

龍間地区地区計画

届出の手引き

令和2年10月1日

大東市

龍間地区地区計画について

○はじめに

地区計画は、地区の課題や特徴を踏まえ、住民と市が連携しながら地区のめざすべき将来像を設定し、街区単位できめ細かな市街地像を実現していく制度です。

人口・世帯の減少が続く市街化調整区域である龍間地域において、現在の自然に恵まれた良好な住環境の保全を図るとともに、住宅等の建築時には、生駒山系の景観や自然環境に配慮した良好な開発を誘導し、将来的な地域コミュニティの維持と活力ある集落づくりをめざすことを目的として、ワークショップ等にて地域住民の方々のご意見を伺いながら、令和2年10月1日付けで地区計画を定めました。

本地区計画の決定により、地区計画の区域内において、届出の対象となる行為を行う場合は、都市計画法第58条の2の規定に基づき、行為に着手する日の30日前までに市長への届出が必要となります。

届出をしないで、又は虚偽の届出をして着手した場合は、20万円以下の罰金に科せられる場合があります。（都市計画法第93条）

この手引きは、地区計画の内容や届出の方法について記載してありますので、その趣旨をご理解いただき、みなさまのご協力をお願いいたします。

目次

1. 龍間地区地区計画に係る届出について

・届出の対象となる行為・・・1

・届出の手続の流れ・・・1

・届出の方法・・・2

2. 龍間地区地区計画の内容について

・計画図（地区計画の区域）・・・4

・計画書（地区計画制限内容等）・・・5

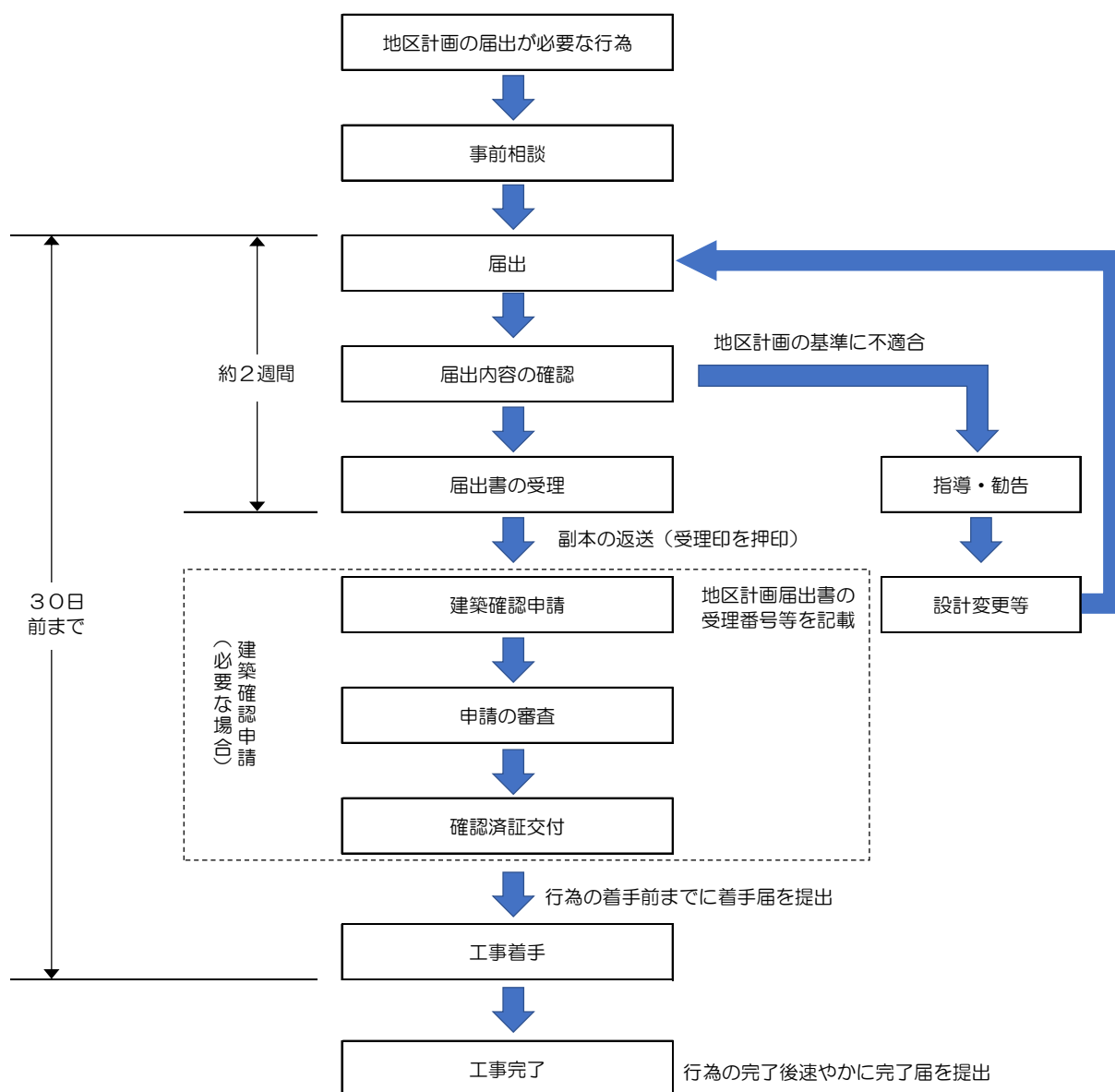
龍間地区地区計画に係る届出について

○届出の対象となる行為（都市計画法第58条の2）

