

地区計画の手引き

—うるおいのあるまちづくりのために—

野木ローズタウン第五地区

栃木県野木町

はじめに



野木ローズタウン第五地区は、閑静な住宅地として造成された民間開発の住宅団地で、緑豊かで快適な住環境を保全していくため、平成元年に「野木ローズタウン第五地区建築協定、緑化協定」が締結されましたが、平成21年11月に期間満了を迎えることになりました。

協定により維持・保全されてきた緑豊かで快適な住環境を、将来においても引継ぎ、維持・発展を図る必要があるため、「野木ローズタウン第五地区地区計画」というルールを定めました。

地区計画とは、特定の地区内において、良好な市街地環境の形成・保持のため、施設整備・建築物の整備・土地利用に関する一体的かつ総合的な計画で地区にふさわしいきめ細かいルールを定めるものです。

本地区の計画概要は、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又は柵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内容や届出方法、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」を進めてください。

平成21年7月

野木町都市整備課

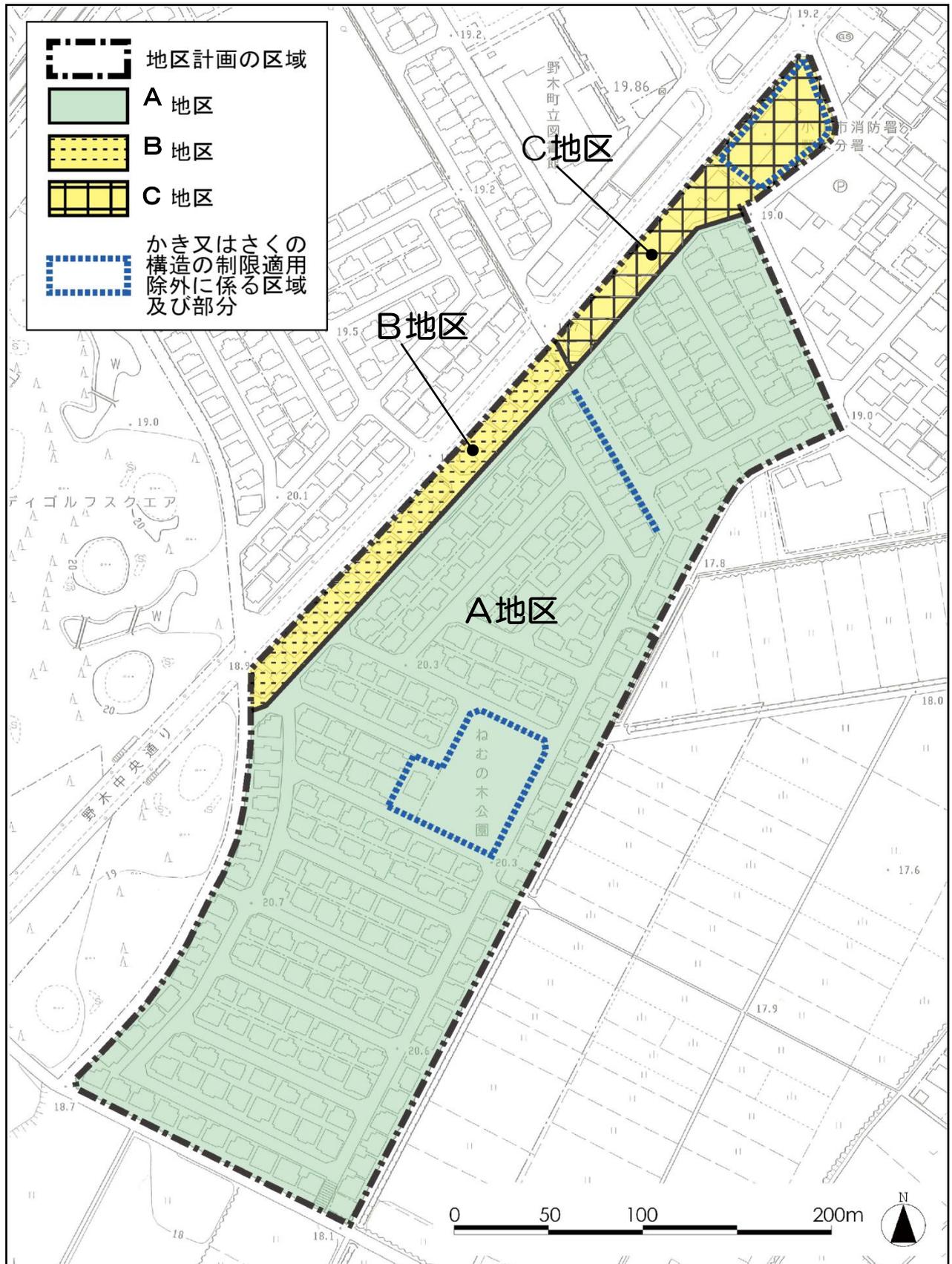
※都市計画決定：平成21年7月14日

地区計画：特定の区域内において、良好な市街地環境の形成・保持のため、施設整備・建築物の整備・土地利用に関する一体的かつ総合的な計画で、地区にふさわしいきめ細かいルールを定めるものです。

目 次

地区計画の区域	1
地区計画の概要	2
地区計画の内容及び解説	4
建築物の用途の制限	4
建ぺい率・容積率の最高限度	7
敷地面積の最低限度	8
壁面の位置の制限	9
建築物等の高さの最高限度	11
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	12
かき又はさくの構造の制限	13
届出について	17
届出の方法	22
届出書の書き方	23
野木ローズタウン第五地区 地区計画運用基準	24

地区計画の区域



地区計画の概要

野木ローズタウン第五地区は、地区内を「A地区」、「B地区」、「C地区」の3つに分けて、それぞれの地区にふさわしいまちづくりを進めていくことになりました。

地区名	「A地区」	「B地区」	「C地区」
地区の概要	低層の一戸建て住宅を中心とする地区です。	低層の一戸建て住宅を中心とする地区です。	住宅地の日常生活利便施設及び公共公益施設を適正に配置する地区です。

項目	内容		
	A地区	B地区	C地区
建築物等の用途の制限	面積：約6.3ha	面積：約0.3ha	面積：約0.4ha
	それぞれ地区にふさわしい用途とします。 (4～6ページ参照)		
建築物の容積率の最高限度	8/10		20/10
建築物の建ぺい率の最高限度	5/10		6/10
建築物の敷地面積の最低限度	165㎡ ただし、地区計画決定の際に敷地面積が165㎡未満の敷地は、地区計画決定時の敷地面積とする。		
建築物等の高さの最高限度	軒の高さは、地盤面から7.0m以下としなければならない。	建築物の各部分の高さは、次の各号に掲げるもの以下とする。 (1) 建築物の高さの最高限度は、地盤面から10.0m (2) 軒の高さは、地盤面から7.0m	建築物の高さの最高限度は地盤面から13.0m以下とする。ただし、公共の用に供するものについては、この限りではない。
壁面の位置の制限	原則として、建築物の外壁等の面から、道路境界線及び隣地境界線（ごみ置場の敷地に接する場合を除く）までの距離は1.0m以上		
壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面後退区域に自動販売機等の工作物の設置をしてはならない。（公園は適用除外とする）		

<p>建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</p>	<p>(1) 広告物・看板類等を建築物に設置、又は築造してはならない。ただし、土地又は建物の所有者等が自己の敷地内で自己の用に供する広告物等の表示面積が合計 1.0 m²以下のものは、この限りではない。</p>	<p>(1) 広告物・看板類等を建築物に設置、又は築造してはならない。ただし、次の各号の一に該当する場合はこの限りではない。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・土地又は建物の所有者が自己の敷地内で自己の用に供するもの ・広告物等の表示面積が合計 1.0 m²以下のもの ・公共の用に供するもの
<p>かき又はさくの構造の制限</p>	<p>(2) 建築物の外壁や柱の色彩については、周辺環境との調和を図り、刺激的な色彩は用いないものとする。</p> <p>(3) 地区計画決定時において築造されているコンクリートブロック製擁壁の端部を越えて工作物(建築物の軒先を除く。)を設けてはならない。また、家屋の出入口・附属車庫等に用いる場合や一体的な改修を行う場合を除き、これらの擁壁を個別に改造してはならない。</p> <p>(4) 建築物の敷地の地盤面の高さは、地区計画決定時の高さを変更してはならない。ただし、整地、造園、附属建築物の設置等のために行う場合の変更で、野木ローズタウン第五地区内の周辺の地盤高と比較し著しく異ならない必要最低限度の変更はこの限りではない。</p> <p>道路に面する側に設ける場合は、次の①及び②を満たすものとし、隣地に面する側に設ける場合は③を満たすものとする。ただし、公共公益施設で管理上やむを得ない場合にあっては、この限りではない。</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 生垣又は地盤面からの基礎の高さが0.6m以下で仕上がり高さを1.5m以下とした透視可能な柵で植栽に努めたもの ② 門柱、門扉、門構え周りの塀で高さが2.0m以下、かつ、道路側からの見付け長さの合計が3.6m以下のもの ③ 生垣又は地盤面からの基礎の高さが0.6m以下で仕上がり高さを1.5m以下とした透視可能な柵 	

地区計画の内容及び解説

建築物の用途の制限

【A地区・B地区共通】

一戸建て住宅を中心とした良好な住環境の維持・発展を図るために、次の用途に利用するものだけが建築できるものとします。

1. 一戸建ての住宅
2. 店舗や事務所等が兼用された一戸建ての住宅（第一種低層住居専用地域内で建築できるものに限る。）【下表参照】
3. 幼稚園・小学校・中学校・高等学校
4. 図書館等
5. 神社・寺院・教会等
6. 診療所
7. 巡査派出所・公衆電話所等・その他公益施設等
8. 前各号の建築物に附属するもの（15㎡を超える畜舎、大規模な自動車車庫等を除く。）

解説

A地区・B地区では共同住宅や長屋住宅を建築することができません。

店舗や事務所等^{※1}は、住宅と兼用されたもので店舗や事務所の部分の床面積の合計が全体の2分の1以下、かつ、50㎡（約15坪）以下までのものが建築できます。

※1 店舗や事務所等の種類は次のとおりです。

1. 事務所(汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車のための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。)
2. 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店
3. 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗
4. 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。)
5. 自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。)
6. 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
7. 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。)

