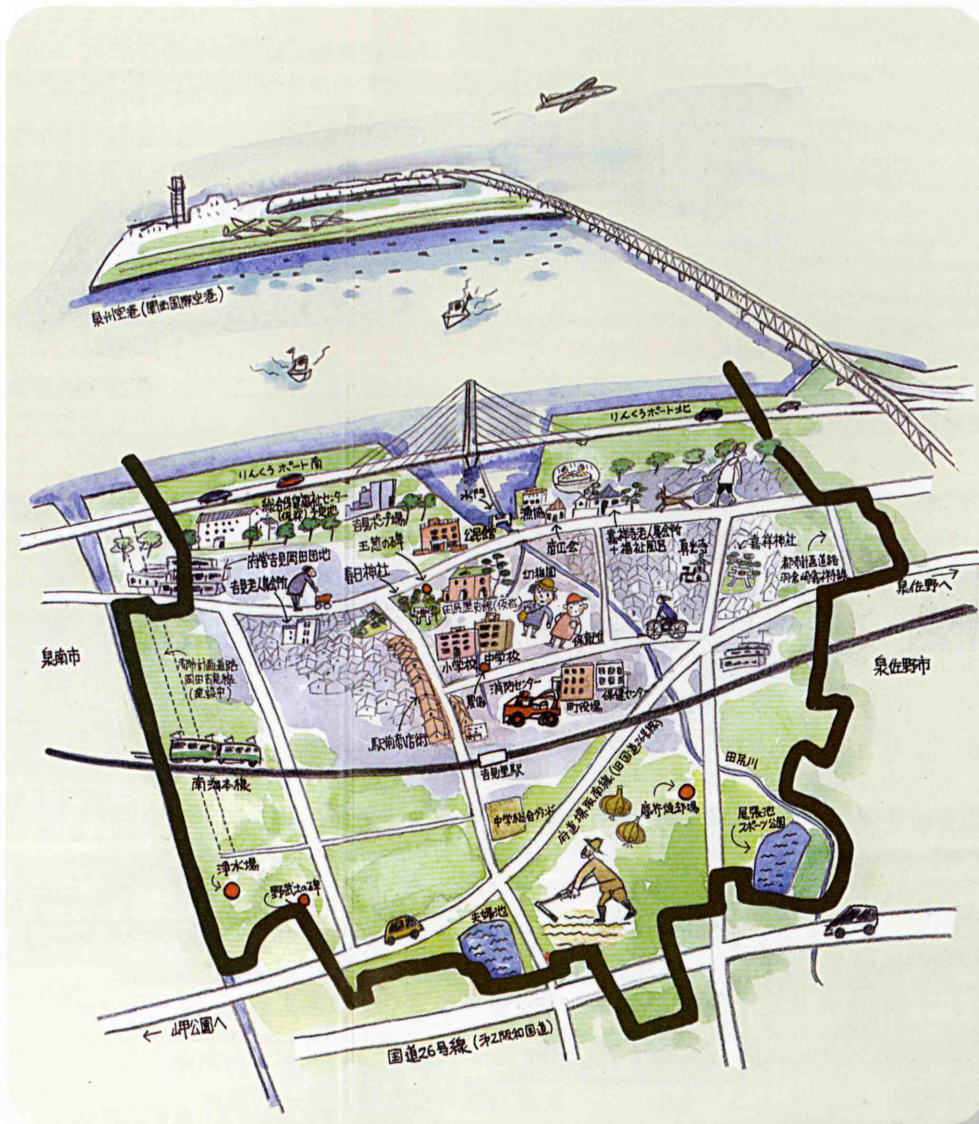


吉見の里駅上 地区計画

(届出のてびき)

YOSHIMINOSATO EKIUE DISTRICT PLAN



田尻町

届出のてびき

地区計画とは

『地区計画制度』は皆さまの住んでいる 身近な“地区”を単位として、その居住者の利用する道路・公園・広場といった施設の配置及び規模に関する事項や、建築物の形態・用途・敷地等に関する事項を総合的な計画として定め、開発行為や建築行為をこれに基づいて規制・誘導することによって、当該地区の特性にふさわしい態様を備えた良好な市街地の整備を図ろうとするものです。

