

魅力的な居住環境の  
形成をめざして

文化センター周辺地区

# 地区計画の手引き



玉村町

## 1. 地区計画とは

地区計画は、建築基準法における用途地域などの全国一律のルールに加えて、街区や共通した特徴を持っている場所を範囲とする「地区」を単位として、建築物の用途や高さ、色彩などに関するまちづくりのルールを、地区の特性に応じて独自のルールとして都市計画に定めるものです。

主に建物の建て方のルールを決めることができます



法律に基づく都市計画です



## 2. 地区計画の目標

文化センター周辺地区は、文化センター及び小学校を中心とする生涯学習及び地域交流の拠点地区で、役場を中心とした都市交流拠点と一体となった居住機能を担う地区です。

本計画は、この地区で行われる土地区画整理事業の整備に合わせ、地区内にある既存市街地の住環境の維持保全を図ると共に戸建住宅を中心とした定住促進地区として魅力的な居住環境の形成を図ることを目標とします。



既存市街地の住環境の維持保全と、  
定住促進地区の魅力的な居住環境の形成



## 3. 土地利用の方針

地区全域を低層住宅地として敷地の細分化を防止し、文化センター及び小学校を中心とした良好な住環境の維持増進にふさわしい土地利用を図ります。

地区区分	制限の概要
A 地区	既存市街地の住環境を保全するため、店舗や事務所、一部の公共施設、畜舎、工場等の立地を規制しています。
B 地区	戸建住宅を中心とした魅力的な住環境を形成するため、共同住宅、学校、図書館、公衆浴場等の立地を規制しています。
C 地区	幹線道路沿道と調和した住環境を形成するため、宿泊施設、遊戯施設、自動車教習所、畜舎、工場等の立地を規制しています。

【地区の位置】



## 4. 地区整備計画 ～建築物等を建てる時のルール～

### (1) 建築物の用途の制限

地区の目指すまちづくりにそぐわないものを規制するため、建築物等の使い方を制限するルールです。

適用地区

A

B

C

地区

地区の区分 (用途地域 ※1)		建築物の用途の制限 (×:建築不可 ○:建築可能 △:規模により建築可)		
		A地区 (一住)	B地区 (一低)	C地区 (一住)
住宅		○	○	○
長屋		○	○	○
共同住宅、寄宿舎、下宿		○	×	○
兼用住宅(※2)		○	○	○
店舗等	床面積が150m <sup>2</sup> 以内	×	×	○
	床面積が150m <sup>2</sup> を超え、500m <sup>2</sup> 以内	×	×	○
	床面積が500m <sup>2</sup> を超え、1,500m <sup>2</sup> 以内	×	×	○
	床面積が1,500m <sup>2</sup> を超え、3,000m <sup>2</sup> 以内	×	×	○
	床面積が3,000m <sup>2</sup> を超えるもの	×	×	×
事務所等		×	×	△(3,000m <sup>2</sup> 以下)
ホテル、旅館		×	×	×
遊戯施設(ボート場等)		×	×	×
風俗施設		×	×	×
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	×	×	○
	大学、高等専門学校、専修学校等	×	×	○
	図書館等	×	×	○
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○
	寺社、寺院、教会等	×	×	○
	病院	×	×	○
	公衆浴場	×	×	○
	診療所、保育所等	○	○	○
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○
	老人福祉センター、児童厚生施設等	×	×	○
	自動車教習所	×	×	×
	公民館(近隣住民を対象とした公民館・集会所)	○	○	○
工場・倉庫等	単独車庫(附属車庫を除く)	×	×	△(300m <sup>2</sup> 以下、2階以下)
	倉庫業倉庫	×	×	×
	畜舎	×	×	×
	パン屋等で作業場の床面積が50m <sup>2</sup> 以内	×	×	○
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	×	×	×
	自動車修理工場	×	×	×
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量が非常に少ない施設	×	×	△(3,000m <sup>2</sup> 以下)
上記建築物等に附属するもの	△(※3)	△(※3)	△(※4)	

