

**泉佐野丘陵地区**

**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。

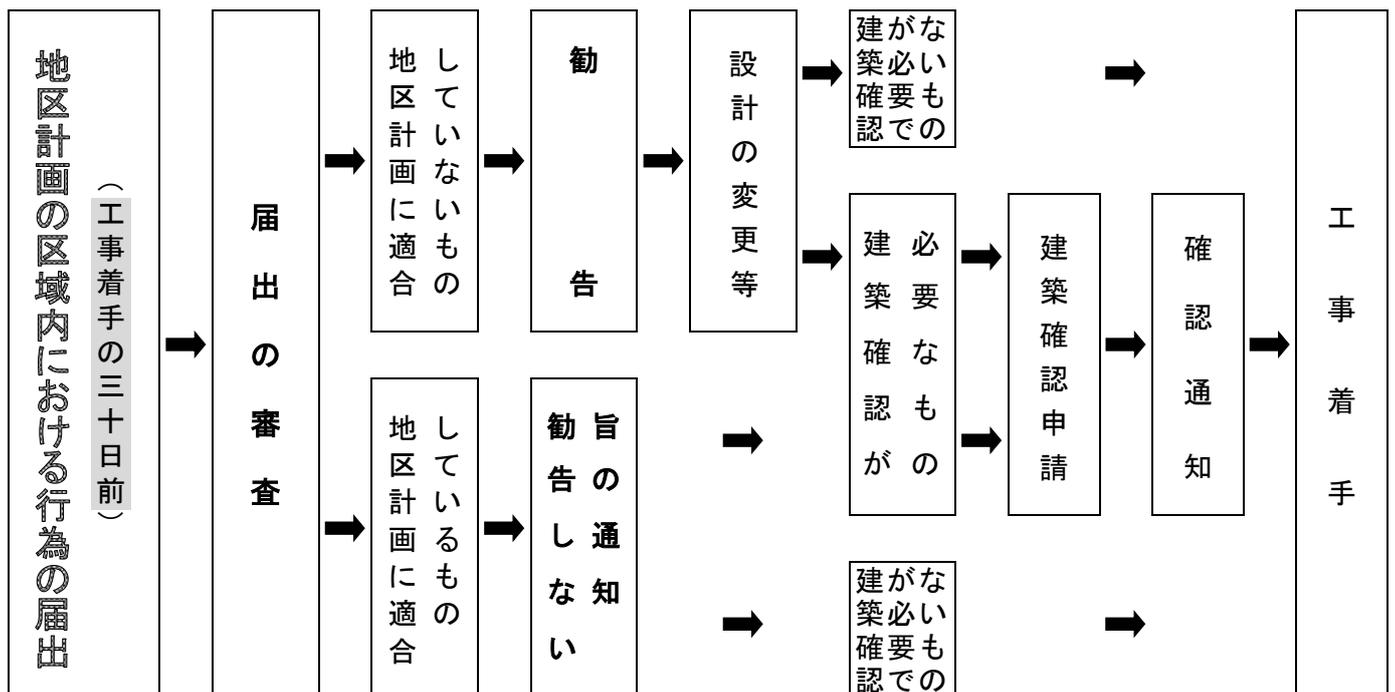
## 【届出の必要な行為】

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

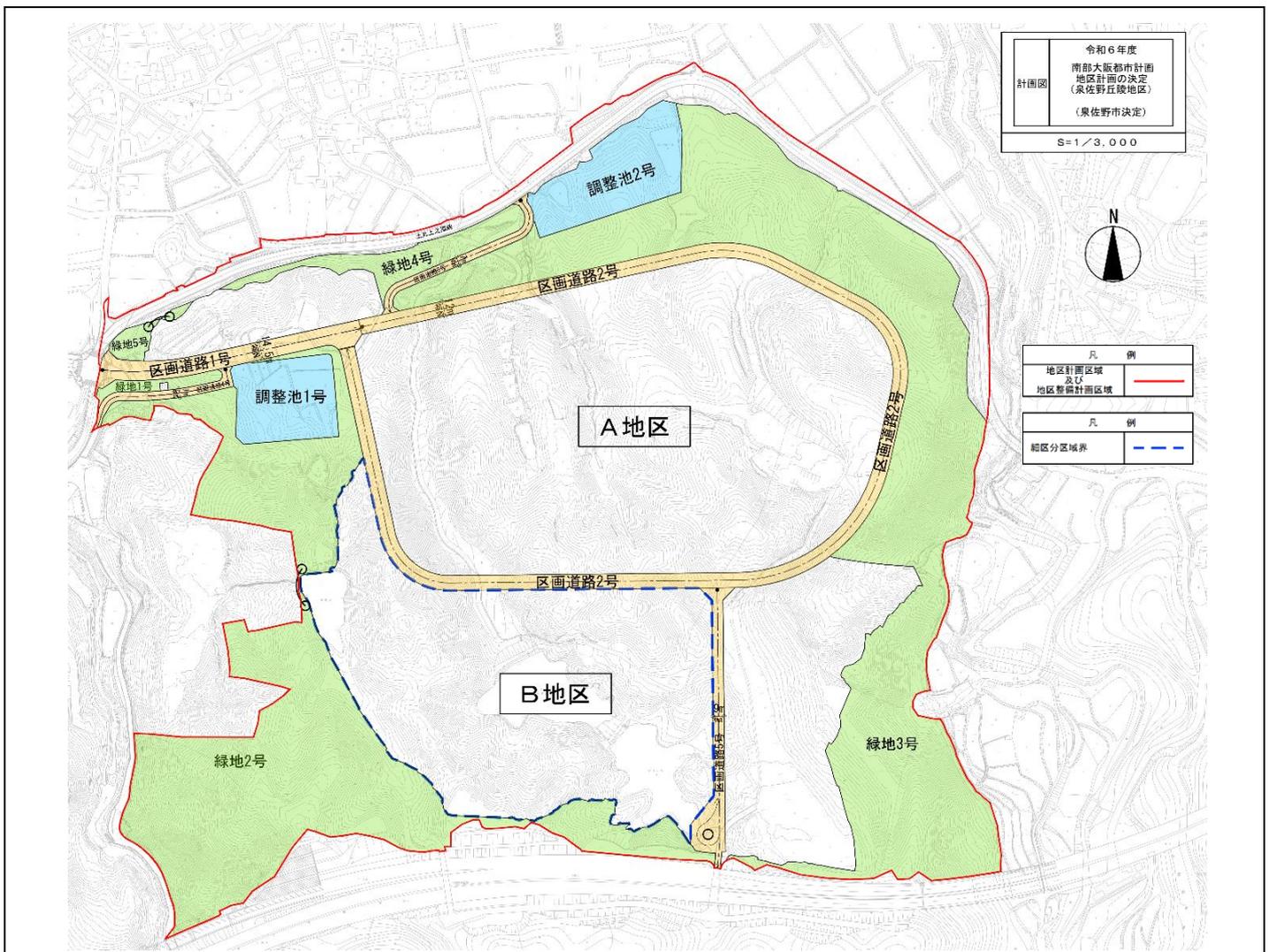
## 【届出から工事着手までの流れ】



## 〔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

	<b>名 称</b>	泉佐野丘陵地区地区計画
	<b>位 置</b>	泉佐野市上之郷、土丸、日根野地内
	<b>面 積</b>	約34.4ha
<b>区域の整備・開発及び保全の方針</b>	<b>地区計画の目標</b>	<p>関西国際空港と阪和自動車道に直結した本地区において、交通アクセス上の立地特性を活かし、津波・高潮・洪水等の災害リスクの低い本市山手エリアでの新たな産業拠点を形成することにより、地域経済の活性化及び持続可能な都市の形成を図るものである。</p> <p>また、本地区の一部においては、隣接町との広域処理化による新ごみ処理施設整備において、省エネルギー化や廃棄物エネルギーの利活用により、脱炭素に貢献するとともに、新ごみ処理施設が有する多面的機能を活用し、持続可能な循環型社会の形成に寄与し、地域に貢献する施設整備を目指す。</p>
