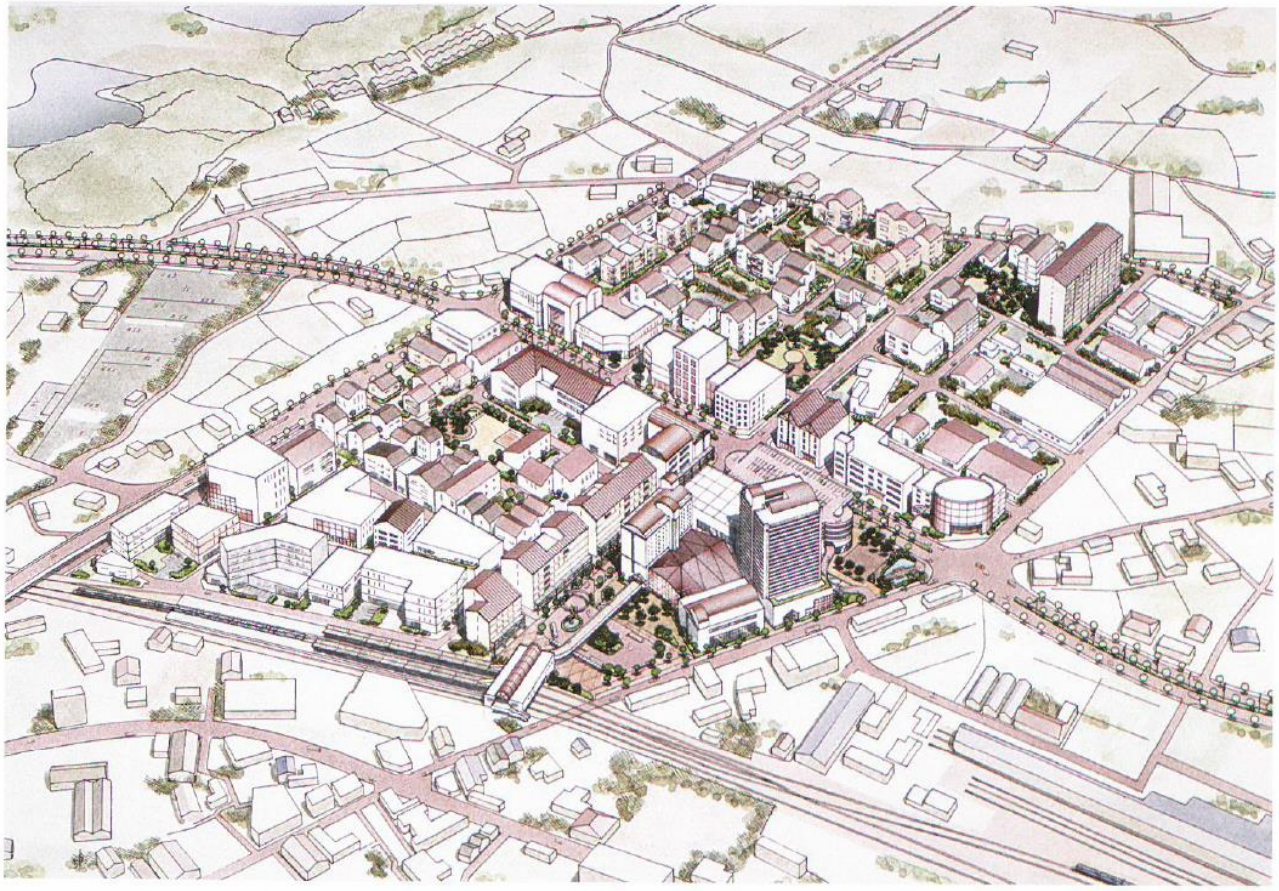
日根野地区　地区計画

届出のてびき



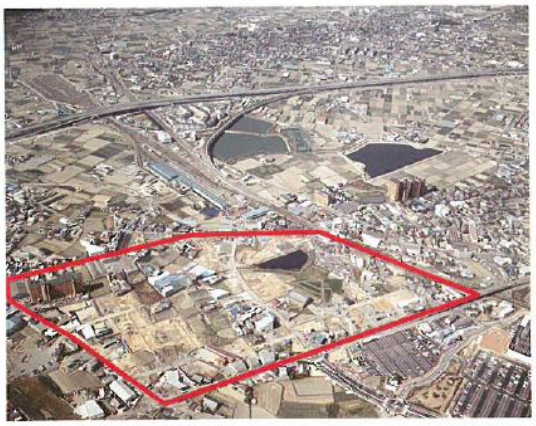
泉佐野市

1．地区計画とは

『地区計画制度』は、都市計画法に基づく他の都市計画（例えば用途地域等）が定められていることを前提に、さらに良好な市街地の整備を図るために地区レベルの詳細な計画を上乗せして定め、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。

2．地区計画の届出

地区計画の区域内（P.4計画図参照）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