地区計画で制限することにより、建築不可となっている用途

用途地域による用途の制限

※1 用途地域 一住：第一種住居地域 一低：第一種低層住居専用地域

※2 事務所・日用品店舗等の非住宅部分の床面積が、50 m<sup>2</sup>以内かつ建築物の延べ面積の1/2未満のもの

※3 建築基準法施行令第130条の5で定めるものを建築することはできません

※4 建築物に附属する自動車車庫は、建築基準法施行令第130条の8で定めるものについて建築できます

本表は地区計画の概要であり、全ての制限について記載したものではありません

## (2) 建築物の敷地面積の最低限度

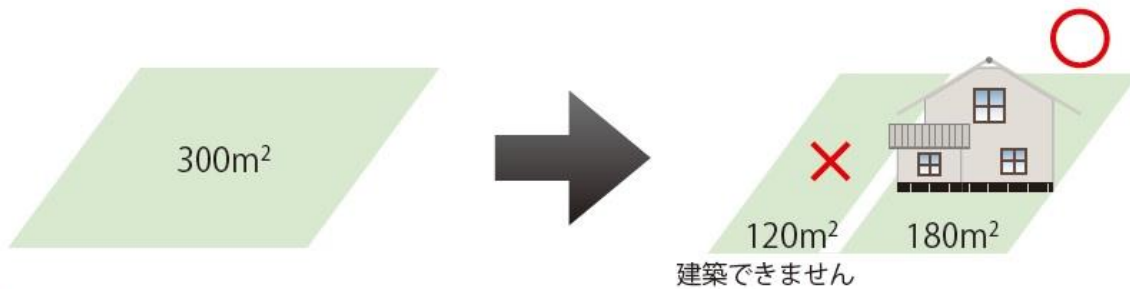
新たに土地を分割して建築物を建てる場合に、最低限必要とされる敷地の面積で、狭小な敷地による住環境の悪化を防止するためのルールです。

適用地区 **A** **B** **C** 地区

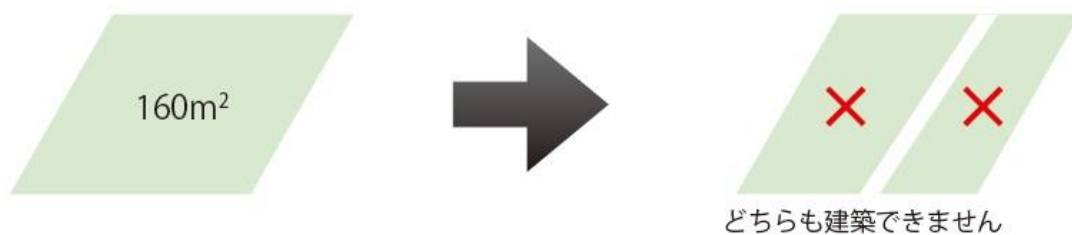
地区区分	敷地を分割して建築する場合の最低限度
A地区	130 m <sup>2</sup>
B地区	170 m <sup>2</sup>
C地区	180 m <sup>2</sup>

