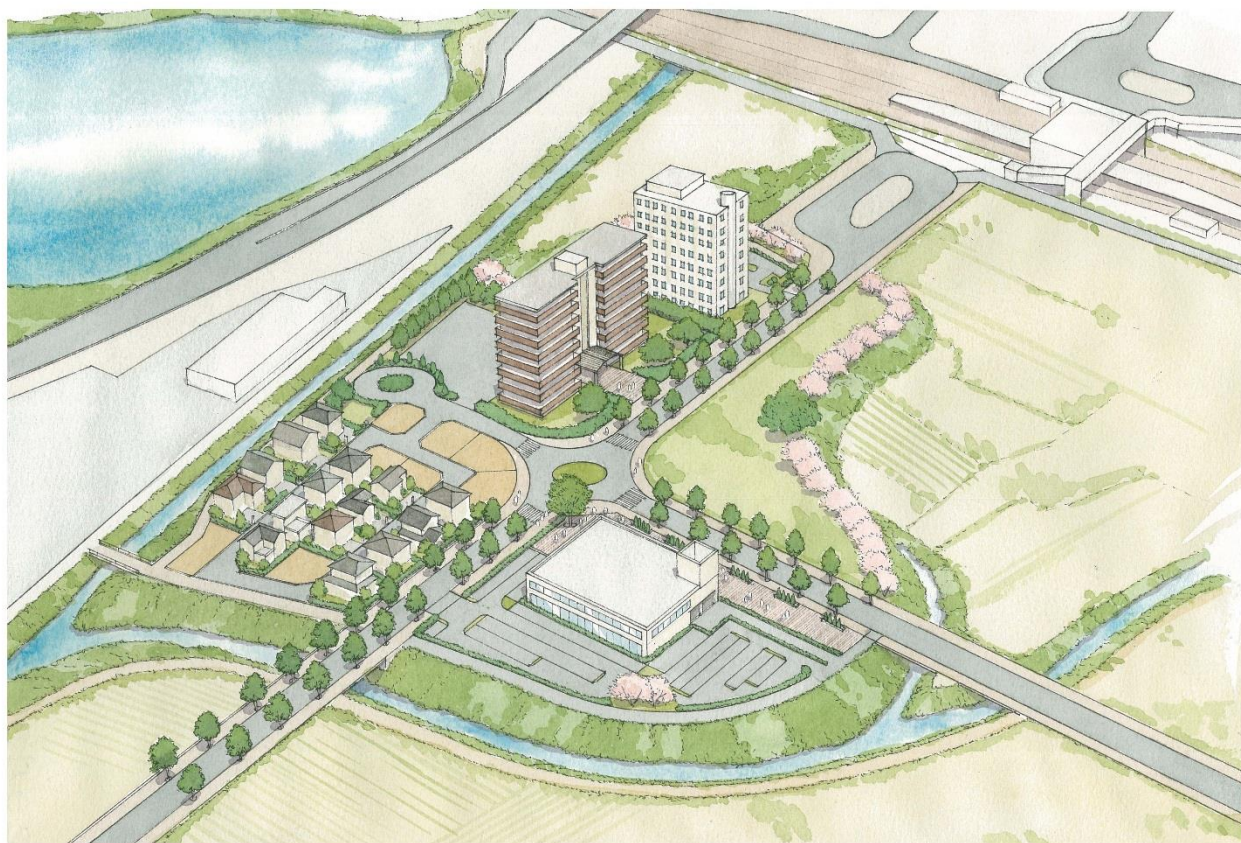


熊取駅西地区 地区計画

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。

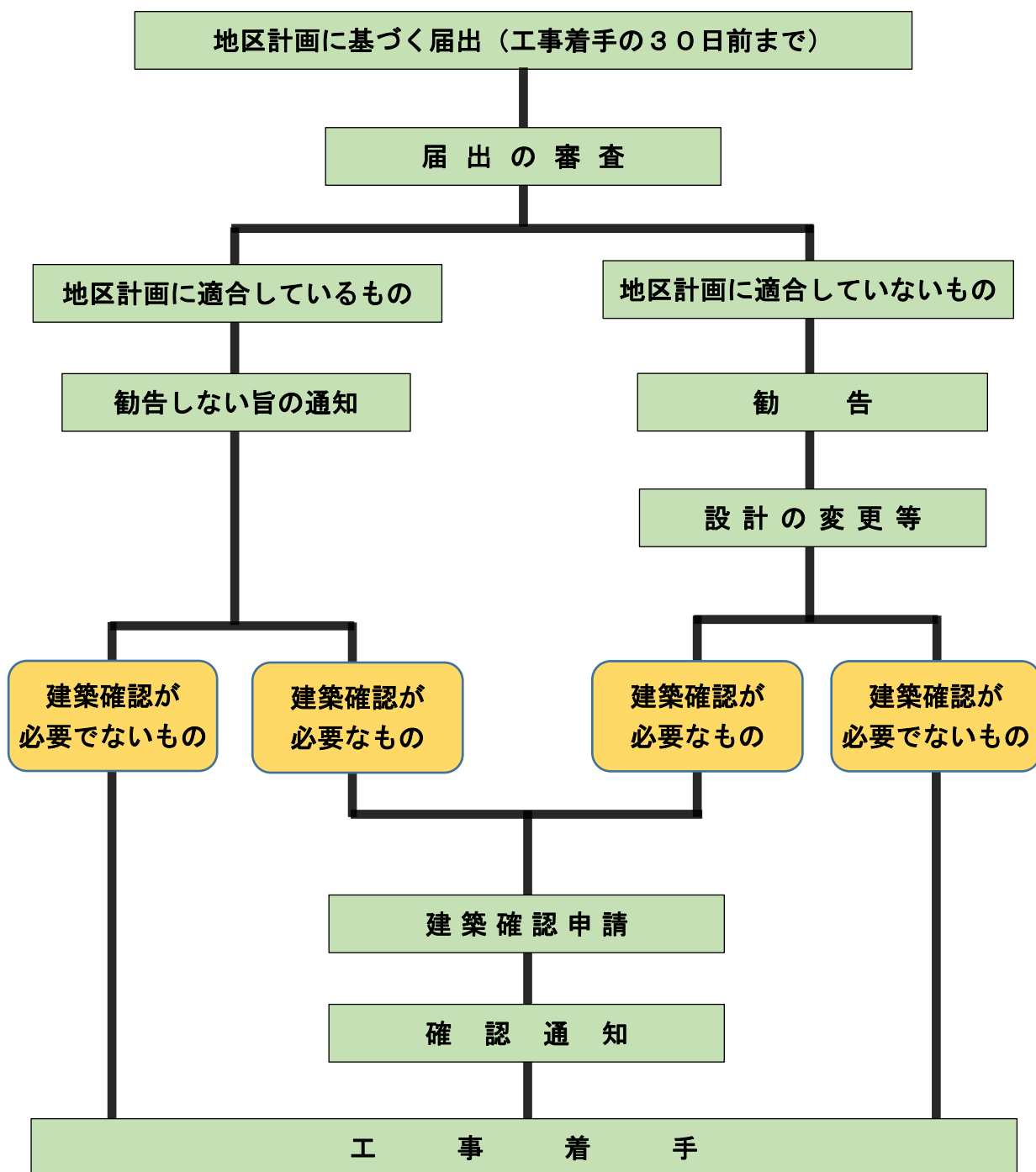
届出の必要な行為

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

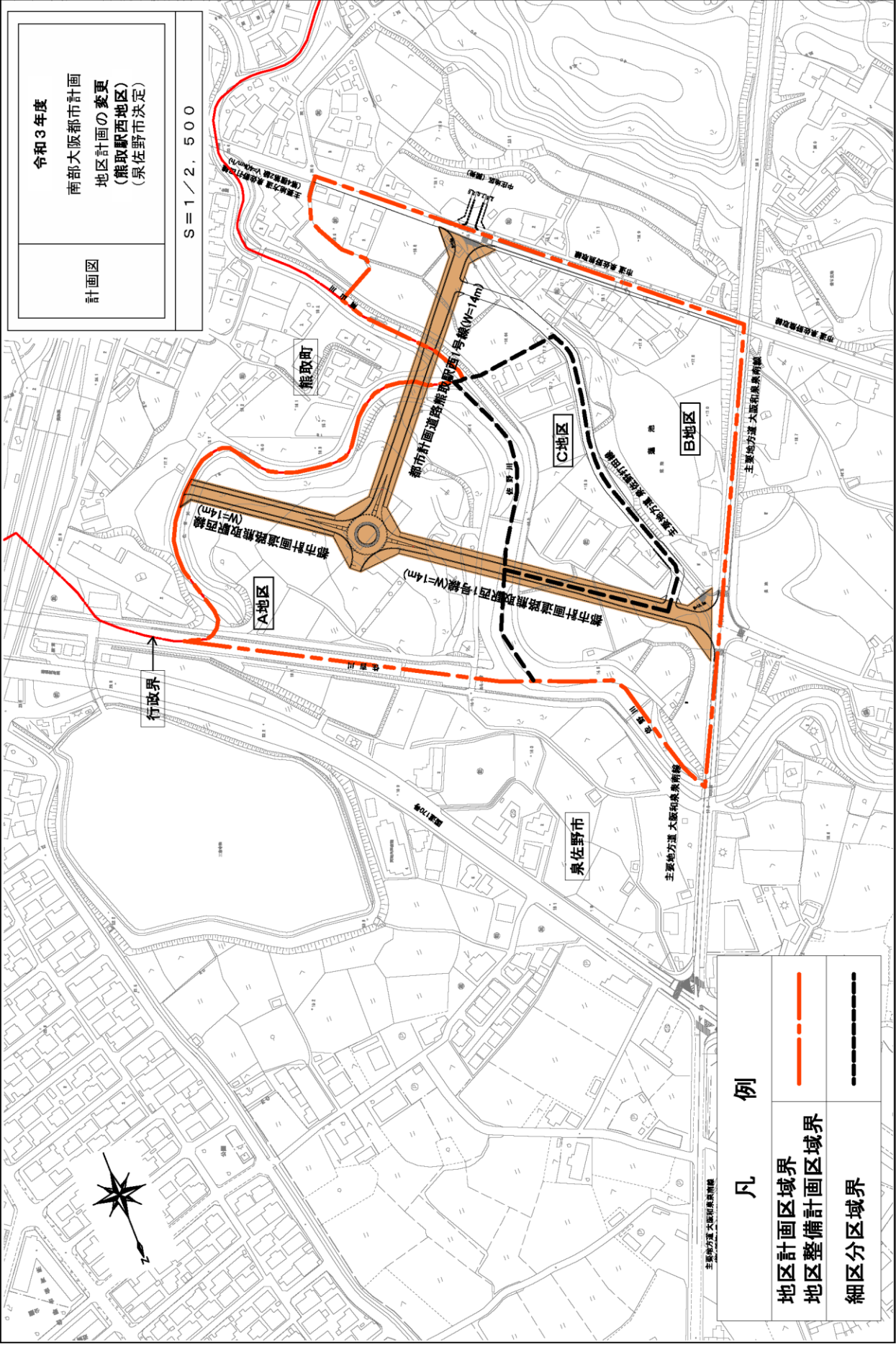
名 称		熊取駅西地区地区計画
位 置		泉佐野市中庄・上瓦屋地内
面 積		約 9.0ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	当地区は、JR 熊取駅から約 500m 圏域内にあり、国道 170 号（外環状線）に近接し、また、市街化区域の編入とともに都市計画道路や駅前広場（熊取町）の整備が予定され、交通利便性の向上が図られる地区である。今後、ポテンシャルを活かした駅周辺地区に相応しい商業地・住宅地等としての土地利用転換を図り、水と緑豊かな良好で質の高いまちづくりを進め、駅を中心とする持続可能な市街地形成を図ることを目的とする。
	土地利用の方針	当地区には、現在、農地、山地及び住宅や事務所等が立地しているが、周辺の風致地区に配慮しつつ駅周辺地区という交通立地条件を活かした商業や住宅、業務系施設等が共存する良好な市街地環境の形成を図るため、次のように土地利用方針を定めるものとする。 1. A 地区 駅周辺の商業・業務系機能を導入しつつ多様な居住ニーズを満たし、また、緑の保全を図りながら利便性の高い良好な都心居住の形成及び誘導を図る。 2. B 地区 既存住宅を中心としつつ、緑豊かで良好な住環境の形成と誘導を図る。 3. C 地区 既存の業務系機能の保全及び居住環境の保全を図りつつ、交通環境の立地特性を活かした産業施設等の誘導を図る。
