

# 地区計画の手引き

—うるおいのあるまちづくりのために—

ブルームィングガーデン野木地区

栃木県野木町

## はじめに



本地区は、閑静な住宅街として造成された民間開発の住宅団地で、健全な住宅市街地の形成と緑豊かな住環境の形成を図るため、地区計画が決定され、さらに緑地協定も締結された地区です。

地区計画とは、都市計画法に基づき、地区施設（道路・公園）のほか、建築物の用途・建ぺい率・容積率・高さの最高限度・壁面の位置・敷地面積の最低限度・垣又は柵などの構造の制限など、主に建築物に関するルールを定めたものであり、緑地協定とは、都市緑地法に基づき、敷地内における緑化のルールを設けたものです。

このパンフレットは地区計画の内容や届出方法、緑地協定の内容、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。

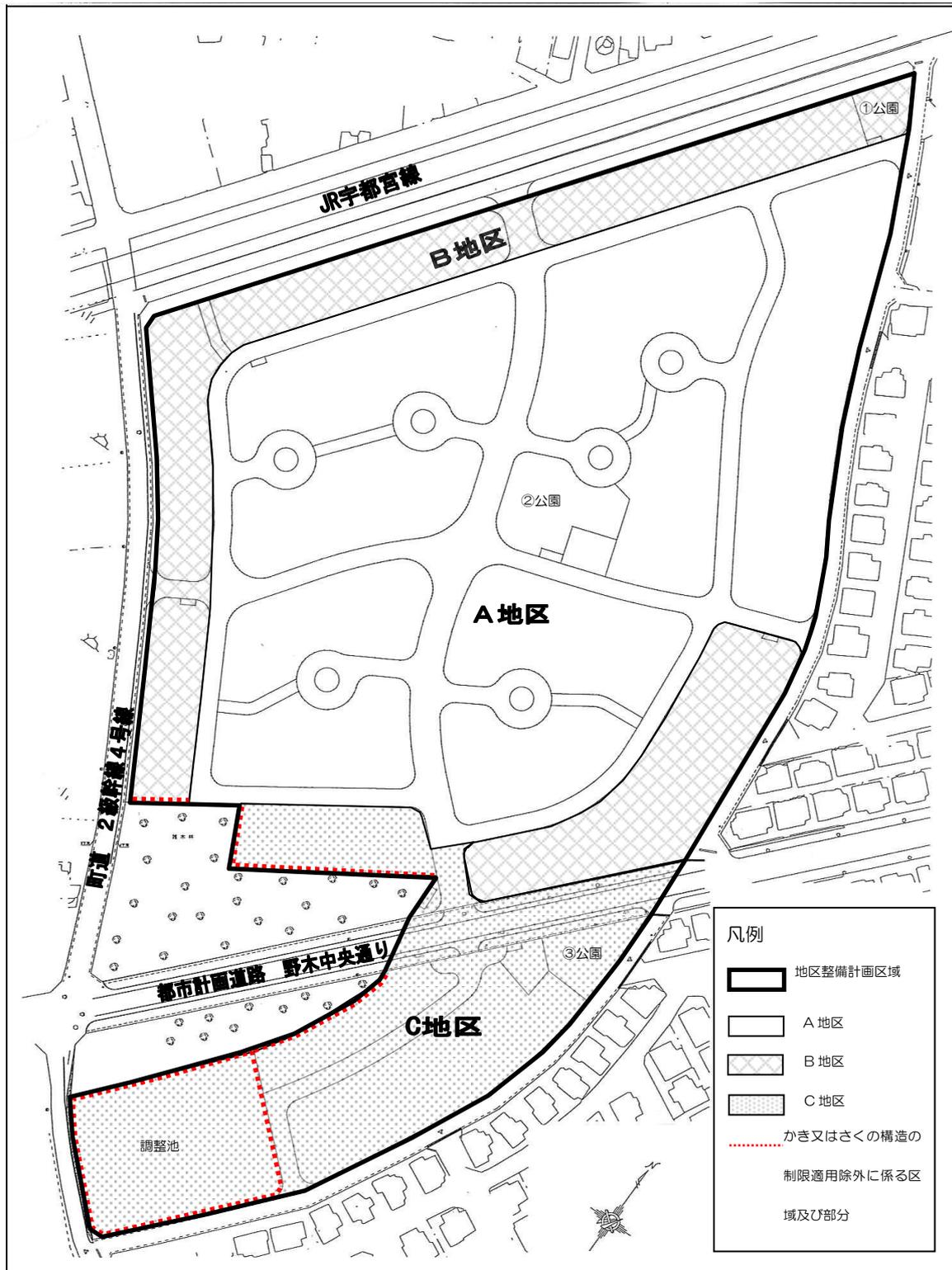
平成19年2月

野木町都市計画課

# 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 .....	3
建築物の用途の制限 .....	3
建ぺい率・容積率の制限 .....	6
敷地面積の最低限度 .....	7
壁面の位置の制限 .....	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 .....	10
かき又はさくの構造の制限 .....	11
届出について .....	14
届出の方法 .....	18
届出書の書き方 .....	19
ブルーミングガーデン野木地区 地区計画運用基準.....	20
ブルーミングガーデン野木緑地協定書 (平成 19 年 2 月 日認可).....	24

# 地区計画の区域



# 地区計画の概要

ブルーミングガーデン野木地区は、地区内を「A地区」、「B地区」の2つの地区に分けて、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。

地区の区分	A地区	B地区	C地区
面積	面積：約 3.6ha	面積：約 1.1ha	面積：約 1.2ha
地区の概要	低層の一戸建て住宅を中心とする地区です。	日常生活の利便のための土地利用を図る地区です	低層の一戸建て住宅を中心とする地区です。
項目	建築物等の用途の制限	それぞれの地区にふさわしい用途とします。（3～5ページ参照）	
	建築物の容積率の最高限度	8/10	
	建築物の建ぺい率の最高限度	5/10	
	建築物の敷地面積の最低限度	200㎡	
	建築物等の高さの最高限度	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 (3) 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に 1.25 を乗じて得たものに 5.0mを加えたもの	
