

市 場 西 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。

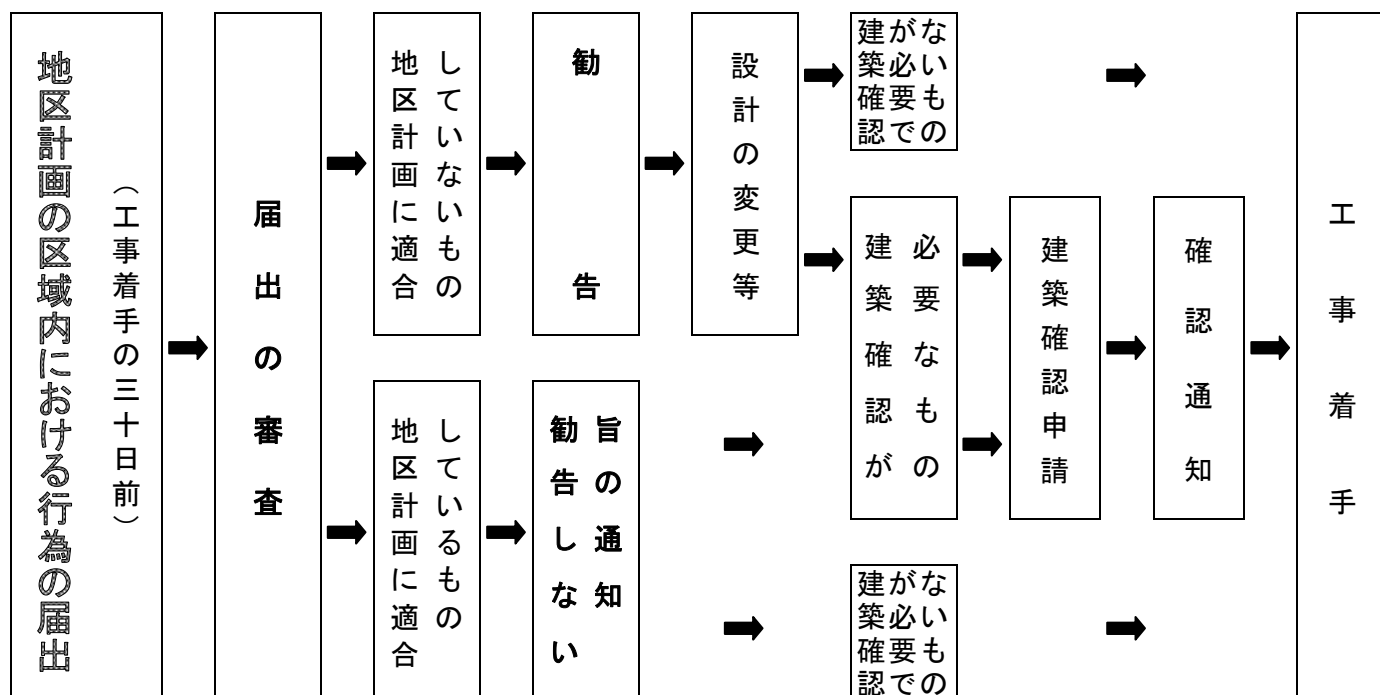
〔届出の必要な行為〕

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

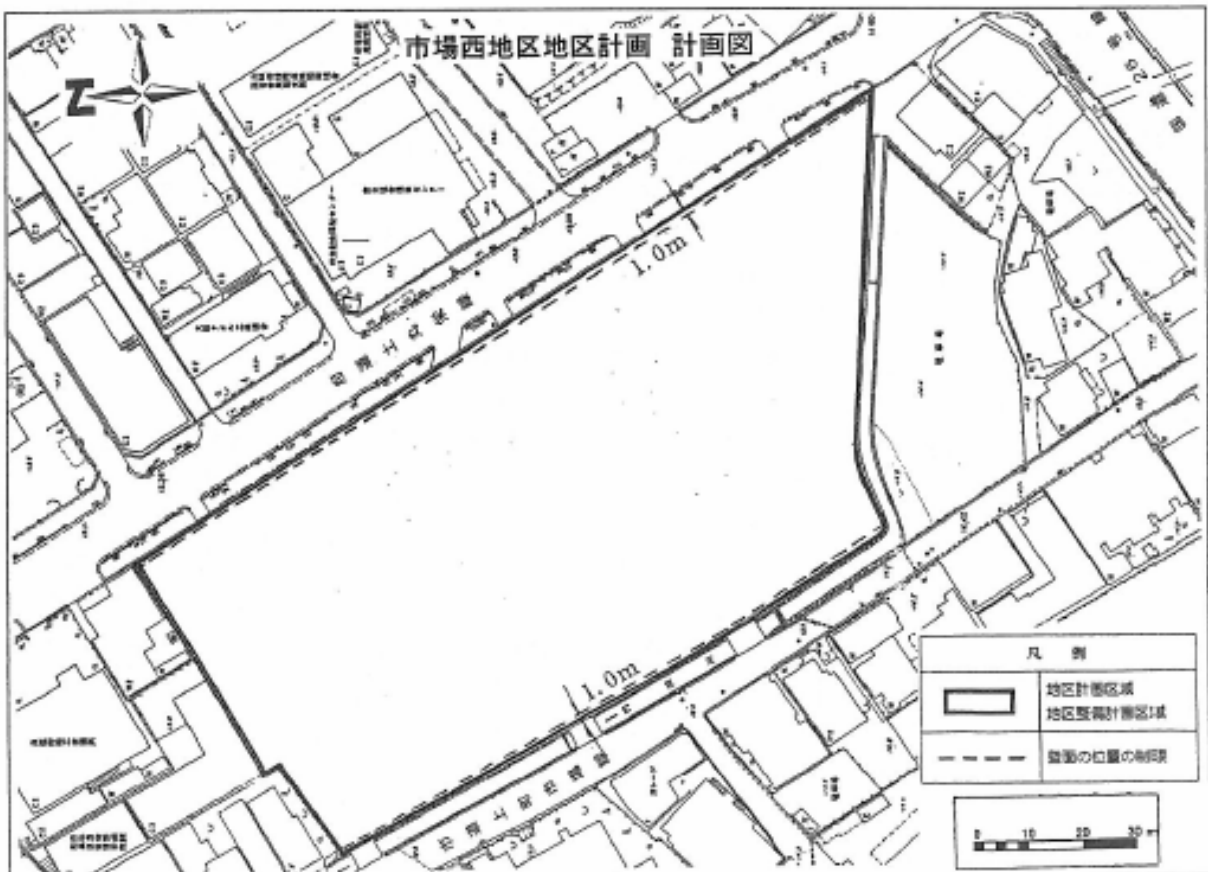
〔届出から工事着手までの流れ〕



〔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		市場西地区地区計画
位 置		泉佐野市市場西3丁目
面 積		約1.0ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	本地区は、南海本線泉佐野駅から南東約500mに位置し、府道土丸栄線に接するとともに国道26号線へ約30mで接続できるなど、非常に利便性の高い地区となっている。 また本地区は、市民病院として長年利用されてきたが、現在は更地状態で未利用地となっている。 よって、「南部大阪都市計画住宅市街地の開発整備の方針の重点地区」において定められた「商業、業務、居住等の都市的機能の集積と公共施設の整備にあわせた計画的な土地の高度利用を図る」地区、及び「南部大阪都市計画都市再開発の方針の計画的に再開発が必要な市街地」において定められた「泉佐野市の中心市街地として商業、業務、居住等などの複合的な都市機能の集積とこれにふさわしい環境づくりを図る」地区として整備し、土地の高度利用と都市機能の増進を図ることを目標とする。
	土地利用の方針	土地の合理的かつ健全な高度利用を図るとともにオープンスペースを創出し、良好な地域社会の形成に寄与する商業、業務、居住、医療等の都市機能の集積を図る。
	建築物等の整備の方針	次に掲げる方針に合致する都市の良好な資産の形成に資するプロジェクトを適切に誘導することにより整備を図る。 (1)良好な都市環境を維持しつつ、土地の合理的かつ健全な高度利用を図るため、「建築物の用途の制限」、「建築物の容積率の最高限度」及び「建築物の容積率の最低限度」を定める。 (2)道路・河川と一体となった、あるいは敷地内部に、ゆとりと潤いあるオープンスペースを確保するため、「建築物の建ぺい率の最高限度」及び「壁面の位置の制限」を定める。 (3)建築物の敷地の細分化を抑制し、土地の一体的利用を促進するため、「建築物の敷地面積の最低限度」及び「建築物の建築面積の最低限度」を定める。 (4)歩行者の通行の安全を確保するとともに、緑豊かなすぐれた都市景観の形成を図るため、「壁面後退区域における工作物の設置の制限」、「建築物等の形態又は意匠の制限」及び「かき又はさくの構造の制限」を定める。

