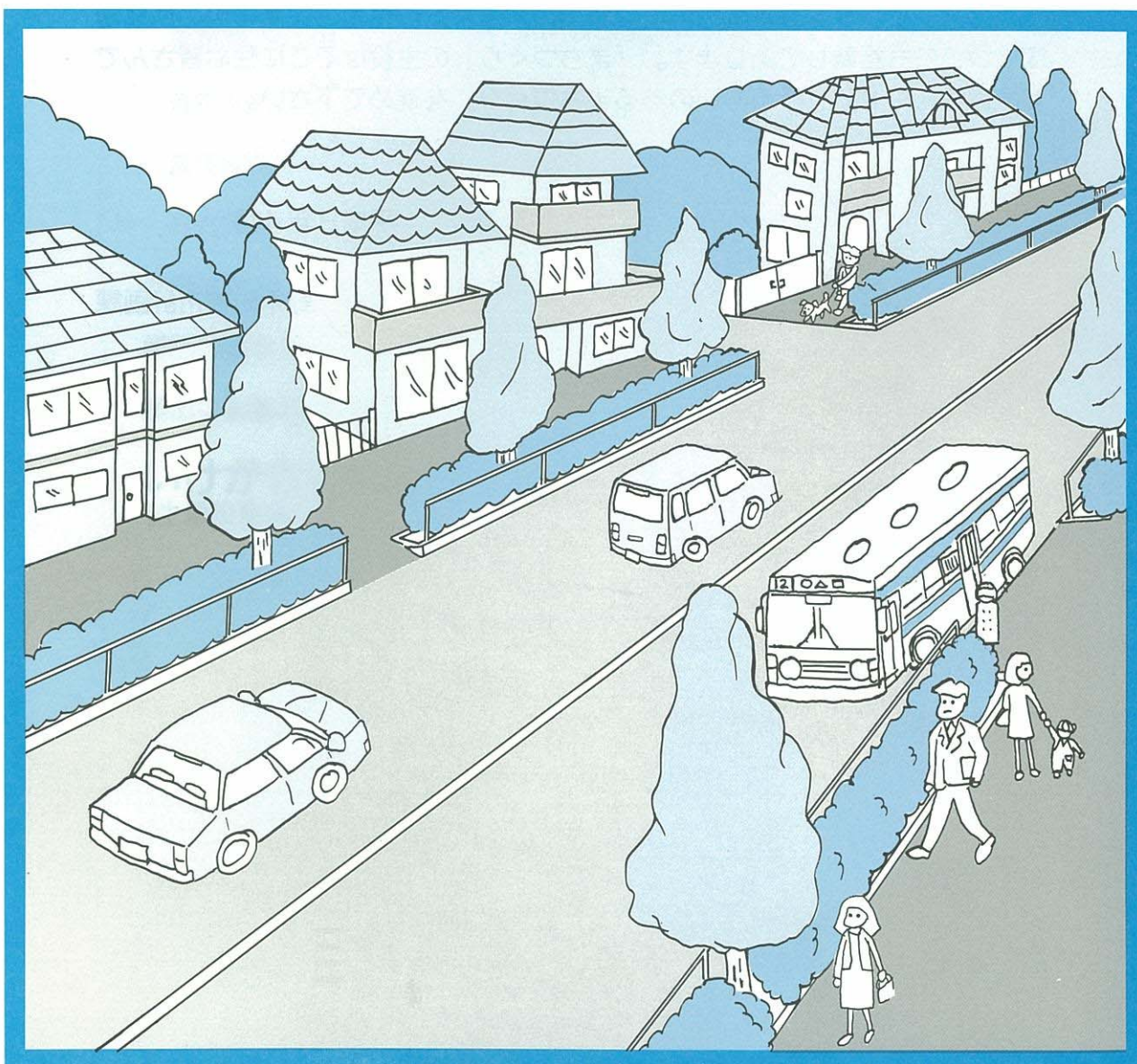


地区計画の手引き

(生垣設置費用助成制度の案内)

うるおいのあるまちづくりのために

友沼東部地区



栃木県野木町

はじめに

「一流のいなかまち・野木町」を目指して

本地区は、土地区画整理事業の施行により良好な居住環境づくりを行っておりますが、さらに住みよいまちづくりを進めるために、平成8年4月1日、友沼東部地区地区計画が各位のご理解とご協力によりまして都市計画の決定がなされました。