	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	
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	(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㎡以下のものは、この限りではない。 (2) 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、ブルーミングガーデン野木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。	
かき又はさくの構造の制限	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①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。 ① 生垣又は地盤面からの基礎の高さが 0.3m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 1.5m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		

\*高さの算定にあたっては、地盤面を基準にします。地盤面の高さは、造成時の高さを基準にします。

# 地区計画の内容及び解説

## 建築物の用途の制限

### 【A地区・C地区】

一戸建て住宅を中心とした良好な住環境の形成を図るために、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（長屋を除く。）
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種類（次頁参照）に限る。】
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。）

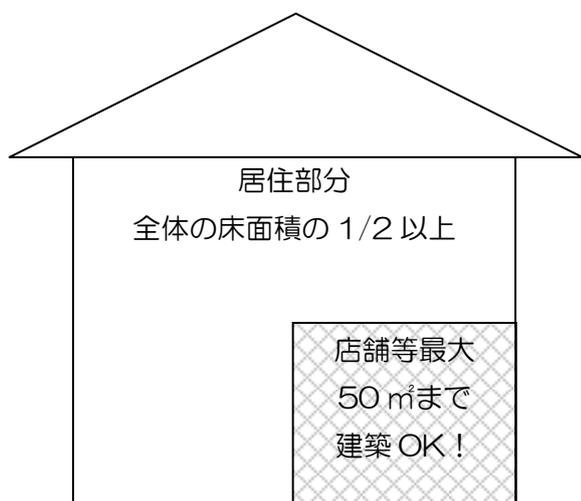
### 【B地区】

隣接街区の良好な町並みの維持・形成と日照に配慮しつつ、本地区の立地性を踏まえた地区住民の日常生活の利便のための土地利用を図るために、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（長屋を除く。）
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種類のもの（次頁参照）で、店舗や事務所の部分の床面積の合計が150㎡以下、かつ、全体の2分の1以下のものに限る。ただし、原動機を使用する場合で、作業場の床面積の合計が50㎡を超えるものを除く。】
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。）

