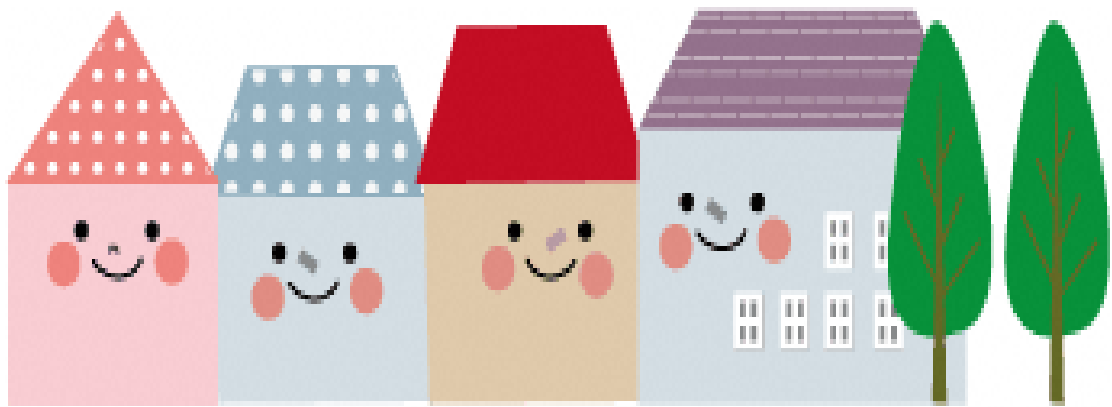

地区計画/届出のてびき



太子町役場 まちづくり推進部 地域整備課

TEL 0721-98-5523 (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・手続きについて | 7 |
| 地区計画・計画書 | 8 |
| 地域地区・日影規制 | 10 |
| 地区計画建築条例 | 11 |

はじめに

聖和台地区は昭和55年から低層独立住宅を主体とする住宅系の土地利用を図る為、土地区画整理事業が進められており、今後住宅建設とともに新市街地が形成されるところです。

地区計画の導入は、区画整理の事業効果の維持・増進を図るとともに、建築物等の規制誘導により、秩序ある住宅地形成を促し、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実現させるために不可欠なものです。

地区計画制度は現在の良好な居住空間を守り、うるおいのあるまちにしていくために、必要な制限を定めたものです。地区計画の区域内では、建物を建てたり、建物の用途を変更したりするときは、工事着手の30日前までに届出が必要になります。届出の内容が地区計画に適合していない場合には、適合していただくよう町長が勧告します。

このパンフレットは、地区計画の届出方法を中心に説明してあります。安全で住みよいうるおいのあるまちをつくるために、地区計画の届出の趣旨をご理解くださるようお願いいたします。

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建てたり、建物の用途を変えたりする場合などには工事着工の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します。

なお、届出・勧告制では、公平性がいちじるしく損なわれ、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、建築物の制限に関する条例を制定しました。条例に適合しないと建築物は建てられません。

聖和台地区で定められた建築等に関する制限は次ページの表のとおりです。

なお、決定された地区計画の内容については8ページ、建築制限条例については12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お約束することもできます。

事前の相談が大切です。



◎建築物等に関する制限

| | 第一種低層住居専用地域 |
|--------------------|--|
| 建築物の用途の 制限 | 次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 長屋又は共同住宅 (2) 寄宿舍又は下宿 |
| 建築物の敷地面積の 最低限度 | 240㎡ |
| 建築物等の形態 又は意匠の制限 | 屋根、外壁等の色彩は良好な住環境に ふさわしい、良質で落ち着いた色合いのものとし、 看板、広告板及び案内板についても、周辺の環境を 損なわないものとする。 |

