

檀波羅山地区

地区計画

届出のてびき

泉佐野市

## 〔地区計画とは〕

地区計画は、従来の用途地域を中心とした広域的な都市計画では十分に対応できなかった、地区レベルでのきめ細かなまちづくりを行う都市計画の制度です。

地区の良好な生活環境とまちづくりを進めるため、地区の特性に応じた区画道路、公園などの地区施設や、建物の用途、形態、敷地の規模などに関する詳細な計画を定め、これをもとに開発行為や建築行為を規制誘導していきます。

## 〔地区計画の届出〕

地区計画の区域内において、建築行為や土地の区画形質の変更などを行う場合、工事着手の 30 日前までに届出をしていただく必要があります。また、その行為等が地区計画に適合していない場合は、設計の変更等を行っていただくよう勧告します。

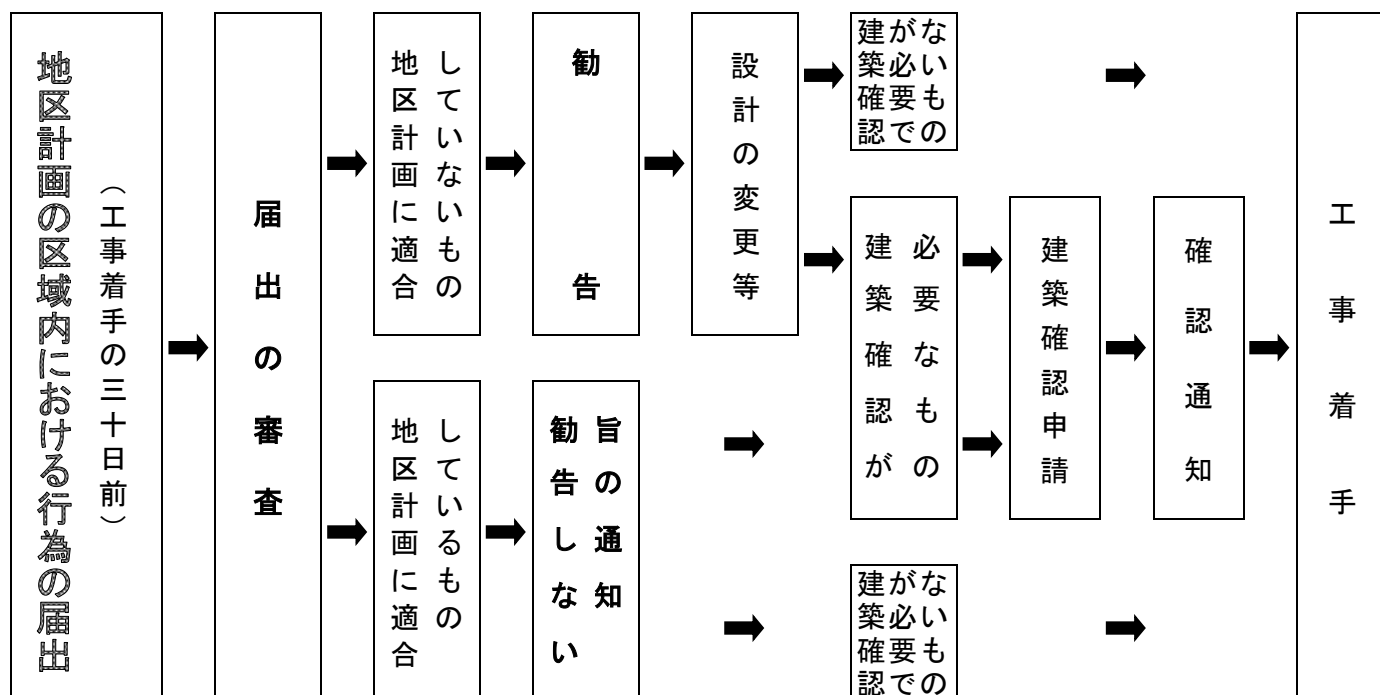
## 〔届出の必要な行為〕

地区計画の区域内で届出を必要とする行為は、右に示すとおりであり、建築確認申請の前に必ず地区計画の届出を行って下さい。

ただし、都市計画法第 29 条の開発許可を必要とする行為（土地の区画形質の変更に限る）は、届出の必要はありません。

|                  |
|------------------|
| 土地の区画形質の変更       |
| 建築物の建築（新築、改築、増築） |
| 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   |