【C地区】

低層戸建て住宅地の日常生活利便施設及び公共公益施設を適正に配置する地区であるために、次の用途に利用するものだけが建築できるものとします。

1. 一戸建ての住宅
2. 店舗や事務所等が兼用された一戸建ての住宅（第一種低層住居専用地域内で建築できるものに限る。）
3. 床面積 3,000 m²以下の店舗
4. 床面積 3,000 m²以下の事務所
5. 幼稚園・小学校・中学校・高等学校
6. 大学、高等専門学校、専修学校等
7. 図書館等
8. 神社・寺院・教会等
9. 病院
10. 診療所
11. 巡査派出所・公衆電話所等・その他公益施設等
12. 建築物の延べ床面積の2分の1以下、かつ2階以下の建築物附属自動車車庫
13. 作業場の床面積が50m²以下のパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等
14. 前各号の建築物に附属するもの（15m²を超える畜舎、大規模な自動車車庫等を除く。）

解 説

この地区では、A地区・B地区で建築できるもののほか、一定規模の店舗飲食店や事務所等が建築できます。

その他公益施設とは、一定規模以下の郵便局や、近隣に居住するものの利用に供する公園に設けられる公衆便所や休憩所が該当します。

野木ローズタウン第五地区地区計画による用途制限一覧表

<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 15px; height: 15px; background-color: gray; margin-right: 5px;"></div> 用途地域の制限により建築できないもの </div> <div style="display: flex; align-items: center;"> × 地区計画の制限により建築できないもの </div> <div style="display: flex; align-items: center;"> ○ 地区計画の制限により建築できるもの </div>	A 地 区	B 地 区	C 地 区	備 考
一戸建て住宅	○	○	○	
長屋建ての建築物	×	×	×	
共同住宅・寄宿舍・下宿	×	×	×	
兼用住宅で非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1以下のもの	○	○	○	非宅地部分の用途制限あり
幼稚園・小学校・中学校・高等学校	○	○	○	
図書館等	○	○	○	
神社・寺院・教会等	○	○	○	
老人ホーム・保育所・身体障害者福祉ホーム等	×	×	×	
公衆浴場	×	×	×	
診療所	○	○	○	
老人福祉センター・児童更正施設等	○	○	○	延床面積の制限あり
巡査派出所・公衆電話所・その他公益施設等	○	○	○	
大学・高等専門学校・専修学校等		×	○	
病院		×	○	
床面積の合計が3,000㎡以内の一定の店舗		×	○	
床面積の合計が3,000㎡以内の一定の事務所		×	○	
上記以外の物品販売業を営む店舗・飲食店		×	○	
上記以外の事務所等		×	○	
ポーリング場、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、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券販売所等				
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 (一定規模以下の附属車庫などを除く)		×	×	
営業用倉庫、3階以上又は床面積の合計が300㎡を超える自動車車庫 (一定規模以下の附属車庫などを除く)				
客席部分の床面積の合計が200㎡未満の劇場、映画館、演芸場、観覧場				
客席部分の床面積の合計が200㎡以上の劇場、映画館、演芸場、観覧場				
キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホール等				
個室付浴場に係る公衆浴場等				
作業場の床面積の合計が50㎡以下の工場で危険性や環境を悪化させるおそれ が非常に少ないもの		×	×	
作業場の床面積の合計が150㎡以下の自動車修理工場				
作業場の床面積の合計が150㎡以下の工場で危険性や環境を悪化させる おそれが少ないもの				
日刊新聞の印刷所、作業場の床面積の合計が300㎡以下の自動車修理工場				
作業場の床面積の合計が150㎡を超える工場又は危険性や環境を悪化さ せるおそれがやや多いもの				
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				
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		×	×	
火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理の量が少ない施設				
火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理の量がやや多い施設				
火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理の量が多い施設				

本表は、地区計画の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。

建 ぺ い 率

【B地区】（A地区は、用途地域で50%にC地区は60%に定まっています。）
建物の密集化を防ぎ、敷地に適切な空地を確保するために、「建ぺい率の上限」を

50%

とします。

容 積 率

【B地区】（A地区は、用途地域で80%にC地区は200%に定まっています。）
必要以上の高度化を防ぎ、敷地に建つ建物の大きさ（容積）を一定の範囲にする
ために、「容積率の上限」を

80%

とします。

解 説

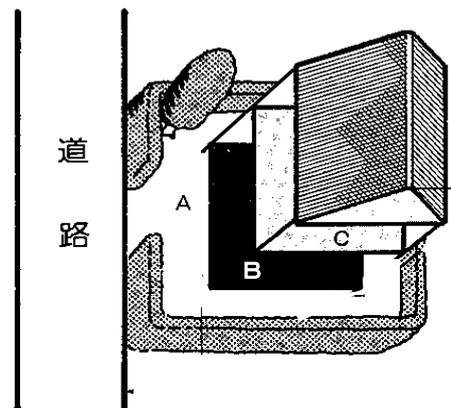
$$\text{建ぺい率 (\%)} = B^1 \div A \times 100$$

$$\text{容 積 率 (\%)} = (B^2 + C + \dots) \div A \times 100$$

A : 敷地面積 B¹ : 建築面積

B² : 1階床面積 C : 2階床面積

延床面積 : B² + C + … (全ての階の床面積の合計)



敷地面積の最低限度

【A地区、B地区、C地区共通】

宅地の細分化を防止するため、敷地面積の最低限度を

165 m² とします。

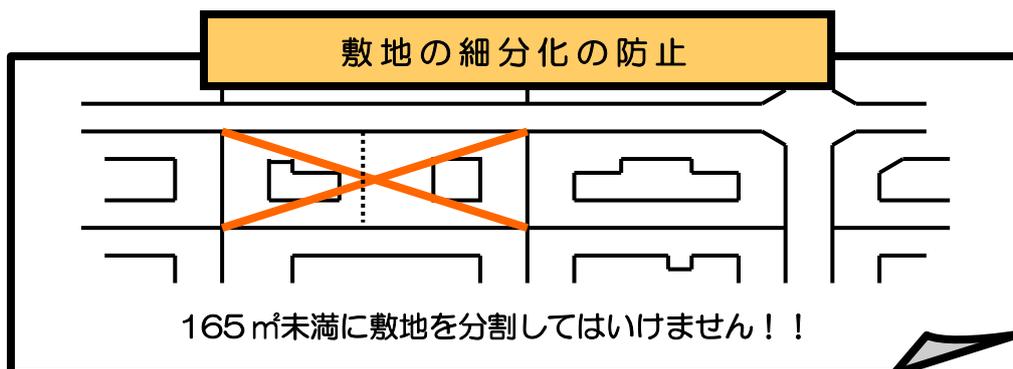
ただし、地区計画決定の際に敷地面積が 165 m²未満の敷地は、地区計画決定時の敷地面積とします。

趣 旨

公園や道路などがきれいに整備された住宅団地にふさわしい、ゆとりある街並みを維持発展していくため、敷地面積の最低限度を制限します。このことによって、宅地を細かく分割することによる建て詰まりを防止し、宅地内に日照・通風・採光等を確保するための適正な空地や植樹するための空間を確保します。

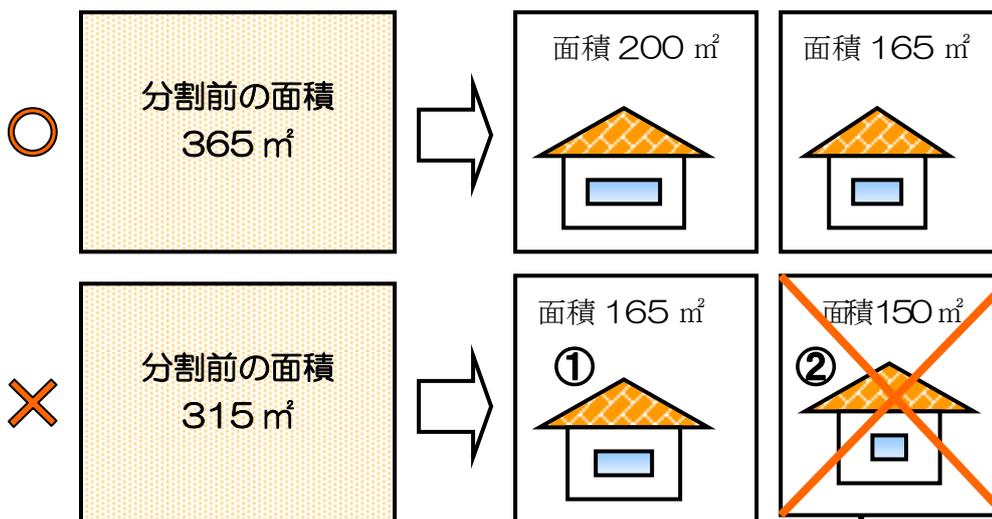
解 説

建築物の敷地の面積は、原則として 165 m²以上としなければなりません。地区計画の決定日以降に敷地を分割して、165 m²未満になると、その敷地には建築することができなくなります。



※ただし書きに該当する敷地については、「165 m²」を「地区計画決定時の敷地面積」と読み替える

165 m²以上ある土地を分割した場合の建築の可否の例



①には、建築物を建築することができます。

②には、建築物の建築が全くできないこととなります。(駐車場・資材置場等に利用することとなります。)

