

市場東地区 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。

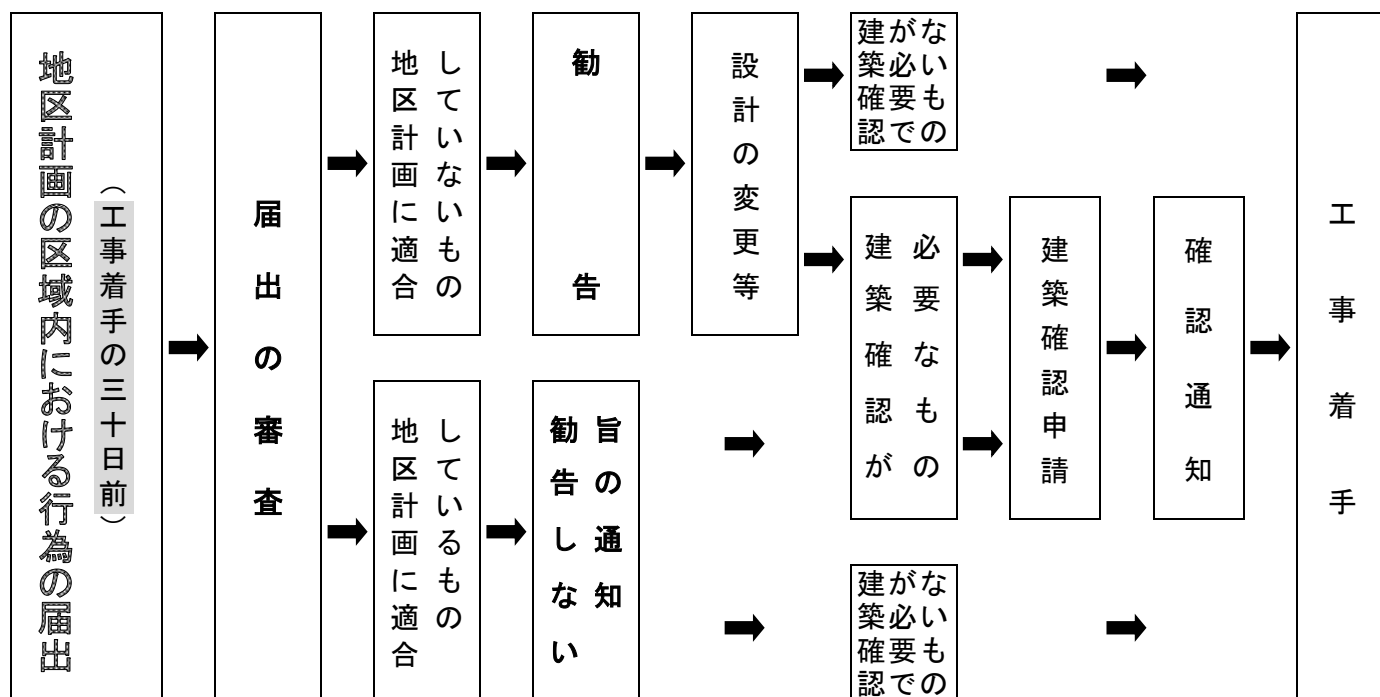
〔届出の必要な行為〕

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		市場東地区地区計画
位 置		泉佐野市市場東1丁目、3丁目地内
面 積		約1.9ha
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、市役所及び平成30年度に市場消防署日根野出張所との統合により移転となった消防署の跡地で構成される市の行政機能の中核にあることから、行政施設等を核とした土地の高度利用により、市民を中心とした利便性の向上に向けた、中枢機能の更なる充実を図ることを目標とする。
	土地利用に関する基本方針	地区内及び周辺に市役所をはじめとした様々な行政・文化機能が立地していることを活かし、それらの機能と関連・連携した行政・文化系、市役所等の利用者の利便性を高める店舗、食堂、喫茶店等の商業系、平時の観光客等だけでなく災害・緊急対応の行政職員等の受け入れなどにも活用可能な宿泊系等の都市機能を集積するため、行政施設等を核とした土地の合理的かつ健全な高度利用を図る。
	建築物等の整備の方針	次に掲げる方針に合致する土地利用を適切に誘導することにより整備を図る。 (1) 行政・文化拠点の魅力を高めつつ、健全で良好な街区環境を形成するため、建築物等の用途制限を定める。 (2) 土地の合理的かつ健全な高度利用を図るため、「建築物の容積率の最高限度」、「建築物の容積率の最低限度」、「建築物の建ぺい率の最高限度」、「建築面積の最低限度」、「壁面の位置の制限」を定める。 (3) 緑豊かなすぐれた都市景観の保全・形成を図るため、「緑化率の最低限度」、「建築物等の形態又は意匠の制限」及び「垣又は柵の構造の制限」を定める。

2 地区整備計画

地区の区分		区分の 名称	A地区	B地区
		区分の 面積	約0.3ha	約1.6ha
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 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 (2) 自動車教習所 (3) 畜舎 (4) 工場（建築基準法施行令第130条の6に定めるものを除く）	—
		容積率の最高限度	10分の30	—
		容積率の最低限度	10分の10	—
		建ぺい率の最高限度	10分の5	—
		建築面積の最低限度	500平方メートル	—
		壁面の位置の制限	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、次に掲げる数値以上後退しなければならない。	
			(1) 道路境界線からの距離 ・上町石塚線からの距離 3m ・市庁舎外周線からの距離 1m	(1) 道路境界線からの距離 3m ・井原池市場東線からの距離 1.5m ・市庁舎外周線からの距離 1m
			(2) 隣地境界線からの距離 1m	(2) 隣地境界線からの距離 1m
		緑化率の最低限度	10分の2	
		建築物等の形態又は意匠の制限	建築物、工作物及び看板の形態、意匠については、すぐれた都市景観の形成に寄与するとともに、周辺環境に調和したものとしなければならない。	—
		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。 (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。	—

「地区計画の区域及び壁面の位置の制限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