

よりよいまちづくりを進めるために

七栄中木戸・西二本榎地区

七栄獅子穴地区

地区計画の手続き

富 里 市

平成14年4月19日運用

平成29年7月11日改正

令和 3年7月30日改正

はじめに

富里市では、七栄中木戸・西二本榎地区と七栄獅子穴地区について効率的な土地利用を積極的に推進していくため、平成14年4月19日、これらの地区に地区計画を決定しました。

これによって、地区計画に定められたルールに従って、建築や開発を行っていただければ、容積率は100%、建ぺい率は50%を利用することができるようになりました。

また、地区計画制度の運用にあたっては、これまで届出勧告制度による届出をお願いしてきましたが、地区計画の目的にそったまちづくりが確実に実現できるようにするために、平成14年6月27日、さらに建築条例を定めました。

市では、この地区計画制度および建築条例を活用して、効率的な土地利用を進めるとともに、良好な環境を備えたよりよいまちづくりを進めていきたいと考えていますので、内容をよくご理解のうえ、ご協力いただけるようよろしくお願いいたします。

☐ わたしたちのまちの地区計画

七栄中木戸・西二本榎地区と七栄獅子穴地区で決定された地区計画についてくわしく見ていきましょう。

地区計画ってなに？

地区計画制度というのは、昭和55年につくられたまちづくりの制度です。

地区計画を定める地区で建築などを行う場合は、都市計画で定められた用途地域などの指定がまず前提になりますが、それに加えて、それぞれの地区でのまちづくりの目的にあったルールを選択して地区計画のなかに定めることができます。

そのルールを地区の人達みんなが守っていくことによって、よりよいまちづくりが実現していくわけです。

わたしたちのまちでの地区計画の詳しいルールについては、あとで述べさせていただきますが、大きく「区域の整備・開発及び保全の方針」というまちづくりの方針を定めた部分と、「地区整備計画」という、具体的なまちづくりのルールについて示している部分との2つの部分から構成されています。

わたしたちのまちの地区計画の特色は？

わたしたちのまちでは、まちづくりの目的が異なる低層住宅地区と、幹線道路にそった沿道地区の2つの地区にわけてルールを決めています。

☐ 低層住宅地区のルールは？

低層住宅地区では、容積率と建ぺい率のルールを定めています。

今回の地区計画では低層住宅地区の容積率を50%、建ぺい率を30%に低く定めていますが、建築にあたって通常必要な一定の幅員の道路用地を建築時に確保すれば、現在都市計画でこの地区に決定されている容積率100%、建ぺい率50%が使えることになるというルールです。

このルールによって、道路の整った良好な市街地づくりを進めていくことを目指しています。

☐ 沿道地区のルールは？

沿道地区では、建物の用途のルールを定めています。

沿道地区の活気を生かしていくとともに、周辺的生活環境を守っていくために、畜舎を制限するルールになっています。

地区計画の内容

七栄中木戸・西二本榎地区と七栄獅子穴地区で決定された地区計画の内容は次のようになっています。2つの地区がありますが、地区計画の内容は同じなので、七栄中木戸・西二本榎地区を例に見ていきましょう。

決定図書(七栄中木戸・西二本榎地区の例です)