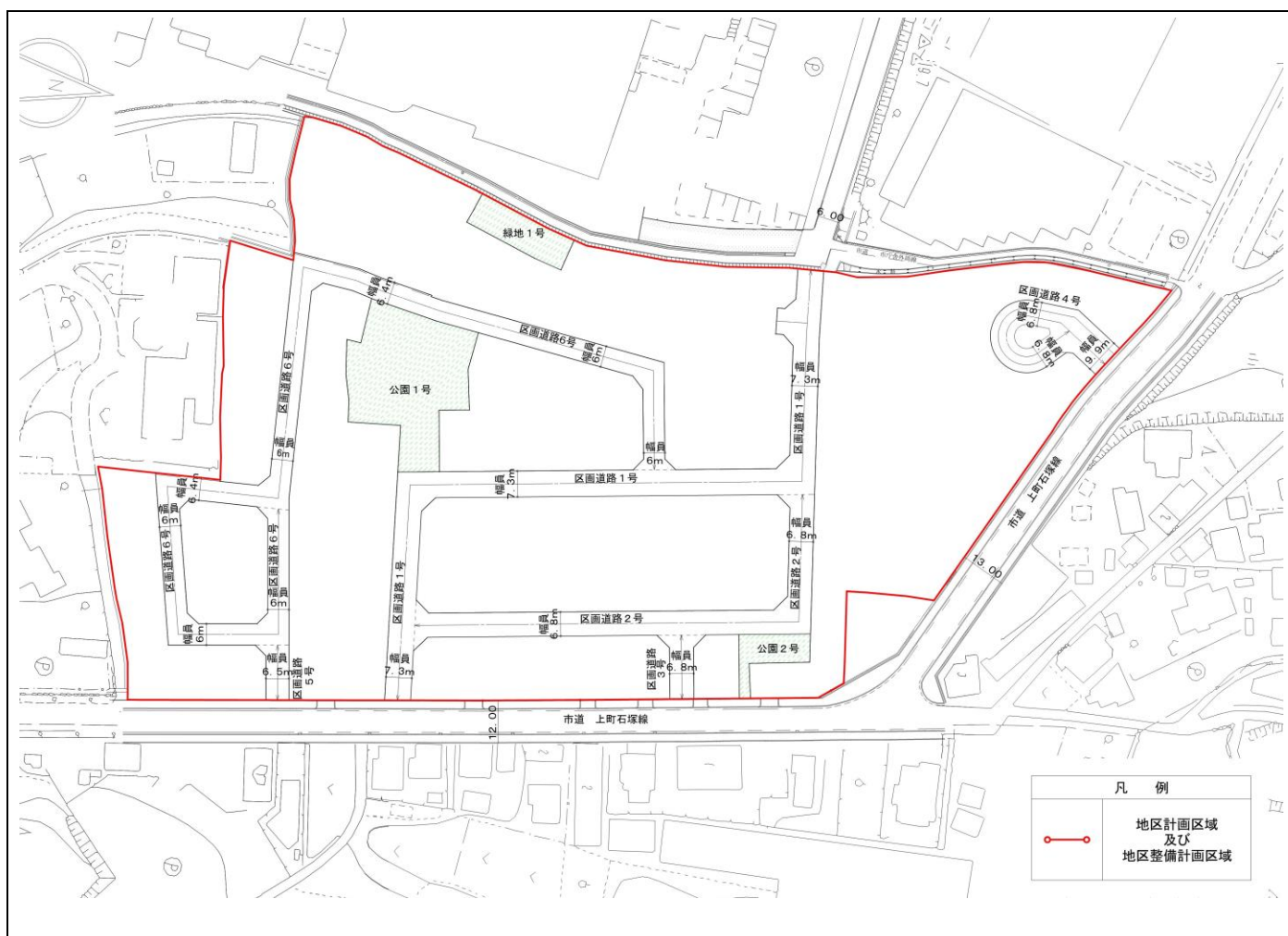
## 〔届出から工事着手までの流れ〕



## 〔届出に必要な書類〕

- 1 地区計画の区域内における行為の届出書 . . . 2 部
- 2 委任状（代理人による届出の場合） . . . 2 部
- 3 添付図書 . . . 各2部
  - ① 土地の区画形質の変更
    - ・変更行為を行う区域、区域内及び周辺の公共施設を表す図面（1/2,500 以上）
    - ・設計図（1/100～1/300）
  - ② 建築物の建築、工作物の建設、建築物等の用途の変更
    - ・敷地内における建築物、工作物の位置を表す図面（1/100～1/300）
    - ・二面以上の立面図及び各階平面図（1/50～1/300）
  - ③ 建築物等の形態又は意匠の変更
    - ・敷地内における建築物、工作物の位置を表す図面（1/100～1/300）
    - ・二面以上の立面図（1/50～1/300）
- 4 その他参考となる図書
  - ① 建築物の建築、工作物の建設、建築物等の形態又は意匠の変更
    - ・建築物のパース等（意匠のわかるもの）
  - ② かき又はさく等の設置
    - ・敷地内におけるかき又はさく等の位置を表す図面（1/100～1/300）
    - ・断面図（1/50～1/300）