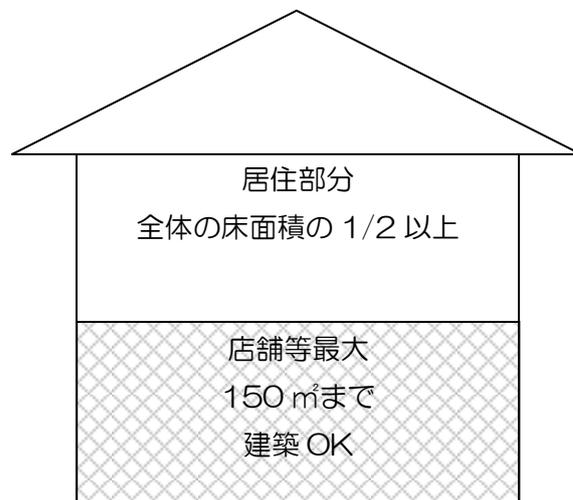
■本地区では共同住宅や長屋住宅を建築することができません。

【A地区】に建築できる兼用住宅のイメージ



店舗や事務所等<sup>※1</sup>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50㎡以下、かつ、全体の2分の1以下のものが建築できます。

【B地区】に建築できる兼用住宅のイメージ



店舗や事務所等<sup>※1</sup>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150㎡以下、かつ、全体の2分の1以下のものが建築できます。ただし、原動機を使用する場合で、作業場の床面積の合計が50㎡を超えるものを除く。

※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。）

## ブルーミングガーデン野木地区地区計画による用途制限一覧表

○ 地区計画の制限により建築できるもの × 地区計画の制限により建築できないもの	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	○	○	○	非住宅部分の用途制限あり。
兼用住宅で非住宅部分の床面積が150㎡以下、かつ、建築物の延べ面積の2分の1以下のもの（ただし、原動機を使用する場合で作業場の床面積の合計が50㎡を超えるものを除く。）	×	○	×	非住宅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	○	○	○	延べ床面積の制限あり。
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150㎡以内の一定の店舗飲食店等	×	×	×	
床面積の合計が500㎡以内の一定の店舗飲食店等	×	×	×	
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	×	×	×	
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	×	×	×	
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	×	×	×	
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	×	×	×	
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	×	×	×	
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	×	×	×	
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	×	×	×	
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

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

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

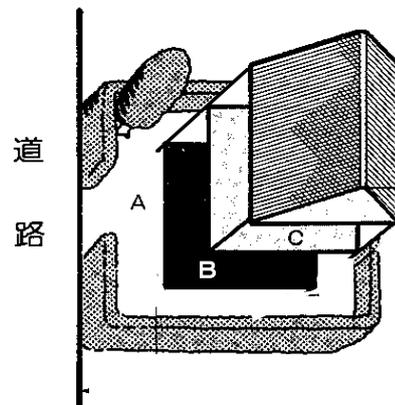
$$\text{建ぺい率 (\%)} = B^1 \div A \times 100$$

$$\text{容積率 (\%)} = (B^2 + C + \dots) \div A \times 100$$

A : 敷地面積      B<sup>1</sup> : 建築面積

B<sup>2</sup> : 1階床面積    C : 2階床面積

延床面積 : B<sup>2</sup> + C + … (全ての階の床面積の合計)



