

地区計画/届出のてびき

豊能町 建設環境部 建設課
TEL 072(739)3423(直通)

目 次

はじめに.....	1
地区計画の届出とは.....	2
届出の方法.....	4
届出書の書き方.....	5
届出に必要な添付図書.....	6
関連制度・手続について.....	7
地域地区・日影規制.....	8
地区計画.....	10
地区計画建築条例.....	15

は し が き

豊能町は、現在（平成8年10月）まで5地域の大規模な住宅地開発が行われました。その中で光風台山ノ手地区（新光風台）は、最も新しいまちであり安全で快適な住環境を追求してきた上でひとつの熟成した街づくりの形と言えます。

その例として、大きなループ状の幹線道路と多用されたクローズサックの街路、光風台小学校としらかば公園を結んだ南北の緑道などを挙げることができます。

昭和61年1月に都市計画決定された光風台山の手地区の地区計画は、新光風台を美しく演出し保全するために大きな役割を果たしています。緑豊かで開放感のあるすばらしい環境は、そこに住まれている人々によって守っていかねばなりません。

今後ともゆとりとうるおいのまちをつくるために地区計画の届け出の趣旨をご理解くださるようお願いします。

地区計画の届出とは

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・誘導していくための手段です。

地区計画の区域内で建物をたてたり、建物の用途を変えたりする場合などには工事着手の30日以上前に届出をしていただきます。届出の内容が、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。

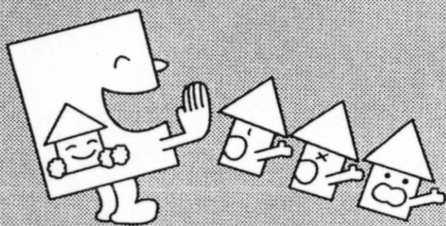
なお、届出・勧告制では、公平性がいちじるしく損われ、運用が難しい項目や、具体的に制限すべき項目については、建築基準法の条例を制定しました。条例に適合しないと建築確認はされず建物はたてられません。

光風台山ノ手地区で定められた建物等に関する制限は別表のとおりです。

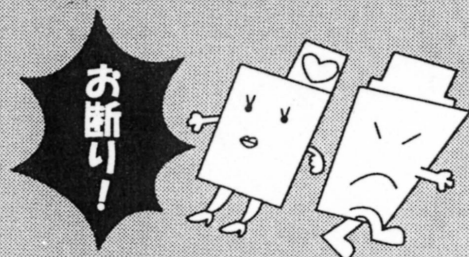
なお、決定された地区計画の内容については10ページ、建築制限条例については15ページをご覧ください。

