

都市計画について



平成26年9月27日(土)

都市整備部都市計画グループ

都市計画

「都市計画」とは、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する計画で、次のものがあります。

1. 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 《法第6条の2》
2. 区域区分 《法第7条》
3. 都市再開発方針等 《法第7条の2》
4. 地域地区 《法第8条》
5. 促進区域 《法第10条の2》
6. 遊休土地転換利用促進地区 《法第10条の3》
7. 被災市街地復興推進地域 《法第10条の4》
8. 都市施設 《法第11条》
9. 市街地開発事業 《法第12条》
10. 市街地開発事業等予定区域 《法第12条の2》
11. 地区計画等 《法第12条の5》

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」は、それぞれの都市計画区域ごとにその都市計画の目標等の基本方針を示すものです。

《都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に定めるべき事項》

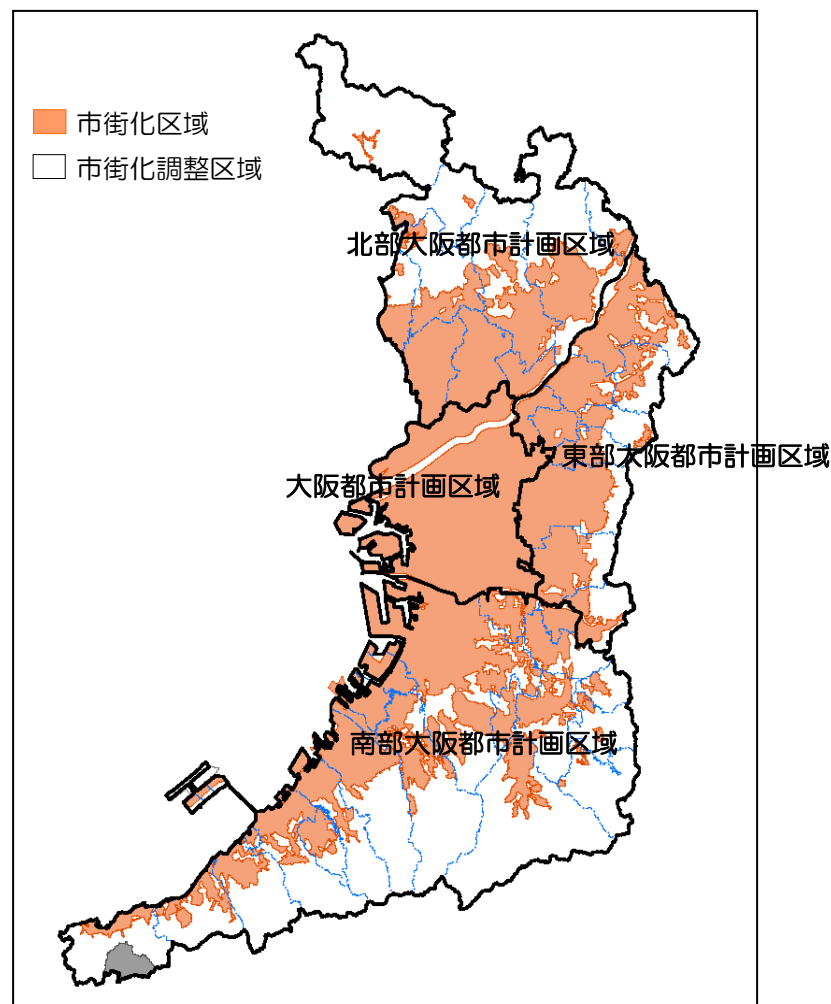
1. 都市計画の目標
2. 市街化区域と市街化調整区域の決定の有無とその方針
3. 土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