、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。なお、届出に関する様式や具体的な制限に関する項目については、このパンフレットを参照して下さい。



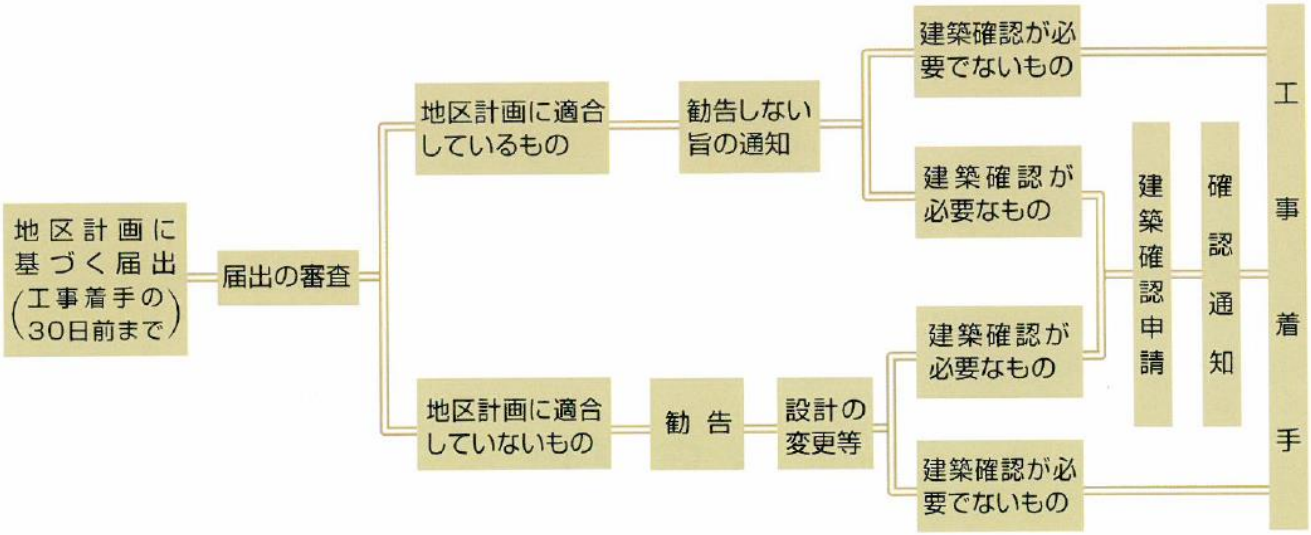
3．届出の必要な行為

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。

届出を必要とする行為
土地の区画形質の変更（切土・盛土等、道路・宅地の造成など）
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