【敷地面積の最低限度の制限イメージ(C地区:180 m<sup>2</sup>の場合)】

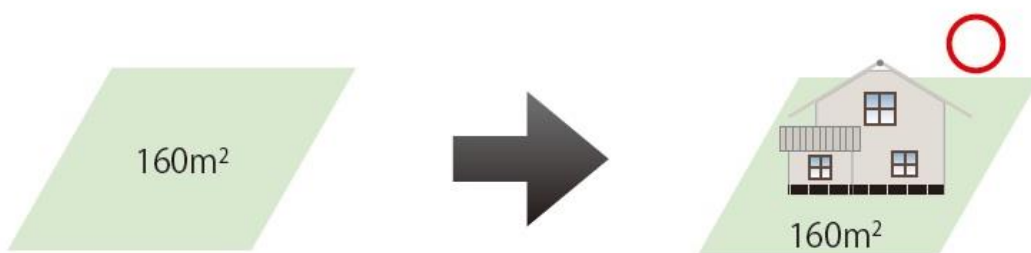
敷地を分割したことにより、敷地面積の最低限度に満たない敷地ができた場合



敷地面積の最低限度に満たない敷地を分割して使用する場合



地区計画の決定時点で最低限度に満たない敷地を一つの敷地として使用する場合



### (3) 壁面の位置の制限

道路や隣地への圧迫感をやわらげ、良好な外部空間をつくるためのルールです。

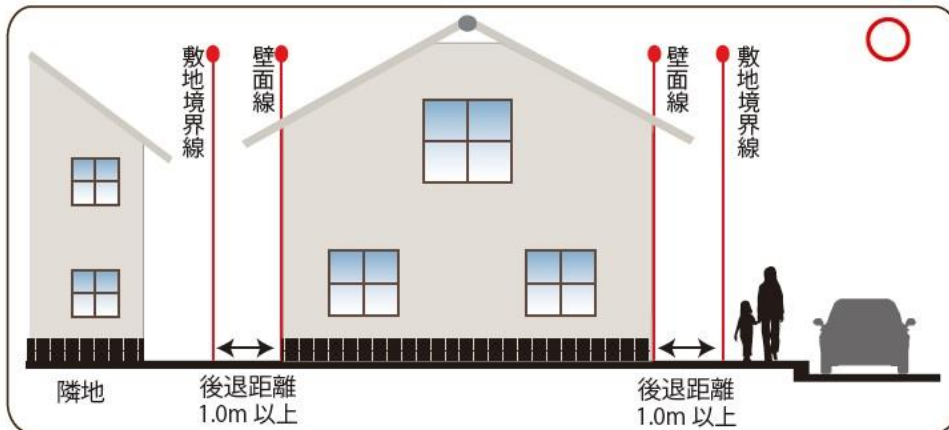
適用地区 **A** **B** **C** 地区

#### 壁面の位置の制限

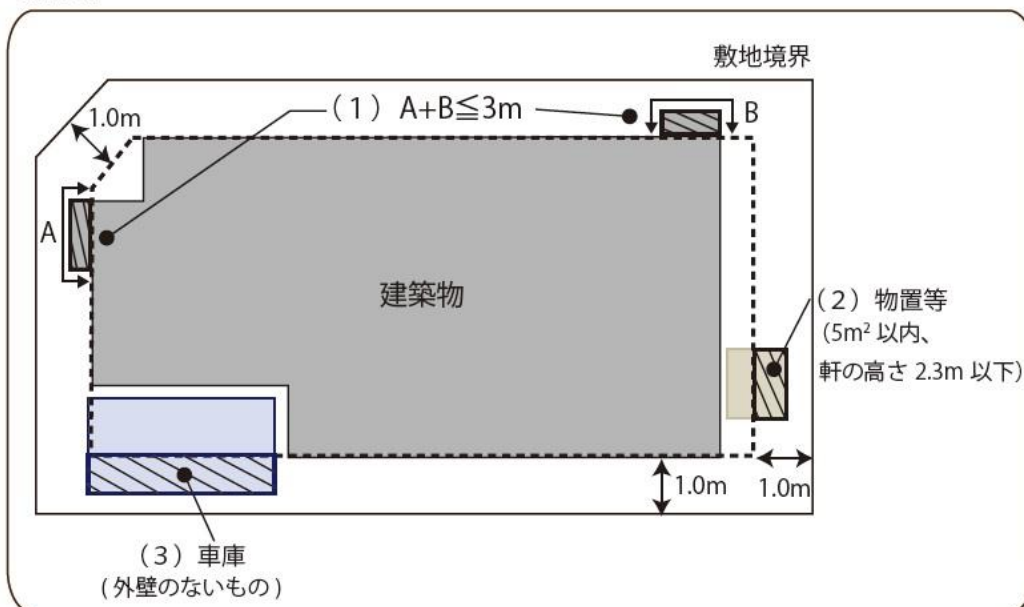
外壁又は外壁に代わる柱の面から敷地境界までの距離を 1.0m 以上はなしてください。ただし、次の条件に該当する場合はこの限りではありません。

- (1) 外壁又は外壁に代わる柱の中心線の長さの合計が 3m 以下のもの
- (2) 軒の高さが 2.3m 以下で、かつ床面積の合計が 5m<sup>2</sup> 以内のもの（物置、勉強部屋、壁のある自動車車庫等）
- (3) 自動車車庫で外壁のないもの（カーポート等）
- (4) 公共公益施設