都市計画区域

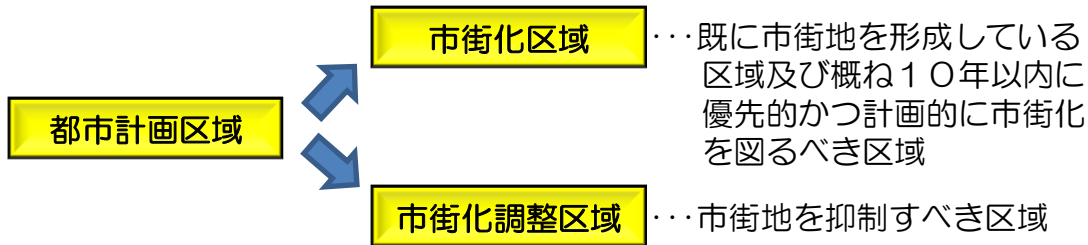
「都市計画区域」は、都市計画法の適用される区域であり、都道府県が指定します。

《指定の要件》

1. 市又は人口、就業者数などが一定の要件を満たす町村
2. 首都圏整備法、近畿圏整備法及び中部圏開発整備法による都市開発区域など

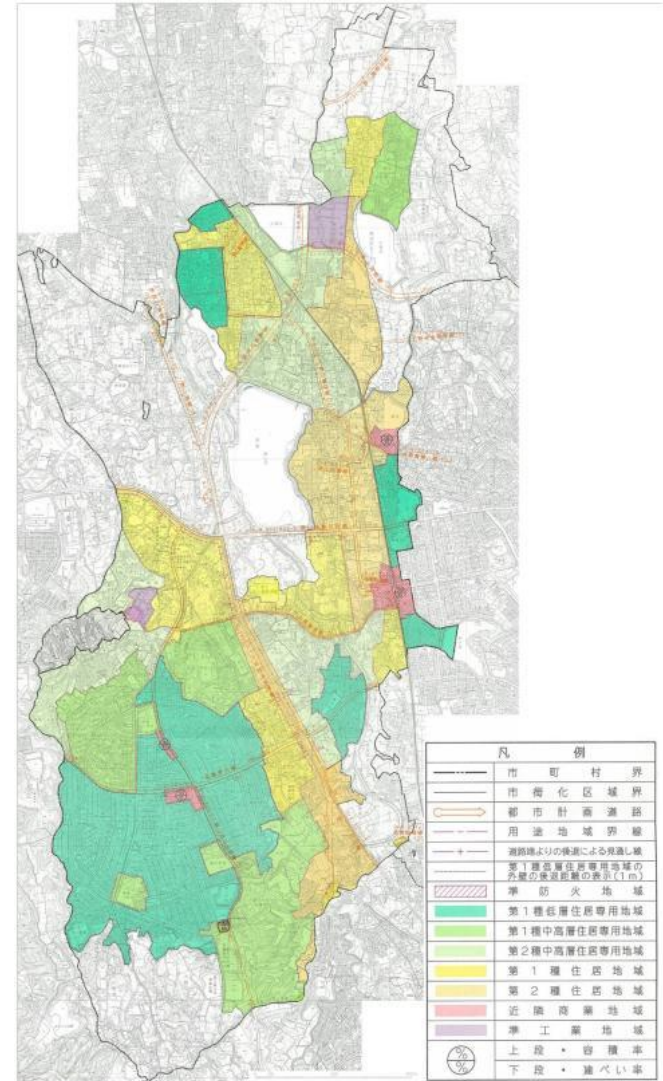


区域区分



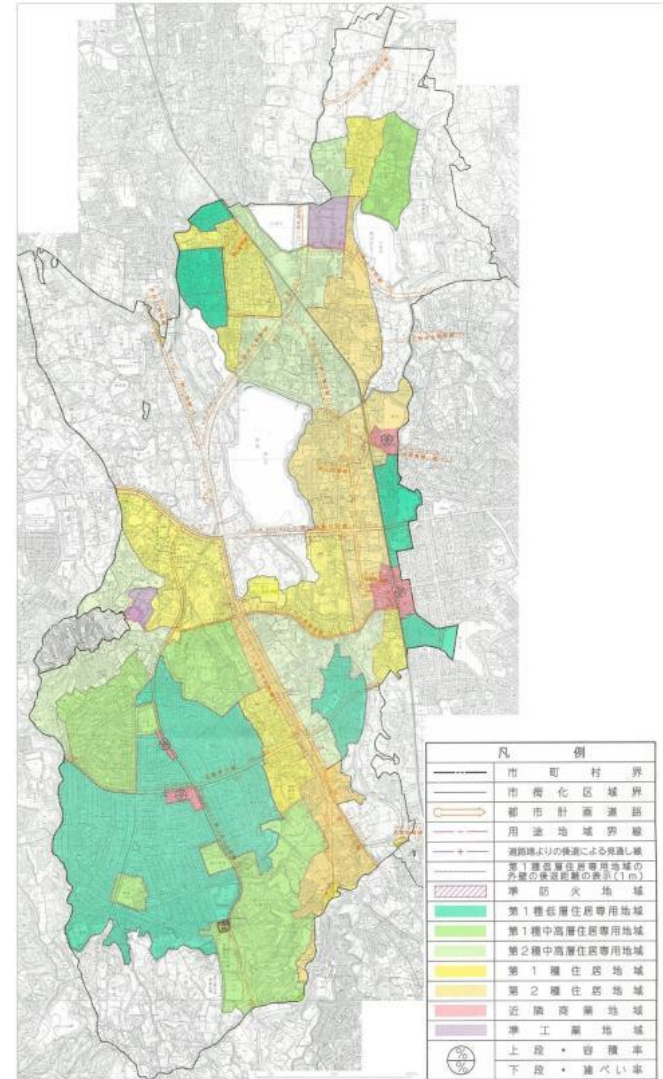
	面積	都市計画区域	市街化区域	市街化調整区域
大阪狭山市	1,186 ha	1,186 ha (100%)	734 ha (61.89%)	452 ha (38.11%)
大阪府	190,142 ha	189,228 ha (99.52%)	95,332 ha (50.14%)	93,896 ha (49.38%)
全国	37,796,142 ha	10,069,048 ha (26.64%)	1,440,000 ha (3.81%)	3,736,888 ha (9.89%)

※国及び大阪府の面積等については、平成22年3月31日現在のものです。



地域地区

1. 用途地域（第一種低層住居専用地域・第二種低層住居専用地域・第一種中高層住居専用地域・第二種中高層住居専用地域・第一種住居地域・第二種住居地域・準住居地域・近隣商業地域・商業地域・準工業地域・工業地域・工業専用地域）
2. 特別用途地区
3. 特別用途制限地域
4. 高層住居誘導地区
5. 高度地区
6. 高度利用地区
7. 特定街区
8. 都市再生特別地区
9. 防火地域・準防火地域
10. 特定防災街区整備地区
11. 景観地区
12. 風致地区
13. 駐車場整備地区
14. 臨湾地区
15. 歴史的風土特別保存地区
16. 第一種歴史的風土保存地区・第二種歴史的風土保存地区
17. 緑化地域
18. 流通業務地区
19. 生産緑地地区
20. 伝統的建造物群保存地区
21. 航空機騒音障害防止地区・航空機騒音障害防止特別地区