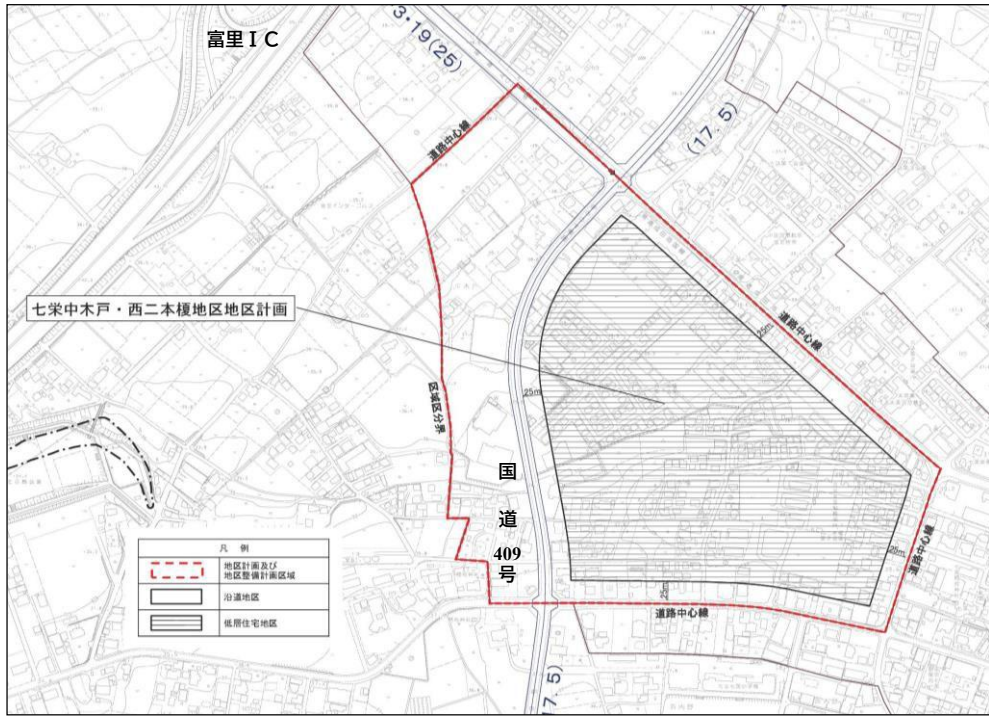
名	称	中木戸・西二本榎地区地区計画			
位	置	富里市七栄の一部			
面	積	約 28.3ha			
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は、幹線道路と市街化区域に囲まれた区域であり、農地等の散在する緑豊かな郊外住宅地である。区域内の状況は道路等の基盤の整備は地区全体としてはまだ十分に行われていないが、整備が行なわれた部分から徐々に市街化が進行しつつある。</p> <p>本地区計画は、当該地区における土地区画整理事業等の面的整備事業の計画的な導入を推進するとともに、上位計画で位置づけられている住宅地を基本とした土地利用の実現のために、安全で快適なまちづくりに配慮しつつ、適正な人口密度の配置を行える低層住宅地を中心とした土地の有効利用を実現することを目的とする。</p>			
	その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>地区を沿道地区と低層住宅地区に区分し、土地の有効利用を図る。</p> <p>地区内の道路については、適正な配置を誘導することにより良好な市街地を形成し、防災性、利便性、快適性の増進を図る。なお、道路の配置にあたっては、既存道路を尊重するとともに、新規道路についてもネットワーク形成等を考慮して行うものとする。</p> <p>沿道地区については、地域環境と調和した沿道立地施設を誘導する地区とし、低層住宅地区については、区画道路の整備に合わせて、一戸建ての専用住宅や低層の共同住宅を中心とした緑豊かな居住環境を形成する。</p> <p>また、建築物に関しては、沿道地区は後背の低層住宅地区などの環境に配慮して、建築物等の用途の制限を定める。</p> <p>低層住宅地区については、良好な住環境を保全し、土地の有効活用を図るために、区画道路整備の進捗に応じた建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度、区画道路整備の進捗に応じた建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度について定める。</p>			
地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	沿道地区	低層住宅地区
		面積	約 12.8ha	約 15.5ha	
	建築物等の用途の制限	次に掲げるものは建築してはならない。 ①畜舎			
	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	5/10 とする。ただし、次の各号のいずれかに該当する敷地にあつてはこの限りではない。 ①建築物の敷地に接するすべての区画道路(建築基準法(昭和25年法律第201号)第42条第1項の道路及び同条第2項に該当する道路、並びにこの地区計画の告示以降に同条第1項に該当することとなる道路で幅員が6m以上の道路とする。以下同じ)の部分が、道路用地として確保された当該敷地の場合 ②土地区画整理事業(昭和29年法律第119号)による土地区画整理事業(以下「土地区画整理事業の施行地区」という)又は、都市計画法(昭和43年法律第100号)第36条第3項の規定による工事が完了した旨の公告のあった開発区域(以下「工事完了公告のあった開発区域」という。)の場合			
建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	3/10 とする。ただし、次の各号のいずれかに該当する敷地にあつてはこの限りではない。 ①建築物の敷地に接するすべての区画道路の部分が、道路用地として空地が確保された当該敷地の場合 ②土地区画整理事業の施行地区又は、工事完了公告のあった開発区域の場合				