壁面の位置の制限

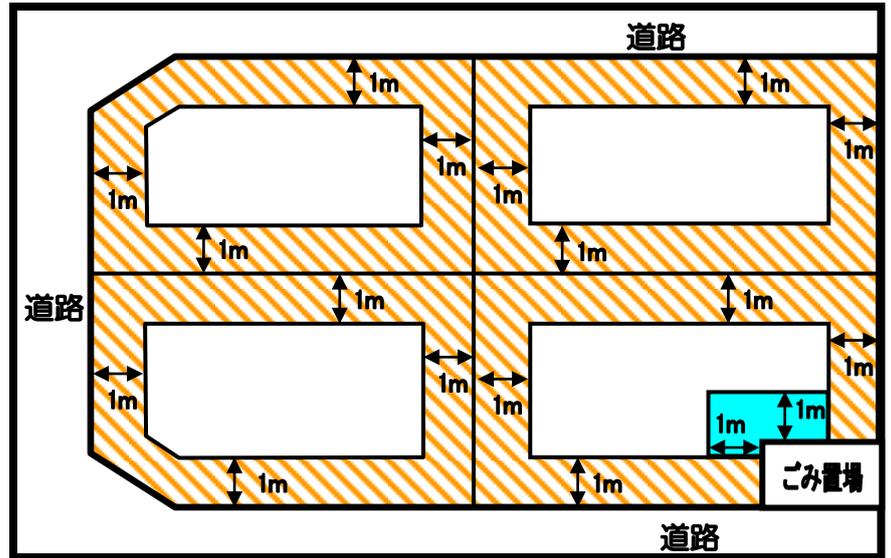
【A地区・B地区・C地区共通】

建築物の外壁や柱などは、道路境界線及び隣地境界線（ごみ置場の敷地に接する場合を除く）から原則 1m 以上離さなければなりません。

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、住宅等を道路や隣地から 1m 後退して建築する制限を設けました。

には、建築物は建築できません。



の部分は、制限されません。

【壁面の位置の制限の緩和】（詳細は解説をご覧ください）

次の建物等や建築物の部分については、壁面の位置の制限が緩和されます。

1. 一定規模以下で高さが 3m 以下の附属車庫
2. 局部的に突出する建築物の外壁等
3. 母屋に附属する軒の高さが 2.3m 以下の小規模な物置等

解説

【壁面の後退が緩和される建築物等または建築物の部分】

1. 附属車庫で最高の高さが 3m 以下かつ床面積の合計が 30 m² 以下のものは、1m 後退することなく突出して建築することができます。

この場合、原則として二方以上が外壁のない開放性のあるものとしなければなりません。

さらに、隣地境に縦列で 2 台分の附属車庫を建築する場合、隣地面に対する車庫の外壁は一台分しか造れません。



各隣地沿いに建築できる壁付き車庫
(二方以上開放) は長さ6m以下までです。

車庫 1 (又は 2) に外壁を設けた場合、車庫 2 (又は 1) の隣地側の外壁を設けることはできません。

車庫 1 + 車庫 2 ≤ 30㎡以下 (床面積)

車庫 1 と車庫 2 に外壁 (二方以上開放) を設けることができます。

シャッター等は外壁とみなします。

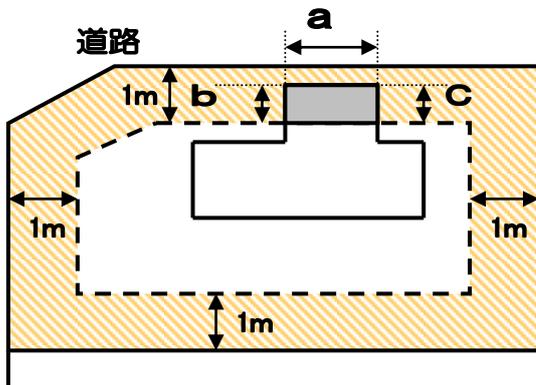
各隣地沿いに建築できる壁付き車庫
(二方以上開放) は長さ6m以下までです。

- 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 1m 後退せずに建築できます。
- 附属する物置等で軒の高さが 2.3m 以下のものは、床面積の合計が 5 ㎡までは突出して建築することができます。また、出窓など床面積に算入されない部分についても突出して建築することができます。

建築できます。

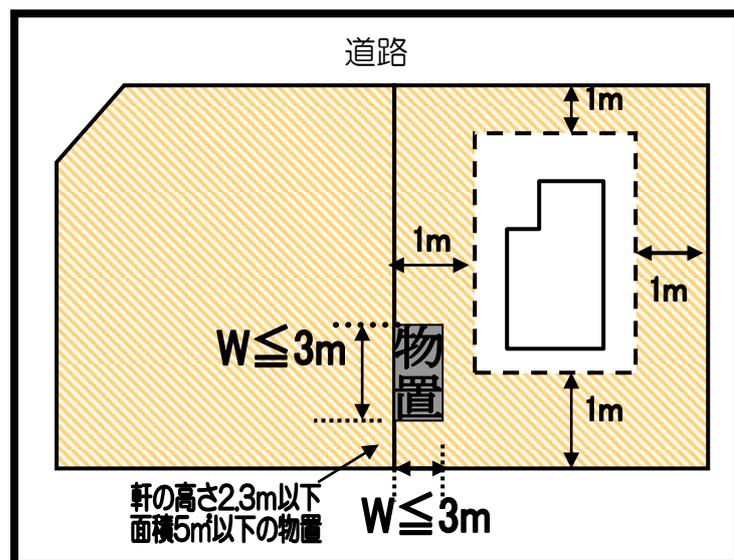
2. 局部的に突出する部分の長さ

$$a + b + c \leq 3.0m$$



壁面後退区域における工作物の設置の制限
(A地区B地区共通)
壁面後退区域に自動販売機等の工作物を設置できません。

3. 小規模な物置等



ただし、物置等は各敷地境界線に対して幅の合計が、3m を超えて建築することはできません。

建築物等の高さの制限

【A地区】

低層住宅を主体とした良好な住環境を維持するため、建築物の高さは次のような制限を設けました。

- ・ 軒の高さ7m以下

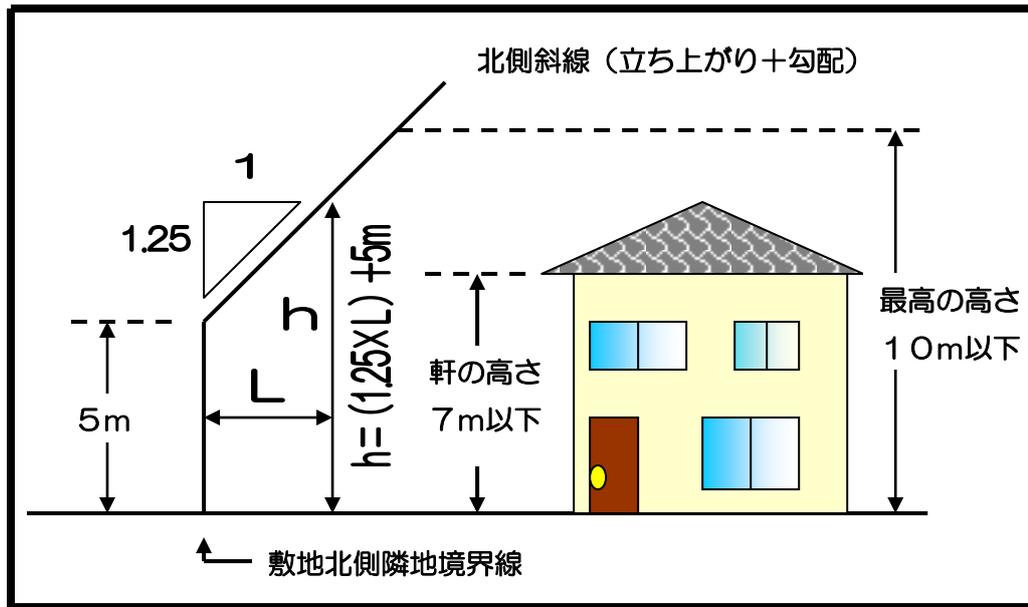
解説

地区計画の制限

- ・ 軒の高さ7m

建築基準法等の制限

- ・ 最高の高さ10m
- ・ 北側斜線制限



【B地区】

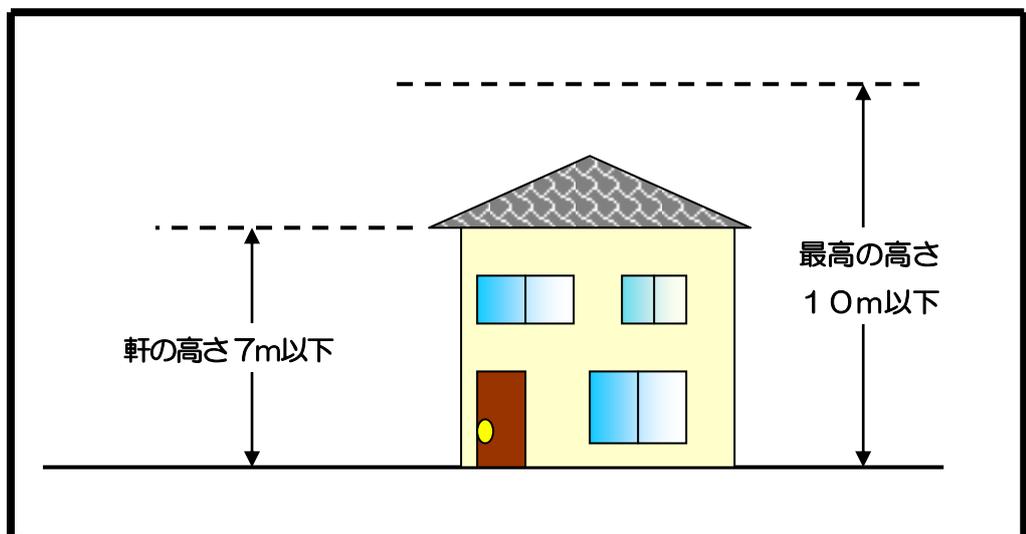
低層住宅を主体とした良好な住環境を維持するため、建築物の高さは次のような制限を設けました。