用途地域 (1)

第一種低層住居専用地域



低層住宅のための地域です。
小規模なお店や事務所をかねた住宅や、
小中学校などが建てられます。

第二種低層住居専用地域



主に低層住宅のための地域です。
小中学校などのほか、150m²までの一定
のお店などが建てられます。

第一種中高層住居専用地域



中高層住宅のための地域です。
病院、大学、500m²までの一定のお店など
が建てられます。

第二種中高層住居専用地域



主に中高層住宅のための地域です。
病院、大学などのほか、1,500m²までの一
定のお店や事務所など必要な利便施設が
建てられます。

第一種住居地域



住居の環境を守るための地域です。
3,000m²までの店舗、事務所、ホテルなど
は建てられます。

第二種住居地域



主に住居の環境を守るための地域です。
店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスな
どは建てられます。

準住居地域



道路の沿道において、自動車関連施設な
どの立地と、これと調和した住居の環境を
保護するための地域です。

近隣商業地域



まわりの住民が日用品の買物などをする
ための地域です。
住宅や店舗のほか小規模の工場も建て
られます。

商業地域



銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集
まる地域です。
住宅や小規模の工場も建てられます。

準工業地域



主に軽工業の工場やサービス施設等が立
地する地域です。
危険性、環境悪化が大きい工場のほか
は、ほとんど建てられます。

工業地域

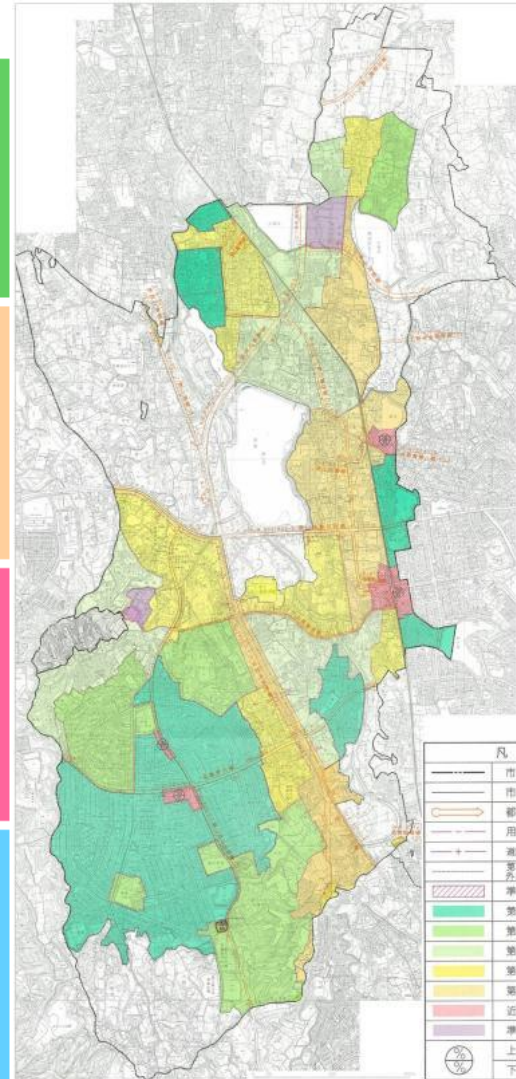


どんな工場でも建てられる地域です。
住宅やお店は建てられますが、学校、病
院、ホテルなどは建てられません。

工業専用地域



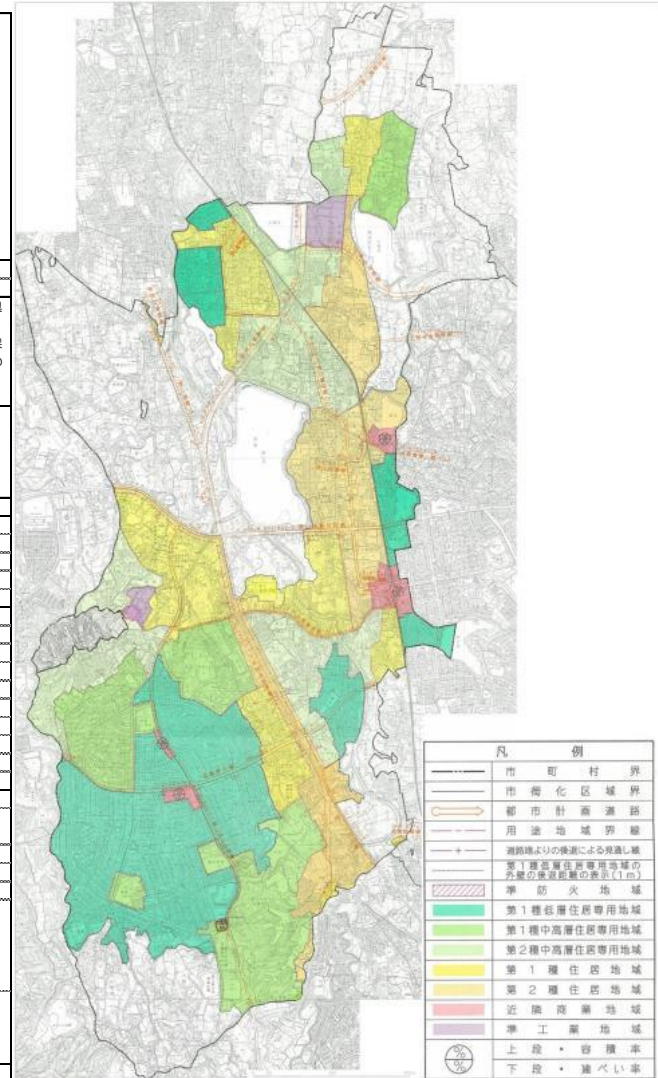
工場のための地域です。
どんな工場でも建てられますが、住宅、お
店、学校、病院、ホテルなどは建てられま
せん。