2 地区整備計画

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1)自動車教習所 (2)畜舎
		建築物の容積率の最高限度	1 建築物の容積率の最高限度は、10分の20とする。 2 次のいずれかに該当する建築物の容積率の最高限度は、前項に掲げた数値に10分の5を加えた数値とし、全てに該当する建築物の容積率の最高限度は、前項に掲げた数値に10分の10を加えた数値とする。 (1)建築物の建ぺい率が10分の5以下であるもの (2)建築物の外壁又はこれにかわる柱の面が、府道土丸栄線の境界線及び市道上町市場線に接する円田川の境界線から2m以上後退し、かつ、これらの境界線に面してそれぞれの道路と一体となって利用できる幅員2m以上の歩道状空地を整備するもの
		建築物の容積率の最低限度	10分の10
		建築物の建ぺい率の最高限度	10分の6
		建築物の敷地面積の最低限度	3, 000㎡
		建築物の建築面積の最低限度	300㎡ この場合の建築面積は、1敷地内にある用途上不可分と認められる建築物の合計面積とする。
		壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれにかわる柱の面からの距離は、次に掲げる数値以上後退しなければならない。 (1)府道土丸栄線の境界線からの距離 1m (2)市道上町市場線に接する円田川の境界線からの距離 1m
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面の位置の制限が定められている区域には、門、塀、さく、看板、機械式駐車場等の工作物を設置してはならない。ただし、電柱及び緑化に寄与するものはこの限りでない。
		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。
		かき又はさくの構造の制限	道路等(建築基準法第43条第1項ただし書きに示す空地等を含む)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を妨げない。 (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。
備考			

「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