龍間地区地区計画の決定の告示日（令和2年10月1日）以降、地区計画の区域内において以下の行為を行おうとする場合には市への届出が義務づけられています。

- ◆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

○届出の手続の流れ



○届出の方法

①届出の時期

行為（工事）に着手する30日前までに地区計画による届出（地区計画の区域内における行為の届出書：様式第1号）を提出してください。

なお、建築確認申請を伴う場合は、確認申請前に届出の手続きを行ってください。

②届出等に必要な書類

届出は、あらかじめ定められている届出書に添付図書を添えて行います。届出書の提出部数は正副各1部です。

届出内容の確認後、問題がなければ受理印（受理日・受理番号を明記）を押印し副本をお返しします。

◆地区計画の区域内における行為の届出書（様式第1号）

◆地区計画の区域内における行為の変更届出書（様式第2号） ※届出の行為を変更した場合

◆地区計画の区域内における行為の取下げ届出書（様式第5号） ※届出の行為を取下げの場合

◆地区計画届出チェックシート ※届出時に提出

◆地区計画の区域内における行為の着手届（様式第6号） ※行為の着手前までに提出

◆地区計画の区域内における行為の完了届（様式第7号） ※行為の完了後速やかに提出

※上記は、住宅都市政策課で配布又は大東市のホームページからダウンロードすることが出来ます。

◆届出に必要な添付図書

3ページ記載の図書を添付してください。

③届出先

大東市 都市整備部都市政策室都市政策課

TEL 072-870-0483

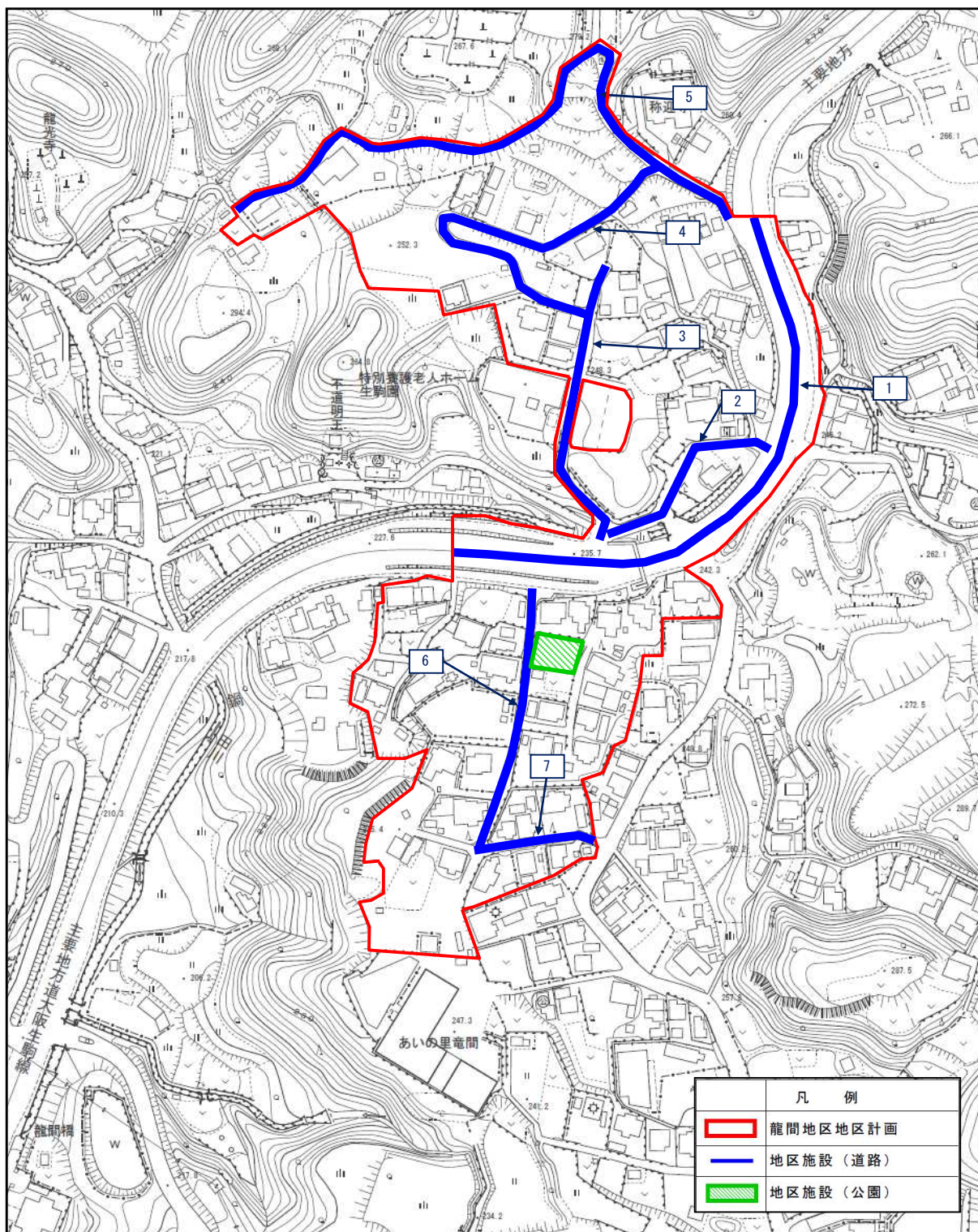
届出に必要な添付図書

行為の種類	添付図面		
	種類	縮尺	明示事項及び表示方法