凡 例	
—	市 町 村 界
—	市 街 化 区 域 界
—	都 市 計 画 道 路
—	用 途 地 域 界 線
—	道路幅よりの線画による等高し線
—	第1種低層住居専用地域の 外壁の最高距離の表示(1m)
■	準 防 火 地 域
■	第1種低層住居専用地域
■	第2種中高層住居専用地域
■	第1種住居地域
■	第2種住居地域
■	近 隣 商 業 地 域
■	準 工 業 地 域
■	上 段 ・ 容 積 率
■	下 段 ・ 建 ぺ 率

用途地域 (2)

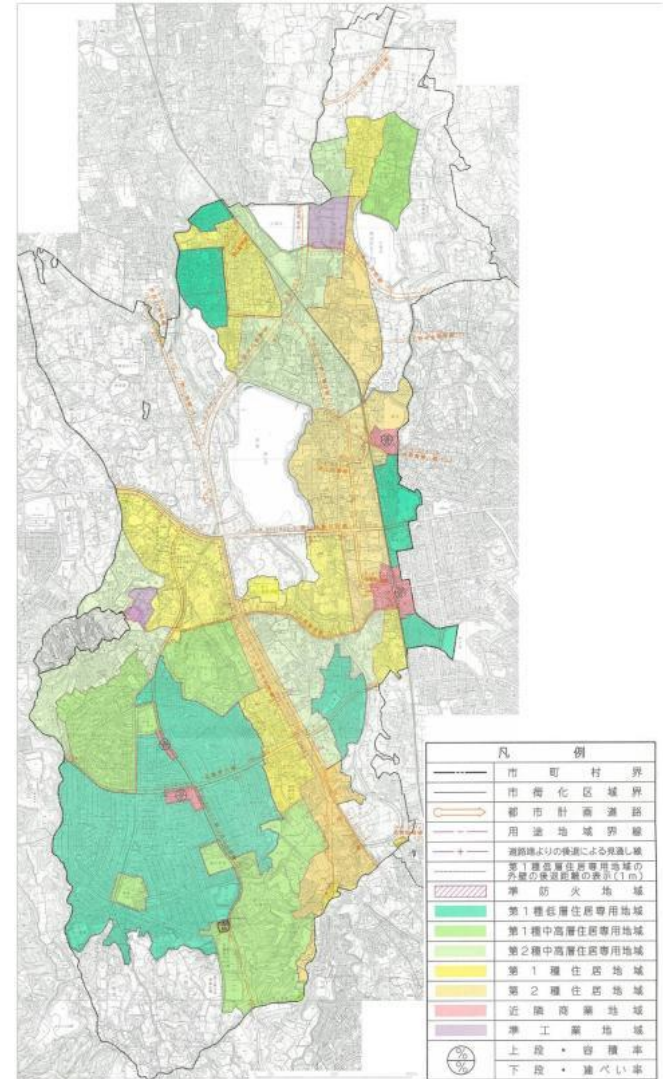
用途地域内の建築物の用途制限		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業専用地域	備考
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が50㎡以下かつ建築物の延べ面積の1/2未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの	×	①	②	③	○	○	○	○	○	○	○	④
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	②	③	○	○	○	○	○	○	○	④
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	③	○	○	○	○	○	○	○	④
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	④
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	④
	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	×
事務所等	事務所等の床面積が150㎡以下のもの	×	×	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	事務所等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	事務所等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○
ホテル、旅館		×	×	×	△	○	○	○	○	○	○	×	△ 3,000㎡以下
遊戯施設	ボウリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等	×	×	×	△	○	○	○	○	○	○	×	△ 3,000㎡以下
	カラオケボックス等	×	×	×	△	○	○	○	○	○	○	×	△ 10,000㎡以下
娯楽施設	麻雀屋、ばちこ屋、射的場、馬券・券券発売所等	×	×	×	△	○	○	○	○	○	○	×	△ 10,000㎡以下
娯楽施設	劇場、映画館、演芸場、観覧場	×	×	×	×	△	○	○	○	○	○	×	△ 10,000㎡以下
	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等	×	×	×	×	△	○	○	○	○	○	×	△ 10,000㎡以下 客席200㎡以下
公共施設	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
	大学、高等専門学校、専修学校等	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	×	△ 個室付浴場等を除く。
施設	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
病院	福祉、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
	病院	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
学校	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
	老人福祉センター、児童厚生施設等	△	△	△	△	○	○	○	○	○	○	○	△ 600㎡以下
	自動車教習所	×	×	×	△	○	○	○	○	○	○	○	△ 3,000㎡以下
	単独車庫 (附属車庫を除く。)	×	×	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△ 300㎡以下 2階以下
	建築物附属自動車庫	①	①	②	②	③	③	○	○	○	○	○	① 600㎡以下 1階以下
	①②③については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限	※一団地の敷地内について別に制限あり。											
工場・倉庫等	畜舎 (15㎡を超えるもの)	×	×	×	△	○	○	○	○	○	○	○	△ 3,000㎡以下
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、農具、建具屋、自転車店等作業場	×	△	△	△	○	○	○	○	○	○	○	△ 300㎡以下 2階以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	①	①	①	②	②	○	○	△ 2階以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	×	×	×	②	②	○	○	△ 2階以下
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	△ 2階以下
	危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させる恐れがある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	△ 150㎡以下
	自動車修理工場	×	×	×	×	①	①	②	③	③	○	○	△ 300㎡以下
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設		量が少ない施設		量がやや多い施設		量が多い施設					① 1,500㎡以下 2階以下
		量が非常に少ない施設		量が少ない施設		量がやや多い施設		量が多い施設					② 3,000㎡以下
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	



