

地区計画の 届出手引



千代田町

●はじめに

本町では、「地区計画制度」を積極的に活用して、それぞれの地区にあったまちづくりを進めています。「東部地区地区計画」は、良好で緑豊かなゆとりある居住環境の土地利用を図ることを目的として平成11年に都市計画決定しました。これにより、地区計画区域内において建物を建てたり、へいを造ったりするときは届出が必要となります。

この手引きは、「東部地区地区計画」の内容と届出の方法を説明しています。この内容について皆様にご理解をいただき、良好な居住環境の住宅市街地として発展するようご協力をお願いいたします。

地区計画の名称	東部地区地区計画
位 置	千代田町大字上五箇、上中森、萱野の各一部
区 域 の 面 積	約41.2ha

●土地利用の方針

「ふれあいタウンちよだ」内は、良好な居住環境を創造するため、下記の地区を機能的に配置しました。

戸建住宅（低密度住宅）地区	戸建低層住宅が道路及び公園等の公共施設と一体となって、良好で緑豊かなゆとりある居住環境を形成するため、戸建住宅地区を配置しました。
商 業 地 区	戸建住宅地区との調和を図りつつ、主要地方道「足利・邑楽・行田線」沿線に商業地区を配置しました。

●届出について

地区計画は、個々の建築行為等について規制・誘導することにより、地区・街区規模でのまちづくりが実現されていきます。そのため、地区整備計画区域内で建築行為等を行うときは、その工事着工の30日前までに町に届出をしていただき、その届出が地区計画の内容に適合しているか判断します。

●届出の対象

届出が必要な行為は次のとおりです。

建 築 物 の 建 築	家屋、車庫、物置等を建築すること （「建築」とは、新築、増築、改築、移転、修繕のことをいいます。）
工 作 物 の 建 設	垣根、さく、門、へい、看板等を建設すること
建 築 物 、 工 作 物 の 形 態 ・ 意 匠 の 変 更	建築物等の外壁の色彩を変更すること 広告物・看板等の色彩や形態、意匠を変更すること かき・さく等の構造を変更すること
土地の区画形質の変更	敷地の分割等、区画等を変更すること