## 〔地区計画の区域〕



# [地区計画の内容]

## 1 地区計画の方針

|                 |                         |                                                                                                                                                                                         |
|-----------------|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 名 称             |                         | 檀波羅山地区地区計画                                                                                                                                                                              |
| 位 置             |                         | 泉佐野市市場東1丁目地内                                                                                                                                                                            |
| 面 積             |                         | 約3.1ha                                                                                                                                                                                  |
| 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、市役所及び市立総合文化センターに隣接しており、地区周辺においては、道路等の都市基盤施設が整備されていることから、開発のポテンシャルが高い地区となっている。</p> <p>本地区は、良好な居住環境の整備を図るため、自然環境と調和した緑とうるおいのある郊外住宅地区として、また風致地区としてふさわしい環境を形成し、維持、保全することを目標とする。</p> |
|                 | 土地利用の方針                 | <p>緑豊かな、ゆとりとうるおいのある低層戸建住宅の建設を図る。</p> <p>道路については、幅員(有効)6m以上とし、ネットワーク化を図る。</p> <p>緑地等については、風致地区にふさわしい景観を維持するため、関係法令等を遵守することによる敷地内緑化を推進し、健全な土地利用を図る。</p>                                   |
|                 | 地区施設の整備の方針              | <p>当地区の、健全な土地利用及び良好な居住環境の形成を図るため、道路、公園、緑地を適切に配置する。</p>                                                                                                                                  |
|                 | 建築物等の整備の方針              | <p>建築物の用途及び敷地面積の最低限度等の制限を行うことにより、健全で良好な街区の形成を図る。</p>                                                                                                                                    |
|                 | その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針 | <p>当地区からの雨水流出量の増加を抑制し、下流域における洪水、浸水などの災害が発生する危険性の増大を未然に防止するため、恒久的な施設として調整池の整備、保全を図る。</p>                                                                                                 |

## 2 地区整備計画

|        |               |                |                                                                                                                                                                                                       |
|--------|---------------|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 位 置    |               |                | 泉佐野市市場東 1 丁目地内                                                                                                                                                                                        |
| 面 積    |               |                | 約3. 1ha                                                                                                                                                                                               |
| 地区整備計画 | 地区施設の配置及び規模   | 道 路            | 区画道路1号 幅員 7. 3 m 延長 約 231 m<br>区画道路2号 幅員 6. 8 m 延長 約 144 m<br>区画道路3号 幅員 6. 8 m 延長 約 18 m<br>区画道路4号 幅員 6. 8 m ～ 9. 9 m 延長 約 63 m<br>区画道路5号 幅員 6. 5 m 延長 約 15 m<br>区画道路6号 幅員 6. 0 m ～ 6. 4 m 延長 約 333 m |
|        |               | 公 園            | 1号 約 1150 m <sup>2</sup><br>2号 約 191 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                   |
|        |               | 緑 地            | 1号 約 270 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                               |
|        | 建築物等の制限に関する事項 | 建築物等の用途の制限     | 次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。<br>(1)住宅(2世帯住宅を含み、長屋は除く。)<br>(2)診療所<br>(3)巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4で定める公益上必要な建築物<br>(4)前各号に掲げる建築物に付属するもの(建築基準法施行令第130条の5で定めるものを除く。)                             |
|        |               | 建築物の敷地面積の最低限度  | 180平方メートル                                                                                                                                                                                             |
|        |               | 建築物の容積率の最高限度   | 10分の10                                                                                                                                                                                                |
|        |               | 建築物の高さの最高限度    | 10m。ただし、建築物の各部分の高さは、次に掲げるもの以下としなければならない。<br>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1.25を乗じて得たものに5mを加えたもの。                                                                                             |
|        |               | 建築物等の形態又は意匠の制限 | 建築物等の外壁の色彩は、落ち着いた色調とする。                                                                                                                                                                               |
|        |               | 垣又は柵の構造の制限     | 道路に面する垣又は柵(門柱及び門扉を除く)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、宅地地盤面より高さ60cm以下の腰積みを併設することは妨げない。<br>1 生垣<br>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等により美観に配慮し、緑化に努めたもの。<br>ただし、道路等に面して植栽等を設ける場合は、この限りではない。          |

「地区整備計画の区域は計画図表示のとおり」

届出についてのお問い合わせ  
泉佐野市都市整備部都市計画課  
TEL 072-447-8124