	建築物等の整備の方針	(1) 建築物の用途混在を防ぎ、健全な地域環境の形成を図るため、建築物等の用途制限を定める。 (2) 良好な住環境等を確保するため、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物の形態・意匠の制限、垣又は柵の構造の制限を定める
	その他の整備方針	周辺の自然環境等に配慮しつつ、良好な都市景観の形成を図るため、緑化率の制限を定める。

2. 地区整備計画

地区の区分			区分の 名称	A地区	B地区	C地区
			区分の 面積	約 3.5 h a	約 4.2 h a	約 1.3 h a
	建築物等に関する事項	建築物等の 用途の制限	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) マージャン屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (2) 自動車教習所 (3) 畜舎 (4) 工場（ただし自動車修理工場及び食品製造業(食品加工業を含む)を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するものを除く。	次の各号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	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) マージャン屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (2) カラオケボックスその他これに類するもの (3) 劇場、映画館、演芸場、観覧場 (4) キャバレー、料理店その他これに類するもの (5) 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 (6) 自動車教習所 (7) 畜舎 (8) 建築基準法別表第二(ぬ)項第3号に掲げる事業を営む工場 (9) 建築基準法施行令第130条の9に掲げる危険物の貯蔵又は処理に供するもの	
		建築物の敷地面積の最低制限	1,000 m ² (ただし、一戸建住宅又は建築基準法施行令第130条の3に規定する住宅にあつては、150 m ² とする。)	150 m ²	150 m ²	
		壁面の位置の制限	ただし、この地区計画決定の際、現に存する敷地の全部を一の敷地として使用する場合はこの限りではない。 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線及び道路境界線までの距離は1m以上とする。ただし、この距離に満たない位置にある建築物のうち建築物の部分が次			

			のいずれかに該当する場合においては、この限りでない。 イ) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもの ロ) 物置、その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの ハ) 住宅に附属する自動車車庫等の建築物で、外壁を有しない部分が連続して4m以上で、かつ、地階を除く階数が1であるもの ニ) 地区計画決定の際、現に存する建築物の大規模の修繕若しくは大規模の模様替え又は敷地境界線からの距離が1m以上の部分で増築若しくは改築をするもの
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の形態又は意匠の制限	建築物及び工作物等の外壁及び屋根の色彩は、落ち着いた色調とする。
		緑化率の最低限度	10 分の 1.5 とする。 ただし、敷地規模が 1,000 ㎡以上のときは、10 分の 2.5 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 60 cm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、上記と同様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、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
 - ・ 建築物のカラーパース等（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