地区計画で こんなこともできます

- 現在の良好な住環境を保全することはもちろん、ミニ開発を防止して将来良好な住環境を形成することを約束することもできます。



ラブホテルやパチンコ店など住宅にふさわしくない建物を規制することができます。



◎建築物等に関する制限

	第1種低層住居専用地域		第1種中高層住居専用地域		第1種住居地域	
	近隣商業地域	近隣センター地区	低層住宅地区	低層集合住宅地区	一般住宅地区	文教施設地区
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) 寄宿舍又は下宿 (2) ホテル又は旅館 (3) マージャン屋、ばちんこ屋、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 (4) カラオケボックス、その他これらに類するもの (5) 工場（建築基準法施行令第130条の6に定める工場を除く。）	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 長屋及び共同住宅 (2) 寄宿舍又は下宿	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 ●寄宿舍又は下宿	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。）、図書館、その他これらに類するもの (2) 前号の建築物に附属するもの（建築基準法施行令第130条の5の各号に掲げるものを除く。）	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。）、図書館、その他これらに類するもの (2) 前号の建築物に附属するもの（建築基準法施行令第130条の5の各号に掲げるものを除く。）	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) 体育館、水泳場その他これらに類するもの (2) 保育所 (3) 前各号の建築物に附属するもの（建築基準法施行令第130条の5の各号に掲げるものを除く。）
かさ又はさくの構造の制限	道路に面するかさ又はさくの構造は、生垣、パイプフェンス、ネットフェンスその他これらに類するものとする。ただし、門柱及びこれらに付属する部分又は高さ40センチメートル以下のものについてはこの限りでない。	道路に面するかさ又はさくの構造は、生垣、パイプフェンス、ネットフェンスその他これらに類するものとする。ただし、門柱及びこれらに付属する部分又は高さ40センチメートル以下のものについてはこの限りでない。	道路に面するかさ又はさくの構造は、生垣、パイプフェンス、ネットフェンスその他これらに類するものとする。ただし、門柱及びこれらに付属する部分又は高さ40センチメートル以下のものについてはこの限りでない。	道路に面するかさ又はさくの構造は、生垣、パイプフェンス、ネットフェンスその他これらに類するものとする。ただし、門柱及びこれらに付属する部分又は高さ40センチメートル以下のものについてはこの限りでない。	道路に面するかさ又はさくの構造は、生垣、パイプフェンス、ネットフェンスその他これらに類するものとする。ただし、門柱及びこれらに付属する部分又は高さ40センチメートル以下のものについてはこの限りでない。	
建築物の敷地面積の最低限度		200㎡	200㎡	200㎡		
壁面の位置の制限	道路境界線から建築物の壁又はこれに代る柱の面までの距離の最低限度は2メートルとする。（計画図表示の部分）	道路境界線から建築物の1階部分の壁又はこれに代る柱の面までの距離の最低限度は1.5メートルとする。（計画図表示の部分）				
建築物の高さの最高限度	12 m				12 m	

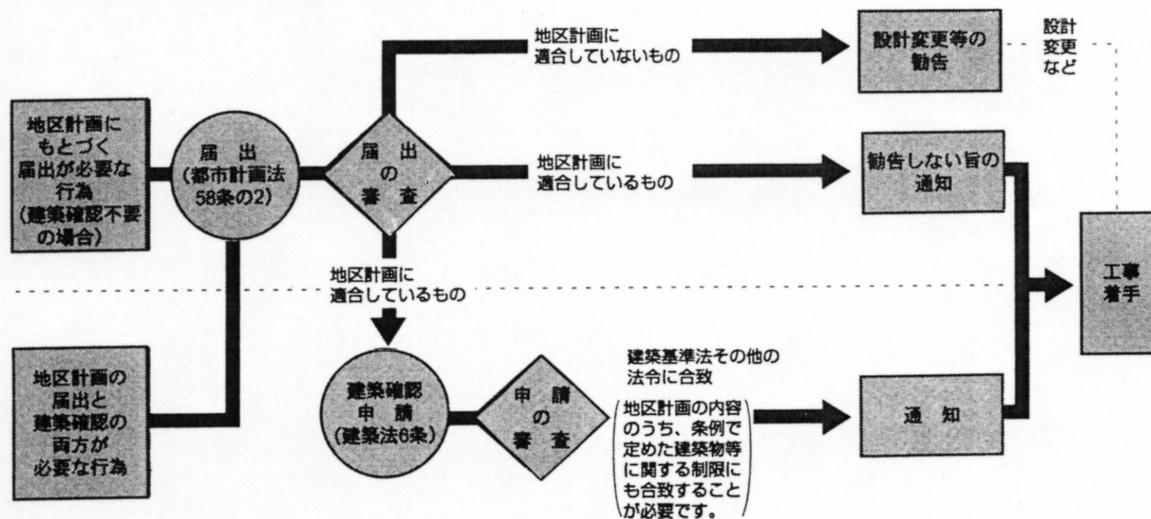
届出の方法

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、下表のとおりです。なお、届出が必要かどうか判断が難しいときには、建設課にお問い合わせください。

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）	全	域
建築物の建築、工作物の建設、建築物等の用途の変更	全	域

届出から工事着手まで



(建築基準法68条の2にもとづく条例で定めた。制限の項目をいいます。たとえば、建物の高さ、建ぺい率などです。)

届出書の書き方

届出書の記入は、下の例を参考にしてください。

(別記様式第十一の二)

地区計画の区域内における行為の届出書

平成 年 月 日

豊能町長 殿

届出者 住 所 大阪府豊能郡豊能町余野414の1
氏 名 豊能 太郎

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
木材の伐採

記

1 行為の場所 豊能郡豊能町○○○○○丁目○○-○○
2 行為の着手予定日 平成 年 月 日
3 行為の完了予定日 平成 年 月 日
4 設計又は施行方法 鉄骨造(耐火構造)2階建