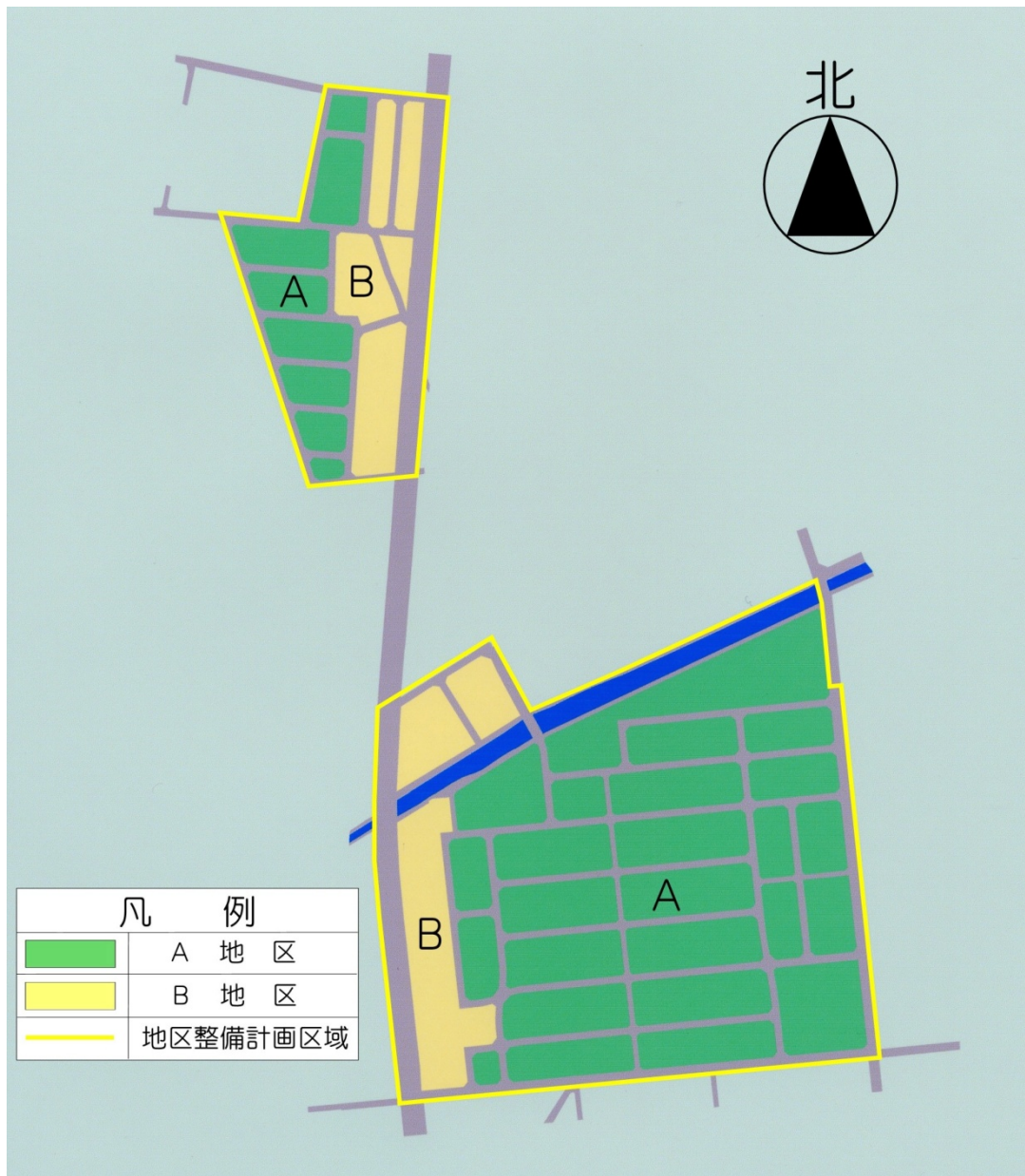
●届出のきまり

届出は、家屋部分とへい等の外構部分を同時に届出できます。なお、届出の内容を変更して施工する場合は、再度の届出が必要となります。

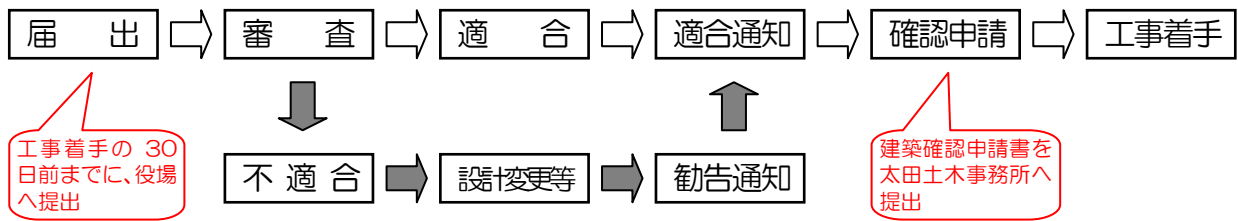
●勧告

届出の行為が、地区計画の内容に適合していない場合は、町長がその届出に係る行為に関し、設計の変更やその他必要な措置を講ずるよう勧告を行うことがあります。勧告とは、「工事の仕様が地区計画に適合していないので、適合するようにしてください」ということです。

●東部地区区分図



●届出から工事までの一般例



●届出の方法

提出書類 (各2部)	・地区計画の区域内における行為の届出書 ・設計図書
提出先	千代田町役場 建設水道課 都市計画係 TEL 0276-86-7003
期 日	工事着手30日前までに届出書類を提出してください。

●届出に必要な添付書類

添付図面	縮 尺	備 考
位 置 図	任意	街区、番号を表示してください。
配 置 図	1/200以上	敷地内における建築物等の位置や境界線から壁面までの距離を表示してください。また、緑化予定を着色表示してください。
立 面 図	1/100以上	外壁、屋根、門、へい等の構造や大きさ、色彩を表示してください。
各 階 平 面 図	1/100以上	建築物である場合のみ添付してください（着色不要です）。
かき・さく配置図	1/200以上	かき・さく等を設置する場合、門・かき・さくの色彩、緑化予定を着色表示してください（配置図に表示可能な場合は添付不要です）。
かき・さく立面図	任意	かき・さく等を設置する場合、門・かき・さくの構造・色彩、緑化予定を着色表示してください（配置図に表示可能な場合は添付不要です）。
かき・さく断面図	任意	※かき・さく等は道路からの高さの最大値・最小値をそれぞれ記入してください。

