては

仮換地指定された土地)で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し、その全部を一の敷地として使用する場合(壁面の位置の制限)

第6条 住宅地ゾーン(A)及び住宅地ゾーン(B)の区域内においては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面(以下「外壁等」という。)から敷地境界線までの距離は、50センチメートル以上後退しなければならない。

2 前項の規定は、次の各号のいずれかに該当する場合は適用しない。

(1) 前項に規定する距離に満たない建築物の部分の外壁等の中心線の長さの合計が3メートル以下であるとき。

(2) 物置その他これ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、前項に規定する距離に満たない建築物又は建築物の部分の床面積の合計が5平方メートル以下であるとき。

(3) 自動車車庫で、軒の高さが2.3メートル以下であるとき。

(建築物の敷地が区域の内外にわたる場合の措置)

第7条 建築物の敷地が狛田駅東地区計画の区域の内外にわたる場合における第4条及び第5条の規定の適用については、その敷地の過半が当該区域に属するときには、当該建築物又はその敷地の全部について、これらの規定を適用し、その敷地の過半が当該区域の外に属するときには、当該建築物又はその敷地の全部について、これらの規定を適用しない。

2 建築物の敷地が別表に規定する区域の2以上にわたる場合における第4条の規定の適用については、その敷地の過半に存する区域をその敷地の全部が存する区域とみなし、当該建築物又はその敷地の全部についてこの規定を適用する。

(公益上必要な建築物の特例)

第8条 町長がこの条例の規定の適用に関して、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ものについては、その許可の範囲内において、当該規定は適用しない。

(委任)

第9条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、町長が別に定める。

(罰則)

第10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条の規定に違反した場合における当該建築物の建築主
  - (2) 第5条第1項又は第6条第1項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）
  - (3) 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、第5条第1項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) 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
- 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、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。

#### 附 則

この条例は、狛田駅東地区計画の都市計画決定告示日から施行する。

#### 附 則（令和6年条例第24号）

##### （施行期日）

- 1 この条例は、公布の日から施行する。

##### （経過措置）

- 2 この条例のうち、第1条、第2条、第4条及び第5条の施行前にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。

別表（第4条関係）

区域	建築してはならない建築物
近隣商業ゾーン	1 床面積が15平方メートルを超える畜舎 2 一戸建ての専用住宅
住宅地ゾーン（A）	1 床面積が15平方メートルを超える畜舎 2 ボーリング場・スケート場・水泳場・ゴルフ練習場・バッティング練習場 3 大学・高等専門学校・専修学校
住宅地ゾーン（B）	—