地区計画の届出

地区計画の区域における届出・勧告制度は、建築行為や土地の区画形質の変更などが、地区計画に沿って行われるように規制誘導をしていくためのものです。

地区計画の区域内で建物を建てたり、建物用途を変更する場合などには工事着手の30日前までに届出をしていただきます(都市計画法第58条の2)。届出内容が地区計画に適合していない場合は、町長が適合していただくように勧告いたします。

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。



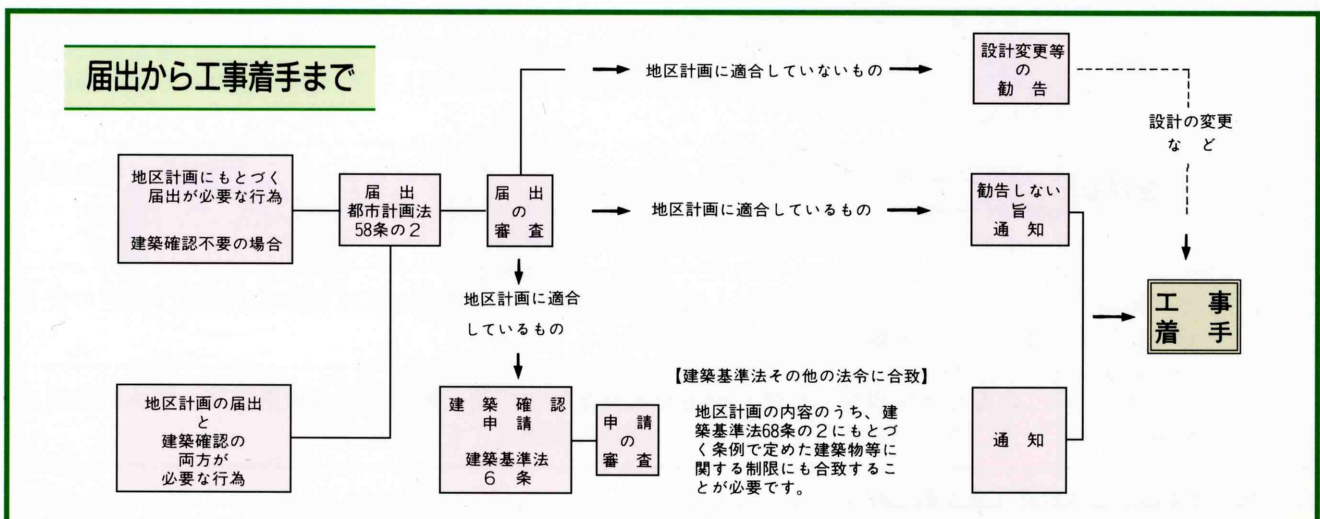
届出の方法

※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、下記の表1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。

なお、届出が必要かどうか判断が難しい場合は、田尻町役場都市計画課までお問い合わせ下さい。

(表1)

届出を必要とする行為	届出が必要な区域
土地の区画形質の変更(切土・盛土等、道路・宅地の造成など)	区域全域
建築物の建築、工作物の建設、建築物等の用途の変更	区域全域



届出の書き方・必要な添付図書

(表2)

- 届出に必要な図書は表2のとおりです。
表2の図書の他に案内図などや必要に応じて参考となる資料を提出して下さい。(別途協議いたします。)
- 届出の行為(設計又は施工方法)を変更した場合は、変更届出書(添付図書含む)を提出して下さい。但し、内容によりこの限りではありません。(別途協議いたします。)
- 建築物については、既存の道と敷地囲障との関係が良くわかるように表示して下さい。(参考：断面図など)
- 届出書の書き方は下記の例を参考にして下さい。(例1)

行為の種別	図面	縮尺	備考
土地の区画形質の変更	・位置図	1/1000~1/2500	(注1) 造成が伴う場合は造成計画図排水計画図が必要です。
	・現況図	1/100~1/500	
	・字切図		
	・計画図(注1)	1/100~1/500	
建築物の建築 工作物の建築 建築物等の用途 の変更	・計画平面図	1/100~1/500	・図面の縮尺は図面の種別、内容により変更可
	・立面図(2面以上) ・各階平面図	1/50~1/100	
	・構造図	1/50~1/100	