(1) 土地の区画形質の変更	区域の面積	平方メートル
(2) 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)		
(口) 設計の概要 又は建築物の建設	届出部分	届出以外の部分
	(A) 敷地面積	215.33 平方メートル
	(B) 建築又は建設面積	72.35 平方メートル
	(C) 延地面積	151.92 平方メートル
	(D) 高さ 地盤面から7.8メートル	(H) 用途 専用住宅 (F) かき又はさくの構造 フェンス
(3) 建築物等の用途の変更	(イ) 変更部分の延べ面積	平方メートル
	(ロ) 変更前の用途	(ハ) 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	平方メートル

備考

- 届出者が法人である場合には、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
- 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。
- 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ができる。

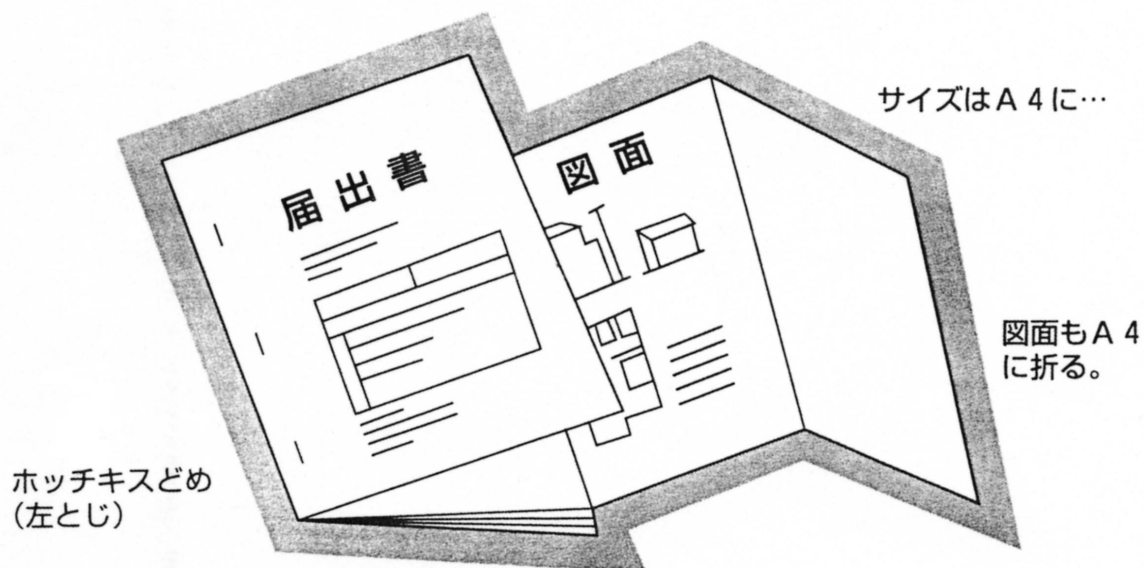
届出に必要な添付図書

届出に必要な図書は、下表のとおりです。

行為の種別	図面	縮尺	備考
土地の区画形質の変更	●区域図 (公共施設配置図)	1 / 1,000 以上	
	●設計図	1 / 1,000 以上	
建築物の建築 工作物の建設 建築物等の用途の変更	●配置図	1 / 1,000 以上	*の図面は 1 / 100でも可
	●立面図(2面以上)	1 / 50以上*	
	●各階平面図		

- 上記の図書のほかに案内図や、必要に応じて参考となる資料を提出していただきます。
- 届出の行為（設計又は施行方法）を大幅に変更した場合には、変更届出書（添付図書を含む）を提供していただきます。