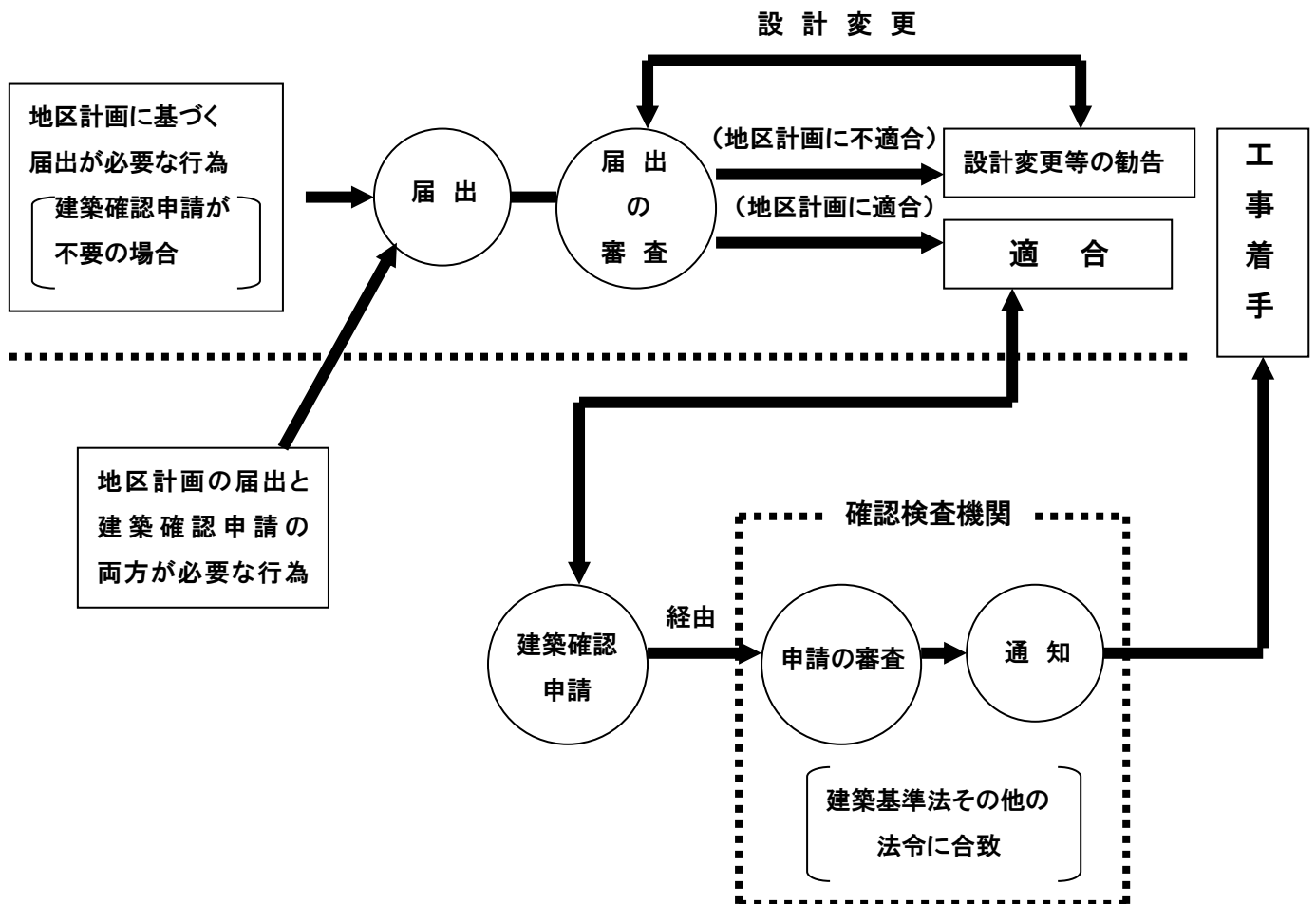
届出の方法

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、下表の通りです。なお、届出が必要かどうか判断が難しいときは、地域整備課にお問合わせください。

| 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



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。

地区計画の区域内における行為の届出書

年 月 日

太子町長 様

届出者 住 所
氏 名
電 話

Ⓜ

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 大阪府南河内郡太子町
- 2 行為の着手予定日 年 月 日
- 3 行為の完了予定日 年 月 日
- 4 設計又は施行方法

| | | | | | |
|--------------------|---|----------------|----------------|----------------|----------------|
| (1) 土地の区画形質の変更 | | 区域の面積 | | | m 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) | | | | |
| | (ロ) 設計の概要 | 届出部分 | 届出以外の部分 | 合計 | |
| | (A) 敷地面積 | | | m ² | |
| | (B) 建築又は建設面積 | m ² | m ² | m ² | |
| | (C) 延べ面積 | m ² | m ² | m ² | |
| | (D) 高さ | (E) 用途 | | | |
| | 地盤面から m | (F) 垣又はさくの構造 | | | |
| (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 | | (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 | | | | 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載すること。
- 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、下表の通りです。