地区計画とは、建築物の用途あるいは建築物の高さ、壁面の位置、敷地面積の最低限度及び生垣の設置などのルールを設けたものであります。

このパンフレットは計画の内容や届出の方法また、生垣の設置費用の助成制度についても記載してあります。「まちづくり」の主役はそこに住む皆さんです。皆さんの力で「うるおいのあるまちづくり」を進めて下さい。

平成8年4月

野木町都市計画課



目 次

地区計画の内容	2
地区計画の内容の趣旨及び解説	4
敷地面積の最低限度	4
壁面の位置の制限	6
建築物の用途の制限	8
建築物等の高さの最高限度	10
建築物等の形態又は意匠の制限	11
かき又はさくの構造の制限	12
届出の方法	14
届出の書き方	16
届出に必要な添付図書	17
いけがきのすすめ	18
【生垣設置費用助成金交付制度の案内】	




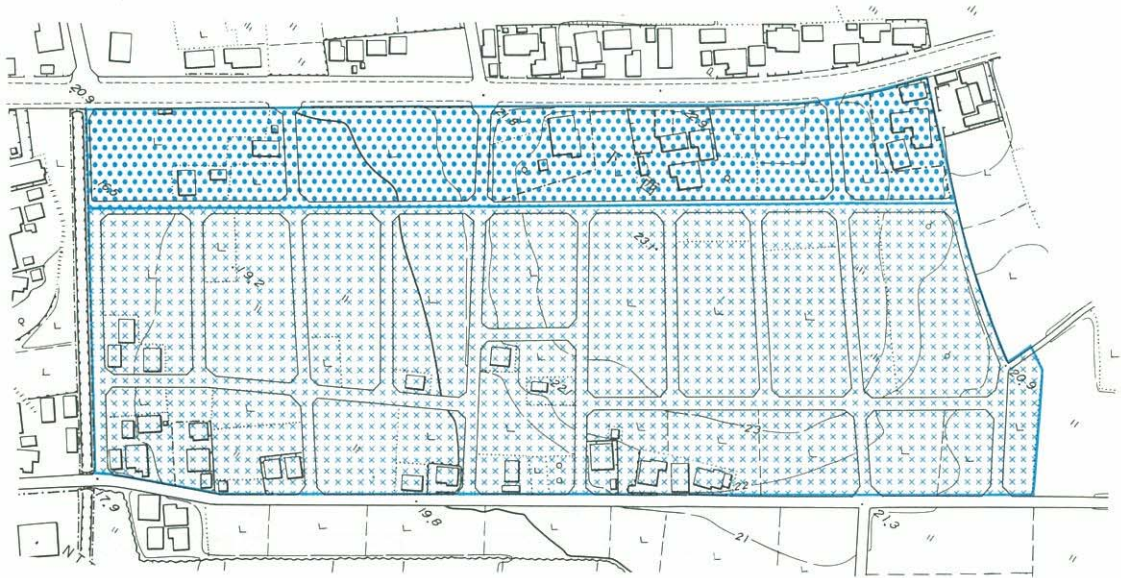
地区計画の内容

項 目	内 容	
(1)敷地の最低限度 (2地区共通)	165㎡	
(2)壁面の位置の制限 (2地区共通)	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線及び道路境界線までの距離は1.0m以上とする。	
(3)建築物の用途の制限	一般住宅地区	建ぺい率 60% 容積率 200%
		第一種中高層住居専用地域 一部建築してはならないものがあります。 P8をご参照ください。
	沿道地区	建ぺい率 60% 容積率 200%
		第二種住居地域 一部建築してはならないものがあります。 P8をご参照ください。
(4)建築物等の高さの最高限度	一般住宅地区 12.0m	
	沿道地区 15.0m	
(5)建築物等の形態又は、意匠の制限 (2地区共通)	①広告物、看板類 周囲の環境に調和するデザイン、表現方法に心がけ、全体としてまとまりを持つようにする。 ②建築物等の外壁等 住宅地らしい落ち着いた雰囲気を作成するため、建築物の規模、形態、色調に調和を持つようにする。	