届出書の体裁



とくに建築物については、

- 囲障まわりの表示、さく、へい等の断面図など（1/20程度）が必要です。
- 既存の道と敷地、囲障との関係がよくわかるように表示してください。

関連制度・手続について

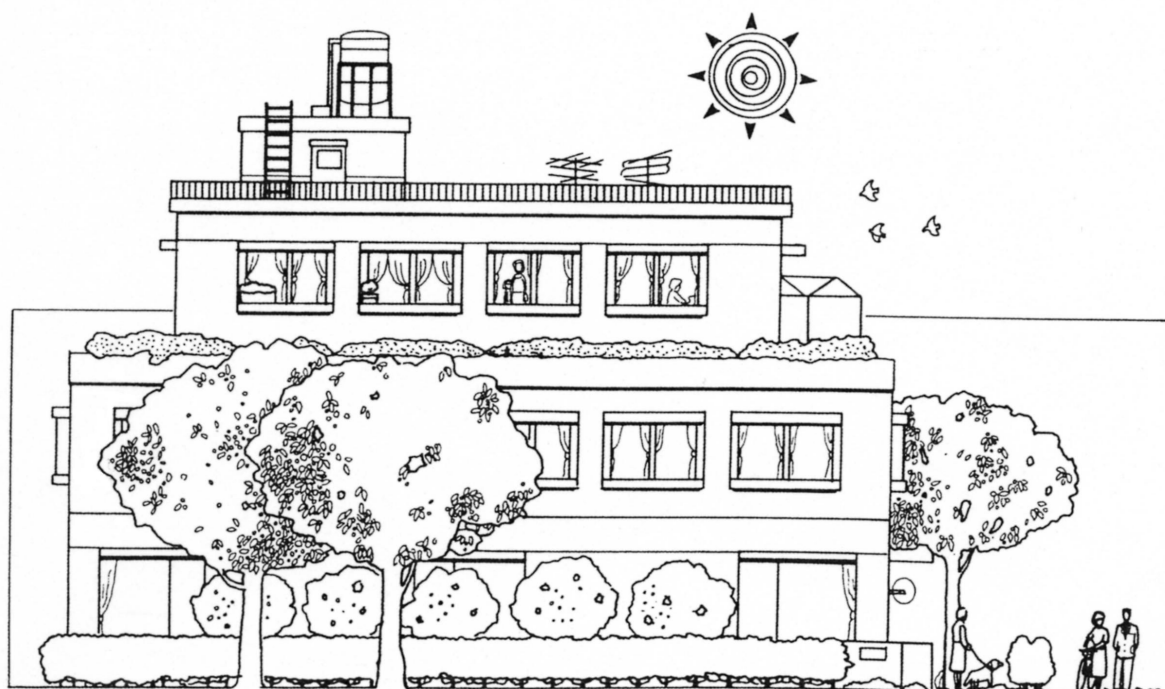
建築確認

●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。

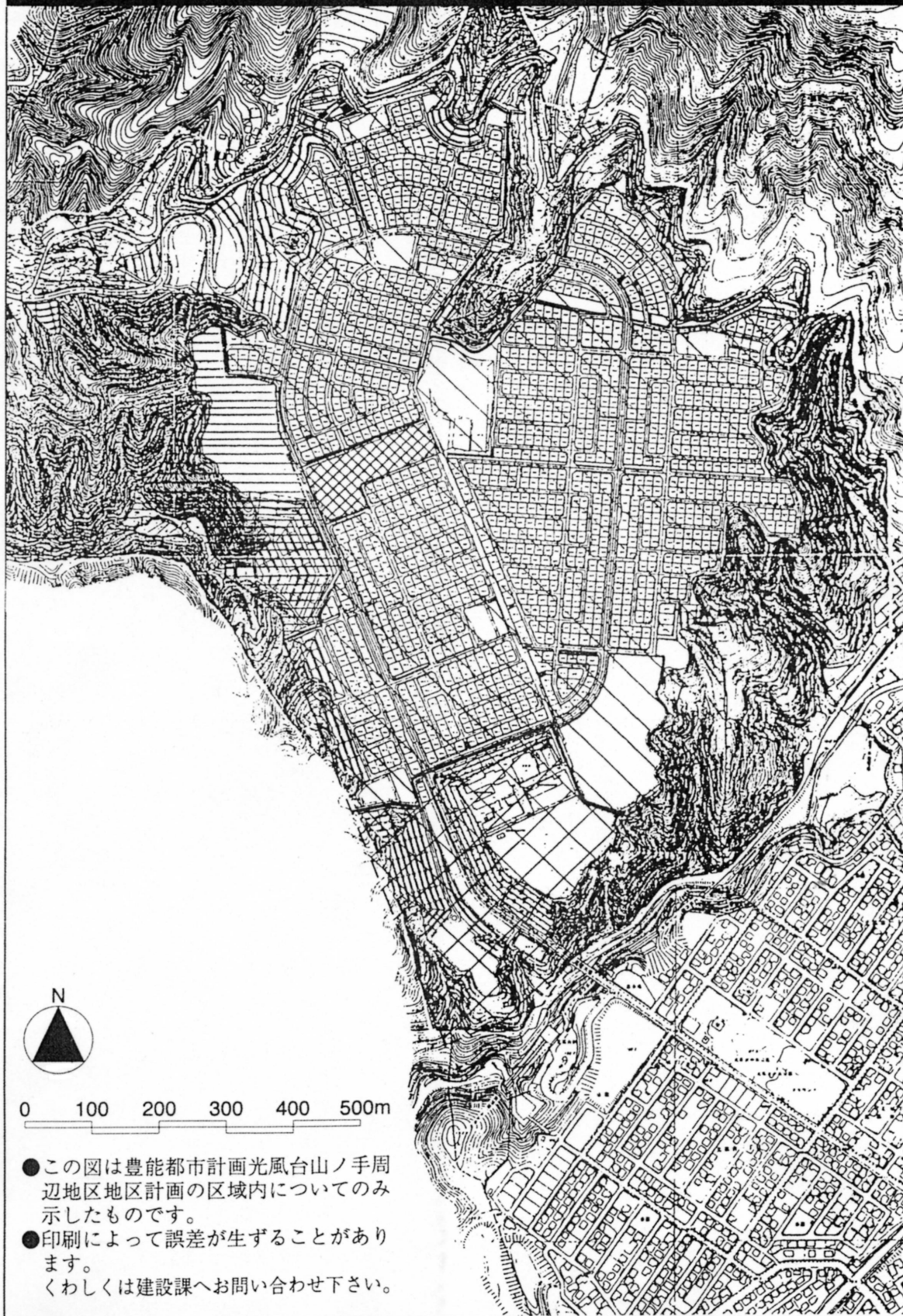
中高層建築物の紛争予防

●次に掲げる建物を建てる場合は、建設課へご相談ください。

- (イ) 第1種低層住居専用地域において、軒の高さが7メートルを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物
- (ロ) 第1種中高層住居専用地域、又は近隣商業地域において高さが12メートルを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物