※添付図面は、建築確認申請書に添付する予定のものを使用してください。

●東部地区地区計画（抜粋）

「ふれあいタウンちよだ」内に建築物を建築しようとする方は、このきまりを守ってください。

地区の名称	A地区	B地区
地区の面積	約20.9ha	約8.5ha
建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物以外は、建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 専用住宅（一戸建て） 2. 住宅（一戸建て）で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるものうち、建築基準法施行令〔昭和25年11月16日政令第338号〕第130条の3で定めるもの 3. 保育所、幼稚園 4. 公民館、集会所 5. 診療所 6. 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令〔昭和25年11月16日政令第338号〕第130条の4で定める公益上必要な建築物 7. 前各号の建築物に附属するもの（建築基準法施行令〔昭和25年11月16日政令第338号〕第130条の5で定めるものを除く） 	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ホテル、旅館 2. 床面積の合計が15㎡を超える畜舎 3. マージャン屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券所その他これらに類するもの 4. 事務所及び店舗等の床面積が3,000㎡を超えるもの 5. 工場（建築基準法施行令第130条の6で定めるもの及び店舗等に附属する自動車修理工場並びにその他これらに類するものを除く） 6. 倉庫（住宅、店舗等に附属するもので床面積が500㎡以下のものを除く） 7. 道路貨物運送業、貨物運送取扱業、倉庫業等の用に供するもの 8. 劇場、映画館、演芸場又は観覧場その他これらに類するもの 9. 自動車車庫（建築物に附属するものを除く） 10. 危険物の貯蔵又は処理に供するもの（ガソリンスタンド、建築基準法施行令第130条の4第5号で定めるものその他これらに類するものを除く。） 11. 卸売市場、火葬場又はと畜場、汚物処理場、ごみ焼却場その他これらに類するもの（地域し尿処理施設（廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）第6条第1項の規定により定められた計画に従って町が設置するし尿処理施設）を除く。）
建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	100%	200%
建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	50%	80%
建築物の敷地面積の最低限度	200㎡ （ただし、公益上必要な建築物はこの限りではない）	
壁面の位置の制限	<p>敷地境界線からの建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁」という。）の面までの距離の最低限度は、1.0mとする。</p> <p>ただし、建築物または、建築物の一部（はみ出る部分）が次の各号の一に該当する場合は除く。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 出窓等で、外壁又はこれに代わる柱の中心線からの長さの合計が3m以下のもの。 2. 物置、その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以下のもの。 3. 自動車車庫で軒の高さが2.5m以下のもの。 	
建築物等の高さの最高限度	10m （ただし、公益上必要な建築物はこの限りではない）	
建築物等の意匠の制限	建築物等の屋根や外壁等の色彩は住宅地にふさわしいものとし、美観を損なうような色彩は避け、周囲と調和を図るよう努めるものとする。	建築物等の屋根や外壁等の色彩は美観を損なうものを避け、A地区と一体的な調和を図るよう努めるものとする。
かき又はさくの構造の制限	<p>かき又は、さく及び門の設置については、街並みの美観の形成を図るため道路に面する側の構造は、次に掲げるものとする。ただし、消防法等他の法律の規制を受けるもの及び公共施設でやむを得ない場合はこの限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 生垣（高さ1.5m以下） 2. 地盤面（道路面）からの高さが0.7m以下の基礎部分の上に透視可能な材料で造られたもので高さ1.5m以下のもの 3. 1と2を組み合わせたもの 	
その他	敷地内は、努めて緑化を行い、これを維持するものとする。	