	<b>土地利用の方針</b>	<p>本地区を地区の特性に応じて、次の2地区に区分し、計画的なまちづくりを進めるとともに産業用地としての土地利用を図る。また、近郊緑地保全区域にふさわしい景観を維持するため、緑地を適切に配置するとともに、周辺の自然環境や居住環境に配慮しつつ敷地内緑化を推進し、健全な土地利用を図る。</p> <p>1. A地区</p> <p>近郊緑地保全区域である周辺の自然環境や居住環境に配慮しつつ、関西国際空港と阪和自動車道に直結した交通アクセス上の立地特性を活かし、流通・生産系の土地利用を推進する。</p> <p>2. B地区</p> <p>新ごみ処理施設整備を核とした、循環型社会形成に寄与する施設整備を推進する。</p>
	<b>地区施設の整備の方針</b>	<p>本地区の、健全な土地利用の増進を図るため、地区内に区画道路、良好な景観の維持と生活環境の保全を目的とした緩衝緑地を適切に配置する。</p> <p>また、本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。</p>
	<b>建築物等の整備の方針</b>	<p>1. A地区</p> <p>産業拠点にふさわしい流通・生産系の集積と良好な都市環境を創出するため、建築物等の用途制限、敷地面積の最低限度、建築物の容積率の最高限度、建築物の建蔽率の最高限度、建物の高さの最高限度、壁面の位置の制限に留意して整備を行う。</p> <p>2. B地区</p> <p>ごみ処理施設の立地と良好な都市環境を創出するため、建築物等の用途制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の建蔽率の最高限度、壁面の位置の制限に留意して整備を行う。</p>

