

羽倉崎駅南地区

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。

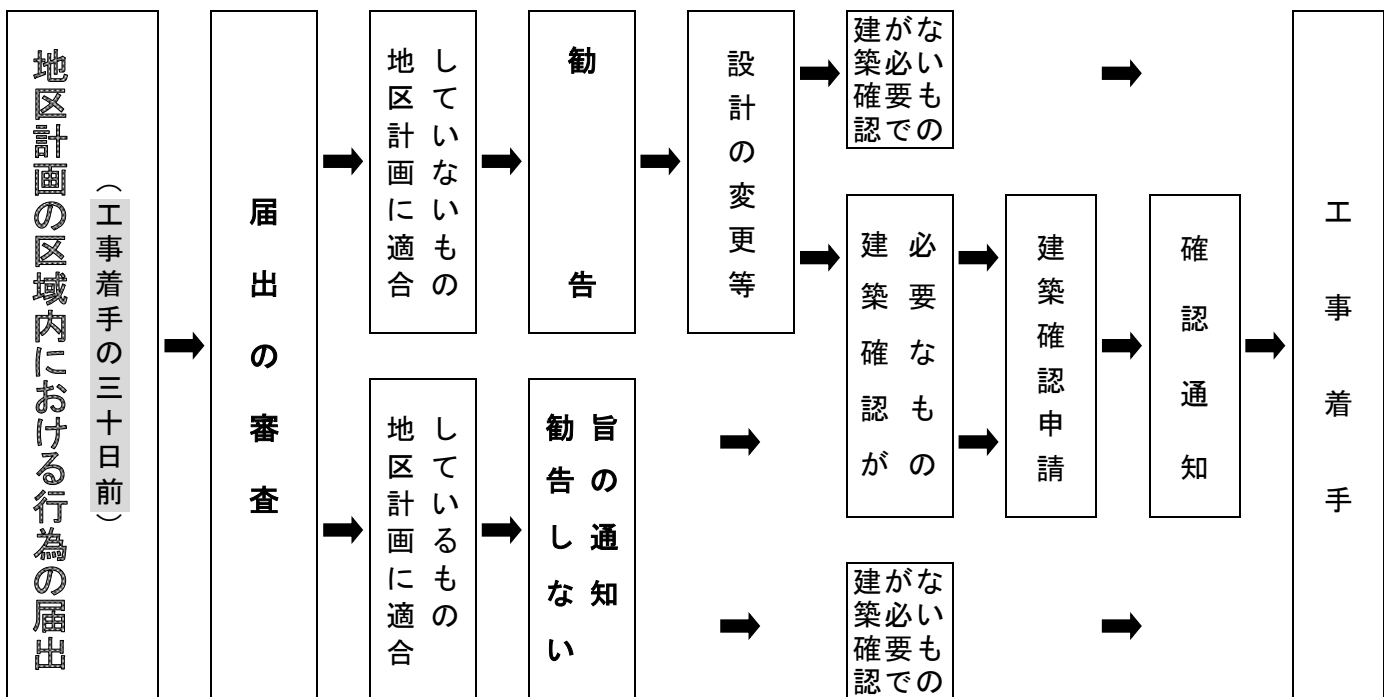
〔届出の必要な行為〕

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

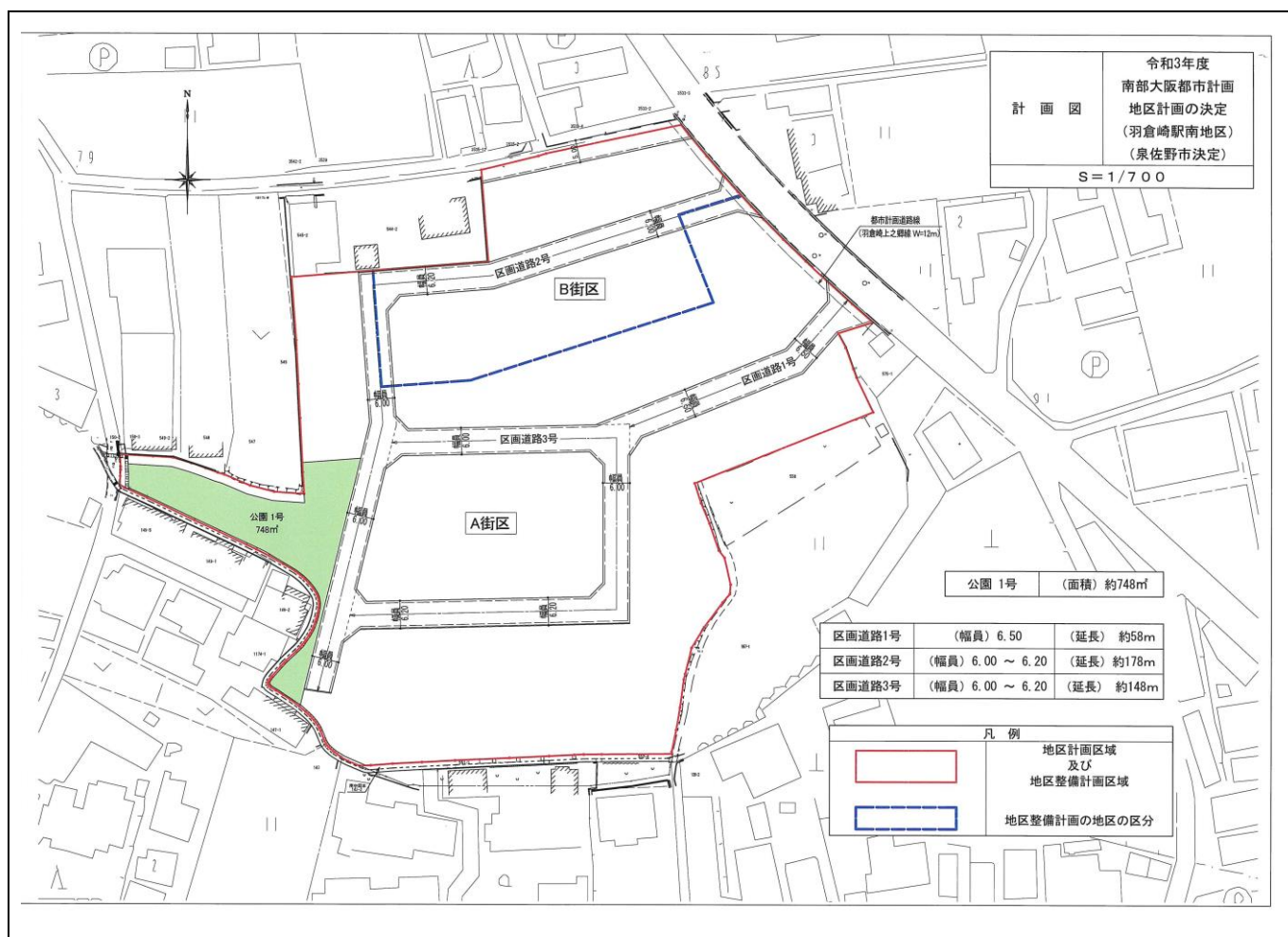
〔届出から工事着手までの流れ〕



〔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		羽倉崎駅南地区地区計画
位 置		泉佐野市南中安松・南中岡本地内
面 積		約 1.3 ha
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、南海本線羽倉崎駅の南方約 500mに位置し、地区全体が鉄道駅徒歩圏内となっており、北側と南側が市街化区域に連坦する本地区周辺では住宅地も形成されています。幹線道路である府道日根野羽倉崎線に接する本地区の南側約 450m 先には、都市間の連携を担う主要幹線道路である国道 26 号線が東西へ延び、その約 1.2 km先には南北に走る関西国際空港線があるなど利便性が高く、開発ポテンシャルの高い地区となっています。 本計画は、良好な住環境の整備を図るなか、自然環境と調和した緑とうるおいのある郊外住宅地区としてふさわしい環境を形成し、維持、保全することとする。また、幹線道路沿道及び鉄道駅周辺地区という立地条件を活かし、戸建住宅や診療所、共同住宅を誘導し、周辺の住環境と調和するまちづくりを目標とする。