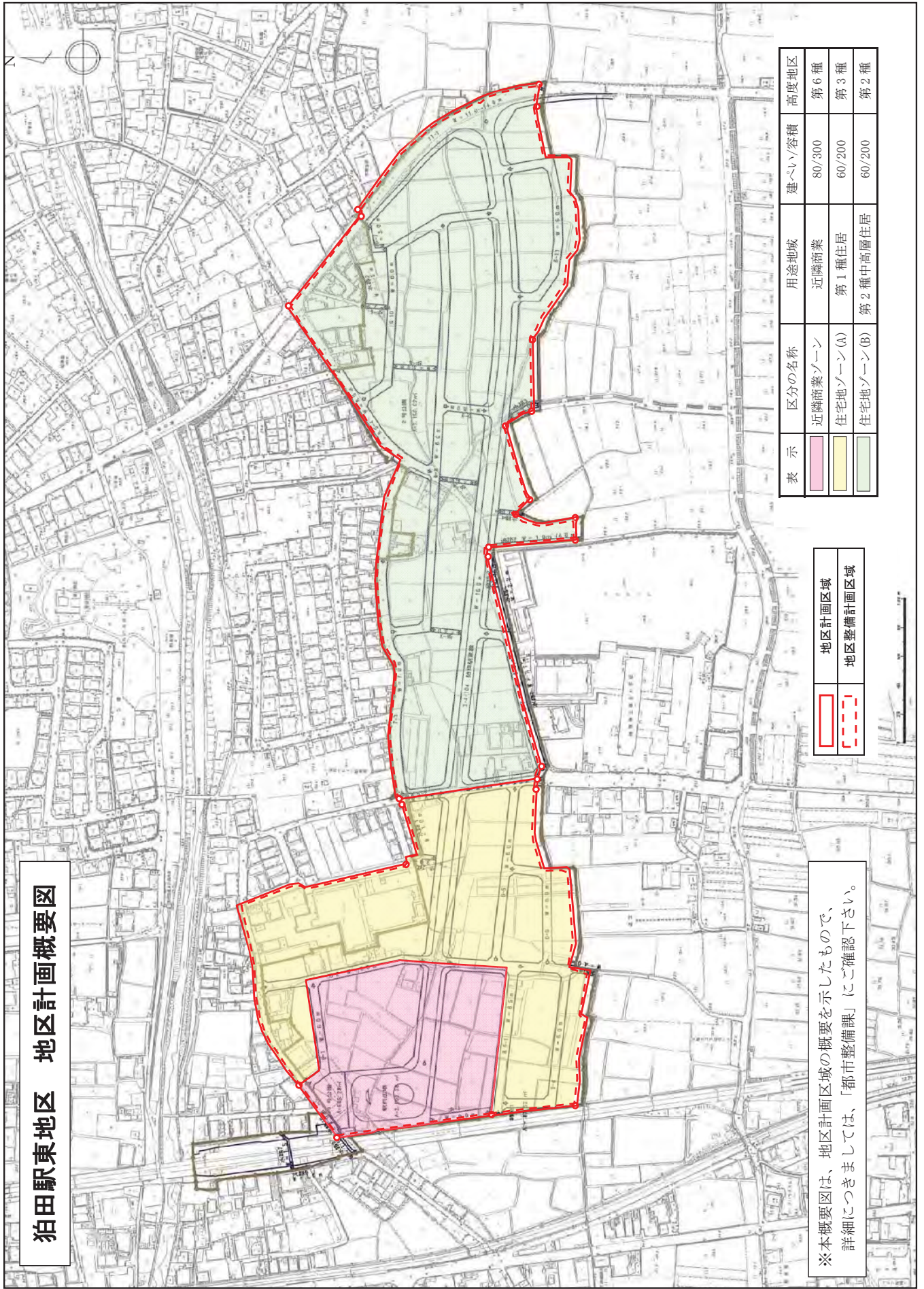
狛田駅東地区の地区計画の内容

〔 令和6年8月19日  
精華町告示第41号 〕

名 称	狛田駅東地区地区計画	
位 置	精華町狛田一丁目、狛田二丁目、大字下狛小字市場、車付、浄楽の各一部	
面 積	約9.8ha	
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	本町の北部拠点で、関西文化学術研究都市「南田辺・狛田地区」の玄関口として位置づけられる近鉄狛田駅の周辺地域において狛田駅東特定土地区画整理事業の整備が進められており、近鉄狛田駅周辺部の商業機能の集積及び都市計画道路狛田駅東線沿道等の周辺環境と調和した良好な住環境の形成を図り、計画的で有効な土地利用を誘導することを目標とする。
	土地利用の方針	本地区の土地利用は、駅前広場を中心に生活利便施設を配置する近隣商業ゾーンと本地区へのエントランス部となる狛田駅東線を骨格とし、良好な住環境を形成する住宅地ゾーンを配置する。
	建築物の整備方針	良好な住環境の形成、周辺住宅地の環境保全のため、落ち着いた色調の建築物の整備を図る。