<p>(6)かき又はさくの構造の制限 (2地区共通)</p>	<p>道路に面する側のかき又はさくの構造は、次の各号に掲げるものとする。ただし、国道4号に接する宅地についてはこの限りではない。</p> <p>① かき又はさくは、生垣又は1.5m以下の透視可能な柵とする。ただし、基礎で0.6m以下の部分及び門柱並びに門扉にあつてはこの限りではない。</p> <p>② 門柱及び門扉の高さは、1.5m以下とする。</p> <p>③ 高さ1.5m以下の補強コンクリートブロック造等のへいで、道路側に幅1.0m以上の植栽帯を設け植栽をしたもの。</p>
------------------------------------	---

※高さの算定にあたっては、建築基準法施行令第2条第1項第6号に定めるところによる。

凡	例
一般住宅地区	
沿道地区	





地区計画の内容の趣旨及び解説

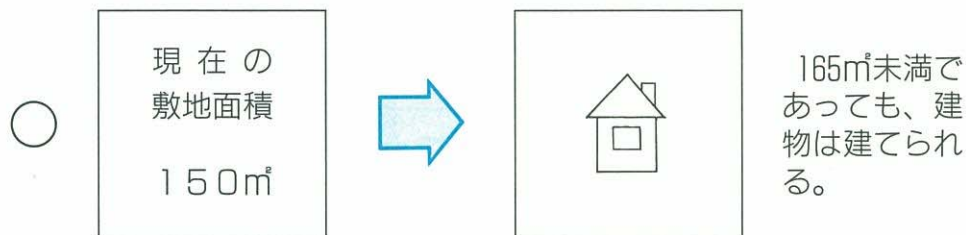
敷地面積の最低限度
 (一般住宅地区・沿道地区共通)

165㎡

趣旨

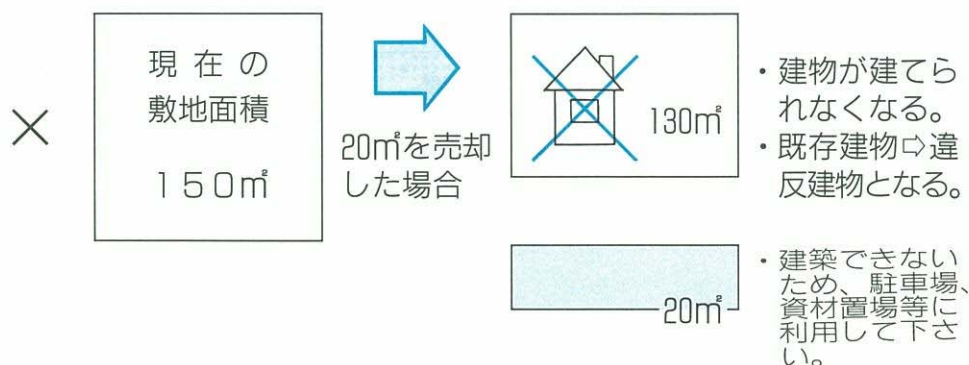
宅地を細分化、ミニ開発することによる居住環境の悪化を防ぐために、敷地面積の最低限度を165㎡(約50坪)に決めました。現在(地区計画決定告示日)、すでに165㎡未満である土地については、敷地面積の最低限度の制限は及びません。つまり、165㎡未満の更地であっても、すでに建物が建っている165㎡未満の土地であってもその敷地での建築は認められます。