※本表は、建築基準法別表第二の概要であり、全ての制限について掲載したものではありません。

都市施設

1. 道路、都市高速鉄道、駐車場、自動車ターミナル等の交通施設
2. 公園、緑地、広場、墓園等の公共空地
3. 水道、電気供給施設、ガス供給施設等の供給施設又は下水道、汚物処理場、ごみ焼却場等の処理施設
4. 河川、運河等の水路
5. 学校、図書館、研究施設等の教育文化施設
6. 病院、保育所等の医療施設又は社会福祉施設
7. 市場、と畜場又は火葬場
8. 一団地の住宅施設
9. 一団地の公官庁施設
10. 流通業務団地
11. 電気通信事業の用に供する施設又は暴風、防火、防水、防雪、防砂若しくは防潮の施設



市町村の都市計画に関する基本的な方針

大阪狭山市が都市計画を定めるときには、「大阪狭山市都市計画に関する基本的な方針（通称：大阪狭山市都市計画マスタープラン）」を定め、これに即したものでなければなりません。

《都市計画法第18条の2》

第1項 市町村は、議会の議決を経て定められた当該市町村の建設に関する基本構想並びに都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即し、当該市町村の都市計画に関する基本的な方針を定めるものとする。

第2項 都市計画に関する基本的な方針を定めようとするときは、あらかじめ、公聴会等住民の意見を反映させるために必要な措置を講じるものとする。

第3項 都市計画に関する基本的な方針を定めたときは、遅滞なく、これを公表するとともに、都道府県知事に通知しなければならない。

第4項 市町村が定める都市計画は、都市計画に関する基本的な方針に即したものでなければならない。

地区計画等

「地区計画等」とは、一定の地区を整備し、開発し、及び保全するための計画であり、根幹的な都市施設の計画に対し「詳細計画」と呼ばれているものです。

《地区計画等の種類》

1. 地区計画（都市計画法第12条の5第1項）
2. 防災街区整備地区計画（密集市街地整備法第32条第1項）
3. 歴史的風致維持向上地区計画（地域における歴史的風致の維持及び保全向上に関する法律第31条第1項）
4. 沿道地区計画（幹線道路の沿道の整備に関する法律第9条第1項）
5. 集落地区計画（集落地域整備法第5条第1項）

地区計画

「地区計画」とは、建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置から見て、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備し、開発し及び保全するための計画のことです。

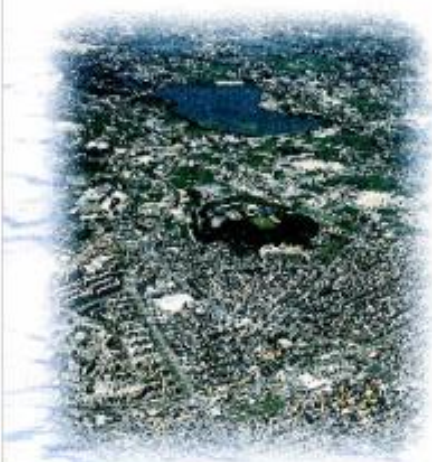
《地区計画に定めるべき事項》

1. 地区計画等の種類
2. 名称
3. 位置
4. 区域
5. 区域の面積
6. 当該地区計画の目標
7. 当該地区計画の整備、開発及び保全に関する方針
8. 主として街区内の居住者等の利用に供される道路又は公園、緑地、広場等の公共空地・・・「地区施設」
9. 建築物等の整備及び土地の利用に関する計画・・・「地区整備計画」

大阪狭山市都市計画マスタープラン（1）

土地利用配置と交通施設の整備方針

旧来の土地利用を尊重し、将来の都市発展を促すため、土地利用の配置方針を策定し、その誘導を行います。また、安全で円滑な都市運動が行えるよう、道路等の交通施設整備を進めています。



- 【市制化区域】**
- 住宅ゾーン
- 低層住宅ゾーン
- 一般住宅ゾーン
- 多戸型住宅ゾーン
- 商業ゾーン
- 中心商業ゾーン
- 分散商業ゾーン
- 多層ビル・オフィスゾーン
- 工業ゾーン
- 【市制化調整区域】
- 住宅ゾーン
- 多層ビル・オフィスゾーン
- 小規模商業ゾーン
- 【交通施設】
- 主要道路
- 一般道路
- 主要幹線
- 支線