【壁面の位置の制限イメージ】



【例外】



※ 外壁については、建築基準法第54条の1における「建築物の外壁」を指します

## (4) かき又はさくの構造の制限

まちの景観性や安全性の向上、緑の多い街並みを形成するためにかき又はさくの方法、形を決めるためのルールです。

適用地区

B 地区

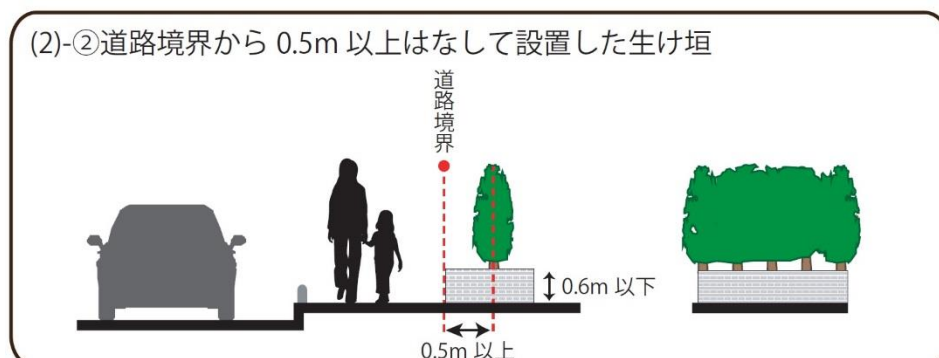
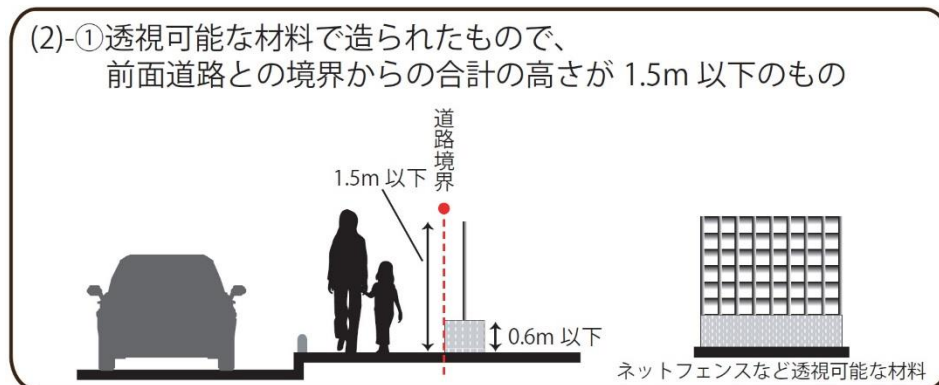
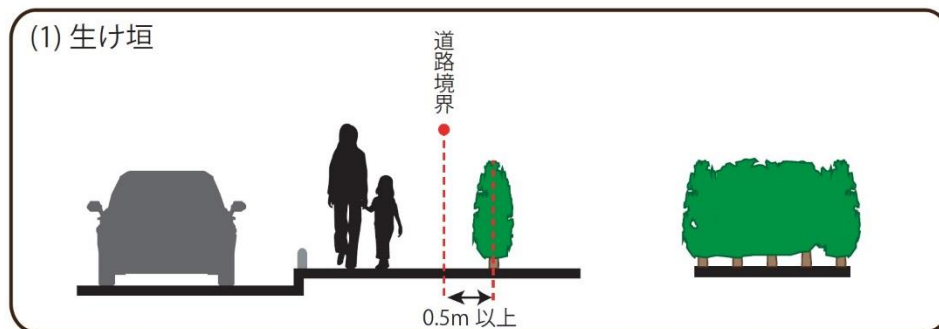
### かき又はさくの方法の制限

道路境界に設けるかき又はさくは、構造（門柱及び門扉は除く）が次の条件のいずれかに該当するものとします。

- (1) 道路境界から 0.5m 以上はなして設置した生け垣
- (2) 敷地からの高さが 0.6m 以下の基礎部分の上に設置されるもので、次の条件のいずれかに該当するもの
  - ① 透視可能な材料（ネットフェンス等）で造られたもので、前面道路との境界からの合計の高さが 1.5m 以下のもの
  - ② 道路境界から 0.5m 以上はなして設置した生け垣

※公共公益施設はこの限りではありません。

#### 【かき又はさくの方法の制限イメージ】



※上記の条件に該当すれば、生け垣と透視可能なフェンス等を組み合わせたものも設置できます

## 5. 届出の方法

地区整備計画区域内に建築物の建築等や、宅地造成等を行う場合、「届出」をしていただき、地区計画の内容に沿った建築等の計画であるかどうかを判断します。

### (1) 届出が必要な行為

- 土地の区画形質の変更（盛土、切土、道路や宅地の造成等）  
⇒例：土地の一部を売却するために分筆する（土地の区画の変更）  
住宅を建てるために盛土して整地する（土地の形の変更）  
住宅を建てるために土地の地目を農地から宅地に変更する（土地の質の変更）
- 建築物の建築（新築、増改築、移転等）  
⇒例：新しく住宅を建てる、家族構成の変化等に合わせて増築を行う、建物を移転する
- 工作物の建設（垣、さく、門、塀、擁壁などの建設・変更）  
⇒例：住宅に新しく生け垣や門を設置する
- 建築物等の用途の変更（建築物等の使用目的の変更）  
⇒例：住宅を店舗に変更するなど、建築物の全部又は一部の使い方を変える