<地区計画指定後>

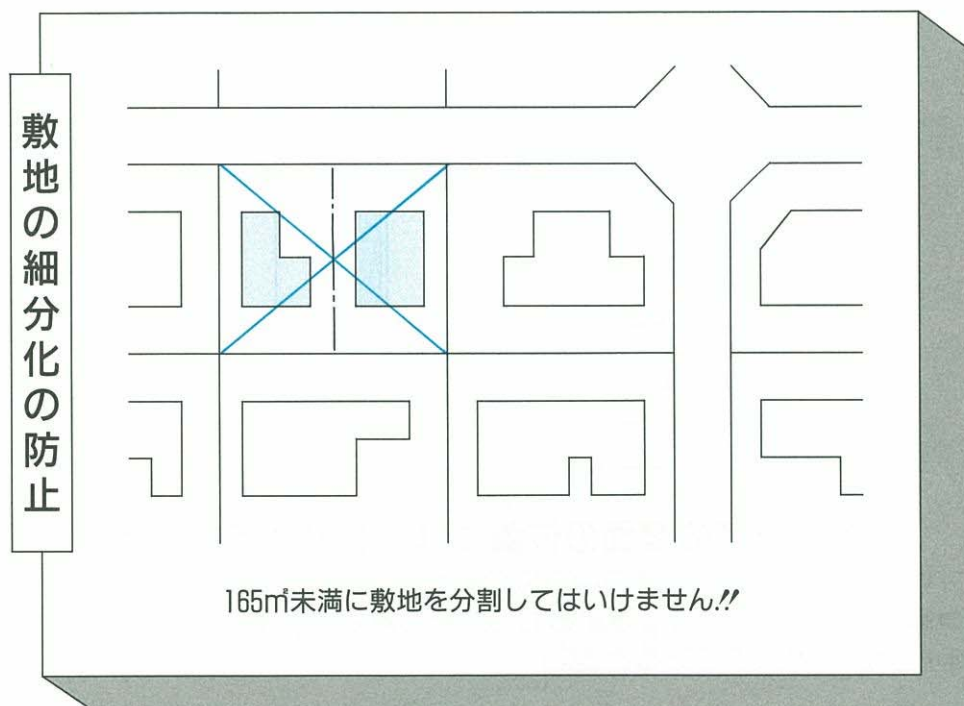


しかし、この165㎡未満の土地を地区計画指定後、一部を売却し、当初の面積を減らしてしまった場合には、この特例は認められなくなります。

<地区計画指定後>



また、地区計画決定前165㎡以上あった土地を、地区計画決定後分割し、あらたに165㎡未満となった土地については建物は建てられなくなります。



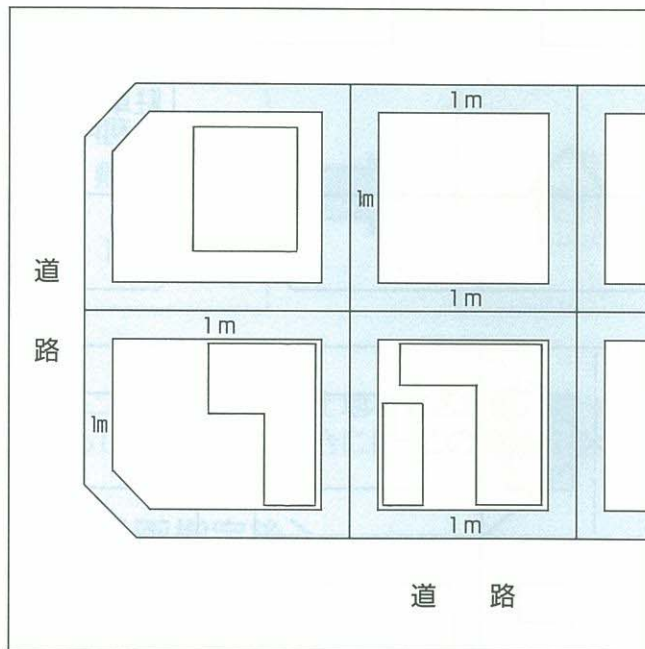
壁面の位置の制限

(一般住宅地区・沿道地区共通)

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、隣地境界線及び道路境界線までの距離は、1.0mとします。

趣旨

日照や通風、樹木スペースを確保してゆとりのある街並みをつくるとともに、プライバシーを守り良好なコミュニティを維持するために、住宅を道路や隣地から1m後退して建築していただく制限を設けました。



には、
建築物は建築
できません。

次の建物等の壁面の位置には、特例があります。

1. 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるとき。
2. 車庫、物置その他これに類するもので軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が20㎡以内であるとき。