# 敷地面積の最低限度

宅地の細分化を防止するため、敷地面積の最低限度を

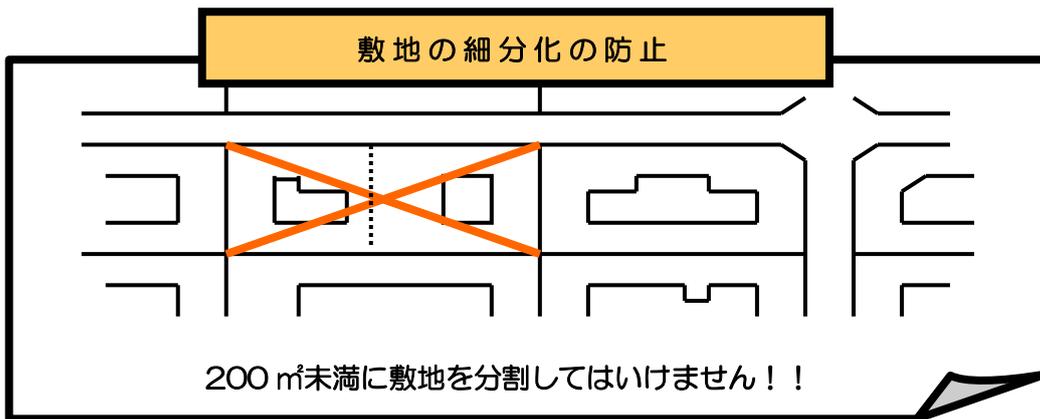
200 m<sup>2</sup> とします。

## 趣旨

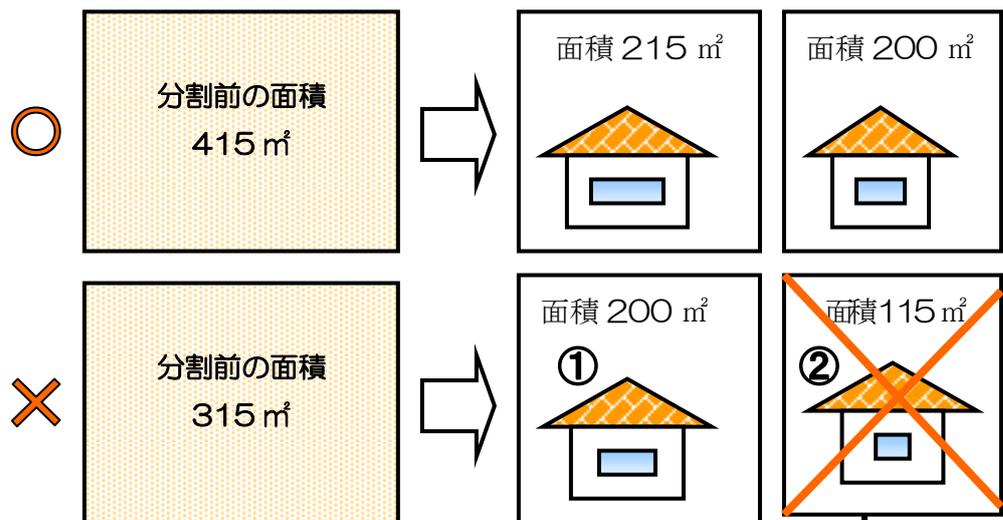
公園や道路などがきれいに整備された住宅団地にふさわしい、ゆとりある街並みを形成していくため、敷地面積の最低限度を設定します。このことによって、宅地を細かく分割することによる建て詰まりを防止し、宅地内における日照・通風・採光等の確保や植樹するための空地を確保します。

## 解説

建築物の敷地の面積は、原則として200 m<sup>2</sup>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、200 m<sup>2</sup>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。



200 m<sup>2</sup>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。)

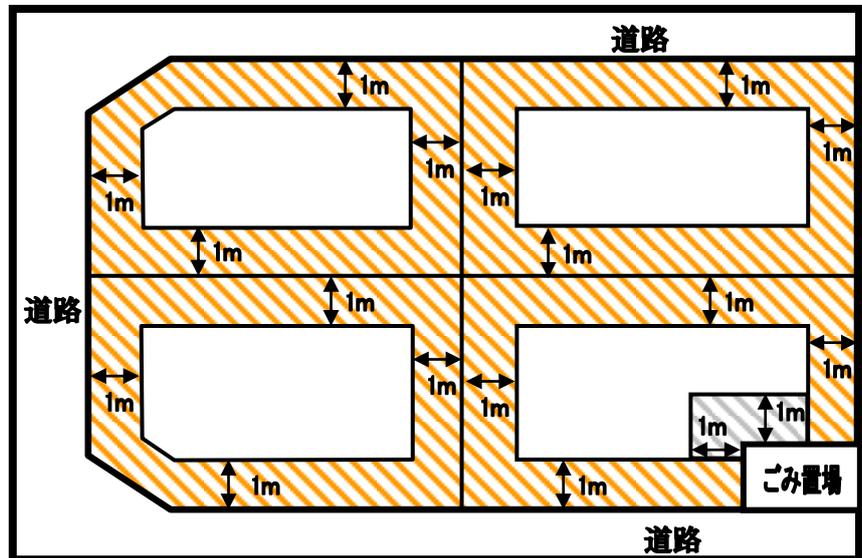
## 壁面の位置の制限

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】

次の建築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

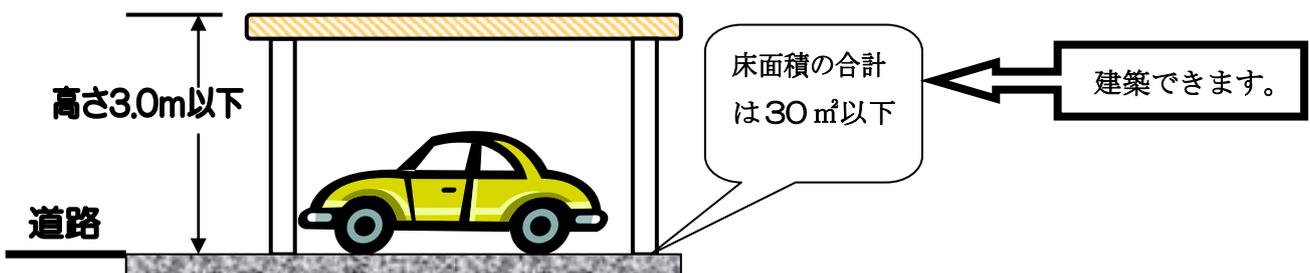
### 解説

#### 【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 m<sup>2</sup> 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。