(例1)

届出書の記入例

地区計画の区域内における行為の届出書

田尻町長 殿

平成00年00月00日

届出者 住所 大阪府泉南郡田尻町00
氏名 田尻木郎 (印)

都市計画法第58条の2第1項の規定に基づき、

- ・土地の区画形質の変更
- ・建築物の建築又は工作物の建設
- ・建築物等の用途の変更
- ・建築物等の形態又は意匠の変更
- ・木竹の伐採

について、下記により届け出ます。

記

1. 行為の場所 大阪府泉南郡田尻町大字00 00番地
2. 行為の着手予定日 平成00年00月00日
3. 行為の完了予定日 平成00年00月00日
4. 設計又は施工方法 木造2階建

(1)土地の区画形質の変更	区域の面積 m ²			
(2)建築物の建築又は工作物の建設	(イ)行為の種別 (建築物の建築・工作物の建設) (新築・改築・増築・移転)	届出部分	届出以外の部分	合計
	(ロ)設計			
	(I)敷地面積			151.33 m ²
	(II)建築又は建設面積	56.35 m ²	m ²	56.35 m ²
	(III)延べ面積	76.10 m ²	m ²	76.10 m ²
概要	(IV)高さ	(V)用途	専用住宅	
	地盤面から m	(VI)かき又はさくの構造	生垣	
(3)建築物等の用途の変更	(イ)変更部分の延べ面積	m ²		
	(ロ)変更前の用途	(イ)変更後の用途		
(4)建築物等の形態又は意匠の変更	変更の内容			
(5)木竹の伐採	伐採面積			m ²

備考

1. 届出者が法人である場合においては、氏名はその法人の名称及び代表者の氏名を記入すること。
2. 地区計画において定められている内容に照らして、必要な事項について記載すること。
3. 同一の土地の区域について2以上の種類の行為を行おうとするときは、一の届出書によることのできる。

【地区整備計画】

地区整備計画	地区施設の配置及び規模		地区施設道路 路線1 幅員 6.70m 路線2 幅員 6.70m 路線3 幅員 6.70m (一部 4.35m)
	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)ホテル又は旅館 (2)工場（建築基準法施行令第130条の6に規定する工場を除く）
		建築物の敷地面積の最低限度	120㎡ ただし、地区施設を含む敷地については、当該地区施設部分を除いた敷地面積の最低限度を120㎡とする。
		壁面の位置の制限	1. 建築物の壁若しくはこれに代わる柱、又は高さ2mを越える門若しくは塀（以下「外壁等」という）の面から敷地境界線までの距離の最低限度は0.5mとする。ただし、地区施設を含む敷地については当該地区施設の道路の境界を敷地境界とみなす。 2. 前項の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が、車庫、物置その他これらに類する用途に供するもので軒の高さが2.3m以下である場合は、同項の規定は適用しない。
		かき又はさくの構造の制限	道路に面するかき又はさくは、景観に配慮したものとし、コンクリートブロック等により築造してはならない。ただし、ネットフェンス等の基礎で高さが0.6m以下のもの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	看板、広告板及び案内板は、良質で落ち着いたもので、周辺環境を損なわないものとする。		