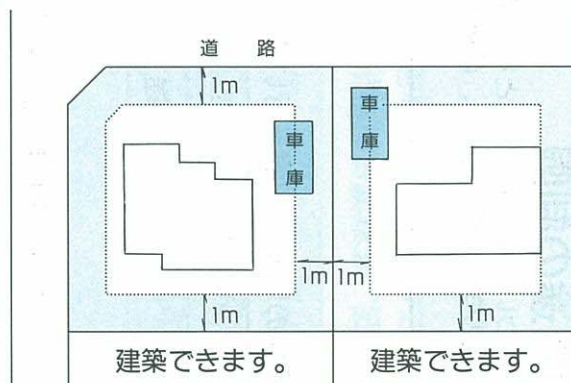
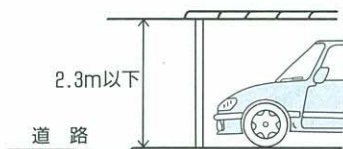
解説

外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下の場合、隣地境界線及び道路境界線からは1.0m後退せずに建築されてもかまいません。

また、車庫、物置その他これに類するもので軒の高さが2.3m以下で、かつ床面積の合計が20㎡以内のものならば、隣地境界線及び道路境界線のいずれからとも、1.0m以上後退することなく建築することができます。

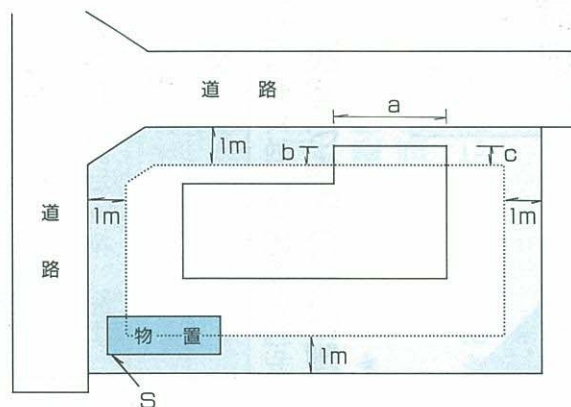
既存不適格建築物について

1. 地区計画の施行された日、既に、この制限に適合していない建物（既存不適格建築物）については、そのままの形態で使用するのであれば制限はおよびません。
2. しかし、建物の建替え時など、新築及び建築物の不適格部分を含む増築、改築、修繕又は模様替えの時は、不適格部分を是正していただきます。



$$a + b + c \leq 3m$$

$$S \leq 20m^2$$



建築物の用途の制限

一般住宅地区については住宅を主体とした建築物を、沿道地区については、地域住民の生活利便の向上に資するため、幹線道路にふさわしい土地利用を誘導します。

建築物の用途の制限

地区計画区域では次表のような建築物の用途の制限を行います。

建 築 物 の 用 途	60/200	
	一般住宅地区	沿道地区
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿	○	○
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うち政令で定めるもの	○	○
幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○
図書館等	○	○
神社、寺院、教会等	○	○
保育所等、診療所、公衆浴場	○	○
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	○	○
巡査派出所、公衆電話所等	○	○
大学、高等専門学校、専修学校等	×	○
病院	○	○
床面積の合計が500㎡以内の一定の店舗、飲食店等	★1	○

上記以外の物品販売業を営む店舗、飲食店	×	★2
上記以外の事務所等	×	★2
ボーリング場、スケート場、水泳場等	×	×
ホテル、旅館	×	×
自動車教習所	×	×
床面積の合計が15㎡を超える畜舎	×	×
マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場等	×	×
カラオケボックス等	×	×
2階以下かつ床面積の合計が300㎡以下の自動車車庫	×	○
営業用倉庫	×	×
劇場、映画館、演芸場、観覧場	×	×
原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が50㎡以下のもの	×	○
作業場の床面積の合計が150㎡以下の自動車修理工場	×	×
火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理の量が非常に少ない施設	×	★2

★1 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電器器具店、その他これらに類するサービス業を営む店舗及びパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むもので作業場を有するものは建築不可