※開発許可（都市計画法第29条）を必要とする行為の場合は、届出の必要はありません。

届出から工事着手までの流れ



※なお、届出を行い、地区計画に適合したものであっても、届出後に設計の変更等があれば再度届出をしていただく必要があります。（変更後の工事着手30日前まで）

4．地区計画の内容

泉佐野都市計画日根野地区地区計画

1．地区計画の方針

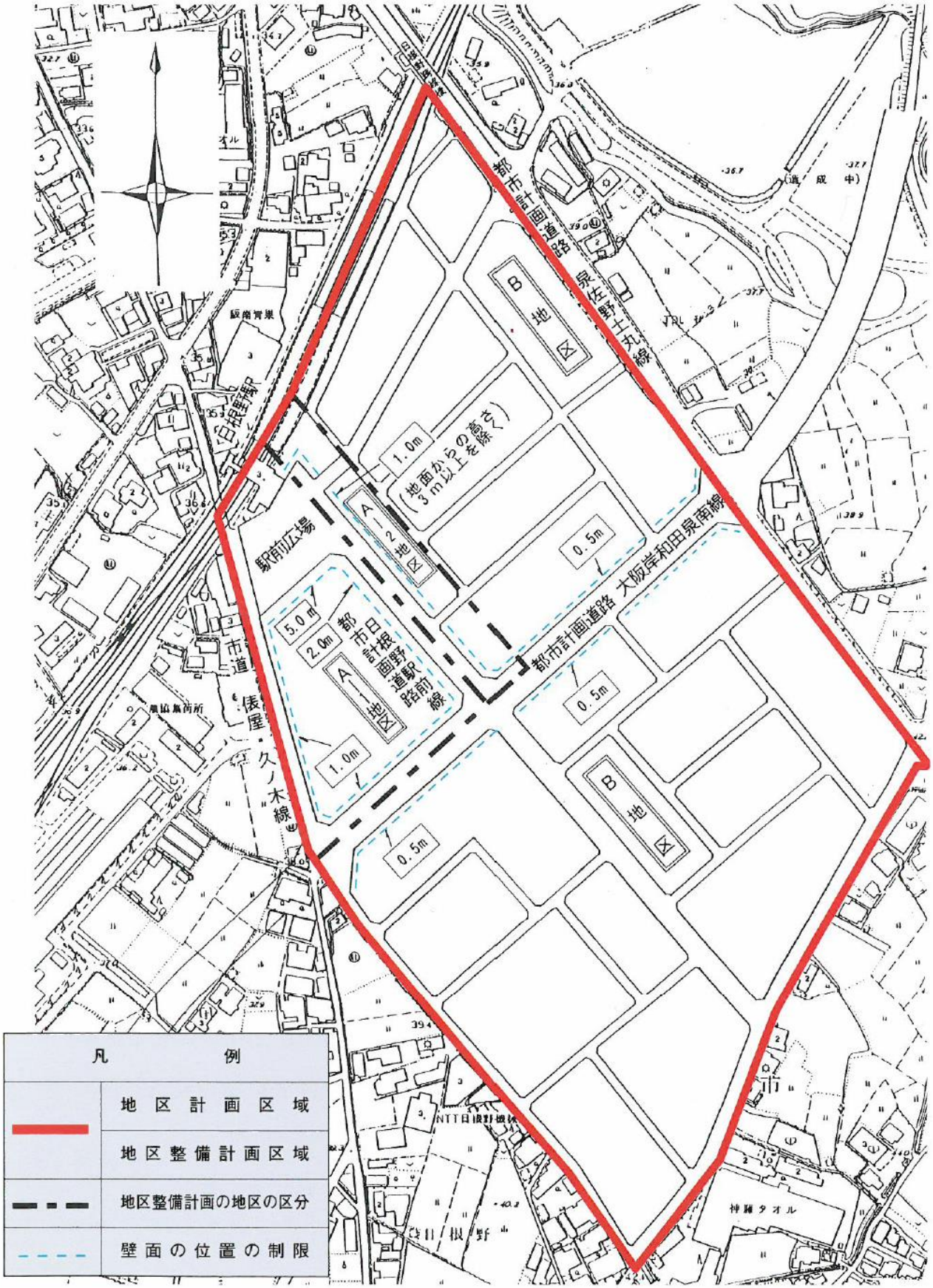
名称		日根野地区地区計画
位置		泉佐野市日根野地内
面積		約18.1ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	当地区は大阪都心から関西国際空港への鉄道アクセス分岐点・JR日根野駅前にあり、泉佐野市の副都心として位置づけられ、現在、土地区画整理事業が施行中である。 このような状況の中、当地区は商業・文化を中心に、既存の工場等にも配慮し、住宅と調和のとれた魅力ある住みよい街づくりの実現を目標とする。
	土地利用の方針	各地区の基本方針は以下に示すとおりとし、土地区画整理事業の施行にあわせて段階的な整備を図る。 1. A地区 (1) A－1地区 駅前広場に面した大区画街区で、副都心核にふさわしい高度利用を図り、商業・文化・住宅等の機能を備えた複合機能の集積を図る。 (2) A－2地区 駅前広場と幹線道路（都市計画道路大阪岸和田泉南線）を結ぶ都市計画道路日根野駅前線に面する沿道街区で、日常購買施設と都市型集合住宅等による複合機能の整備を図る。 2. B地区 住宅を中心に既存の工場等にも配慮した職住近接モデルタウンの形成を図る。
	地区施設の整備の方針	地区施設については土地区画整理事業により整備されるので、これらの機能の維持・保全を図る。
	建築物等の整備の方針	建築物の用途及び壁面の位置の制限等を行うことにより、健全で良好な街区の形成を図る。