- ・ 最高の高さ10m以下
- ・ 軒の高さ7m以下

解説

地区計画の制限

- 最高の高さ10m
- 軒の高さ7m



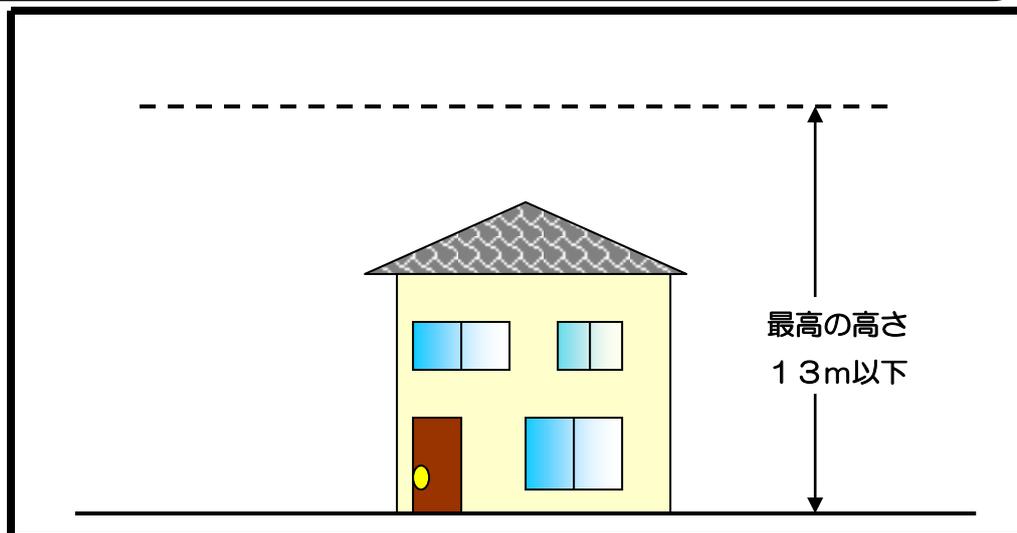
【C地区】

隣接する低層戸建住宅地の住環境へ配慮して建築物の高さは次のような制限を設けました。

- ・ 最高の高さ13m以下

解説

地区計画の制限
最高の高さ13m



建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

【A地区、B地区共通】

住宅地らしい落ち着いた雰囲気を持続していくため、広告物の設置や看板類の掲出を原則禁止にしました。

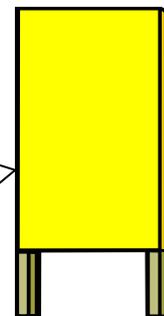
建築物等の高さ制限を補完するため、地盤高の変更を原則禁止にしました。

さらに、街並み景観や擁壁の強度を維持するため、擁壁の改造等を原則禁止しました。

解説

設置又は築造できる広告・看板類

- ◆ 表示面積の合計は、高さに関係なく全て合計1㎡以下に限定されています。
- ◆ 土地又は建物の所有者等が自己の敷地内で自己の用（自己の社名等に限る。）に供するものに限りです。
- ◆ 高さ3mを超える野立看板などは届出が必要です。高さ3m以下であれば届出は不要です。



【C地区】

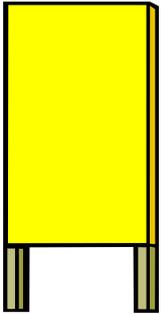
幹線道路沿道の景観を維持し、良好な街並みを維持し・形成していくため、広告物の設置や看板類の掲出を規制しました。

さらに、街並み景観や擁壁の強度を維持するため、擁壁の改造等を原則禁止します。

この部分には、建築物や工作物を造ることができません。改造も原則禁止です。

設置又は築造できる広告・看板類

- ◆ 土地又は建物の所有者等が自己の敷地内で自己の用（自己の社名等に限る。）に供するものに限り、（表示面積の要件はありません。）
- ◆ 広告物等の表示面積が合計1㎡以下のもの
- ◆ 公共の用に供するもの



原則として、地盤面の高さは変更できません。

道路



擁壁

この部分には、建築物や工作物を造ることができません。改造も原則禁止です。

建築物の壁、屋根の色彩については、刺激的な色彩は用いないものとする。

「野木町うるおいのあるまちづくり条例」を遵守してください。

第8条 何人も、自己が所有し、又は管理する建築物を新たに設置し若しくは改装し、又は改築する場合は、当該建築物が町並みを構成する要因となり、公共性を帯びることを認識し、形状、色彩等に注意を払うとともに住環境・景観を阻害することのないよう努めなければならない。

かき又はさくの構造の制限

【A地区・B地区・C地区共通】

道路に面する「かき又はさくの構造」は、生垣又は地盤面からの基礎の高さが0.6m以下で仕上がり高さを1.5m以下とした透視可能な柵で植栽に努めたものとしてください。

また、門柱、門扉、門構え周りの塀の構造は、高さが2.0m以下、かつ、道路側からの見付け長さの合計が3.6m以下のものとしてください。

隣地に面する「かき又はさくの構造」は、生垣又は地盤面からの基礎の高さが0.6m以下で仕上がり高さを1.5m以下とした透視可能な柵としてください。

趣旨

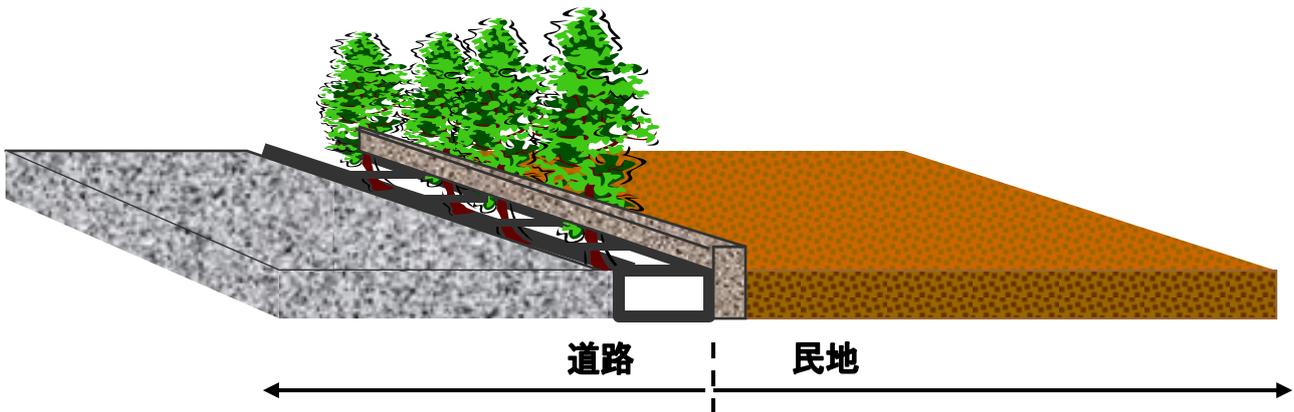
緑豊かな街並みをつくとともに、震災時の防災や景観を考えて、かき又はさくの構造に制限を設けました。