「区域は計画図表示のとおり」

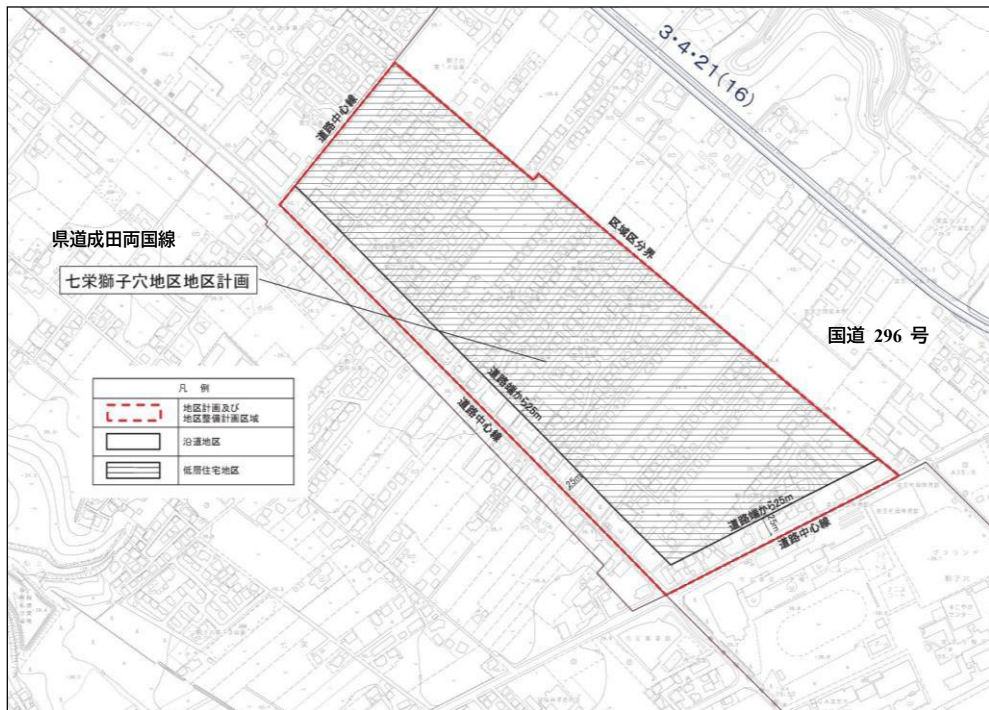
理由：本地区において、適正な土地利用を誘導し、良好な住環境の形成を図るため地区計画を決定する。