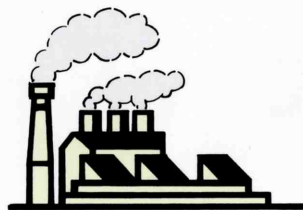
「地区整備計画の区域及び地区施設の配置は計画図表示のとおり」

建築物等の用途の制限

(1)ホテル又は旅館



(2)工場（建築基準法施行令第130条の6に規定する工場を除く）

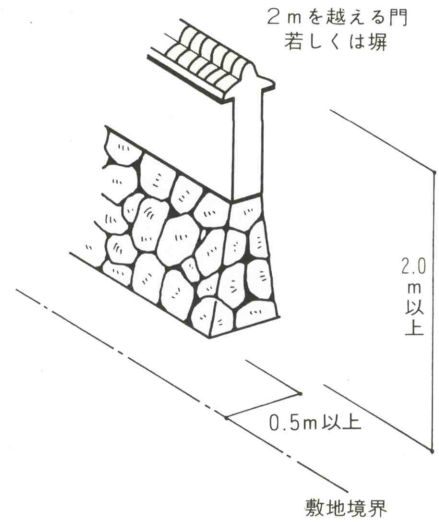
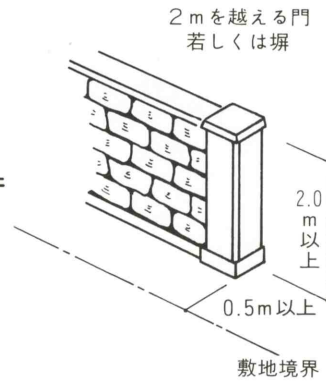
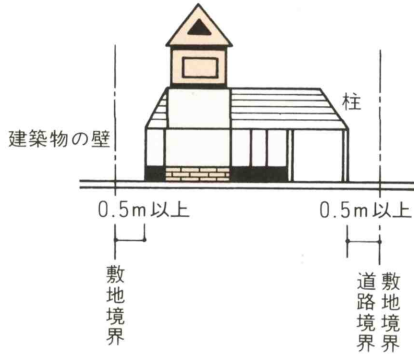


建築物の敷地面積の最低限度

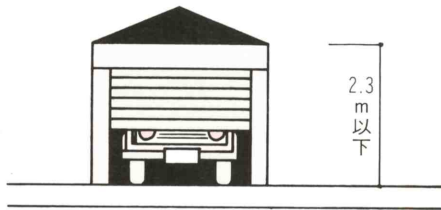


地区施設を含む敷地については、当該地区施設部分を除いた敷地面積

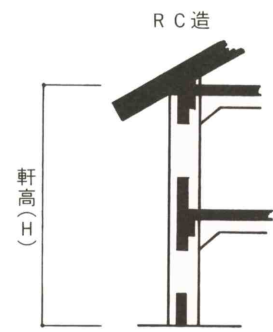
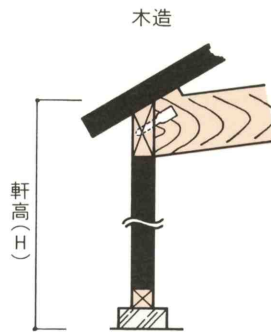
壁面の位置の制限



軒の高さが2.3m以下

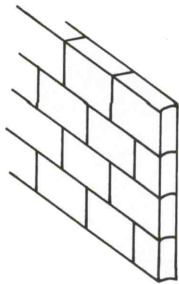


軒高(H)の考え方

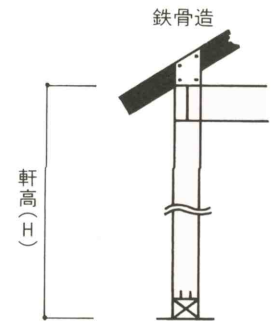
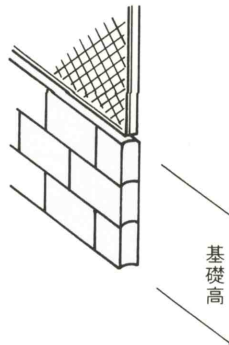