また、街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。

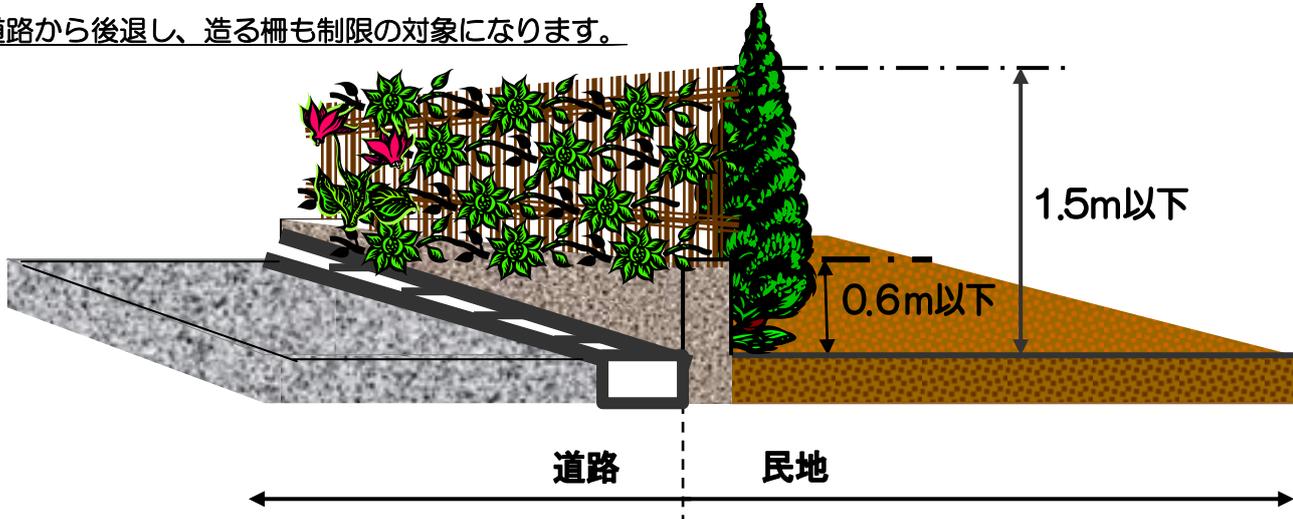
解説

道路面に設置する場合

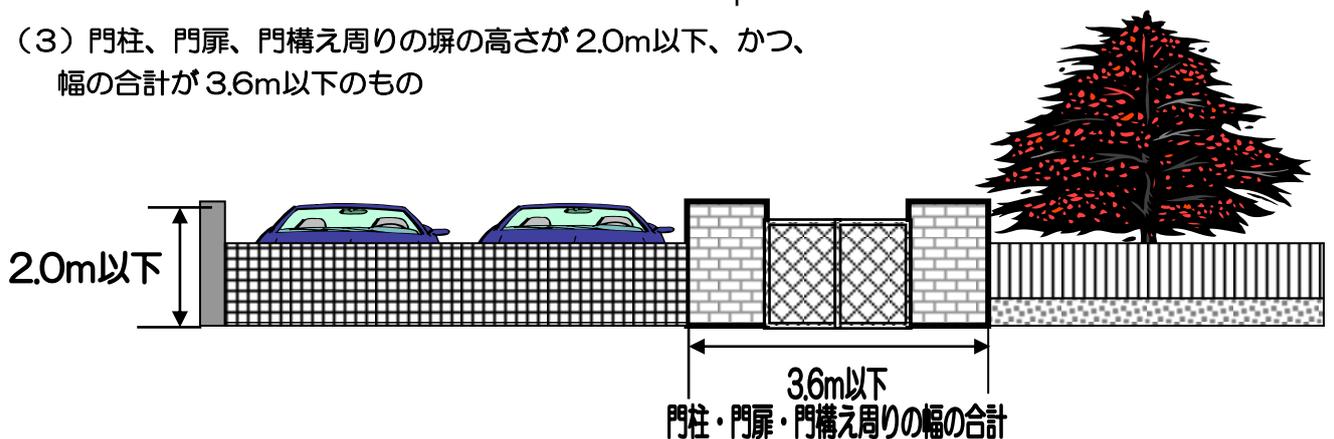
(1) いけがき



(2) 高さ 1.5m以下の透視可能な柵（基礎の高さは地盤面より 0.6m以下）で植栽に努めたもの
※道路から後退し、造る柵も制限の対象になります。



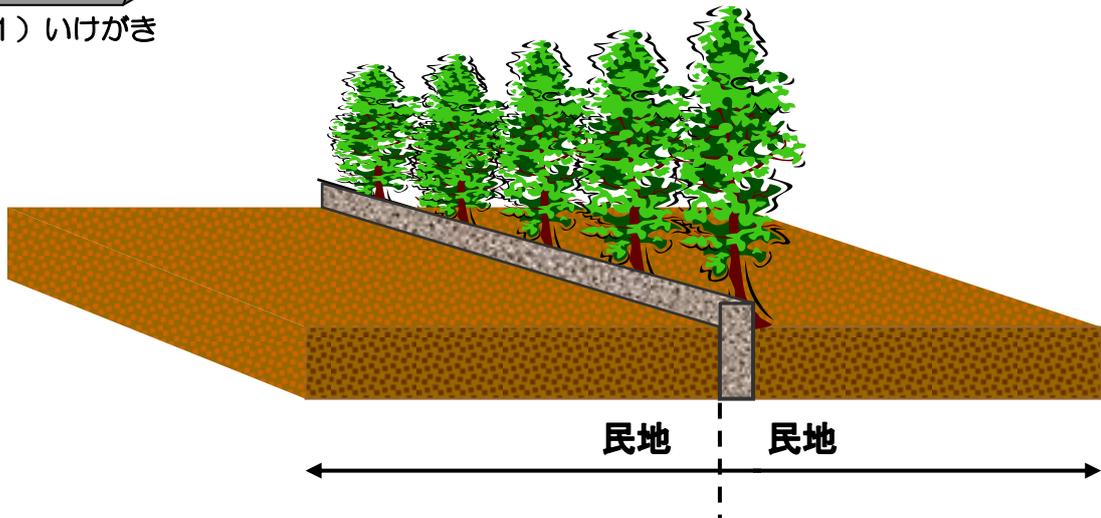
(3) 門柱、門扉、門構え周りの塀の高さが 2.0m以下、かつ、幅の合計が 3.6m以下のもの



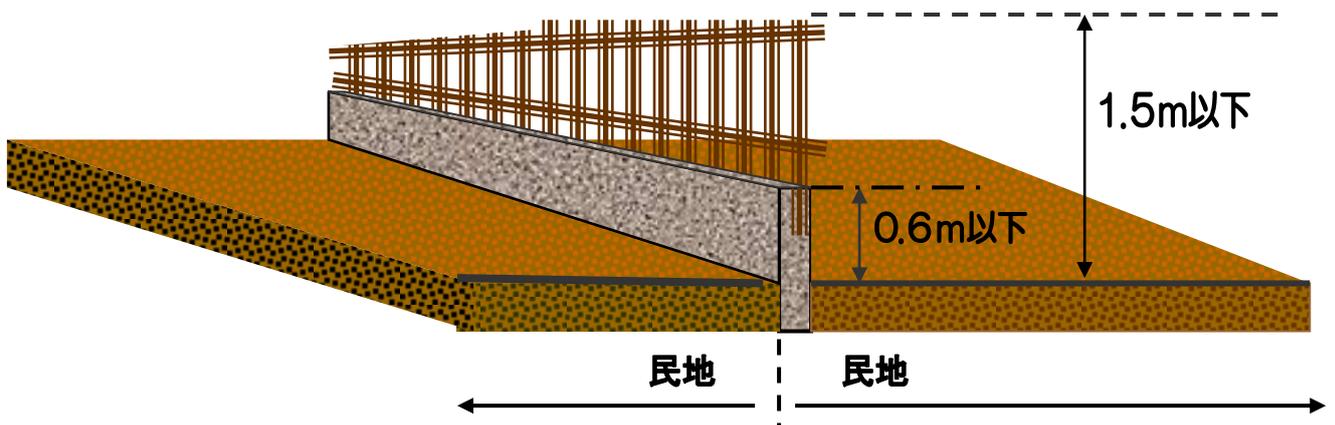
解説

隣地面に設置する場合

(1) いけがき

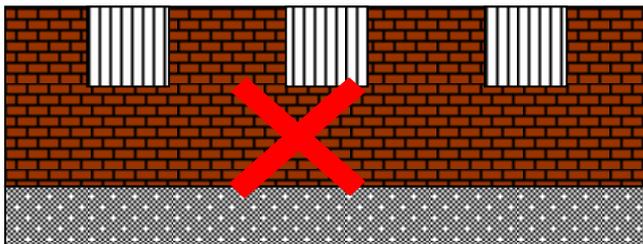
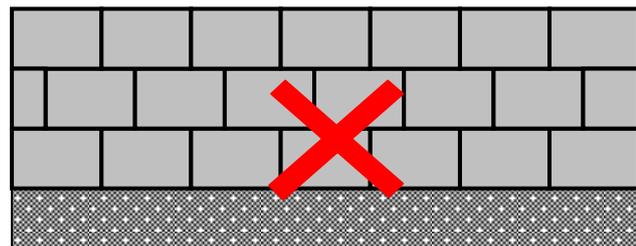


(2) 高さ 1.5m以下の透視可能な柵で基礎の高さが地盤面より 0.6m以下のもの
※ 道路から後退し、造る柵も制限の対象になります。

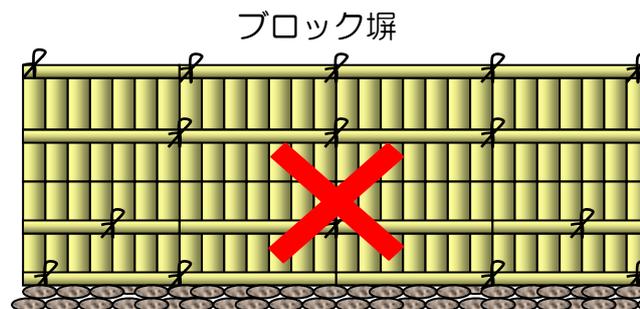


造ってはいけない塀等の例
(道路面・隣地面共通)

「透視できないもの」又は
「全面的なフェンス等でないもの」は、設置できません。



レンガ積の塀

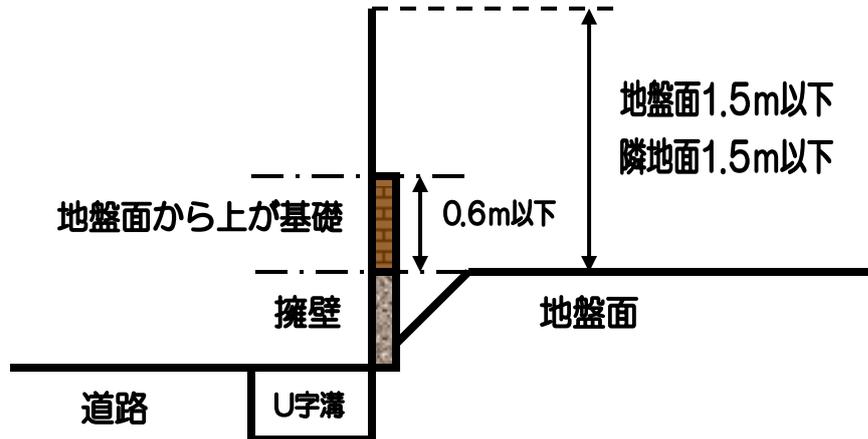


ブロック塀

竹垣

柵の基礎・透視可能な柵の考え方

- ① 造成をした宅地の部分を保護するためのものは、「擁壁」とみなします。「擁壁」は、基礎の0.6mには入りませんが、可能な限り低くしてください。



- ② 透視可能な柵は、全面的なフェンス等とします。



届出について

届出と審査の結果

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・移転をしたり、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審査いたします。地区計画に適合すると認めた場合、「適合通知書」を発行します。適合しないと認めた時は、設計変更等の勧告を町長が行います。

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

届出の必要な行為

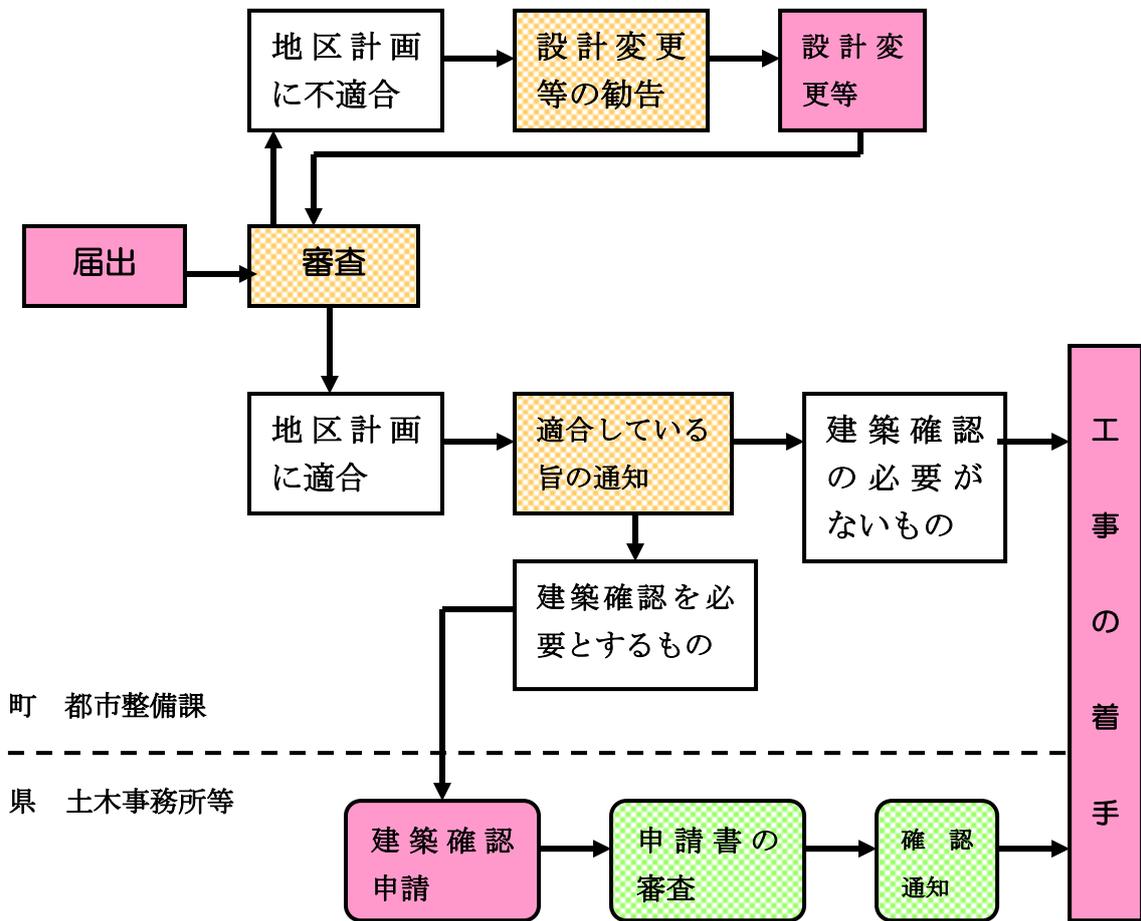
届出の必要な行為で主なものは次のとおりです。
(床面積の合計が 10 m²以下の建築物の建築でも届出が必要です。)