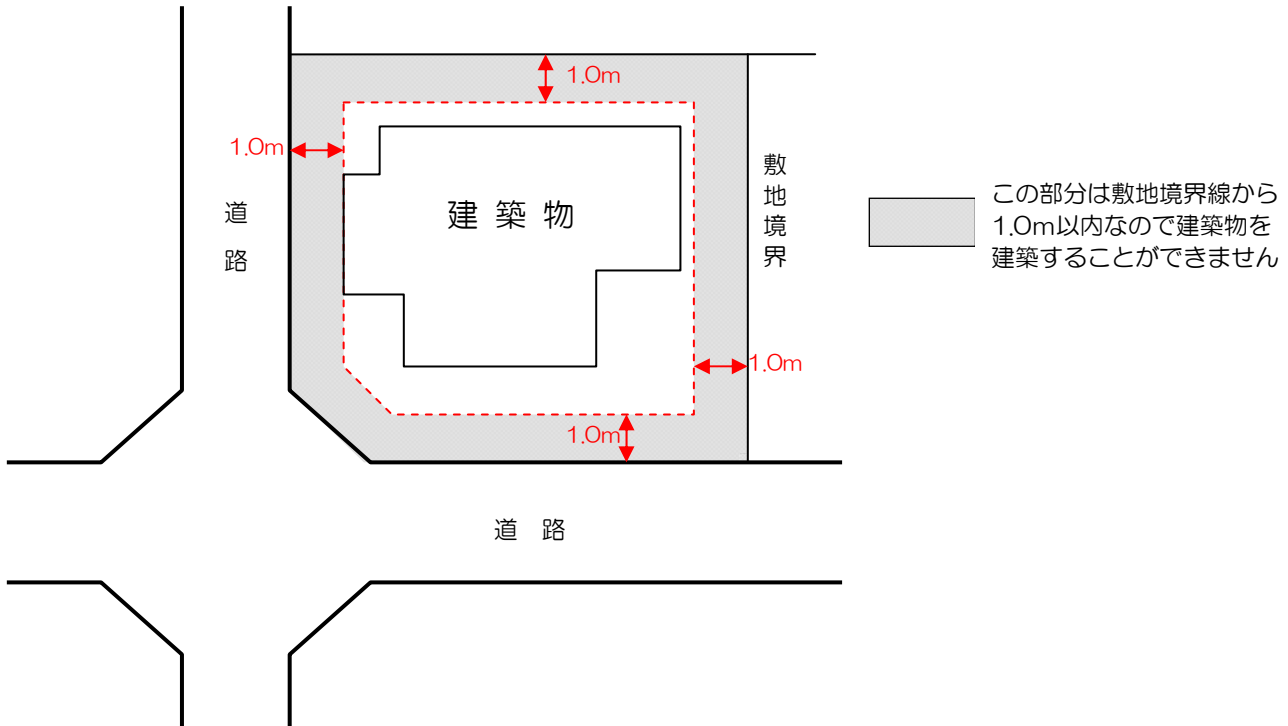
図1
図2
参照

図2
参照

図3-1
図3-2
参照

※A地区…第1種低層住居専用地域
B地区…近隣商業地域

図1 建築物の壁面の位置の制限 参考図