「地区計画の区域は計画図表示のとおり」

2　地区整備計画

<table>
<tr><td rowspan="6">地区整備計画</td><td rowspan="2">地区の区分</td><td>区分の名称</td><td>Ａ－１地区</td><td>Ａ－２地区</td><td>Ｂ　地　区</td></tr>
<tr><td>区分の面積</td><td>約 ２．３ｈａ</td><td>約 ０．８ｈａ</td><td>約 １５．０ｈａ</td></tr>
<tr><td rowspan="4">建築物等の制限に関する事項</td><td>建築物等の用途の制限</td><td>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。
⑴ 工場（建築基準法施行令第１３０条の６に定めるものを除く）
⑵ 倉庫（商業施設等に附属する倉庫は除く）
⑶ 自動車教習所
⑷ 畜舎
⑸ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第２条第１項第１号及び第２号並びに同条第６項第１号及び第４号に掲げる営業の用に供する建築物</td><td>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。
⑴ 工場（建築基準法施行令第１３０条の６に定めるものを除く）
⑵ 倉庫（商業施設等に附属する倉庫は除く）
⑶ 自動車教習所
⑷ 畜舎
⑸ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第２条第６項第４号に掲げる営業の用に供する建築物</td><td>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。
⑴ 自動車教習所
⑵ 畜舎
⑶ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第２条第１項第１号から第２号に掲げる営業の用に供する建築物
⑷ 「工場立地に関する準則」別表第１に掲げる第１種、第２種及び第３種の業種の建築物</td></tr>
<tr><td>建築物の敷地面積の最低限度</td><td>３００平方メートル</td><td>１５０平方メートル</td><td>１２０平方メートル</td></tr>
<tr><td>壁面の位置の制限</td><td>建築物の壁若しくはこれに代わる柱、又は門若しくは塀の面の位置を次のように定める。
⑴ 駅前広場の境界線までの距離は5.0m以上。
⑵ 都市計画道路日根野駅前線の境界線までの距離は2.0m以上。
⑶ 都市計画道路大阪岸和田泉南線の境界線までの距離は1.0m以上。
⑷ 市道俵屋久ノ木線の境界線までの距離は 1.0m以上。</td><td>建築物の壁若しくはこれに代わる柱、又は門若しくは塀の面の位置を次のように定める。
⑴ 都市計画道路日根野駅前線及び駅前広場の境界線までの距離は 1.0m以上。ただし、敷地に接する路面からの高さが 3m以上の部分にあってはこの限りではない。
⑵ 都市計画道路大阪岸和田泉南線の境界線までの距離は1.0m以上。</td><td>建築物の壁若しくはこれに代わる柱、又は門若しくは塀の面の位置を次のように定める。
⑴ 都市計画道路大阪岸和田泉南線の境界線までの距離は0.5m以上。</td></tr>
<tr><td>建築物等の形態又は意匠の制限</td><td colspan="3">建築物等の外壁の色彩は落ち着いた色調とする。
看板・広告類の色彩は落ち着いた色調とする。</td></tr>
<tr><td></td><td>かき又はさくの構造の制限</td><td colspan="3">道路に面するかき又はさく（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。
１　生垣
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等により美観に配慮し、緑化に努めたもの。
ただし、道路等に面して植栽帯を設ける場合は、この限りでない。</td></tr>
</table>