地区整備計画図


七栄中木戸・西二本榎地区



七栄獅子穴地区



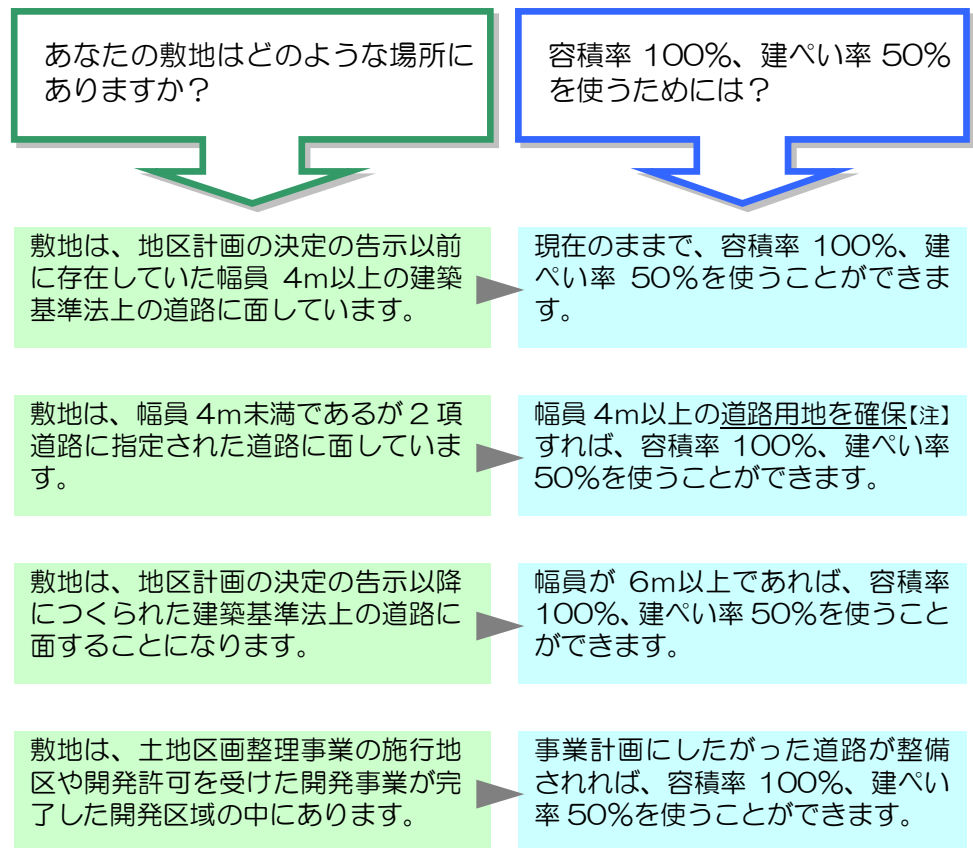
地区計画の運用基準

 低層住宅地区では、次のようなルールが適用されることとなります。

低層住宅地区では、道路の整備状況によって利用できる建築物の容積率の最高限度と、建築物の建ぺい率の最高限度を定めています。

あなたの敷地がある場所の道路の状態によって、以下のようになさっていただければ、容積率 100%、建ぺい率 50%を使うことができます。

なお、敷地が複数の道路に面している場合は、すべての道路に下の基準が適用されます。



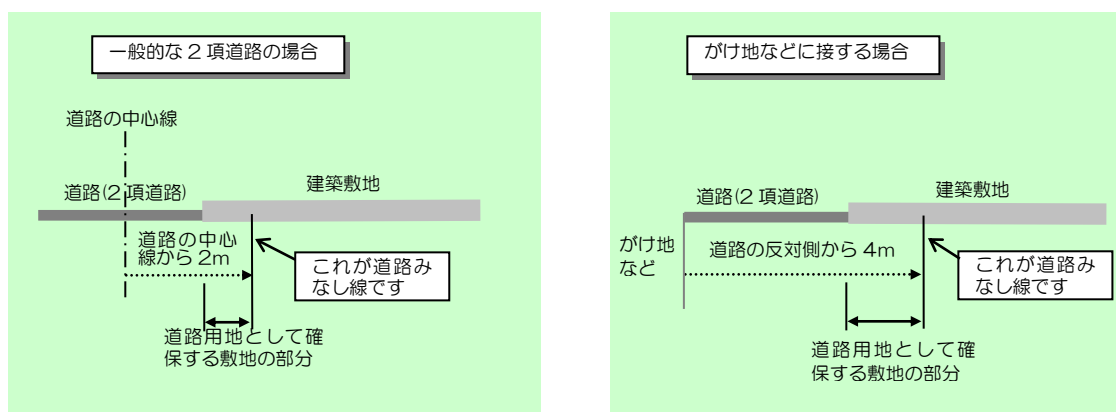
上の説明の中に出てくる「2 項道路」って何？

2 項道路というのは、都市計画区域に指定された時に既に建物が建ち並んでいた幅員 4m未満の道路で、特定行政庁（千葉県）が指定したものをいいます。

2 項道路に指定されると建築基準法上の道路となり、幅員 4m未満でも建築することができますが、その場合には次のページの【注】に示したように、4m以上の道路になるように、建築敷地に道路みなし線が定められます。

【注】「幅員 4m以上の道路用地を確保」とは？

2 項道路の場合は 2 項道路（複数の 2 項道路がある場合はすべての 2 項道路）に面している敷地の部分で、2 項道路の中心線から水平距離が 2m 以上（2 項道路がその中心線から 2m 未満でがけ地や川、その他これらに類するものに沿っている場合は、当該がけ地などの側の道路の境界線から道路側に水平距離で 4m 以上）の部分道路用地として確保していただくということです。