車庫に外壁を設ける場合、隣地に面する側の外壁の長さ（幅）は6m以下としてください。

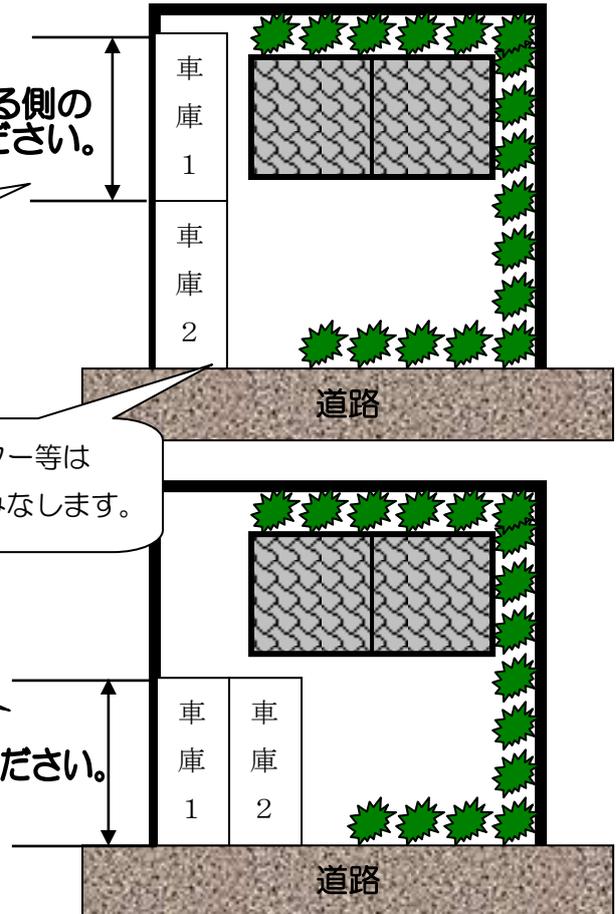
車庫 1（又は 2）に外壁を設けた場合、車庫 2（又は 1）の隣地側の外壁を設けることはできません。

車庫 1 + 車庫 2 ≤ 30㎡（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。

車庫の外壁の長さ（幅）は6m以下としてください。

シャッター等は外壁とみなします。

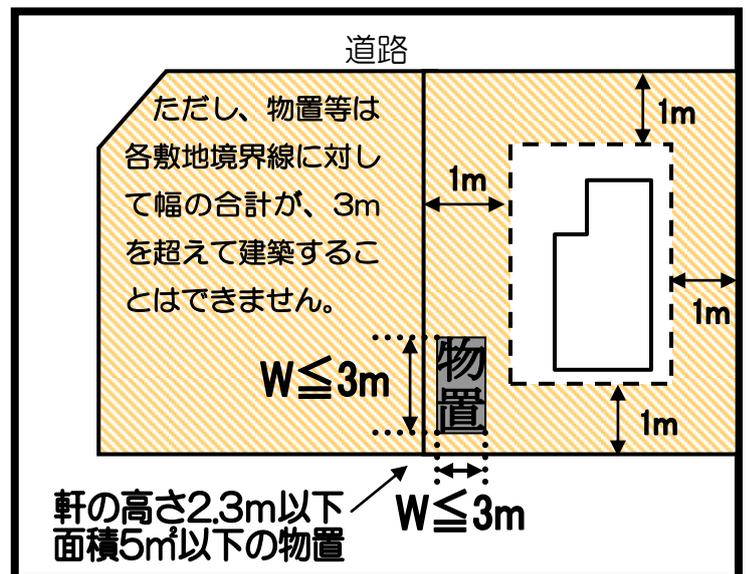
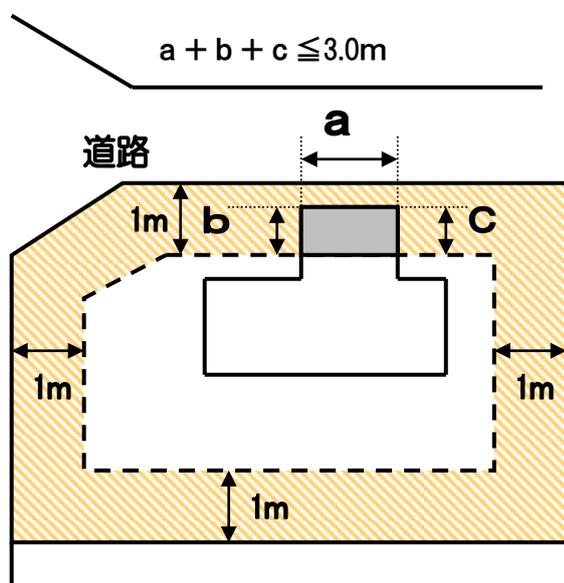