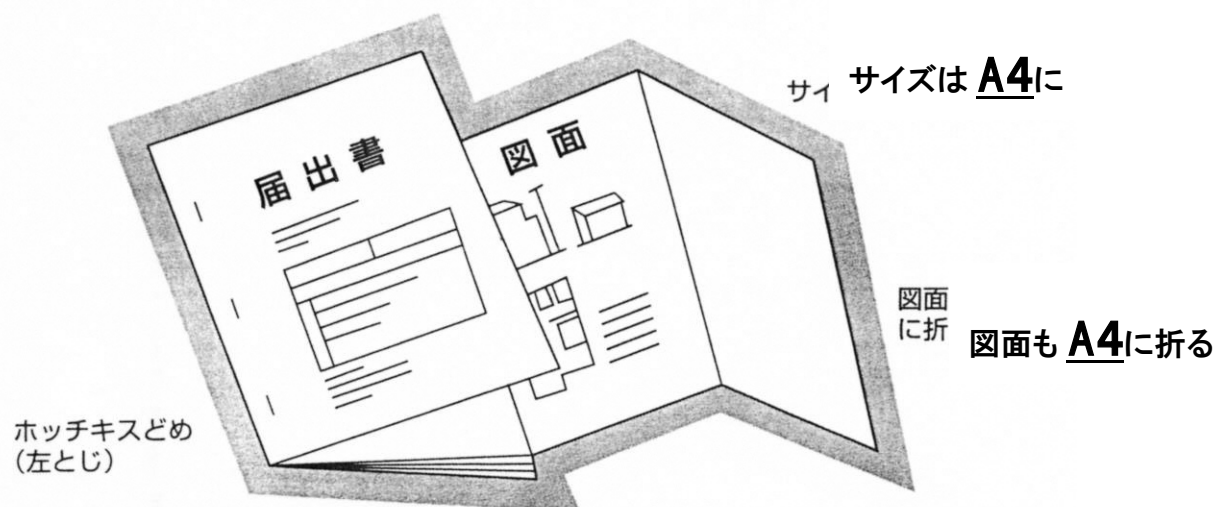
| 行為の種別 | 図面 | 縮尺 | 備考 |
|--------------------------------|-------------------|-----------|-----------------|
| 土地の区画形質の変更 | ●区域図 (公共施設配置図) | 1/1000 以上 | |
| | ●設計図 | 1/100 以上 | |
| 建築物の建築 工作物の建設 建築物等の用途の変更 | ●配置図 | 1/100 以上 | *の図面は 1/100 でも可 |
| | ●立面図(2面以上) | 1/50 以上 * | |
| | ●各階平面図 | 1/50 以上 | |

(追加添付図書)

位置図、求積図、現況図(平面図・断面図)、造成計画図(平面図・断面図)、委任状

- 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。
- 造成計画図(平面図・断面図)は、盛土を赤色、切土を黄色で着色してください。造成行為がない場合は、配置図に「造成行為なし」と記載してください。
- 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)を提出していただきます。
- 宅盤の高さは変えないでください。ただし、駐車場のための切り下げ等は造成計画図で図示していただきます。
- 提出部数 **2部**

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・手続きについて

建築確認

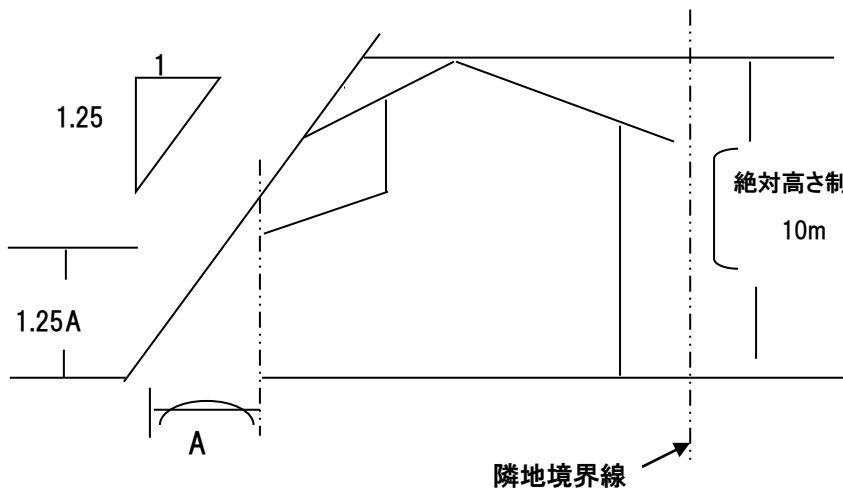
- 建築確認の申請の前に、必ず、地区計画の届出を行ってください。

中高層建築物の紛争予防

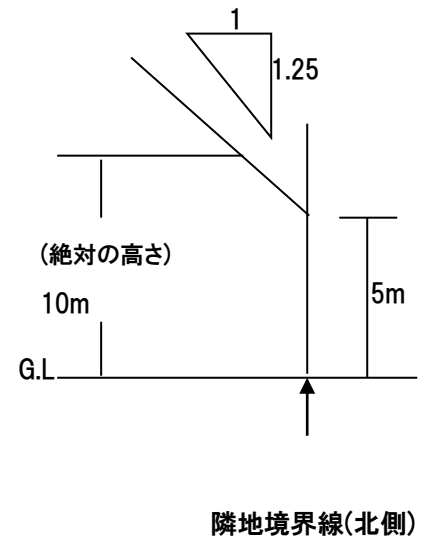
- 次に掲げる建物を建てる場合には、地域整備課へご相談ください。

第一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

絶対斜線、絶対高さの制限



第1低層住専の北側斜線



地区計画 計画書

太子都市計画地区計画の決定(太子町決定)