かき又はさくの構造の制限

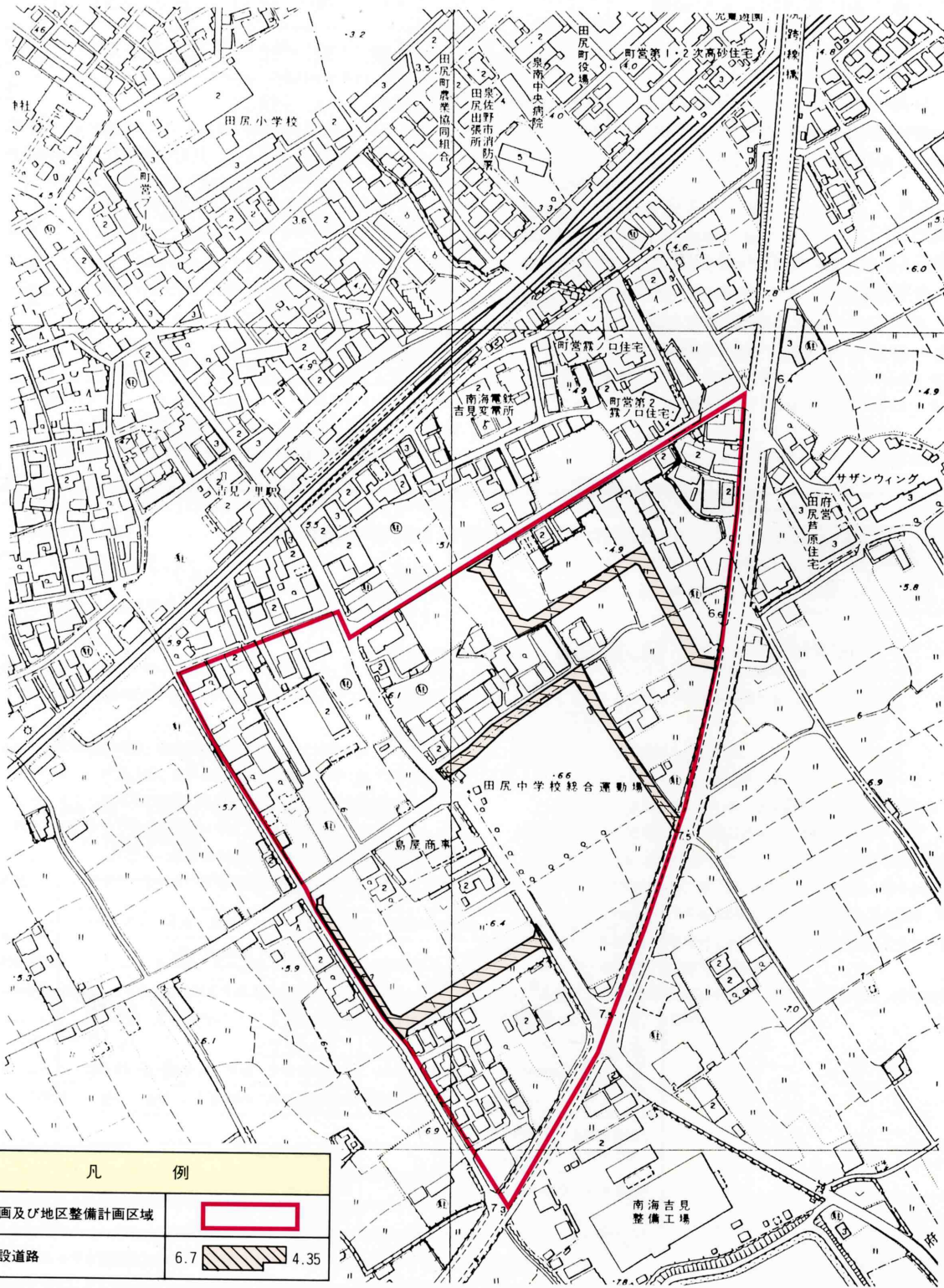
景観に配慮するため、
コンクリートブロック等
の禁止





ネットフェンス等の
基礎高0.6m以下



計 画 図



凡 例	
地区計画及び地区整備計画区域	
地区施設道路	6.7  4.35

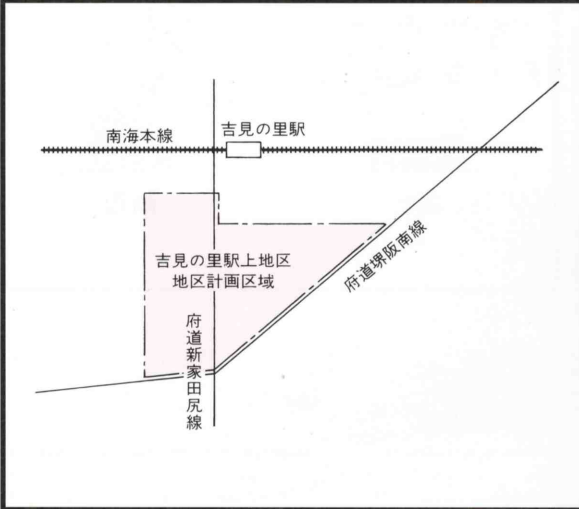
吉見の里駅上地区計画

YOSHIMINOSATO EKIUE DISTRICT PLAN

駅上地区は、町の中央部にあり吉見の里駅に近いこともあって、今後宅地化が急速に進んでいくことが予想されるようです。

このため、地区計画により開発行為等を適切に誘導し良好な居住環境の形成を図り、魅力あるまちづくりを目指すものです。

位置図



地区計画の内容

泉佐野都市計画地区計画（田尻町決定）

【地区計画の方針】

名称	吉見の里駅上地区地区計画	
位置	田尻町大字吉見及び大字嘉祥寺地内	
面積	約7.5ha	
地区の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	当地区は、本町の中央部に位置し、南海本線吉見の里駅に近接し、府道堺阪南線に接する農地を中心とする地区であり、地区中央を本町のメインストリートとして位置づけられている府道新家田尻線が通っており、今後市街化が急速に進行すると考えられる。 このため、地区計画により開発行為等を適切に誘導し、計画的で魅力ある住宅地の形成を図る。
	土地利用の方針	当地区は駅前近接地であり、また、幹線沿道部でもあることから、一部生活関連施設などの立地を含む住宅地としての良好な環境の形成、保全を図る。 また、今後適切な位置に児童公園を配置する。
	地区施設の整備方針	地区の主要な区画道路は、府道堺阪南線と府道新家田尻線を骨格として、地区の安全性と利便性を確保するよう地区施設として整備する。
	建築物等の整備の方針	良好な居住環境の形成を図るため建築物の用途、敷地面積の最低限度、壁面の位置、かき、さくの制限及び形態又は、意匠の制限などをおこなう。

「地区計画の区域は計画図表示のとおり」

○吉見の里駅上地区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例

(昭和61年12月23日)
条例第9号

改正 平成5年3月31日 条例第5号
改正 平成5年9月28日 条例第14号
最新改正 平成7年9月21日 条例第29号