計　画　図

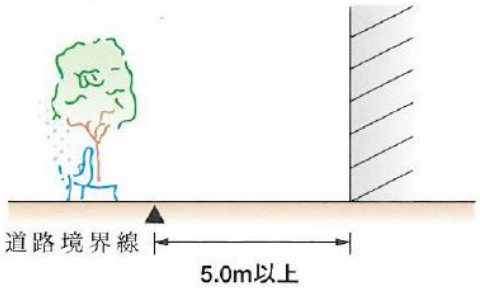

都市計画道路 泉佐野土丸線
B地区
1.0m
（地面からの高さ3m以上を除く）
A-2地区
0.5m
駅前広場
5.0m
2.0m
都市計画道路 大阪岸和田泉南線
都市計画道路 日根野道駅前線
A-1地区
1.0m
0.5m
B地区
0.5m
日根野駅
市道 俵屋・久ノ木線
凡　例
地区計画区域
地区整備計画区域
地区整備計画の地区の区分
壁面の位置の制限

壁面の位置の制限

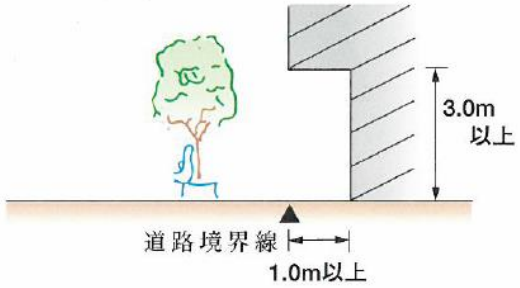
◆建築物の壁若しくはこれに代わる柱、又は門若しくは塀の面の位置

駅 前 広 場

（A-1地区）

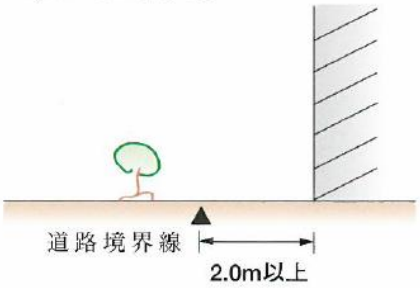


（A-2地区）

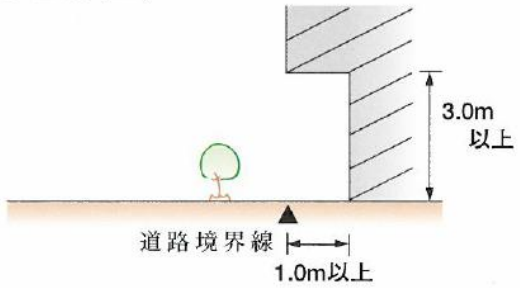


都市計画道路　日根野駅前線

（A-1地区）

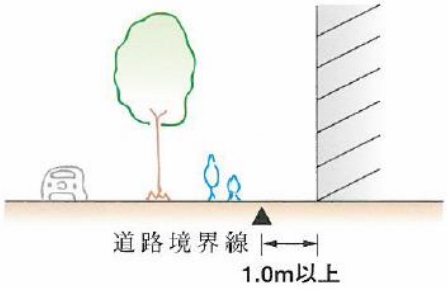


（A-2地区）



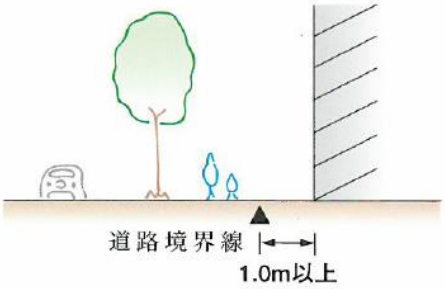
市道俵屋久ノ木線

（A-1地区）

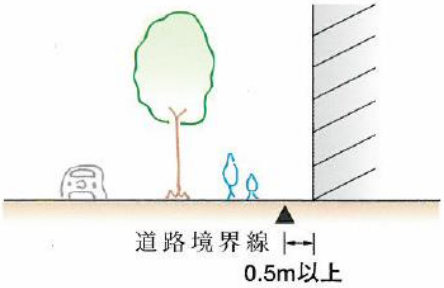


都市計画道路　大阪岸和田泉南線

（A-1地区）（A-2地区）



（B地区）



建築物の敷地面積の最低限度

A—1地区	300m²以上
A—2地区	150m²以上
B地区	120m²以上

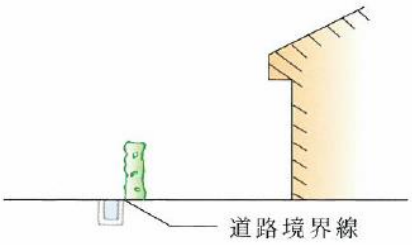
◆敷地の細分化による市街地環境の悪化を防ぐとともに、敷地における緑化推進を図るため、敷地面積の最低限度を定めています。

◆土地区画整理法による仮換地の指定又は換地処分により、敷地面積の最低限度に満たないものについては、この制限は適用されません。
　ただし、さらに敷地を細分化した場合は、この制限の対象となりますので注意して下さい。

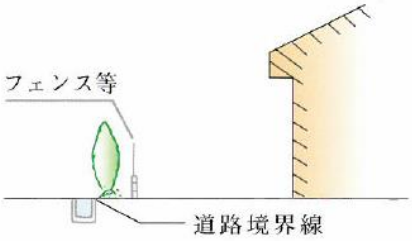
かき又はさくの構造の制限

●道路に面してかき又はさくを設置する場合

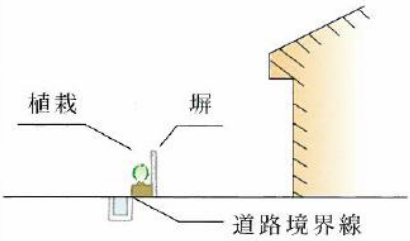
◆ 生垣 ◆



◆ 植栽併用型フェンス ◆



◆ 植栽帯を設ける ◆



※植栽帯の幅は50cm以上になるよう努めて下さい。

上記以外の構造の塀の場合は、道路に面して植栽帯を設置して下さい。