2. 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 14.5m	延長 約 210m
			区画道路2号	幅員 12.0m	延長 約 1,170m
	緑地		区画道路3号	幅員 7.0m	延長 約 160m
区画道路4号			幅員 7.0m	延長 約 140m	
区画道路5号			幅員 9.0m	延長 約 230m	
緑地1号			約 900㎡		
緑地2号			約 49,300㎡		
調整池		緑地3号	約 60,700㎡		
		緑地4号	約 3,900㎡		
		緑地5号	約 900㎡		
		調整池1号	貯留容量 約 5,100m <sup>3</sup>		
		調整池2号	貯留容量 約 2,300m <sup>3</sup>		
地区整備計画	地区の区分	区域の名称	A地区		B地区
		区域の面積	約28.9ha		約5.5ha
	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		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。
			<ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 倉庫（倉庫業を営む倉庫を含む）</li> <li>(2) 工場（建築基準法別表第二（る）項第一号に規定するものは除く）</li> <li>(3) 危険物の貯蔵又は処理に供するもの</li> <li>(4) 事務所（大阪府暴力団排除条例第2条第六号に規定する暴力団事務所等は除く）</li> <li>(5) 店舗、飲食店その他これらに類するもののうち、建築基準法施行令第130条の5の3に定めるもので、その用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以内のもの</li> <li>(6) 寄宿舍</li> <li>(7) 保育所</li> <li>(8) 診療所</li> <li>(9) 建築基準法施行令第130条の4で定める公益上必要な建築物</li> <li>(10) 前各号に掲げる建築物に附属するもの</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>(1) ごみ焼却場</li> <li>(2) 建築基準法施行令第130条の2の2第一号に掲げる処理施設</li> <li>(3) 電気供給業の用に供する工場</li> <li>(4) 前各号に掲げる建築物に附属するもの</li> </ul>
建築物の敷地面積の最低限度		1,000平方メートル		/	
建築物の容積率の最高限度		ただし、建築基準法施行令第130条の4で定める公益上必要な建築物の敷地についてはこの限りでない。			
		10分の20			

<b>建築物の建蔽率の 最高限度</b>	<p style="text-align: center;">10分の6</p>	
<b>建築物の高さの 最高限度</b>	<p>50m。また、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、前面道路の反対側の境界線又は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10mを加えたもの。ただし、北側の前面道路の反対側に水面その他これらに類するものがある場合又は建築物の敷地が北側で水面その他これらに類するものに接する場合には、当該前面道路の反対側の境界線又は当該水面その他これらに類するものに接する隣地境界線は、水面その他これらに類するものの幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。</p>	
<b>壁面の位置の制限</b>	<p>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の限度を次のように定める。ただし、建築基準法施行令第130条の4で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。</p> <p>(1) 隣地境界線からの距離 <span style="float: right;">1 m</span></p> <p>(2) 道路境界線からの距離</p> <p style="padding-left: 20px;">幅員12m未満の道路からの距離 <span style="float: right;">1 m</span></p> <p style="padding-left: 20px;">幅員12m以上の道路からの距離 <span style="float: right;">3 m</span></p>	
<b>垣又は柵の構造の 制限</b>	<p>道路に沿って垣又は柵（地盤面からの高さ60cm以下の部分及び門柱、門扉を除く。）を設ける場合は、次に掲げるものとしなければならない。</p> <p>(1) 生垣</p> <p>(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。</p> <p style="padding-left: 40px;">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。</p>	
<b>建築物等の形態又は 意匠の制限</b>	<p>建築物及び工作物の形態又は色彩その他の意匠は、周辺の自然環境と調和したものとしなければならない。</p>	

「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