2. 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3m 以下の場合、隣地境界線及び道路境界線から 1m 後退せずに建築できます。
3. 附属する物置等で軒の高さが 2.3m 以下、かつ、床面積の合計が 5 m<sup>2</sup> 以下のものは、後退せずに建築することができます。また、出窓など床面積に算入されない部分についても、後退せずに建築することができます。

建築できます。

2. 局部的に突出する部分の長さ

3. 小規模な物置等



## 建築物等の高さの最高限度

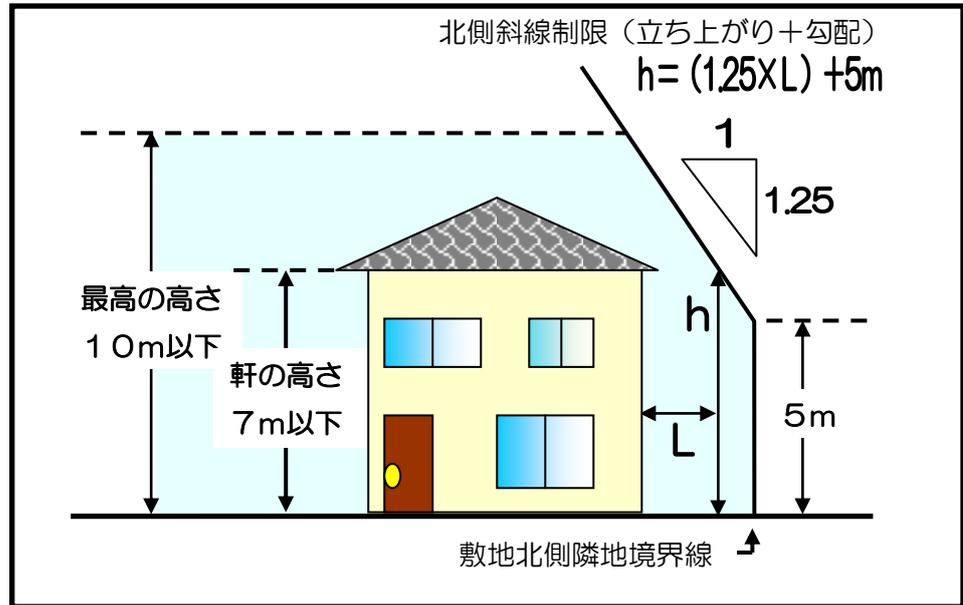
低層住宅を主体とした良好な住環境を維持するため、建築物の高さは次のような制限を設けました。

- ・軒の高さ7m以下
- ・最高の高さ10m以下
- ・北側斜線制限

### 解説

の部分を  
を超えて建物  
を建てることは  
できません。また、軒  
の高さは7m以下  
としてください。

※地階の制限はありません。



## 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

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。

さらに、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。

### 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に供するものに限り、(自己の社名等に限る。)
- ◆ 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。



建築物の壁、屋根の色彩については、「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等を新たに設置し若しくは改装し、又は改築する場合は、当該建築物等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

道路又は隣地に面する「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0.3m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。