なお、ここではルールの概要だけをご説明していますので、詳しくは市の都市計画課までお問合せくださるようお願いいたします。

敷地が低層住宅地区と沿道地区にまたがる場合等の容積率、建ぺい率のルールの取扱いは？

建築敷地が低層住宅地区と沿道地区の 2 つの地区や地区計画区域の内外など、容積率や建ぺい率が異なる 2 つの地区にまたがる場合、地区計画での容積率や建ぺい率は、建築敷地の割合による按分によって定めることとなります。

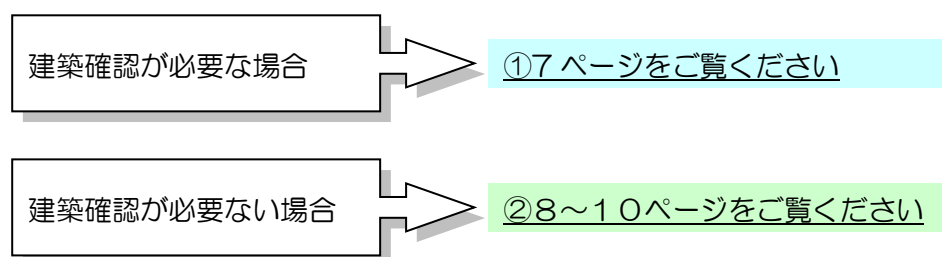
敷地が低層住宅地区と沿道地区にまたがる場合の用途のルールの取扱いは？

地区計画では、沿道地区内にある建築敷地について畜舎の建築を制限していますが、建築敷地が低層住宅地区と沿道地区の 2 つの地区にまたがっている場合についても、畜舎の建築は制限されることとなります。

❏ 地区計画が定められた区域内での手続き

地区計画が定められた区域内で、土地の区画形質の変更や、建築物の建築、工作物の建設、建築物の用途の変更などの行為を行う場合には、地区計画のルールに適合したまちづくりが行われるようにするために一定の手続きを行っていただく必要があります。

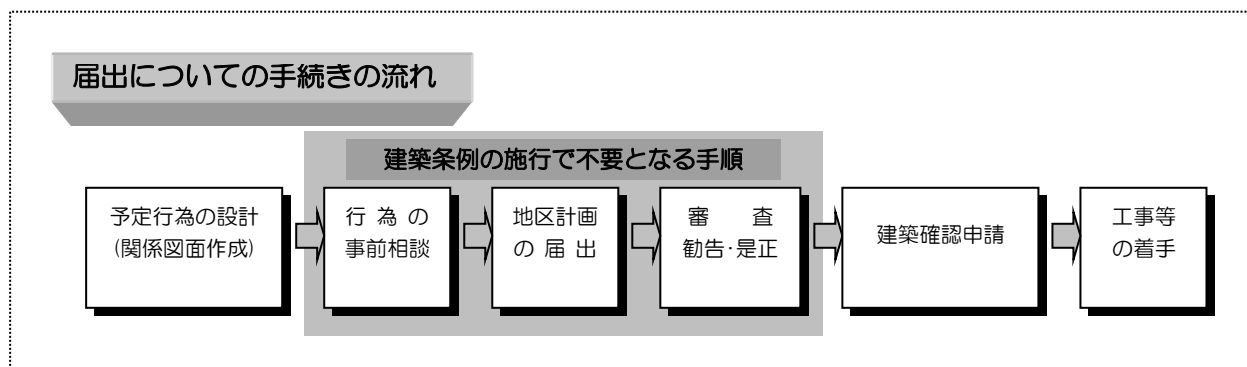
手続きは、その行為が建築確認を必要とするものかどうかによって、次の2通りに分かります。



① 建築確認が必要な行為を行う場合

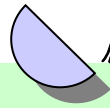
地区計画が定められた区域内で、地区計画のルールが、より確実に実施されるようにするために、地区計画のルールを「地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例（以下「建築条例」）」として制定しました。