※ 例外として、建築物又は建築物の一部が次のような場合は、境界線から後退することなく建築物を建築することが可能です。

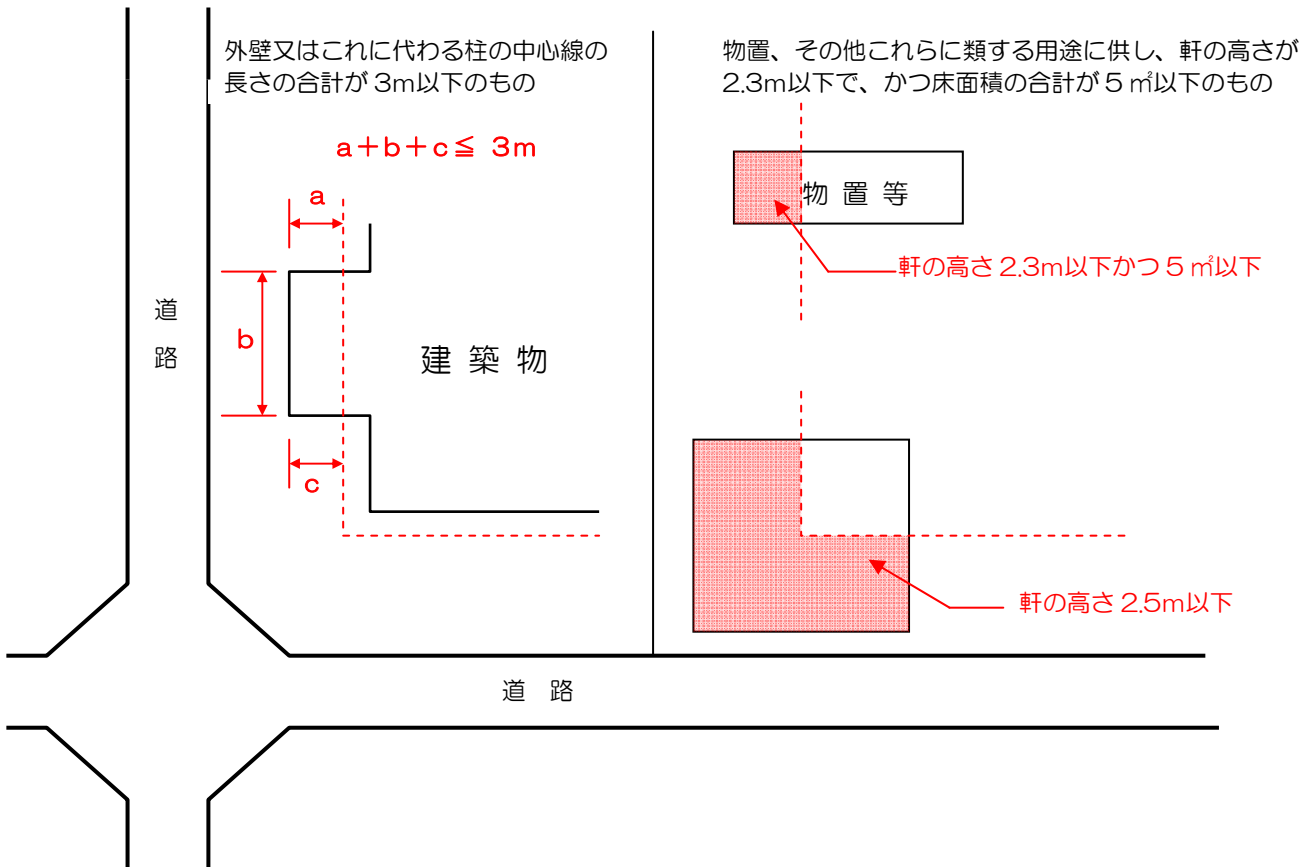


図2 建築物の壁面の位置の制限及び建築物の高さの最高限度