①土地の区画形質の変更	付 近 見 取 図	1/2500 以上	縮尺、方位、行為地を赤で着色
	敷 地 の 求 積 図	1/200 以上	
	現 況 図	1/500 以上	縮尺、敷地境界線、敷地に接する道路の位置及び幅員
	設 計 図 (平面図・断面図)	1/200 以上	縮尺、切土及び盛土の範囲、主要地盤の高さ
②建築物の建築又は工作物の建設(築造)	付 近 見 取 図	1/2500 以上	①に同じ
	敷 地 の 求 積 図		
③建築物又は工作物の用途の変更	配 置 図	1/200 以上	縮尺、方位、敷地境界線、予定建築物等の位置、敷地に接する道路の位置及び幅員、敷地内の植栽やかき・さく等の外部構成、主要地盤高さ、壁面の位置の制限を赤書し有効寸法も記入
	各 階 平 面 図 (建築物である場合に限る)		縮尺、間取り、各室の用途及び建築面積・延べ面積の算定表
	立 面 図 (すべての面)		縮尺、建築物にあつては屋根・外壁等及び露出する建築設備の仕上げ材料及び色彩、工作物にあつては外部の仕上げ材料及び色彩(建築物に設置する場合は、その立面も含む)
	断面図(2面以上)		縮尺、建築物及び工作物の全体の高さ、敷地縦横断面
	植 栽 計 画 図		縮尺、方位、予定建築物等の位置、植栽の位置、低・中・高木の別、樹種名
	緑化施設面積求積図		緑化施設の面積の求積に必要な緑化施設の各部分の寸法及び算定表
④建築物の形態又は意匠の変更	付 近 見 取 図	1/2500 以上	①に同じ
	配 置 図	1/200 以上	②③に同じ
	立 面 図 (すべての面)		

- 1 必要に応じて、その他参考となるべき事項を記載した図書を添付すること。
- 2 届出書は、添付図書をA 4版に折り、届出書を表紙につけて、左綴じにして提出すること。