平成元年 8 月 10 日太子町告示第 28 号

都市計画聖和台地区地区計画を次のように決定する。

| 名 称 | | 聖和台地区地区計画 |
|-----------------|------------|--|
| 位 置 | | 太子町大字太子及び大字春日地内 |
| 面 積 | | 約35. 3ha |
| 区域の整備・開発及び保全の方針 | 地区計画の目標 | <p>当地区は、近鉄南大阪線上ノ太子駅の南約0.4km に位置し、周辺の自然環境にも恵まれた良好な住宅地としての条件を兼ね備えたところであり、西山特定土地区画整理事業により道路、公園等の公共施設が整備され、今後、住宅建築が行われようとする地区である。</p> <p>このため、地区計画の策定により、建築物等の規制、誘導を推進し、緑豊かなゆとりある居住環境の形成を図る。</p> |
| | 土地利用の方針 | <p>低層独立住宅を主体とした土地利用を図り、良好な住環境を維持・保全する。</p> <p>また、地区内には児童公園、歩行者専用道路を適正に配置する。</p> |
| | 地区施設の整備 | <p>地区内の区画道路、緑地については土地区画整理事業により整備されているので、これらの地区施設の機能の維持・保全を図る。</p> |
| | 建築物等の整備の方針 | <p>1. 建築物の用途及び建築物の敷地面積の最低限度を維持することにより、良好な居住環境の形成を図る。</p> <p>2. かき・さくの構造、建築物等の形態又は意匠に関して、景観上の配慮を求め、うるおいのあるまちなみの創出を図る。</p> |

| | | | |
|--------|-----------|----------------|---|
| 地区整備計画 | 建築物に関する事項 | 建築物の用途の制限 | 次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 長屋又は共同住宅 (2) 寄宿舍又は下宿 |
| | | 建築物の敷地面積の最低限度 | 240㎡ |
| | | 建築物等の形態又は意匠の制限 | 屋根、外壁等の色彩は良好な住環境にふさわしい良質で落ち着いた色合いのものとし、看板、広告板及び案内板についても、周辺の環境を損なわないものとする。 |

地域地区・日影規制

●この図は聖和台地区地区計画の区域内に
ついてのみ示したものです。



○南部大阪都市計画聖和台地区地区計画区域内における建築物の制限に関する条例

平成元年9月27日条例第10号

改正

平成17年3月28日条例第9号

平成21年6月29日条例第13号

南部大阪都市計画聖和台地区地区計画区域内における建築物の制限に関する条例

(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、南部大阪都市計画聖和台地区地区計画（平成16年太子町告示第86号。以下「聖和台地区地区計画」という。）の区域内における建築物に関する制限を定めることにより、適正かつ合理的な土地利用を図り、もって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。）及び聖和台地区地区計画の定めるところによる。

(適用区域)

第3条 この条例の適用を受ける区域は、聖和台地区地区計画の区域とする。

(建築物の用途に関する制限)

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) 長屋又は共同住宅

(2) 寄宿舍又は下宿

(建築物の敷地面積に関する制限)

第5条 建築物の敷地面積は、240平方メートル以上でなければならない。ただし、土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第98条の規定による仮換地の指定又は同法第103条の規定による換地処分によりやむを得ず240平方メートル未満となる場合で、町長が特に必要と認めて許可したときは、この限りでない。

(建築物等の形態又は意匠の制限)

第6条 屋根、外壁等の色彩は良好な住環境にふさわしい良質で落ち着いた色合いのものとし、看板、広告板及び案内板についても、周辺の環境を損なわないものとする。

(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の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、第4条及び第5条の規定は、適用しない。

(罰則)

第8条 次の各号の一に該当する者は、50万円以下の罰金に処する。

(1) 第4条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、同項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）

2 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同項の罰金刑を科する。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く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。

(委任)

第9条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行について必要な事項は、町長が別に定める。

附 則

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（平成17年3月28日条例第9号）

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（平成21年6月29日条例第13号）

この条例は、公布の日から施行する。