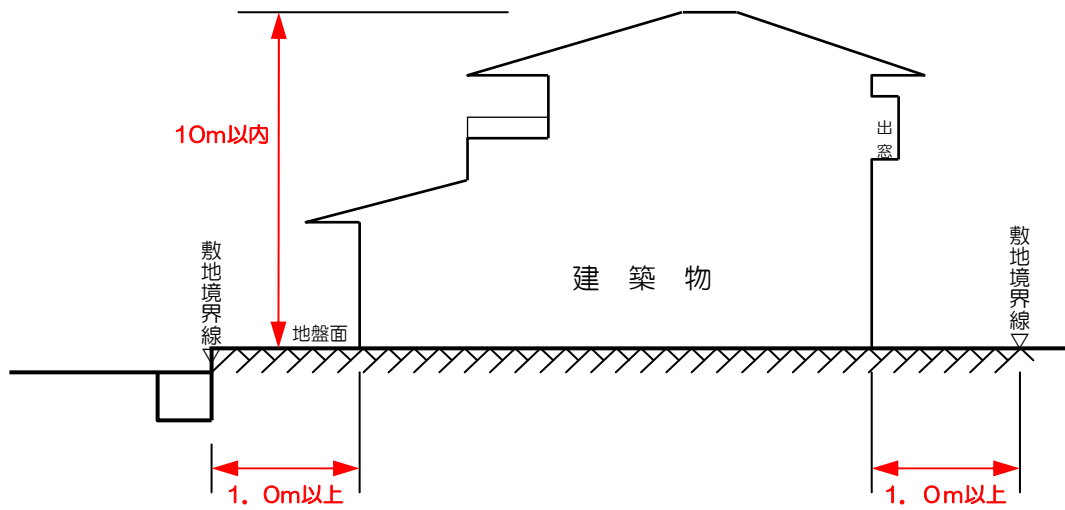
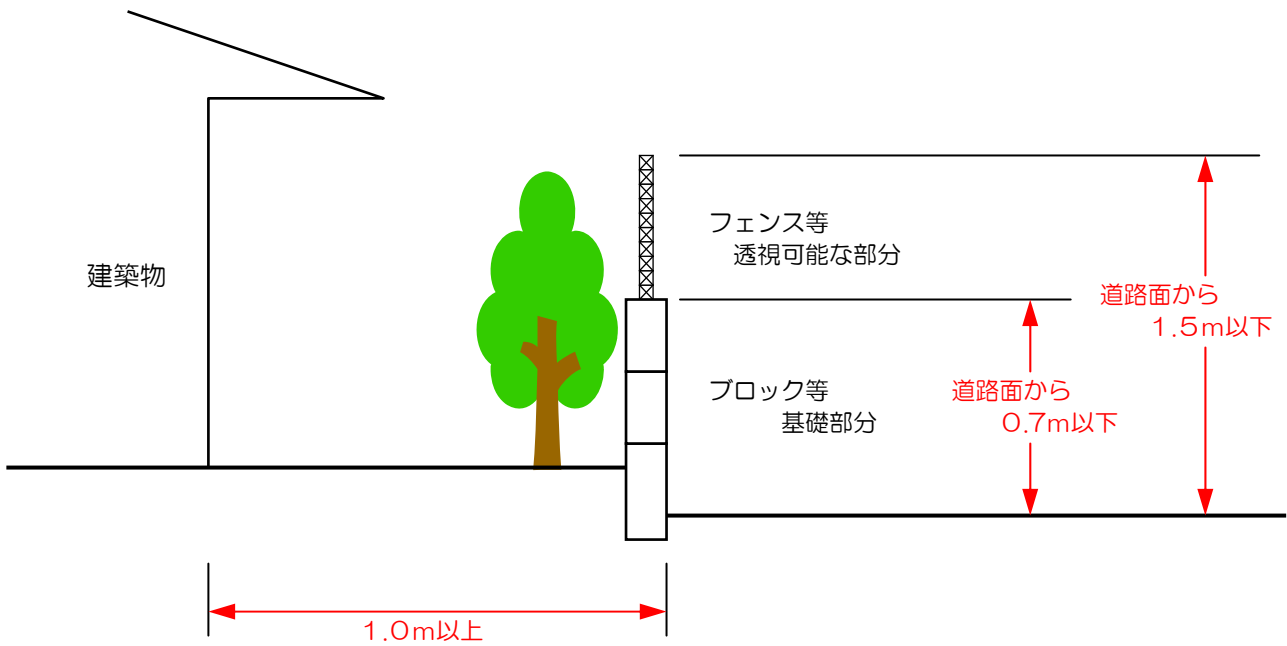
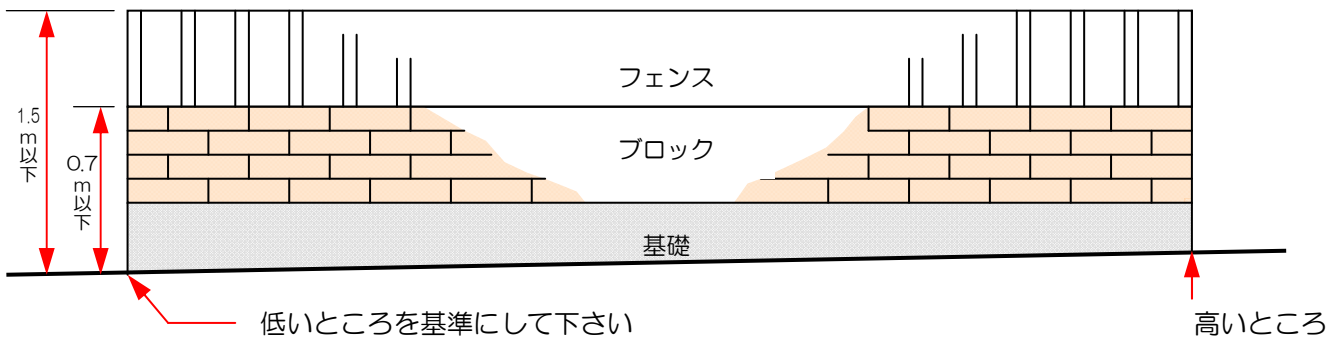