龍間地区地区計画の内容について

○計画図（地区計画の区域）



○計画書（地区計画の制限等）

名 称	龍間地区地区計画	
位 置	大東市大字龍間地内	
面 積	約7.0ha	
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は生駒山系の中腹、市街化調整区域内にある古くからの集落である。自然に恵まれた都市に近い集落として、これまで良好な住環境を保持してきている。地区の中央を横断する形で主要地方道大阪生駒線が整備され、大阪と奈良を結ぶ大動脈として機能している。</p> <p>本地区はJRの最寄り駅まで車で15分程度と比較的近い距離にあるが、生駒山系の中腹に位置するため高低差が大きく、車などの移動手段がなければ暮らしにくいという不便がある。また、市街化調整区域であり自由な建築活動は制限されている。こうしたことから、人口減少と高齢化が進行しており、このまま放置すれば、コミュニティの衰退などの危機が迫っている。</p> <p>本地区計画は、現在の自然に恵まれた良好な住環境の保全を図るとともに、住宅などの建築時には、生駒山系の景観や自然環境に配慮した良好な開発を誘導し、将来的な地域コミュニティの維持、活力ある集落づくりをめざすものである。</p>
	土地利用の方針	<p>自然との調和を確保しつつ、これまでの集落形態の維持を基本に、既存集落にふさわしい一体的な土地利用の誘導を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>市街化の促進につながらないように留意しつつ、安全で快適な住環境を確保するため、区域内を縦断する道路を地区施設に位置付け拡幅整備を図る。</p> <p>また、地域コミュニティの場かつ大規模災害に備え備蓄倉庫を設置している龍間地域広場を地区施設に位置付け、機能の維持・向上に努める。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>定住の促進と地域コミュニティの維持、活力ある集落づくりに資する建築物の整備を図るものとし、既存集落と調和するよう、建築物等の用途の制限、建築物の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、建築物等の高さの最高限度、壁面の位置の制限、建築物の緑化率の最低限度、建築物等の形態の制限、垣又はさくの構造の制限について定める。</p>

	地区施設の配置及び規模	道路 1号 幅員 17.0m 延長 330m 2号 幅員 4.0m 延長 110m 3号 幅員 4.0～6.7m 延長 160m 4号 幅員 4.0m 延長 240m 5号 幅員 4.0～5.5m 延長 380m 6号 幅員 4.0～4.5m 延長 150m 7号 幅員 4.0m 延長 70m ※2号、4号、5号、7号については、整備後の幅員を記載。
		公園 1ヶ所 約500㎡
地区整備計画	建築物等に関する事項	次の各号に掲げる建築物以外を建築してはならない。 (1) 建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2 (い) 項に掲げる建築物のうち、以下のもの 第1号 住宅 第2号 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち政令で定めるもの (2) 建築基準法別表第2（ろ）項に掲げる建築物のうち、以下のもの 第2号 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち政令で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が150㎡以内のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。） (3) 上記の建築物に附属するもの (4) その他市長が認めるもの
	建築物の敷地面積の最低限度	150㎡以上 ただし、当該規定が定められた際、現に建築物の敷地として使用されている土地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土地で当該規定に適合しないものについて、その全部を一の敷地として使用する場 合については、この限りでない。
	建築物の容積率の最高限度	150%
	建築物の建蔽率の最高限度	60%
	建築物等の高さの最高限度	10m

	壁面の位置の制限	<p>建築物の壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線（道路境界線を含む）までの距離は、1.0m以上でなければならない。</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りでない。</p> <p>(1) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内であること。</p> <p>(2) 外壁等の中心線の長さの合計が3.0メートル以下であること。</p>
	建築物の緑化率の最低限度	20%
	建築物等の形態の制限	建築物の屋根については、勾配屋根を基本とし周囲の集落や自然環境と調和する形態意匠とする。
	垣又はさくの構造の制限	道路の面する敷地の部分に垣又はさくを設置する場合は、集落地としての景観に配慮したものとする。
備考		<p>【適用の除外】</p> <p>当該地区計画の決定告示の際、当該規定に適合しない現に存する建築物を用途変更の伴わない増築又は改築する場合は、当該規定を適用しないものとする。</p>

【問合せ先】 大東市 都市整備部都市政策室都市政策課

〒574-8555 大東市谷川1丁目1番1号

T E L : 072-870-0483

E-MAIL : juto@city.daito.lg.jp