全体構想
土地利用配置と交通施設の整備

大阪狭山市都市計画マスタープラン（2）



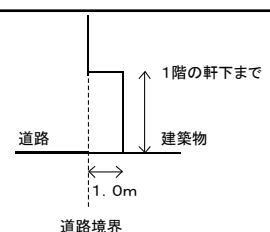
金剛駅西口周辺地区地区計画（1）

1. 地区計画の名称 南部大阪都市計画金剛駅西地区地区計画
2. 地区計画の位置 大阪狭山市半田一丁目地内
3. 区域の面積 約3.4ha

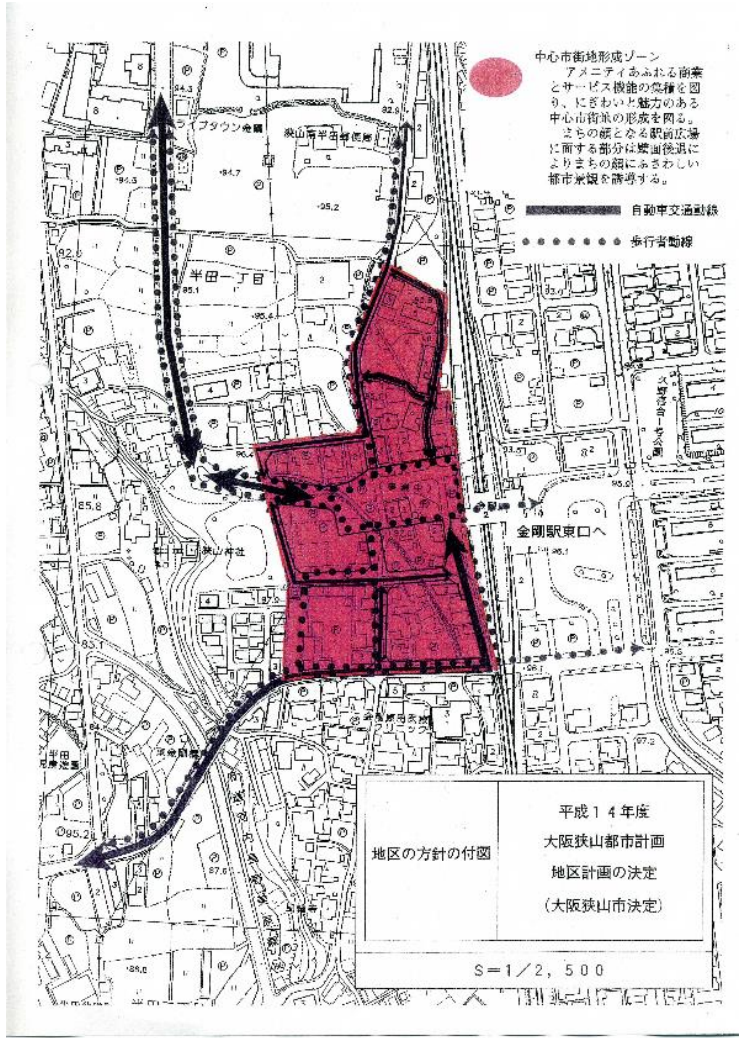
（1）地区計画の方針

地区計画の目標	<p>当地区は、本市の東部、南海高野線金剛駅西口に位置し、駅周辺においては商業施設等が立地しているが、地区内はまだ空地が多い。今後、都市計画道路金剛駅前線や金剛駅前西交通広場及び周辺区画道路の整備に伴い、急速に市街化が進行すると予想される地区である。</p> <p>このために地区計画を策定し、開発行為や建築行為の規制・誘導を行うことにより、地区施設の整備を進めるとともに、商業及びサービス業の集積を図り、市の玄関口にふさわしい賑わいのある拠点としての中心市街地の形成並びに周辺住宅地と調和した良好な都市環境の形成を図る。</p>
土地利用の方針	<p>本市の中心的な商業及びサービス業の形成を図るため、主要区画道路を計画的に配置するとともに、駅前という立地条件を生かし、地域住民の利便に供する商業・サービス業の集積や土地の高度利用を図る。</p>
地区施設の整備方針	<p>地区内における円滑な自動車交通及び駅前利用者の快適な歩行者空間を確保するため、都市計画道路金剛駅前線を軸として、区画道路を適切に配置する。</p>
建築物の整備方針	<p>商業・サービス業を中心とした諸施設の立地を図るとともに、本市の玄関口にふさわしい賑わいのある都市環境を創出するため、それぞれの建築物の用途の制限及び建築物の形態又は意匠の制限を行うことにより、健全で良好な都市空間の形成を図る。</p>