【19ページ～21ページの解説を参照ください。】

<p>(1) 建築物の建築 (都法第58条の2)</p>	<p>「建築物」には、車庫・物置・建築物に付属する門又は塀などが含まれます。 「建築」とは、新築・増築・改築・移転のことをいいます。 【「建築物・建築」の定義の解説については、P19を参照】</p>
<p>(2) 工作物の建設 (都令第38条の4)</p>	<p>かき・さく・塀・門・擁壁等の築造などが含まれます。</p>
<p>(3) 建築物・工作物の形態 又は色彩その他の意匠 の変更 (都令第38条の4-2)</p>	<p>かき又はさくの構造・擁壁・地盤面の高さの変更などをいいます。</p>
<p>(4) 土地の区画形質の変更 (都法第58条の2)</p>	<p>切土・盛土及び区画等の変更をいいます。</p>
<p>(5) 建築物等の用途の変更 (都令第38条の4-1)</p>	<p>用途の変更とは、例えば住宅を店舗併用住宅などに変更することをいいます。 (用途変更後の建築物等が地区計画において定められた用途の制限等に適合しないこととなる場合に限る。)</p>

* 届出が必要かどうか判断が難しいときには、都市整備課までお問合せください。

届出から工事
着手まで



届出要否の解説

建築物の建築

建築物：建築物とは、屋根及び柱若しくは壁又はこれに準ずる構造を有する工作物であること。そして、土地の一定の所に位置していることが建築物の要件である。（屋根付きカーポートも含まれます）

代表例



住宅



車庫



物置

建築：新築、増築、改築、移転の4つの建築行為である。

新築：更地に新たに建築物を造ること。



届出必要



増築：敷地内に既にある建築物に建て増しすること。棟続きの場合が一般的であるが、別棟の場合もある。



届出必要



届出必要



改築：従前の建物を取り壊して、これと位置・用途・構造・階数規模がほぼ同程度のものをつくること。一部分あるいは全部の場合がある。



届出必要



移転：同一敷地内において建築物の位置を移動すること。



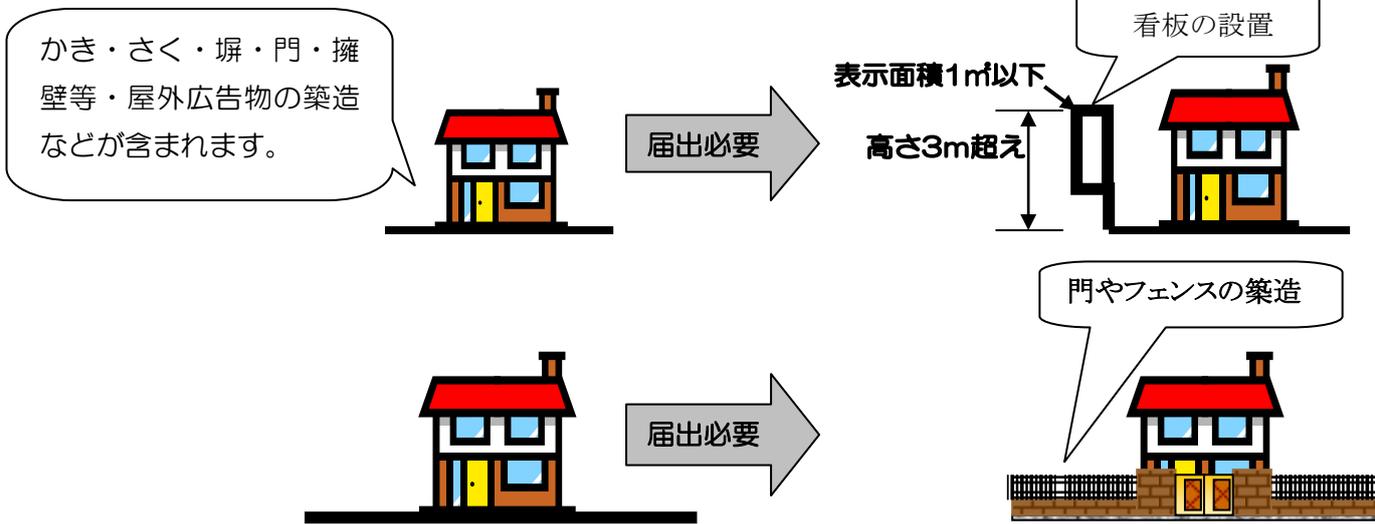
届出必要



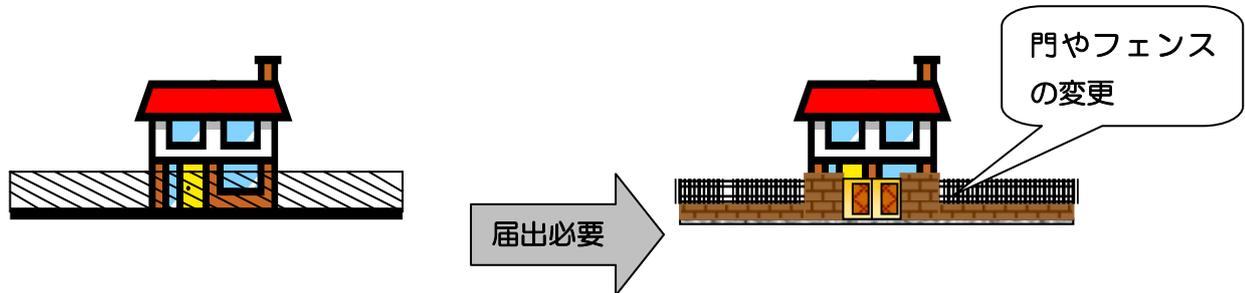


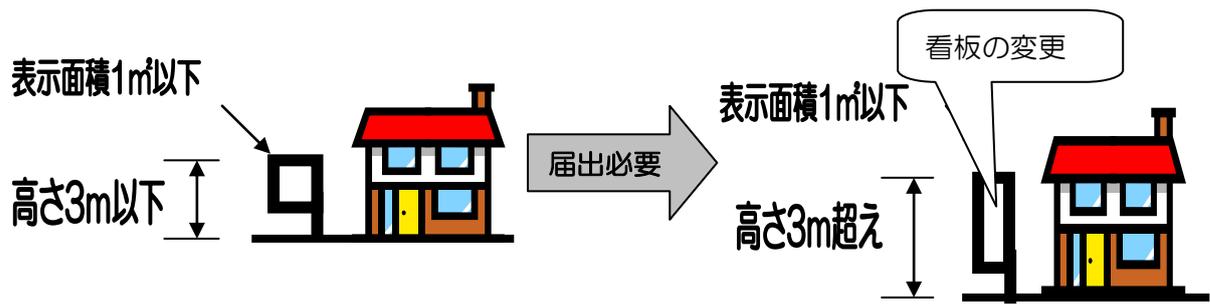
工作物の建設

高さ 3m を超える野立看板など。（表示面積は高さに関係なくすべて 1㎡以下に限定されています。）
 高さ 3m 以下であれば届出は不要。（都令第 38 の 5-2 口）



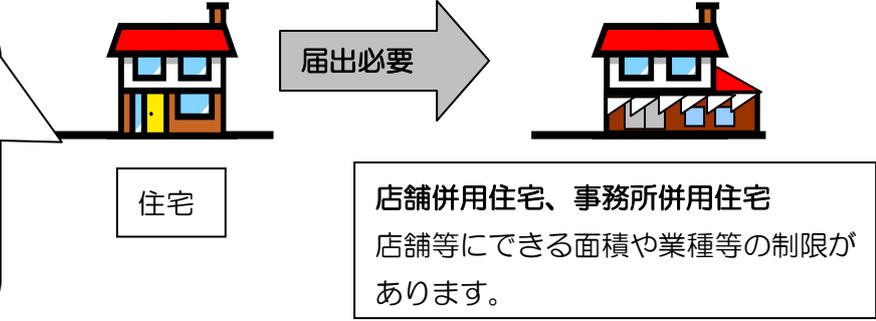
建築物・工作物の形態又は色彩その他の意匠の変更





建築物等の用途の変更

住宅を店舗併用住宅などに変更することをいいます。
 ただし、増改築等を行わずに地区計画の制限に適合している用途に変更する場合は届出の必要はありません。



土地の区画形質の変更

切土、盛土、区画の変更などをいいます。
 届出が必要な例としては「宅地の一部を分割し、隣の人に売る場合」や「2つの宅地を3つに分割する場合」などが考えられます。

届出の方法

1. 届出書類

- ① 地区計画の区域内における行為の届出書（正1部・副1部）（23ページ参照）
- ② 地区計画の区域内における行為の届出概要書（正1部）
- ③ 土地の全部事項証明書（登記簿謄本）（正1部・副1部）
- ④ 借地契約書の写し（正1部・副1部）※必要がある場合（24ページの2参照）
- ⑤ 設計図書（正1部・副1部）（下表参照）