★2 当該用途に供する部分が3,000㎡以下の場合に限り建築可能

建築物等の高さの最高限度

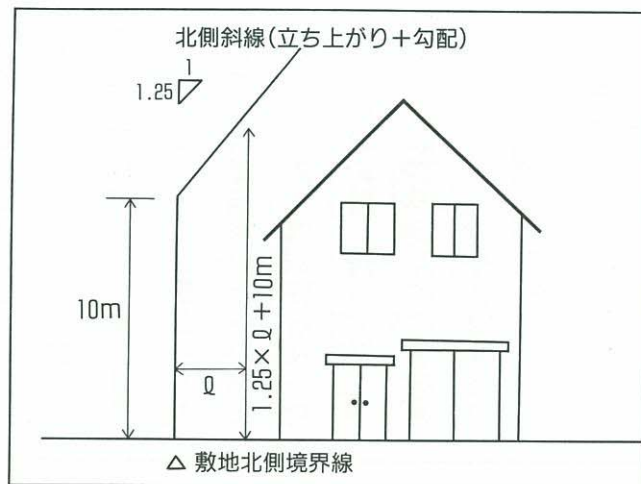
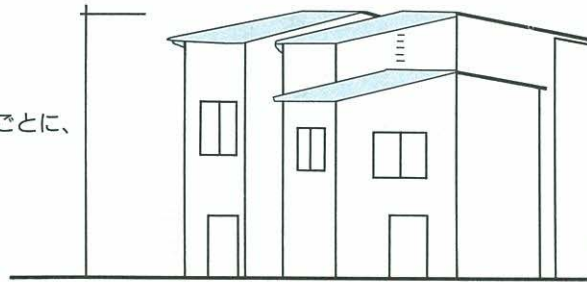
建築物の高さの最高限度は、一般住宅地区・沿道地区、それぞれ、12.0m・15.0mとします。

趣旨

地区の景観や、良好な居住環境を維持するため、建築物の高さの最高限度をそれぞれの地区ごとに設けました。

解説

それぞれ地区ごとに、
12m・15m



建築物等の形態又は意匠の制限

(一般住宅地区・沿道地区共通)

広告物や看板類は、周囲の環境に調和するデザイン、表現法に心がけ、全体としてまとまりを持つようにする。又、建築建築物の外壁等は、住宅地らしい落ち着いた雰囲気を作成するため、建築物の規模、形態、色調に調和を持つようにする。

趣旨

まちなみを決める大切な要素として、建築物の色彩は特に重要です。

落ち着いたたたずまいと緑豊かなうまいある住宅地としてのまちなみを形成するため、刺激的な原色を避け、植栽やまちなみなどと調和する色調にさせていただくよう決めました。



かき又はさくの構造の制限

(一般住宅地区・沿道地区共通)

道路に面する側のかき又はさくは、次の各号の一に掲げるものとします。

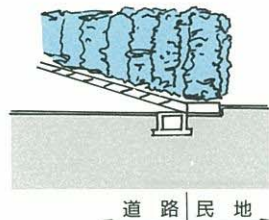
- ① かき又はさくは、生垣又は1.5m以下の透視可能な柵とする。ただし、基礎で0.6m以下の部分及び門柱並びに門扉にあってはこの限りではない。
- ② 門柱及び門扉の高さは、1.5m以下とする。
- ③ 高さ1.5m以下の補強コンクリートブロック造等のへいで、道路側に幅1.0m以上の植栽帯を設け植栽をしたもの。

趣旨

緑豊かなまち並みをつくとともに、震災時の防災や景観を考えて、かき又はさくの構造に制限を設けました。

また、まち並みの美しさを考え、さく等の高さにも制限を設けることとしました。

(1)いけがき



(2)高さ1.5m以下のネットフェンスなど
(基礎の高さ宅地面より0.6m以下)