図3-1 透視可能なフェンス等と植栽の組合せ設置例



3-2 道路側から見たへいの設置例



●建築物等の用途制限一覧表

地区区分・用途地域		A地区	B地区
		第1種低層 住居専用地域	近隣商業地域
建物用途			
専用住宅（一戸建て）		○	○
共同住宅、寄宿舎、下宿		×	○
住宅（一戸建て）で、延べ面積の1/2以上を居住の用に供し、かつ次のいずれかの用途を兼ねるもの		—	—
	事務所（ただし、国土交通大臣の指定するものは除く）	△※1	○
	日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂もしくは喫茶店	△※1	○
	理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋等	△※1	○
	洋服屋、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店等	△※1、2	○
	自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋等	△※1、2	○
	学習塾、華道教室、囲碁教室等	△※1	○
	美術品、工芸品を製作するためのアトリエ又は工房	△※1、2	○
	事務所及び店舗等		
床面積が3,000㎡以下のもの	×	△※3	
〃 3,000㎡を超えるもの	×	×	
ホテル、旅館		×	×
遊戯施設・風俗施設	ボーリング場、スケート場、スキー場、水泳場、ゴルフ練習場、バレーボール練習場	×	○
	マージャン屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等	×	×
	カラオケボックス等	×	○
	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等	×	×
	劇場、映画館、演芸場、観覧場等	×	×
	保育所、幼稚園	○	○
公共施設、病院、学校等	小学校、中学校、高等学校、図書館等	×	○
	大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校	×	○
	神社、寺院、教会等	×	○
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	×	○
	公衆浴場（風営法に該当する「個室付浴場業」に係るものを除く）	×	○
	公民館、集会所	○	○
	病院	×	○
	診療所	○	○
	巡回派出所、公衆電話所	○	○
	郵便局	△※4	○
	地方公共団体の支庁及び支所、老人福祉センター、児童厚生施設等	△※5	○
	公園に設けられる公衆便所又は休憩所	○	○
	路線バスの停留所の上家	○	○
	各種施設である建築物で国土交通大臣が指定するもの	○	○
	自動車教習所	×	○
	工場、倉庫等	自動車車庫（附属車庫を除く）	×
建築物附属自動車車庫		△※6	○
自己用倉庫		×	△※7
道路貨物運送業、貨物運送取扱業、倉庫業等の用に供するもの		×	×
畜舎（15㎡を超えるもの）		×	×
危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場・少ない工場・やや多い工場		×	×
危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場		×	×
自動車修理工場		×	△※8
火薬、石油類、ガスなどの 危険物の処理・貯蔵施設		量が非常に少ないもの・量が少ないもの 量が多いもの・量が多いもの	×
ガソリンスタンド	×	○	

注）本表は、建築基準法別表第二及び東部地区地区計画の用途に関する制限の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。

- ※1 住居以外の用に供する部分の床面積の合計が50㎡以内のもの
- ※2 原動機を使用する場合にあっては出力合計が0.75kW以下のもの
- ※3 道路貨物運送業・貨物運送取扱業・倉庫業等の用に供するものは除く
- ※4 延べ面積が500㎡以内のもの
- ※5 延べ面積が600㎡以内のもの
- ※6 車庫床面積600㎡以内で、自動車車庫部分を除いた建築物の延べ面積以内、かつ1階以下のもの
- ※7 住宅、店舗等に附属するもので床面積が500㎡以内のもの
- ※8 作業場の床面積の合計が300㎡以内で、店舗等に附属するもの