

泉佐野東駅前地区 地区計画 (高度利用型)

届出の手引き



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や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いたします。なお、届出に関する様式や具体的に制限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。

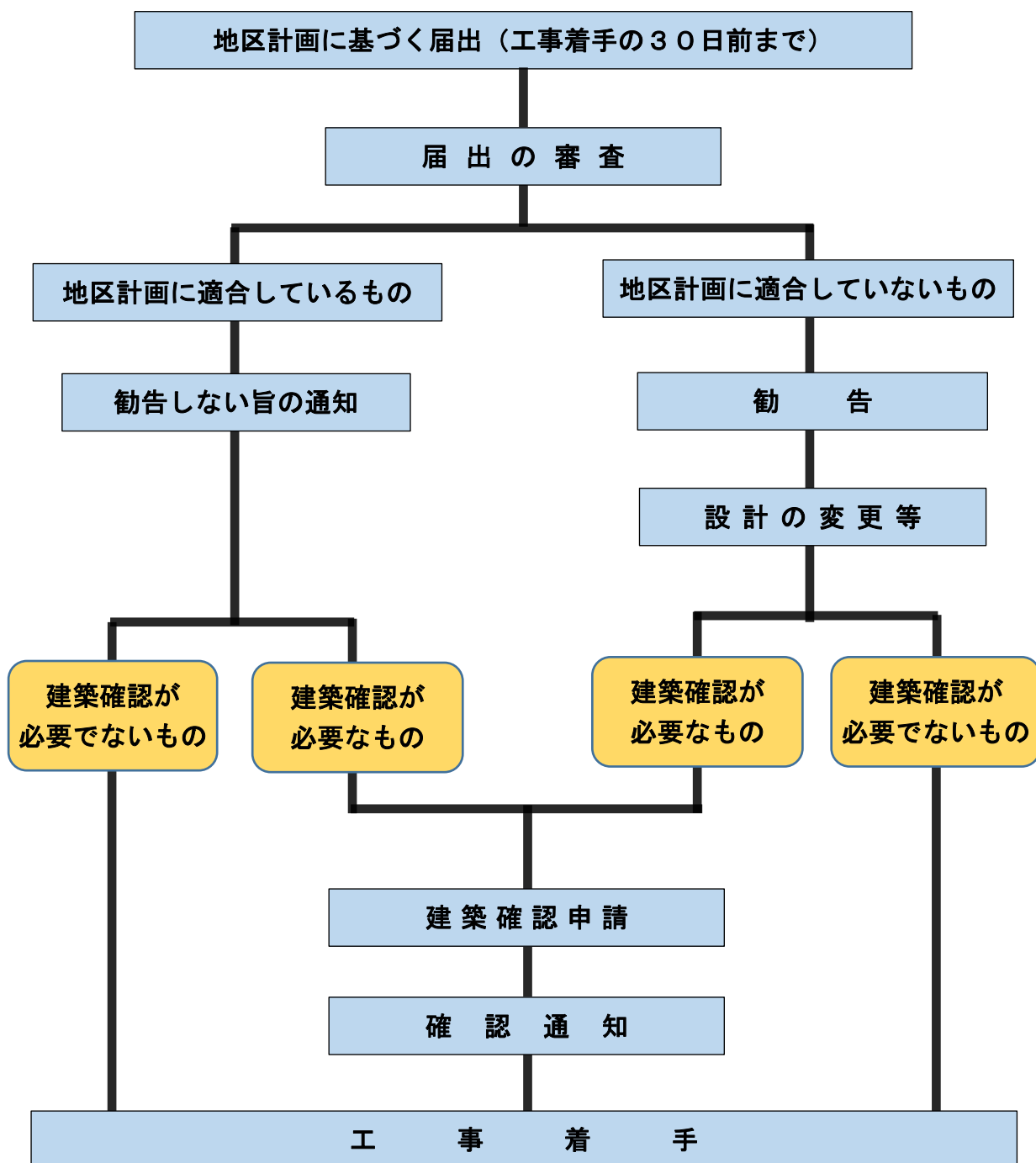
届出の必要な行為

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ください。

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



※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）

地区計画の内容

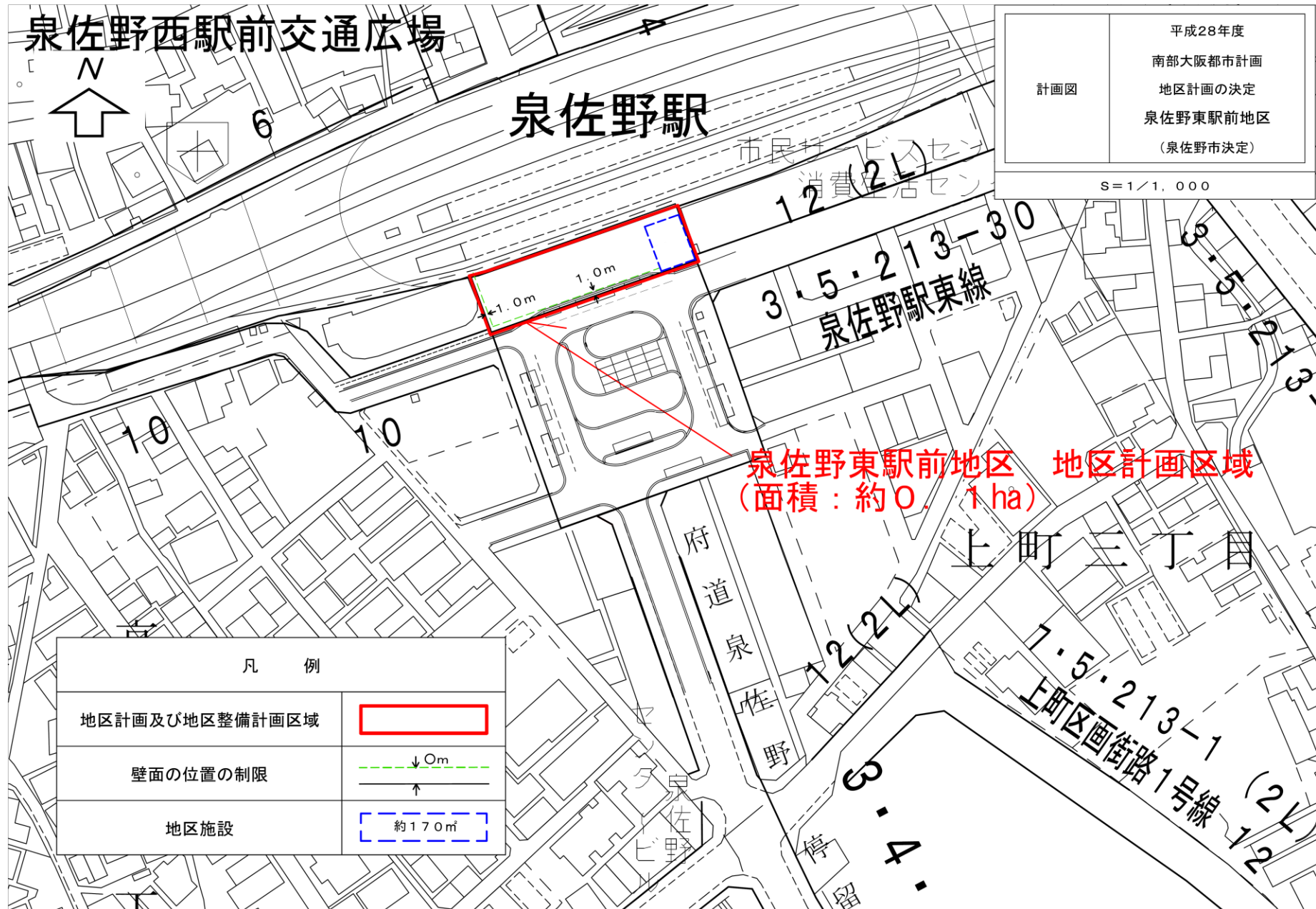
1. 地区計画の方針

名 称		泉佐野東駅前地区地区計画
位 置		上町三丁目地内
面 積		約 0.1ha
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、南海電鉄泉佐野駅の東側に面する都市計画泉佐野東駅前交通広場の区域であり、海外からの観光客を含め多様な人々が行き交う場となっている。 本地区計画では、駅前空間の合理的かつ健全な土地の高度利用を図り、宿泊施設を誘導する区域として、交通広場機能とともに来街者への情報・案内及びウエルカム機能を有する、活力と魅力ある駅前空間の形成を図ることを目標とする。
	土地利用の方針	1. 駅前の立地を活かした宿泊機能や観光機能等を導入することで賑わいと交流の場を創出し、市の中核拠点地区にふさわしい土地の高度利用を図る。 2. 駅に接する交通広場として歩行者等が安全・快適に歩行できる土地利用とする。
	地区施設の整備の方針	人工地盤（デッキ）を、多様な人の交流機能を持つ広場等として確保を図る。
	建築物等の整備の方針	1. 宿泊施設の供給確保の為、用途の制限をホテル又は旅館に定める。 2. 市街地の景観や環境に配慮して、建築物の建築面積の最低限度、壁面の位置の制限を定める。 3. 立体利用及び高度利用を図るため、建築物の容積率の最高限度・最低限度及び建ぺい率の最高限度を定める。

2. 地区整備計画

地区整備計画	地区施設の配置及び規模		広 場	約 170 m ² (地上から高さ 7 mを超える立体的な範囲を定めた都市計画施設の区域外の部分)