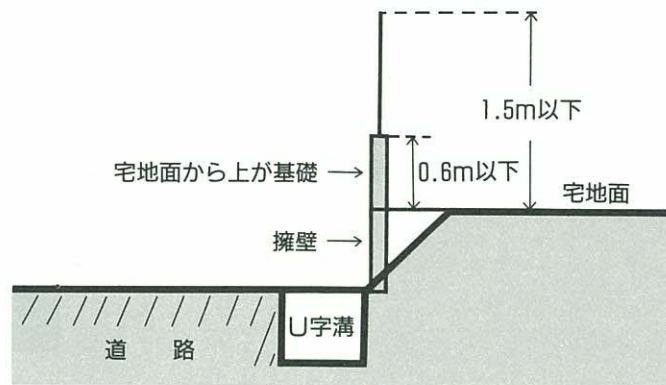
(3)高さ1.5m以下の補強コンクリート
ブロック造りのへいなど



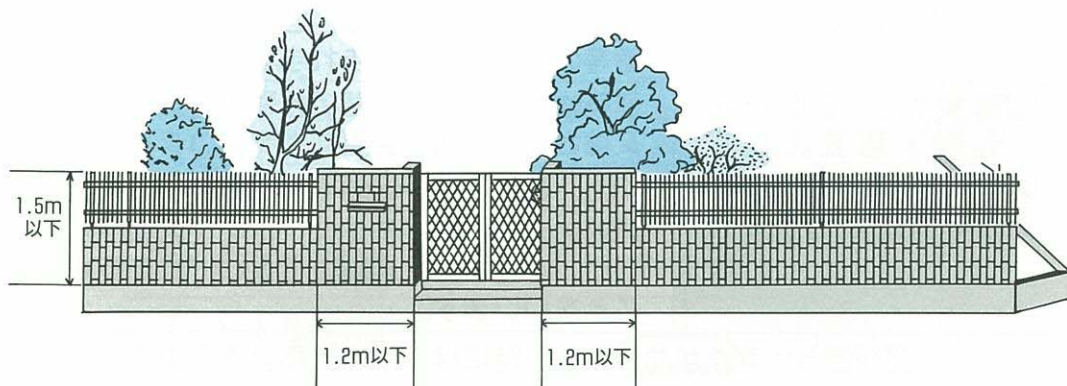
運用基準 (考え方)

■地区計画のうち「かき又はさくの構造の制限」で、《生垣又は柵の基礎及び透視可能な柵》の考え方は次のとおりになります。

- ① 造成をした宅地の部分を保護するためのものは（道路に面する部分）は「擁壁」とみなし、基礎の0.6メートルには入らない。ただし、「擁壁」は可能な限り低くして下さい。



- ② 透視可能な柵（道路に面する部分）は、全面的なフェンス等とします。





届出の方法

届出とは

地区計画の目標は、個々の建築行為などを規制、誘導することによって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物の新築・増築・改築・移動をしたり、宅地造成等を行う場合、個々の行為について「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いたします。

勧告とは

届出の行為が地区計画に適合しない場合は、設計変更等の勧告を町長が行います。

建築物の新築・増改築に必要な「建築確認申請」も、地区計画に適合しない場合、建築確認が受けられません。

届出の必要な行為

届出の必要な行為で主なものは次のとおりです。
(建築物の延べ面積が10㎡以下でも届出が必要です)

行 為	内 容 説 明
(1)建築物の建築	「建築物」には、車庫、物置、建築物に付属する門又はへいなどが含まれます。 「建築」とは、新築、増築、改築、移転のことをいいます。
(2)工作物の建設	「工作物」には、かき、さく、へい、門、擁壁等の築造などが含まれます。
(3)建築物、工作物の形態・意匠の変更	建築物等の屋根・外壁の色彩の変更及びかき又はさくの構造の変更などをいいます。
(4)土地の区画形質の変更	切土、盛土、及び区画等の変更をいいます。
(5)建築物の用途の変更	用途の変更とは、例えば、住宅を店舗併用住宅に、あるいは、店舗を工場などに変更することをいいます。

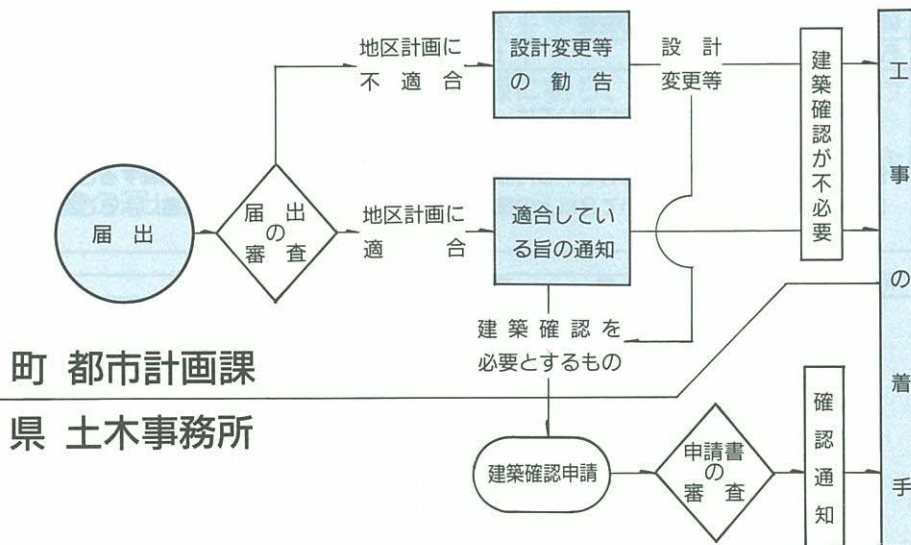
※届出が必要かどうか判断がむずかしい時には、都市計画計画課までお問い合わせください。