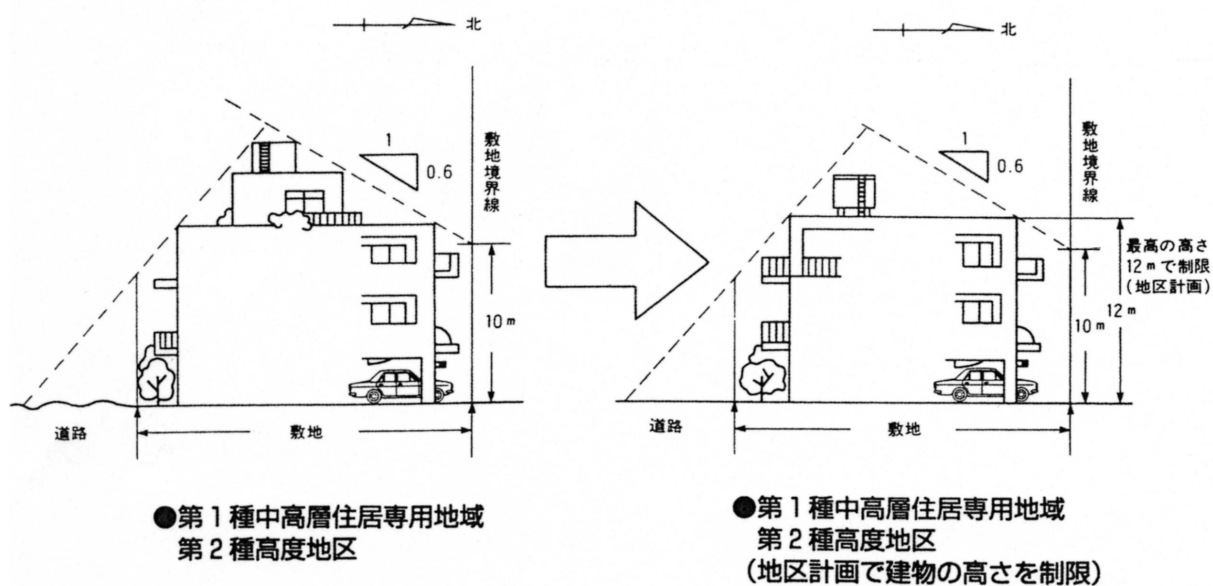
地域地区・日影規制



- この図は豊能都市計画光風台山ノ手周辺地区地区計画の区域内についてのみ示したものです。
 - 印刷によって誤差が生ずることがあります。
- くわしくは建設課へお問い合わせ下さい。

凡 例										
用途地域	建ぺい率 (%)	容積率 (%)	表示	高度 地区	防火 地域	規制 種別	規制される日影時間			日影が規制 される建築物
							規 制 さ れ る 範 囲 (敷地境界からの水平距離)		測定水平面 (平均地盤面 からの高さ)	
							5mを こえる範囲	10mを こえる範囲		
第 1 種 低層住居 専用地域	40	80		第 1 種 高度地区	—	(1)	3 時間以上	2 時間以上	1.5m	軒高が7mを こえる建築物 又は地上3階 以上の建築物 高さが10mを こえる建築物
第 1 種 中高層住居 専用地域	60	200		第 2 種 高度地区	—	(2)	4 時間以上	2.5時間以上	4 m	
第 1 種 住居地域	60	200		第 3 種 高度地区	—	(3)	5 時間以上	3 時間以上	4 m	
近 隣 商業地域	80	200		—	準防火 地 域	—	—	—	—	—

●規制される日影時間は、冬至日における真太陽時の午前8時から午後4時までに生ずる日影時間です。



●第1種中高層住居専用地域、第2種高度地区内で、地区計画により建物の高さを制限した区域では、上記の右図のようになります。

地区計画（計画書及び計画図）

豊能都市計画地区計画の決定（豊能町決定）昭和61年1月24日豊能町告示第4号
都市計画豊能光風台山ノ手地区地区計画を次のように決定する。

計画書1（地区計画の方針）

名 称		豊能光風台山ノ手地区地区計画
位 置		豊能郡豊能町吉川
面 積		約 72.8ha
地区の整備 ・ 開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	本地区は、開発許可により宅地開発が進められており、今後住宅建設とともに新たな市街地が形成されるところである。 そこで、本地区計画では、この宅地開発の事業効果の維持・増進を図るとともに、建築物等の規制・誘導により、秩序ある住宅地形を促し、地区全体として調和のとれた緑豊かで快適な環境の街づくりを行うこととする。
	土地地用の方針	開発計画に即して、地区の骨格となる道路、公園等を計画的に配置し、地区周辺部には法面の保護、樹林地の保全を考慮して連続した緑地帯を配置する。さらに、地区を区分して、それぞれ次のような土地利用を図る。 1. 当地区のほぼ中央に「近隣センター地区」を配置し、主として日常生活に必要な購買施設等の用地として利用する。 2. その西側には「運動施設地区」を配置し、スポーツグラウンド、体育館、その他の公益施設用地として利用する。 3. 南部の既に小学校・幼稚園として利用されている区域は「文教施設地区」とし、教育施設用地として利用していく。 4. これに隣接する東側の区域には「低層集合住宅地区」を配慮し、良好な低層集合住宅用地としての利用を誘導する。 5. 地区の入口部には「一般住宅地区」を配慮し、沿道利用に配慮した住宅地の形成を図る。 6. その他の区域は、主として戸建住宅用地として利用する「低層住宅地区」とし、良好な住宅地の形成を図る。