(目的)

第1条 この条例は、建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)第68条の2第1項の規定に基づき、泉佐野都市計画吉見の里駅上地区地区計画(以下「吉見の里駅上地区地区計画」という。)の区域内における建築物に関する制限を定め、適正な都市機能と健全な都市環境を確保することを目的とする。

(定義)

第2条 この条例における用語の意義は、法、建築基準法施行令(昭和25年政令第338号。以下「令」という。)及び吉見の里駅上地区地区計画の定めるところによる。

(適用区域)

第3条 この条例は、吉見の里駅上地区地区計画の区域内に適用する。

(建築物の用途の制限)

第4条 次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。

- (1) ホテル又は旅館
- (2) 工場(令第130条の6に規定する工場を除く)
- 2 法第3条第2項の規定により前項の規定の適用を受けない建築物について次の各号に掲げる範囲内において増築又は改築をする場合においては、法第3条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず、前項の規定は、適用しない。

- (1) 増築又は改築が基準時(法第3条第2項の規定により前項の規定の適用を受けない建築物について、法第3条第2項の規定により引き続き前項の規定(当該規定が改正された場合においては、改正前の規定を含む。)の適用を受けない期間の始期をいう。以下同じ。)における敷地内におけるものであり、かつ、増築又は改築後における延べ面積及び建築面積が基準時における敷地面積に対してそれぞれ法第52条第1項又は第2項及び法第53条の規定に適合すること。
- (2) 増築後の床面積の合計は、基準時における床面積の合計の1.2倍を超えないこと。
- (3) 増築後の前項の規定に適合しない用途に供する建築物の部分の床面積の合計は、基準時におけるその部分の床面積の合計の1.2倍を超えないこと。
- (4) 前項の規定に適合しない事由が原動機の出力による場合においては、増築後のそれらの出力の合計は、基準時におけるそれらの合計の1.2倍をこえないこと。

(建築物の敷地面積の最低限度)

第5条 建築物の敷地面積の最低限度は、120平方メートルとする。ただし、地区施設を含む敷地については当該地区施設を除いた敷地面積の最低限度を120平方メートルとする。