建築条例が制定されることによって、建築条例に定められたことが建築確認の対象になり、本地区区計画においては、建築物等に関する事項のすべてを建築条例に定めていますので、地区計画が定められた区域内で建築確認が必要な行為を行う場合は、地区計画の届出は不要となり、建築確認申請を行うだけでよいことになります。



②建築確認が必要ない行為を行う場合

地区計画が定められたわたしたちのまちで、建築確認が必要のない行為を行う場合には、地区計画のルールが守られているかどうかを確認するために、以下の要領で行為の届出の手続きを行ってください。



届出が必要な行為は？

地区計画が定められている区域内で、次のような行為を行おうとする場合には、工事などに着手される30日前までに届出が必要です。

□土地の区画形質の変更をする場合

具体的には、以下のような行為です。ただし、開発許可を必要とする行為については届出は不要です。

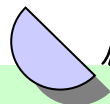
☆切り土や盛り土など土地の造成を行うこと

☆道路の新設や拡幅などにより建築敷地を新設、変更すること など

□以下の行為で、建築確認申請が必要ない行為

☆建築物(工作物)を建築すること

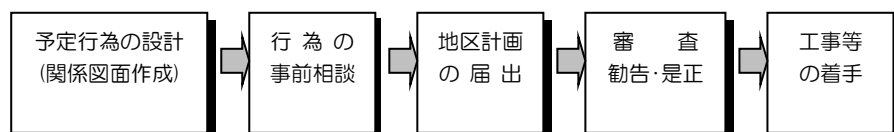
☆現在の建築物の用途を異なる他の用途に変更すること



届出の方法は？

届出にあたっては、届出書と関連する図面がそれぞれ2部必要です。詳しくは富里市都市計画課までお問合せください。届出書の様式や関連する図面の種類は9～10ページを参考にしてください。

届出についての手続きの流れ



地区計画の区域内における行為の届出書
(_____ 地区)

年 月 日

富里市長

様

(住 所)

届出者 (氏 名)

(電話番号)

都市計画法 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
- 建築物等の形態の変更又は意匠の変更
- 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 富里市
- 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
(2) 建築物の建築又は工作物の建設	(イ)行為の種類	(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
		(i)敷地面積	m ²	m ²	m ²
		(ii)建築又は建設面積	m ²	m ²	m ²
		(iii)延べ面積	m ²	m ²	m ²
		(iv)用 途	(vii)緑化施設の面積		
		(v)高さ	(viii)かき又は柵の構造 (高さ・構造・位置)		
		地盤面から			
(vi)広告物の設置 (有 ・ 無)					
(ix) 壁面の位置	道路側	m	隣地側	m	
(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 ²				
(4)建築物等の形態の変更又は意匠の変更	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た内容に照らして、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。

なお、前ページの届出書を提出していただく時には、それぞれの行為に応じて、次のような添付図書が必要となりますので、合わせて提出していただくようお願いいたします。

また、下記の図書以外にも参考になる図書があれば添付していただくことがあります。

□土地の区画形質の変更をする場合は？

No.	図面の種類	縮 尺	備 考
1	位置図	1 / 2,500	都市計画図に行為の場所を表示
2	配置図	1 / 1,000以上	当該土地の区域及び周辺の公共施設を表示
3	設計図	1 / 100以上	造成計画図, 構造図, 断面図等

□建築物(工作物)の建築をする場合は？

No.	図面の種類	縮 尺	備 考
1	位置図	1 / 2,500	都市計画図に行為の場所を表示
2	配置図	1 / 100以上	敷地内における建築物又は工作物の位置を表示
3	立面図	1 / 50以上	2面以上
4	平面図	1 / 50以上	建築物にあっては各階平面図

□建築物等の用途の変更をする場合は？

No.	図面の種類	縮 尺	備 考
1	位置図	1 / 2,500	都市計画図に行為の場所を表示
2	配置図	1 / 100以上	敷地内における建築物又は工作物の位置を表示
3	立面図	1 / 50以上	2面以上
4	平面図	1 / 50以上	各階の変更内容を表示

届出書は、2部提出して下さい。一部は届出者返却用となります。