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 (要綱第4-3)	1/1,000 以上	方位・道路及び目標となる地物の表示
	配置図 (都規第43の9-2-2イ)	1/100 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) (都規第43の9-2-2ロ)	1/50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
	各階平面図 (都規第43の9-2-2ロ)	1/50以上	※各階平面図は建築物である場合に限る。
(2) ・建築物又は、工作 物の形態又は色彩そ の他の意匠の変更 ・建築物等の用途 の変更	付近見取図 (要綱第4-3)	1/1,000 以上	(1)の備考参照
	配置図 (都規第43の9-2-3)	1/100 以 上	※ 建築物の用途の変更の場合は、各 階平面図を添付し、各階の用途を 表示(都規第43の9-2-2ロ)
	立面図(2面以上) (都規第43の9-2-3)	1/50以上	
(3) ・土地の区画形質の 変更	区域図 (都規第43の9-2-1イ)	1/1,000 以上	当該土地の区域並びに当該区域内及び 当該区域周辺の公共施設を表示
	設計図 (都規第43の9-2-1ロ)	1/100 以 上	造成計画図及び断面図

届出部分

* 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（制限に適合しているか否か判断できる図書）を添付してください。（要綱第4-3）

* 2. 届出書の体裁は、添付図書をA4版に折り、届出書を表紙に付けて、左綴じにしてください。

* 3. 隣地を借地し、基準面積として建築行為を行う場合、隣地所有者との借地契約書の写しなどを添付してください。

2. 届出先 野木町都市整備課計画係 TEL 0280-57-4161

3. 届出時期 工事（行為）着手日の30日前までに（都法第58の2）

※ 届出の内容（設計又は施工方法）を変更する場合、再度、変更届出書（添付図書を含む）を提出してください。（都法第58の2-2）

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21年11月15日

野木町長 ○○○○ 様

届出者 住所: 野木町大字友沼○○○○
氏名: 友沼 太郎 印
Tel: ○○○○-○○-○○○○

野木町地区計画の区域内における建築物等の届出等に関する取扱要綱第4条第2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、下記によりお届けします。

記

1. 地区名	野木ローズタウン第五地区			
2. 行為の場所	野木町大字友沼字○○○○○○-○○			
3. 行為の着手予定	平成 21年 12月 15日	4. 行為の完了予定	平成 22年 3月 31日	
5. (1) 土地の区画形質の変更	区域の面積 m^2			
(2) (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)			
設計又は建築物の概要	(ロ)	届出部分	届出以外の部分	合計
	(i) 敷地面積			198.00 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 8.0m 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 : ベージュ		
	(vii) かき又はさくの設置の有無及び構造	有 (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) 変更後の用途		
(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。
- 同一の土地の区域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。

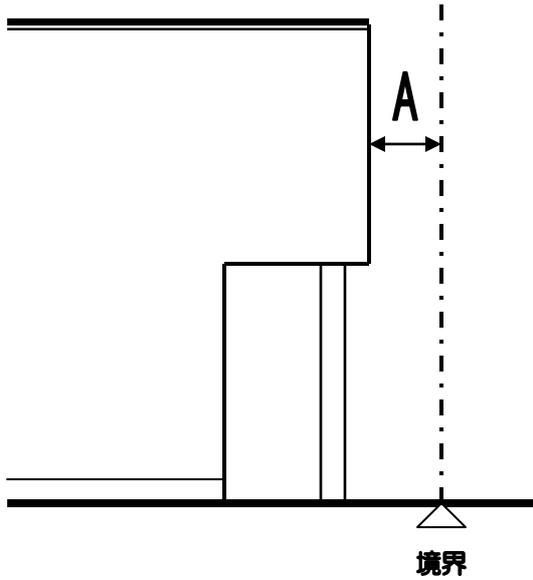
野木ローズタウン第五地区 地区計画運用基準

1. この運用基準は「地区計画」の都市計画決定により、地区整備計画の運用を円滑に行うため、これを定める。
2. 敷地面積の最低限度
 - ・敷地とは建築基準法施行令（以下「施行令」という。）第1条第1号にいう敷地をいう。
 - ・敷地面積の算定は、建築士、測量士等の資格を有するものの算定とする。
 - ・敷地面積の基準を満たすため、隣地を借地し建築行為を行う場合は、地区計画の届出書に隣地所有者との借地契約書の写し等を添付すること。
3. 壁面の位置の制限
 - ・壁面の位置とは、建築物の外壁又はこれに代わる柱の外表面（仕上げ面）とする。
 - ・角地の隅切り部分の壁面の位置は、道路境界線である隅切り部分に沿って、1メートル以上とする。
 - ・道路位置指定の転回広場も隅切り同様とする。
 - ・ピロティ、オーバーハング、廊下、ベランダ、屋外階段、出窓、地下車庫等の取り扱いは別紙(p25～p28)のとおりとする。
4. 建築物等の高さの最高限度
 - ・建築物の高さとは、施行令第2条第1項第6号にいう高さをいう。
5. かき又はさくの構造の制限
 - ・駐車場出入口に設置する伸縮門扉、オーバードア、引戸等の高さは1.5m以下とする。
 - ・駐車場出入口に設置するシャッター類の構築物は門及び門扉又は車庫のどちらに該当するか個別に審査し適否を決定することとする。
 - ・かき又はさく及び基礎の高さは、地盤面からとする。
 - ・道路、隣地に面する側の範囲は、道路、隣地から建築物の間の部分とする。
（道路、隣地から後退して造る柵も制限の対象とする。）
6. 開発行為を要する行為
 - ・「野木町うるおいのあるまちづくり条例開発事業等の適正化に関する施行規則」を準用する。