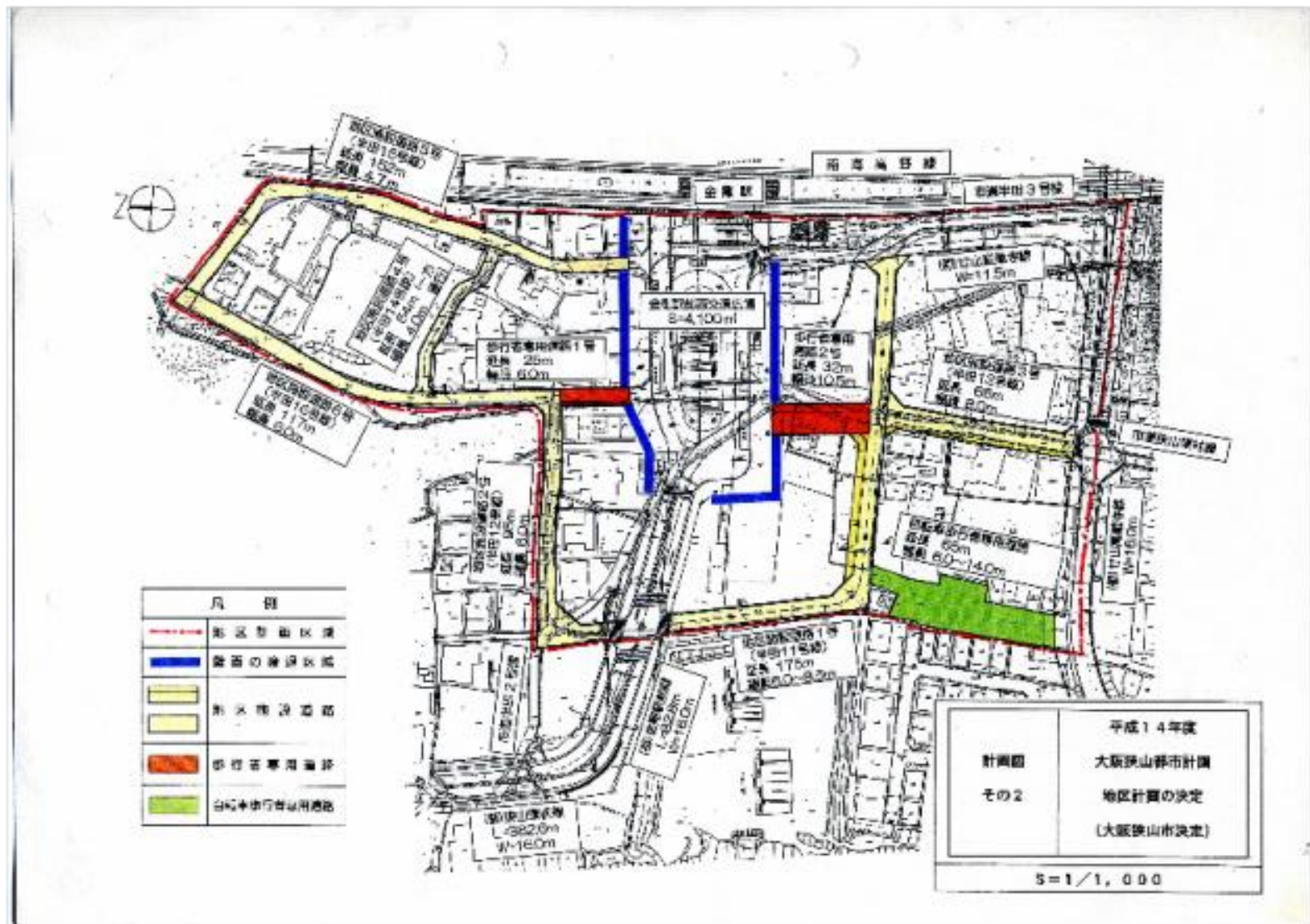
（2）地区整備計画

地区施設の配置及び規模	<table> <tr> <td>地区内道路1号（半田11号線）</td> <td>延長 175m</td> <td>幅員 6.0～8.5m</td> </tr> <tr> <td>地区内道路2号（半田12号線）</td> <td>延長 95m</td> <td>幅員 6.0m</td> </tr> <tr> <td>地区内道路3号（半田13号線）</td> <td>延長 66m</td> <td>幅員 8.0m</td> </tr> <tr> <td>地区内道路4号（半田14号線）</td> <td>延長 54m</td> <td>幅員 4.0m</td> </tr> <tr> <td>歩行者専用道路1号</td> <td>延長 25m</td> <td>幅員 6.0m</td> </tr> <tr> <td>歩行者専用道路2号</td> <td>延長 32m</td> <td>幅員 10.5m</td> </tr> <tr> <td>自転車歩行者専用道路</td> <td>延長 69m</td> <td>幅員 6.0～14.0m</td> </tr> </table>	地区内道路1号（半田11号線）	延長 175m	幅員 6.0～8.5m	地区内道路2号（半田12号線）	延長 95m	幅員 6.0m	地区内道路3号（半田13号線）	延長 66m	幅員 8.0m	地区内道路4号（半田14号線）	延長 54m	幅員 4.0m	歩行者専用道路1号	延長 25m	幅員 6.0m	歩行者専用道路2号	延長 32m	幅員 10.5m	自転車歩行者専用道路	延長 69m	幅員 6.0～14.0m
地区内道路1号（半田11号線）	延長 175m	幅員 6.0～8.5m																				
地区内道路2号（半田12号線）	延長 95m	幅員 6.0m																				
地区内道路3号（半田13号線）	延長 66m	幅員 8.0m																				
地区内道路4号（半田14号線）	延長 54m	幅員 4.0m																				
歩行者専用道路1号	延長 25m	幅員 6.0m																				
歩行者専用道路2号	延長 32m	幅員 10.5m																				
自転車歩行者専用道路	延長 69m	幅員 6.0～14.0m																				
建築物の制限	建築物の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 大阪狭山市ラブホテル建築の規制に関する条例（昭和58年10月1日条例第17号）第2条に定める施設 2. 大阪狭山市パチンコ遊技場等及びゲームセンターの建築の規制に関する条例（昭和58年10月1日条例第18号）第2条に定める施設 3. 工場（建築基準法施行令第130条の6に定める工場を除く。） 4. 倉庫業を営む倉庫 																				
	壁面の位置の制限	<p>敷地が金剛駅前西交通広場に接する建築物の1階部分までの外壁もしくはこれに代わる柱の面から当該道路境界までの距離は、1.0m以上とする。</p> 																				
	建築物の形態又は意匠の制限	<p>建築物の屋根及び外壁等の色彩は、良好な市街地環境にふさわしい、落ち着いた色合いのものとし、看板、広告板についても周辺環境を損なわないものとする。</p>																				
	垣・柵の構造の制限	<p>道路に面した垣・柵については、景観及び歩行者等の安全に配慮したものとする。</p>																				