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」…………… 2通
 - 「地区計画の区域内における行為の届出概要書」…………… 1通
 - 「登記簿謄本及び借地契約書(建築敷地が借地の場合)の写し」
又は「仮換地通知書の写」…………… 2通
 - 「設計図書」…………… 2通
2. 届出先
野木町都市計画課計画係 TEL(0280-57-4161)
3. 届出時期
工事(行為)着手日の30日前までに
※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。

届出から
工事着手
まで

届出から工事着手まで





届出書の書き方

様式第1号 (第4条関係)

地区計画の区域内における行為の届出書

平成8年4月1日

野木町長 様

届出者 住所 友沼1111
氏名 友沼太郎 ㊟
☎ 57-4161

都市計画法第58条の2第1項及び野木町地区計画の届出等に関する取扱要領第4条第2項に基づき

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、下記によりお届けします。

記

1 地区名	友沼東部				
2 行為の場所	野木町大字 友沼1111				
3 行為の着手予定	平成8年 5月 1日	4 行為の完了予定	平成8年 11月 15日		
5 設計又は建築又は設 行 方 法	(1) 土地の区画形質の変更	区域の面積			
	(2) 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	
		(イ) 行為の種別			
	(イ) 建築物の設計又は建築の概要	届出部分	届出以外の部分	合計	
		(i) 敷地面積		198.0 m ²	
		(ii) 建築又は建設面積	85.00 m ²	m ²	85.00 m ²
		(iii) 延べ面積	135.00 m ²	m ²	135.00 m ²
		(iv) 高さ及び階数	地盤面から 住宅7.0m、地上 2階、地下 階		
		(v) 用途	専用住宅及び車庫		
		(vi) 屋根及び外壁の色彩	屋根：ブラウン 外壁：グレー		
(vii) かき又はさくの設置の有無及び構造	㊟ (いけがき) ・ 無				
(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) 変更前の用途			
(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

- 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。
- 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。
- 同一の土地の区域において2以上の種類を行おうとするときは一の届出書によることができる。

受付欄	決 裁 欄			建築物等に関する制限	項 目	
	課長	係長	係		用途	
	適合通知書を交付してよろしいか伺います。			建ぺい率		
				容積率		
				最小敷地面積		
				高さ階数		
				かきさく		
				意匠形態		

様式ダウンロードホームページアドレス <http://www.town.nogi.tochigi.jp/frames/town.htm>
 (野木町ホームページ → 野木町をもっと知ろう!「まちづくりと公園整備」 → 申請書様式「地区計画」)



届出に必要な添付図書

届出に必要な図書は、下記のとおりです。

正1部・副1部

行為の種別	図書	縮尺	備考
(1)建築物の建築 工作物の建設	付近見取図	1/1,000以上	方位、道路及び目標となる地物の表示
	配置図	1/200以上	敷地内における建築物の位置を表示（境界から壁面までの距離を記入）
	立面図 (2面以上) 各階平面図	1/100以上	外壁・屋根などの色彩を表示、地盤面からの高さを表示
(2)建築物または 工作物の形態、 意匠の変更・ 用途の変更	付近見取図	1/1,000以上	(1)の備考参照
	配置図	1/200以上	※用途の変更の場合は、各階の用途を表示
	立面図	1/100以上	
(3)土地の区画 形質の変更	区域図	1/1,000以上	当該土地の区域及びに当該区域及び当該区域周辺の公共施設を表示
	設計図	1/100以上	造成計画図及び断面図

- ※ 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して下さい。
2. 届出書の体裁は、添付図書を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下さい。
3. 隣地を借地し、基準面積として、建築行為を行う場合、隣地地主の借地契約書の写しなどを添付して下さい。



問い合わせ申請窓口

野木町都市整備課計画係

TEL0280-57-4161