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限		地区内に建築することができる建築物は次に掲げるものとする。 (1) ホテル又は旅館（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条第 6 項第 4 号に該当するものを除く） (2) 公衆便所、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 に定める公益上必要な建築物
		建築物の容積率の最高限度		10 分の 70
		建築物の容積率の最低限度		10 分の 40 ただし、公衆便所、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 に定める公益上必要な建築物については、この限りではない。
		建築物の建ぺい率の最高限度		10 分の 7.5 ただし、建築基準法第 53 条第 5 項第 1 号に該当する建築物については、10 分の 9.5。
		建築物の建築面積の最低限度		600 m² ただし、公衆便所、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 に定める公益上必要な建築物については、この限りではない。
		壁面の位置の制限		建築物の外壁若しくはこれに代わる柱又は建築物に付属する門若しくは塀は、次に掲げる壁面の位置の制限を超えてはならない。 (1) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から駅前交通広場の境界線までの距離は 1.0m 以上とする。 (2) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は、1.0m 以上とする。 ただし、人工地盤及びこれに附属する工作物については、この限りでない。
		建築物等の形態又は意匠の制限		建築物等は、周辺の市街地環境との調和に配慮した、魅力と賑わいのあるまちなみの形成に資する形態・意匠する。

「地区計画の区域、地区整備計画の区域及び地区の細区分は、計画図表示のとおり」



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）
 - ・ 二面以上の立地図及び各階平面図（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）
 - ・ 二面以上の立体図（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（意匠がわかるもの）
 - (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）

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

電話番号：072-447-8124