2 前項の規定の施行又は適用の際、現に建築物の敷地として使用されている土地で同項の規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合には、同項の規定は、適用しない。ただし、同項の規定に適合するに至った建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば、同項の規定に適合することとなった土地については、この限りではない。

(壁面の位置の制限)

第6条 建築物の壁若しくはこれに代わる柱、又は高さ2メートルを超える門若しくは扉(以下「外壁等」という)の面から敷地境界線までの距離の最低限度は、0.5メートルとする。ただし、地区施設を含む敷地については当該地区施設の道路の境界を敷地境界とみなす。

2 前項の限度に満たない距離にある建築物が、車庫、物置その他これらに類する用途に供するもので軒の高さが2.3メートル以下である場合は、同項の規定は適用しない。

(公益上必要な建築物等の特例)

第7条 町長が公益上必要な建築物で用途上若しくは構造上やむを得ないと認めて許可したもの又は町長が土地利用状況に照らして周辺環境を害するおそれがないと認めて許可した建築物については、その許可の範囲内で第4条第1項、第5条第1項又は第6条第1項の規定は適用しない。

2 町長は、前項の規定による許可をする場合においては、あらかじめ、田尻町開発等審議会の同意を得なければならない。

3 町長は、第1項の規定により第4条第1項に係る許可をする場合においては、あらかじめ、その許可に利害関係を有する者の出頭を求めて公開による聴聞を行わ

なければならない。

4 町長は、前項の規定による聴聞を行う場合においては、その許可しようとする建築物の建築の計画並びに聴聞の期日及び場所を、期日の3日前までに告示しなければならない。

(規則への委任)

第8条 この条例の施行に関して必要な事項は、町長が規則で定める。

(罰則)

第9条 次の各号の一に該当する者は、20万円以下の罰金に処する。

- (1) 第4条第1項の規定に違反した場合における当該建築物の建築主
- (2) 法第87条第2項において準用する第4条第1項の規定に違反した場合における当該建築物の所有者、管理者又は占有者
- (3) 第5条第1項の規定に違反した場合における当該建築物の建築主(建築物を建築した後において、当該建築物の敷地を分割することにより、同条の規定に違反した場合においては、当該建築物の敷地の所有者、管理者又は占有者)
- (4) 第6条第1項の規定に違反した場合における当該建築物の設計者(設計図書を用いずに工事を施工し、又は設計図書に従わずに工事を施工した場合においては、当該建築物の工事施工者)
- 2 前項第4号に規定する違反があった場合において、その違反が建築主の故意によるものであるときは、当該設計者又は工事施工者を罰するほか、当該建築主に対して同項の罰金を科する。
- 3 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者がその法人又は人の業務に関して、前2項の違反行為をした場合においては、その行為者を罰するほか、その法人又は人に対して第1項の罰金を科する。ただし、法人又は人の代理人、使用人その他の従業者の当該違反行為を防止するため、当該業務に対し、相当の注意及び監督が尽されたことの証明があったときは、その法人又は人については、この限りでない。

附 則

この条例は、吉見の里駅上地区地区計画に係る都市計画法(昭和43年法律第100号)第20条第1項の規定による告示の日から施行する。

附 則(平成5年3月31日条例第5号)

(施行期日等)

この条例は、公布の日から施行する。

附 則(平成5年9月28日条例第14号)

- 1 この条例は、公布の日から施行し、都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律(平成4年法律第82号)の施行の日から適用する。
- 2 この条例の規定の適用については、都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律(平成4年法律第82号)第1条の規定による改正後の都市計画法第2章の規定により行う用途地域に関する都市計画決定の告示の日までの間は、同法第2条に規定する改正前の建築基準法及びこれに基づく制令の規定によるものとする。

附 則(平成7年9月21日条例第29号)

この条例は、吉見の里駅上地区地区計画に係る都市計画法(昭和43年法律第100号)第20条第1項の規定による告示の日から施行する。

届出問合せ先

大阪府泉南郡田尻町役場
事業部都市計画課

TEL 0724-66-5006(直通)
FAX 0724-66-5025