	土地利用の方針	地区の特性に応じて次の2街区に区分し、鉄道駅周辺地区の幹線道路沿道にふさわしい土地利用をめざす。 (1) A街区 緑豊かな、ゆとりとうるおいのある低層の戸建て住宅の建設の誘導を図る。 (2) B街区 緑豊かな、ゆとりとうるおいのある低層の戸建て住宅の建設、及び周辺の住環境との調和にも配慮しつつ、鉄道駅徒歩圏及び幹線道路沿道であるという立地特性を活かし、共同住宅を含んだ土地利用を図る。 道路については、幅員(有効)を6m以上とし、行き止まりのないようネットワーク化を図る。 緑地等については、自然環境と調和した緑を維持するため、敷地内緑化を推進し、健全な土地利用を図る。
	地区施設の整備の方針	当地区の、健全な土地利用及び良好な居住環境の形成を図るため、道路、公園を適切に配置する。
	建築物等の整備の方針	良好な住環境等を確保するため、用途の制限、敷地面積の最低限度及び壁面の位置の制限等を定める。
	その他の当該地区の整備・開発及び保全に関する方針	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、緑化率の最低限度を定める。 当地区からの雨水流出量の増加を抑制し、下流域における洪水浸水などの災害が発生する危険性の増大を未然に防止するため、恒久的な施設として調整池の整備、保全を図る。

2 地区整備計画

位 置		泉佐野市南中安松・南中岡本地内		
面 積		約 1.3 ha		
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道 路	区画道路1号 幅員 6.5 m 延長 約 58 m 区画道路2号 幅員 6～6.2 m 延長 約 178 m 区画道路3号 幅員 6～6.2 m 延長 約 148 m	
		公 園	1号 約 748 m ²	
	地区の区分	区分の名称	A 街 区	B 街 区
		区分の面積	約 1.0 ha	約 0.3 ha
	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以外の建築物は、建築してはならない (1)住宅(2世帯住宅及び建築基準法施行令第130条の3に掲げる用途を兼ねるものを含み、長屋は除く。) (2)診療所 (3)近隣に居住する者の利用に供し、かつ自治活動の目的の用に供する集会所その他これらに類するもの (4)近隣に居住する者の利用に供する公園に設けられる公衆便所又は休憩所 (5)前各号に掲げる建築物に附属するもの(建築基準法施行令第130条の5で定めるものを除く。)	次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 (1)住宅(2世帯住宅及び建築基準法施行令第130条の3に掲げる用途を兼ねるものを含み、長屋は除く。) (2)共同住宅 (3)診療所 (4)近隣に居住する者の利用に供し、かつ自治活動の目的の用に供する集会所その他これらに類するもの (5)前各号に掲げる建築物に附属するもの(建築基準法施行令第130条の5で定めるものを除く。)
		建築物の敷地面積の最低限度	180平方メートル	
		建築物の容積率の最高限度	10分の10	
		建築物の建蔽率の最高限度	10分の5	
		建築物の高さの最高限度	10m。ただし、建築物の各部分の高さは、次に掲げるもの以下としなければならない。 当該部分から、隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5mを加えたもの。	
		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及び道路境界線までの距離は、1m以上でなければならない	
		建築物等の形態又は意匠の制限	建築物等の外壁の色彩は、落ち着いた色調とする。	
		建築物の緑化率の最低限度	10分の2	

		垣又は柵の構造の制限	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。
--	--	------------	---

「区域、地区整備計画の区域、地区施設の配置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