地区整備計画	地区の区分	区分名称	近隣商業ゾーン	住宅地ゾーン(A)	住宅地ゾーン(B)	
		面積	1.5ha	2.8ha	5.5ha	
	建築物等の整備に関する事項	建築物の用途の制限	建築してはならない建築物 1. 床面積が15平方メートルを超える畜舎 2. 一戸建ての専用住宅	建築してはならない建築物 1. 床面積が15平方メートルを超える畜舎 2. ボーリング場・スケート場・水泳場・ゴルフ練習場・バッティング練習場 3. 大学・高等専門学校・専修学校	———	
		最低敷地面積	———	1. 150平方メートル 2. 前項の規定は、次の各号に該当する場合は、適用しない。 ア. 土地区画整理事業により換地された土地（土地区画整理法第103条第4項の公告の前においては仮換地指定された土地）で、所有権その他の権利に基づいて、その全部を一の建築物の敷地として使用するもの。 イ. 本地区計画適用の際に、現に存する所有権その他の権利に基づいて、その全部を一の建築物の敷地として使用するもの。		
		壁面後退	———	1. 建築物の外壁または、これに代わる柱の面（以下「外壁等」という）から敷地境界線までの距離は、50センチメートル以上とする。 2. 前項の規定は、次の各号のいずれかに該当する場合は適用しない。 ア. 前項の距離に満たない部分の外壁等の中心線の長さの合計が3メートル以下であるとき。 イ. 物置き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、前項の距離に満たない建築物又は建築物の部分の床面積が5平方メートル以下であるとき。 ウ. 自動車車庫で、軒の高さが2.3メートル以下であるとき。		
		建築物等の意匠の制限	1. 敷地内に設置することができる広告物は、次の条件をすべて満たすものとする。 ア. 自己の事業に関するもの イ. 1事業所あたり5箇所以内であること。	1. 敷地内に設置することができる広告物は、次の条件をすべて満たすものとする。 ア. 自己の事業に関するもの イ. 広告塔、立看板その他これらに類するものは、1事業所あたり2箇所以内であること。		
		垣または柵の構造の制限	1. 道路に面する宅地部分に設置できる塀等の構造は次に掲げるものとする。ただし、地盤面より60センチメートル以下の腰石積み、垣又は柵を支えるために併設することを妨げない。 ア. 生垣 イ. 竹垣 ウ. フェンス等（腰積みを含む最高高さ1.8メートル以下のものに限る）で、透視可能なもの エ. 道路境界線から50センチメートル以上後退した塀等で、周辺環境と調和した良好な意匠のもの（後退部は植栽帯の設置等、緑化に努めるものとする。）			

# 狛田駅東地区 地区計画概要図




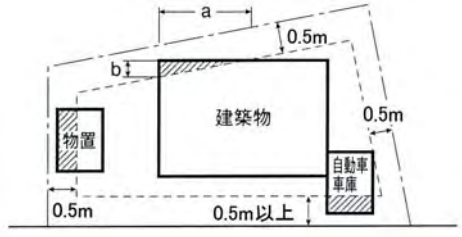
※本概要図は、地区計画区域の概要を示したもので、詳細につきましては、「都市整備課」にご確認下さい。

	地区計画区域
	地区整備計画区域


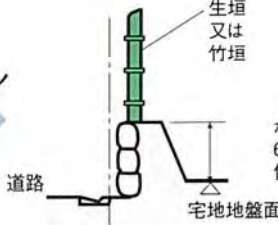
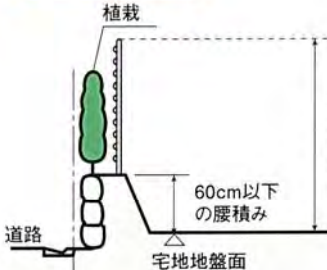
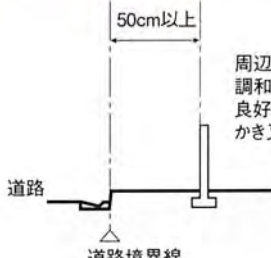
表示	区分の名称	用途地域	建ぺい/容積	高度地区
	近隣商業ゾーン	近隣商業	80/300	第6種
	住宅地ゾーン(A)	第1種住居	60/200	第3種
	住宅地ゾーン(B)	第2種中高層住居	60/200	第2種

■ 狛田駅東地区

壁面の位置の制限

区分の名称	解 説
住宅地ゾーン(A) 住宅地ゾーン(B)	<p><b>1.のイメージ</b></p>  <p><b>2.のイメージ</b></p>  <ul style="list-style-type: none"> <li>● 建築物の斜線部分: <math>a+b \leq 3m</math></li> <li>● 物置の斜線部分: 軒高 <math>\leq 2.3m</math>、床面積 <math>\leq 5m^2</math></li> <li>● 自動車車庫の斜線部分: 軒高 <math>\leq 2.3m</math></li> </ul>

かき又はさくの構造制限

区分の名称	解 説
各ゾーン共通	<p><b>アイのイメージ</b></p>  <p>ただし</p>  <p>かき又はさくを支えるための60cm以下の腰積みを併設することは可能</p> <p><b>ウのイメージ</b></p>  <p>透視可能なフェンス等で腰積みを含む最高高さ1.8m以下</p> <p><b>エのイメージ</b></p>  <p>周辺環境と調和した良好な意匠のかき又はさく</p>