### (2) 届出が不要な行為

- 通常の管理行為、簡易な行為（仮設物の建築や区画形質の変更、既存の建築物の管理行為等）
- 非常災害のため必要な応急処置として行う行為
- 国又は地方公共団体が行う行為
- 都市計画事業又はこれに準ずるものとして行う行為（土地区画整理事業、都市再開発事業等）
- 開発許可を要する行為

### (3) 届出の方法

#### ①届出書類

地区計画の区域内における行為の届出書・・・・・・・・・・・・・・正副2部（P.9を参照）

添付書類・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・正副2部（P.10を参照）

※届出書類は、添付図面をA4版に折り、届出書を表紙につけて、左とじにして提出してください。

※建築主本人以外の者が代理で届出を行う場合、委任状を添付してください。

※土地区画整理事業施行区域内で仮換地指定をされている場合は、仮換地証明書と仮換地指定図の写しを添付してください。

※地区計画の決定時点で、敷地面積の最低限度を満たしていない場合は、それを証明する書類（土地の登記事項証明書、土地売買契約書、賃貸借契約書等）を添付してください。

#### ②届出先

玉村町都市建設課（TEL 0270-64-7707(直通)）

#### ③届出時期

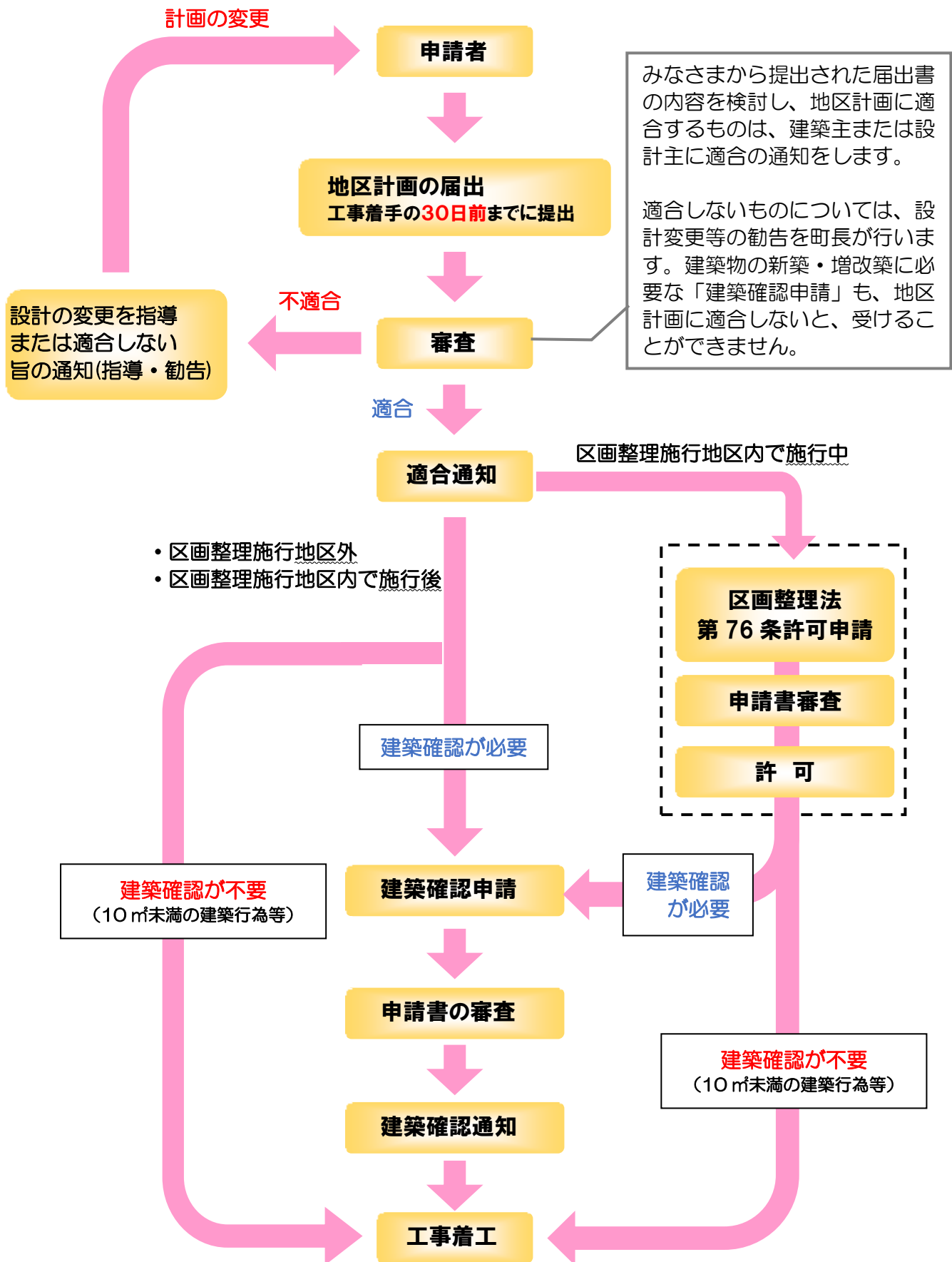
**工事（行為）着手日の30日前まで**

※届出の行為（設計又は施行方法）を変更した場合、再度変更届出書（添付図書を含む）を提出してください。

※ 届出書類の様式は、町ホームページをご覧ください。



## (4) 手続きの流れ



## (5) 届出書の書き方

届出書等の記入については、下記の例を参考にして下さい。記載方法について、詳しくは都市建設課へお問い合わせ下さい。

### 記載例

別記様式第11の2(第43条の9関係)

地区計画の区域内における行為の届出書

(あて先)  
玉村町長

○年 ○月 ○日

届出者	住所 群馬県佐波郡玉村町大字下新田 201
	氏名 玉村 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	群馬県佐波郡玉村町○○○
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 <sup>2</sup>	
(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)	届出部分	届出以外の部分	合計	
	設				
	計				(i) 敷地面積
	の	(ii) 建築又は建設面積	80 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>
	概	(iii) 延べ面積	160 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	160 m <sup>2</sup>