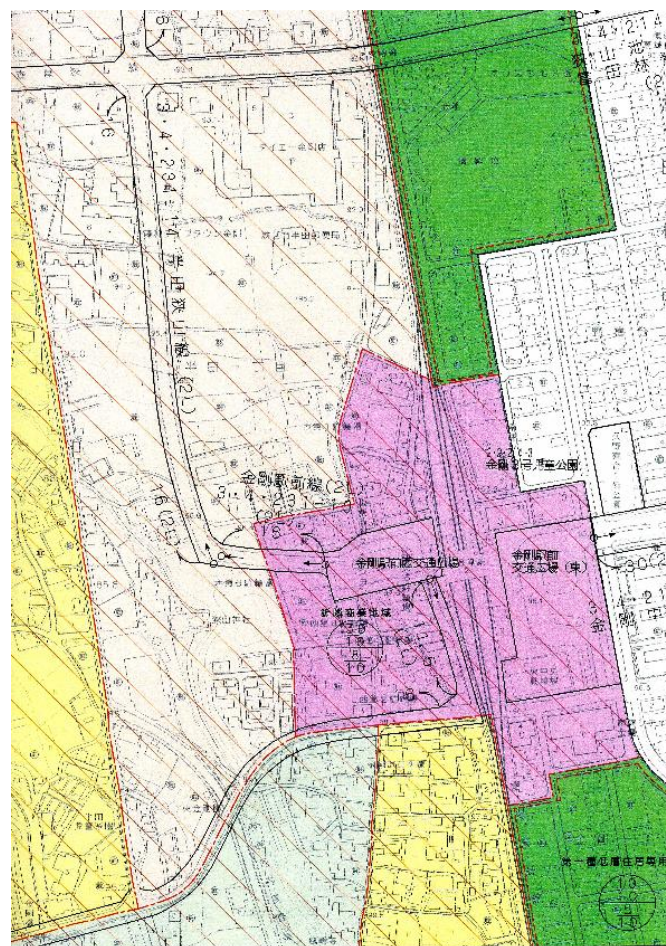
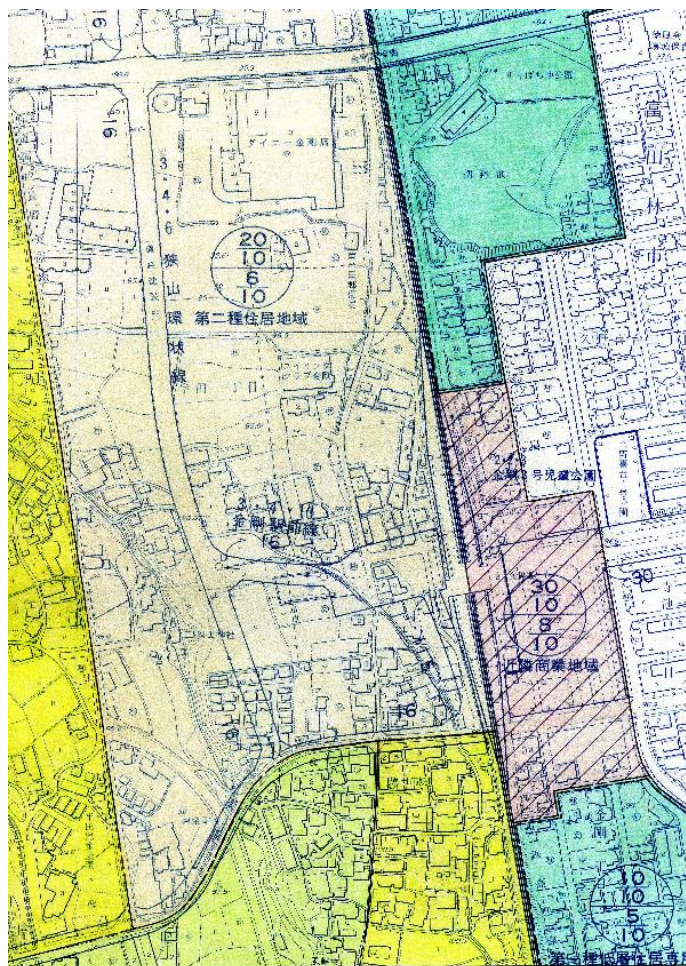
金剛駅西口周辺地区地区計画（2）



金剛駅西口周辺地区地区計画（3）



金剛駅西口周辺地区地区計画（4）



金剛駅西口周辺地区地区計画（5）



撮影：平成33年1月



撮影：平成17年12月