	地区施設の整備方針	1. 道路 地区内にグループ状に配置する地区幹線道路及びそれより街区内にサービスする主要区画道路を地区施設として整備する。 2. 公園 近隣公園、児童公園を地区施設として整備する。 3. 緑地 地区周辺部の緑地を地区施設として整備する。 4. 緑道 通勤・通学及び近隣公園への歩行者動線の軸となるうらおいのある緑道を地区施設として整備する。
	建築物等の整備方針	1. 「近隣センター地区」については、隣接する住宅地への環境上の影響を考慮し、用途・高さ・壁面の位置の制限を行い、周辺と調和した街区形成を図る。 2. 「低層住宅地区」については、良好な戸建住宅地とするため、用途・敷地規模の制限を行うほか、緑化による良好な街区景観の形成を図るため、かき・さくの構造の制限を行い生垣の設置を推進する。 3. 「低層集合住宅地区」については、タウンハウス・テラスハウス等による良好な住宅地形成を誘導するとともに、低層住宅地区と調和した環境を確保するため、用途・敷地規模及びかき・さくの構造の制限を行う。 4. 「一般住宅地区」については、緑道沿いの良好な景観を確保するため高さ、壁面の位置及びかき・さくの構造の制限を行う。 5. 「文教施設地区」については、将来とも教育施設として利用を図るため、用途制限を行う。 6. 「運動施設地区」については、スポーツグラウンド、体育館等の土地利用を図るため、用途の制限を行う。
地区計画の区域は計画図表示のとおり。		

計画書2（地区整備計画）

地区施設の配置及び規模						建築物等に関する事項												
地区整備計画																		
道	路	名	称	幅員(m)	延長 (m)													
		地区幹線道路		12	約 2,310													
		"		10	" 190													
		主要区画道路		9	" 540													
		"		8	" 1,410													
公	園	名	称	箇所	面積 (ha)													
		近隣公園		1	約2.1													
		児童公園		6	約1.1													
緑	地	名	称	箇所	面積 (ha)													
		緑地		5	13													
緑	道	名	称	幅員(m)	延長 (m)													
		緑道		8	約 460													
		"		4	" 940													
地区の細区分	近隣センター地区	約1.2ha		低層住宅地区	約53.3ha		低層集合住宅地区	約2.7ha		一般住宅地区	約4.9ha		文教施設地区	約4.8ha		運動施設地区	約5.9ha	
細区分の面積	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 寄宿舍又は下宿 (2) ホテル又は旅館 (3) マージャン屋、ぱちんこ屋、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 (4) カラオケボックスその他これに類するもの (5) 工場(建築基準法施行令第130条の6に定める工場を除く。)		次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 長屋及び共同住宅 (2) 寄宿舍又は下宿		次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 ● 寄宿舍又は下宿				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) 学校(大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。)図書館、その他これらに類するもの (2) 前号の建築物に附属するもの(建築基準法施行令第130条の5の各号に掲げるものを除く。)		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) 体育館、水泳場その他これらの類するもの (2) 保育所 (3) 前各号の建築物に附属するもの(建築基準法施行令第130条の5の各号に掲げるものを除く。)							

地区整備計画の区域、地区の区分、地区施設及び壁面の位置の制限の配置は、計画図表示どおり。						
建築物等に関する事項						
地区の細区分	近隣センター地区	低層住宅地区	低層集合住宅地区	一般住宅地区	文教施設地区	運動施設地区
細区分の面積	約1.2ha	約53.3ha	約2.7ha	約4.9ha	約4.8ha	約5.9ha
かき又はさくの構造の制限		道路に面するかき又はさくの構造は、生垣、パイプフェンス、ネットフェンスその他これらに類するものとする。ただし、門柱及びこれらに付属する部分又は高さ40センチメートル以下のものについてはこの限りでない。	道路に面するかき又はさくの構造は、生垣、パイプフェンス、ネットフェンスその他これらに類するものとする。ただし、門柱及びこれらに付属する部分又は高さ40センチメートル以下のものについてはこの限りでない。	道路に面するかき又はさくの構造は、生垣、パイプフェンス、ネットフェンスその他これらに類するものとする。ただし、門柱及びこれらに付属する部分又は高さ40センチメートル以下のものについてはこの限りでない。		
建築物の敷地面積の最低限度		200㎡	200㎡			
壁面の位置の制限	道路境界線から建築物の壁又はこれに代る柱の面までの距離の最低限度は2メートルとする。 (計画図表示の部分)			道路境界線から建築物の1階部分の壁又はこれに代る柱の面までの距離の最低限度は1.5メートルとする。 (計画図表示の部分)		
建築物の高さの最高限度	12m			12m		
地区整備計画の区域、地区の区分、地区施設及び壁面の位置の制限の配置は、計画図表示どおり。						

整備計画図