5．届出に必要な添付図書

1.地区計画の区域内における行為の届出書 ……1部
2.委任状　（代理人による届出の場合）……1部
3.添付図書　（建築確認申請に提出する書類と同様のもの）……各1部
①土地の区画形質の変更の場合
・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、建築物工作物の用途の変更
・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
・建築物のパース等　（※パースがない場合は、色彩がわかるように立面図に着色して下さい。）
・かき又はさく等の断面図及び外構平面図（道路に面して垣、さく等を設置する場合）
●上記の図書のほかに、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。
●届出書の書き方は下記の例を参考にして下さい。

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

平成○○年　○○月　○○日

泉佐野市長　殿

届出者　住所　泉佐野市○○町○○番地
氏名　佐野 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

1　行為の場所　泉佐野市 日根野○○
2　行為の着手予定日　平成○○年　○○月　○○日
3　行為の完了予定日　平成○○年　○○月　○○日
4　設計又は施行方法

(1) 土地の区画形質の変更			区域の面積　m²		
(2) 建築物の建設又は工作物の建設	(イ)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)				
	(ロ)設計の概要		届出部分	届出以外の部分	合計
		i) 敷地面積			165.28 m²
		ii) 建築又は建築面積	85.94 m²	m²	85.94 m²
		ii) 延べ面積	148.05 m²	m²	148.05 m²
		iv) 高さ　地盤面から 8.0 m	v) 用途　専用住宅		
			vi) 垣又はさくの構造　生垣		
(3) 建築物等の用途の変更	(イ)変更部分の延べ面積		(ロ)変更前の用途	(ハ)変更後の用途	
	m²				
(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とするときは、同一の届出書によることができる。

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
℡ 072-447-8124