要	(iv) 高さ 地盤面から m	(v) 用途	専用住宅		
	(vi) 緑化施設の面積 m <sup>2</sup>	(vii) 垣又はさくの構造	生垣		
(3) 建築物等の用途の変更	(イ) 変更部分の延べ面積	(ロ) 変更前の用途	(ハ) 変更後の用途		
	m <sup>2</sup>				
(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 <sup>2</sup>	

備考

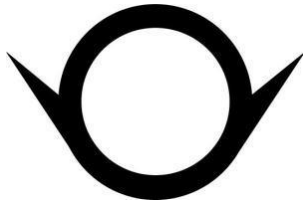
- 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
- 届出者の氏名(法人にあってはその代表者の氏名)の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。
- 建築物等の用途の変更について変更部分が二以上あるときは、各部分ごとに記載すること。
- 地区計画において定められている内容に照らして、必要な事項について記載すること。
- 同一の土地の区画について二以上の種類の行為を行おうとするときは、一の届出書によることができる。

## (6) 届出に必要な添付書類

届出に必要な添付書類は、以下のとおりです。

行為の種別	図面	縮尺	備考
・土地の区画形質の変更	位置図	1/2,500 以上	行為を行う土地の区域の方位、道路及び目標となる地物の表示
	設計図	1/100 以上	造成計画図及び断面図
・建築物の建築 ・工作物の建設 ・建築物等の用途の変更	位置図	1/2,500 以上	行為を行う土地の区域の方位、道路及び目標となる地物の表示
	配置図	1/100 以上	敷地内の建築物又は工作物の位置を表示する図面(境界から壁面までの距離を記入)
	2面以上の立面図	1/50 以上	建築物等の高さ、道路境界線を表示する図面
	各階平面図	1/50 以上	建築物の場合に限る
・かき又はさくの設定 (B地区のみ)	位置図	1/2,500 以上	行為を行う土地の区域の方位、道路及び目標となる地物の表示
	かき、さくの設定平面図	1/100 以上	かき又はさくを設置する場合、配置図を基に門、垣、塀、植栽等を記載したもの(垣、植栽については木竹名を記載)
	かき、さくの設定立面図	1/50 以上	かき又はさくの構造、高さを表示

※必要に応じて、上記以外にその他参考となるべき事項を記載した図書を添付してください。



●お問い合わせ先

**玉村町役場 都市建設課**

〒370-1192 群馬県佐波郡玉村町大字下新田 201

☎ : 0270-65-2511(代表) FAX : 0270-65-2592

☎ : 0270-64-7707(直通)

※ この手引きは、予告なく変更する場合があります。

平成 27 年 3 月