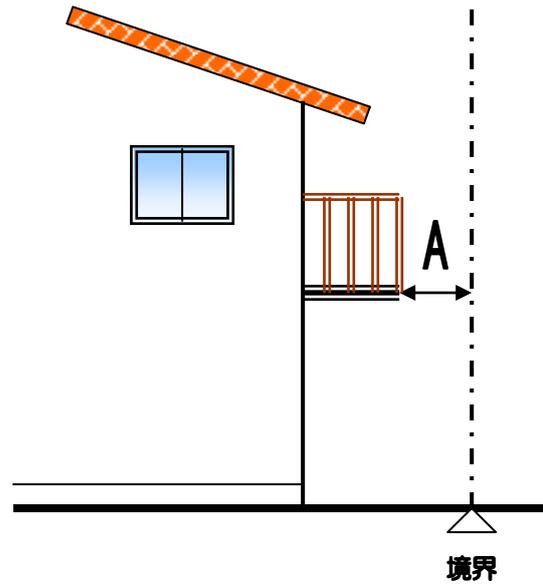
1. 事例別取り扱い

・A及びBは外壁の後退距離とする。ただし1m以上。

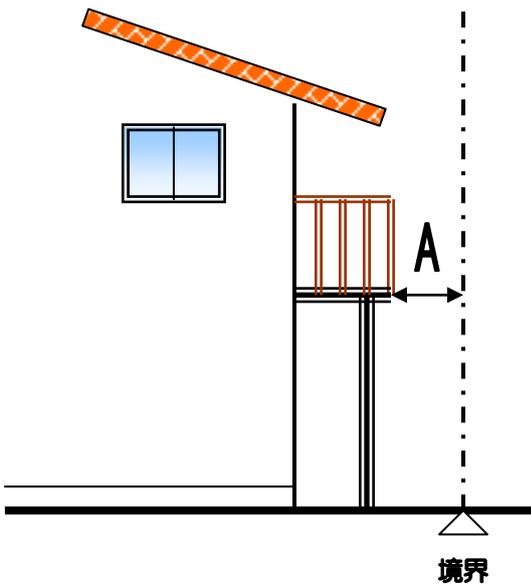
(1) ピロティ・オーバーハング等



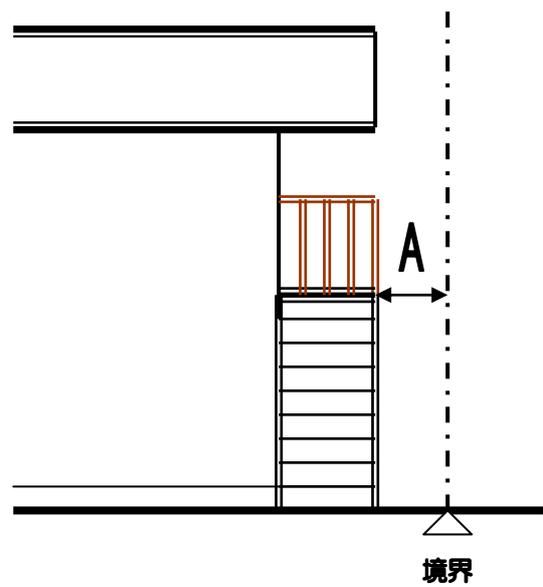
(2) 廊下・ベランダ等（柱無し）

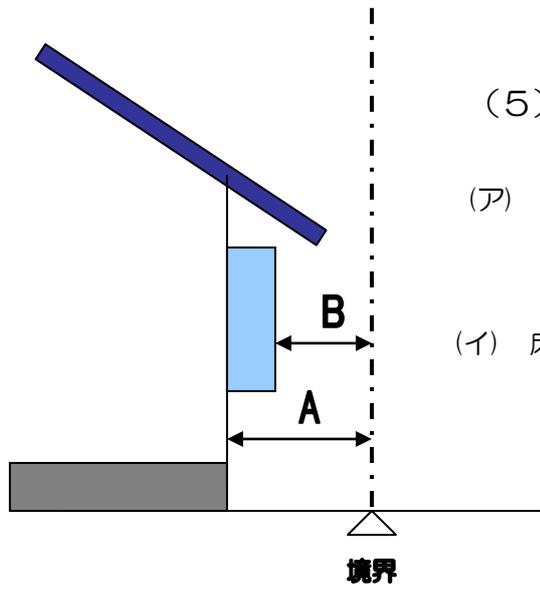


(3) 廊下・ベランダ等（柱有り）



(4) 屋外階段等



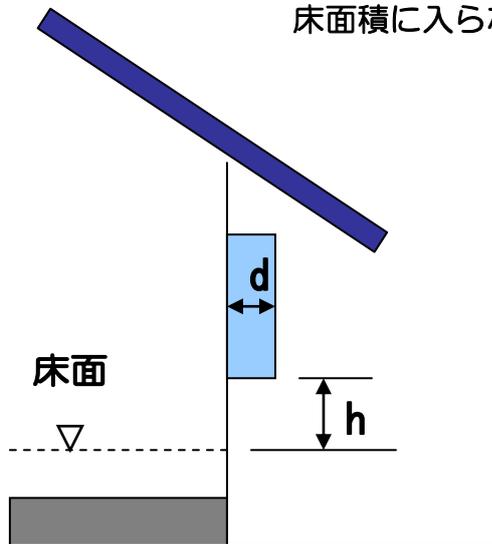


(5) 出窓

(ア) 床面積に入らない場合は A で算定する。

(イ) 床面積に入る場合で緩和の対象外は B で算定する。

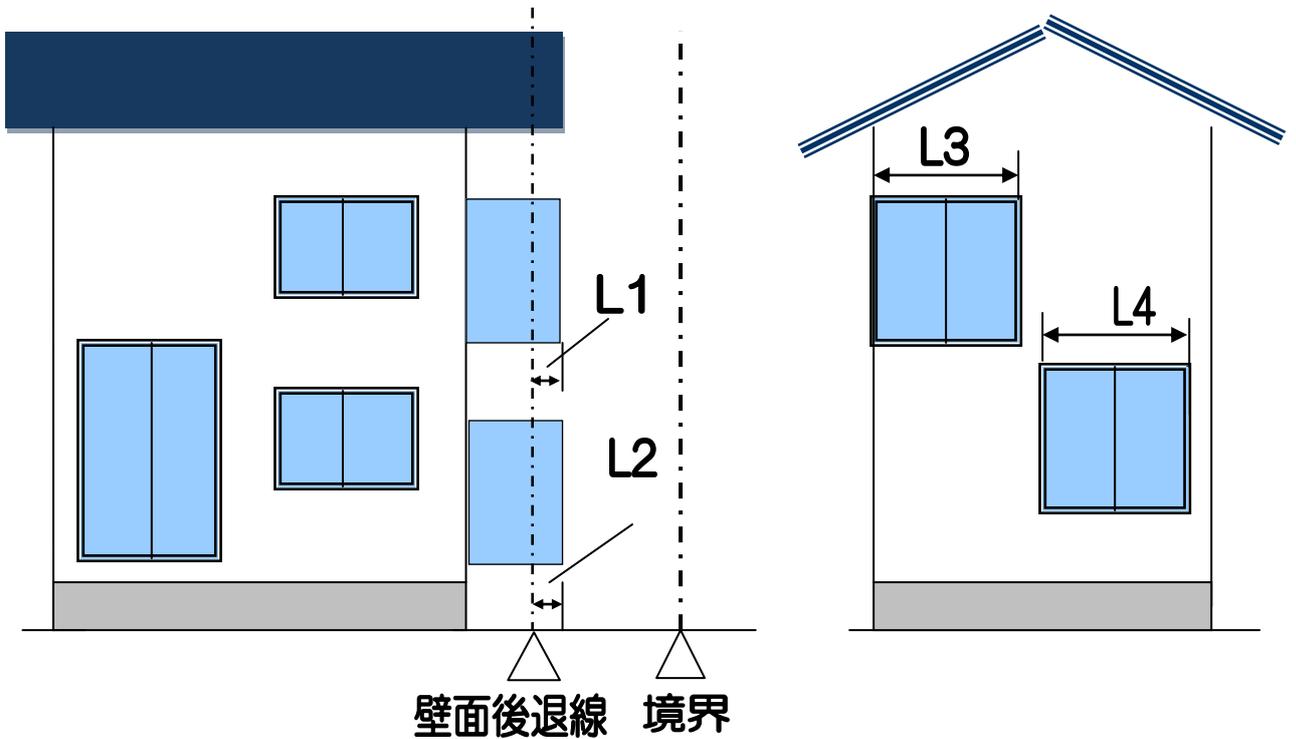
床面積に入らない条件



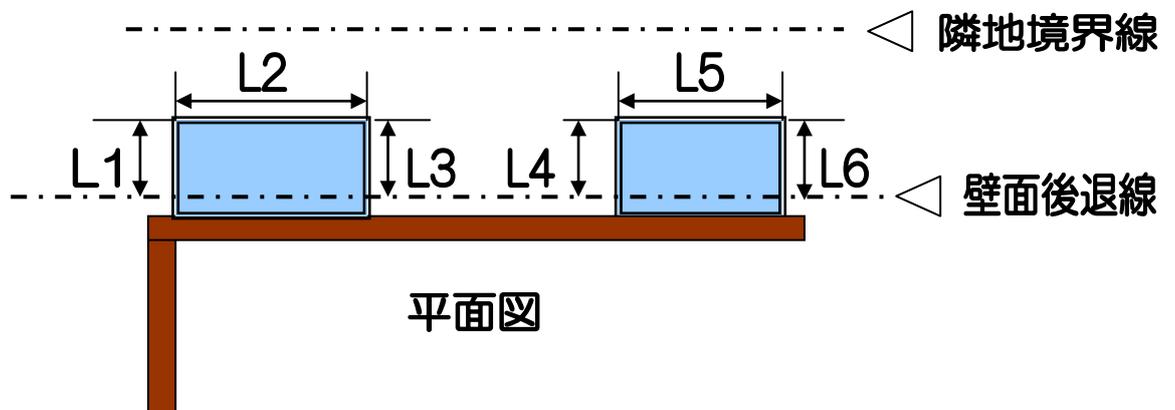
- ・ $d < 50\text{cm}$
- ・ $h \geq 30\text{cm}$
- ・ 見付面積の 1/2 以上が窓であること
- ・ 屋根と一体になっていないもの
- ・ 地袋、棚等がないもの

面積に含まれる場合の緩和の対象の条件の例

$(2 \times L1 + L3) + (2 \times L2 + L4) \leq 3m$ は緩和の対象になります。

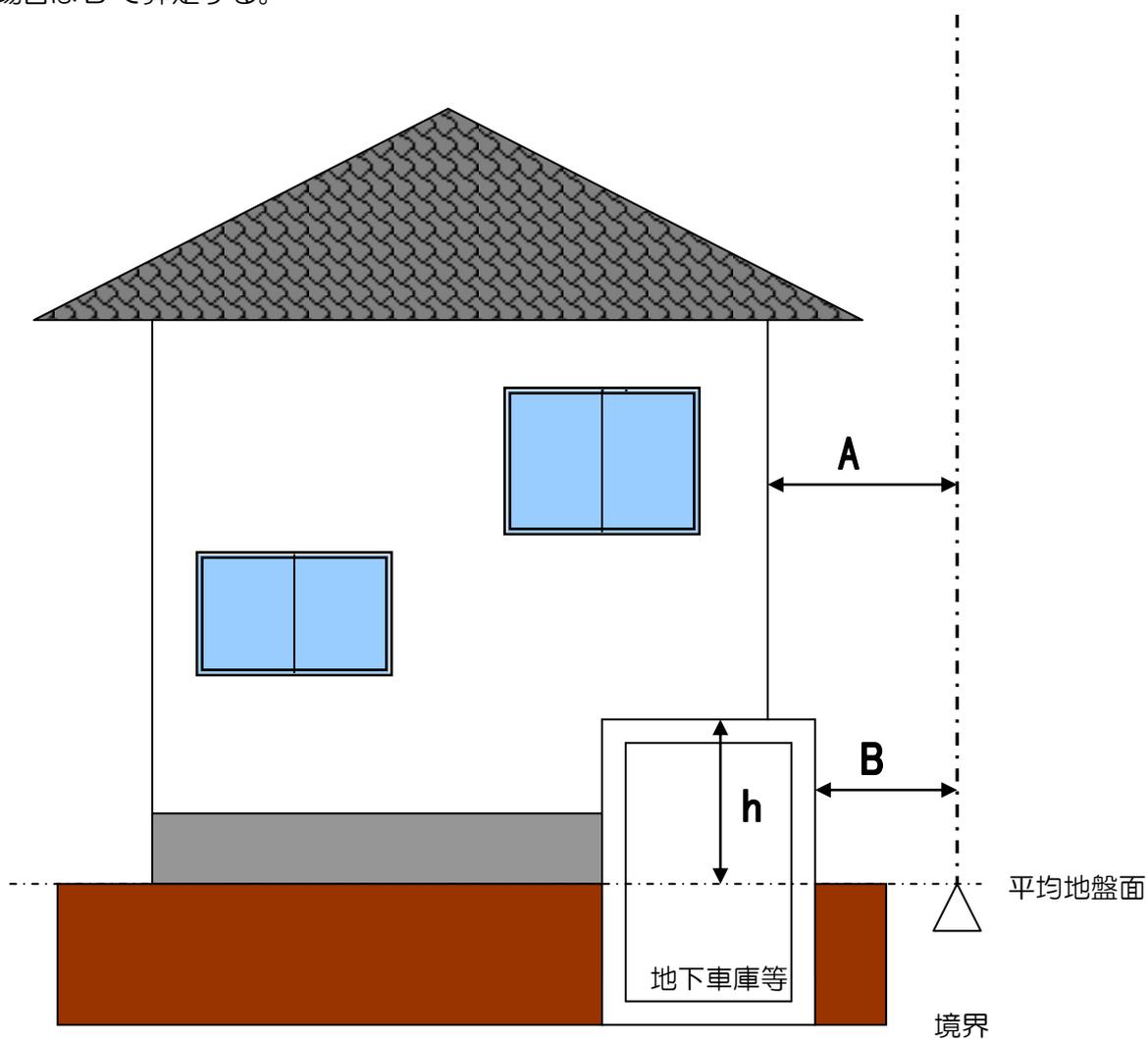


$L1 + L2 + L3 + L4 + L5 + L6 \leq 3m$ は緩和の対象になります。



(6) 地下車庫

- ※ 主要用途の建築物と一体の地下車庫等で平均地盤面から突出部分の高さ h が 1 m 以下の場合は A で算定する。
- ※ 主要用途の建築物と一体の地下車庫等で平均地盤面から突出部分の高さ h が 1 m を超える場合は B で算定する。



問合せ申請窓口

野木町都市整備課計画係

☎ 0280-57-4161