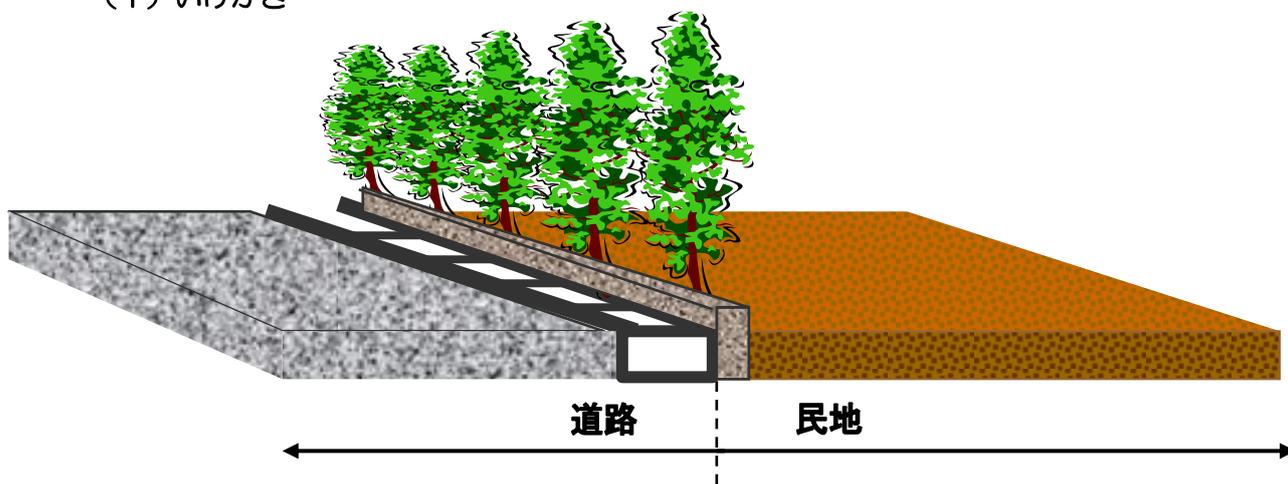
また、門柱、門扉、門構え周りの塀の構造は、高さが1.5m以下、かつ、道路側からの見付け長さの合計が3.6m以下のものとしてください。

### 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。

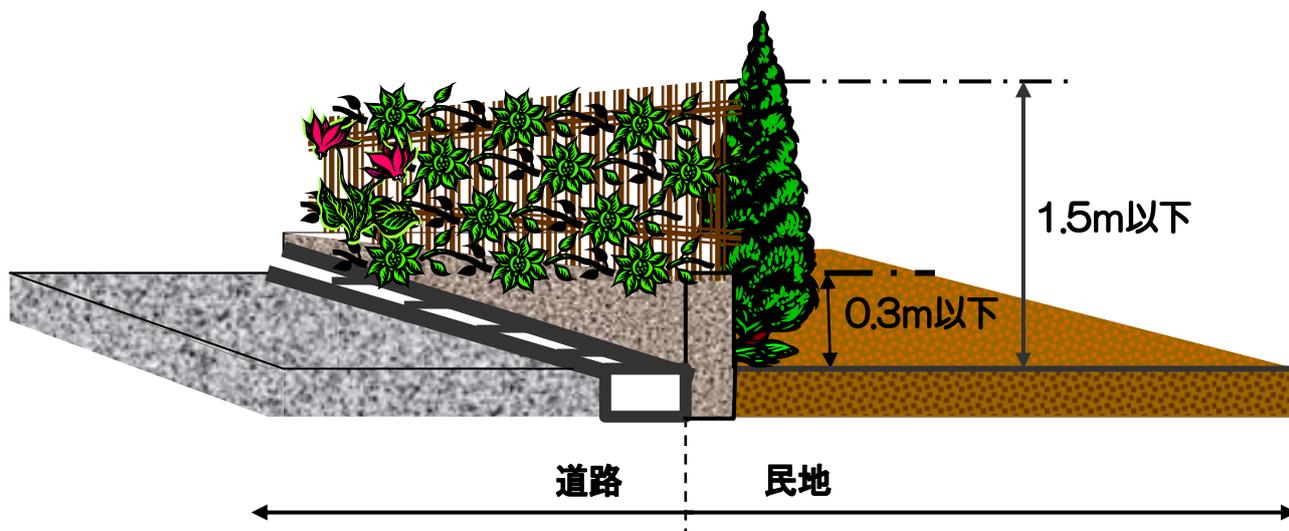
また、街並みの美しさを考え、さく等の高さにも制限を設けることとしました。

### (1) いけがき

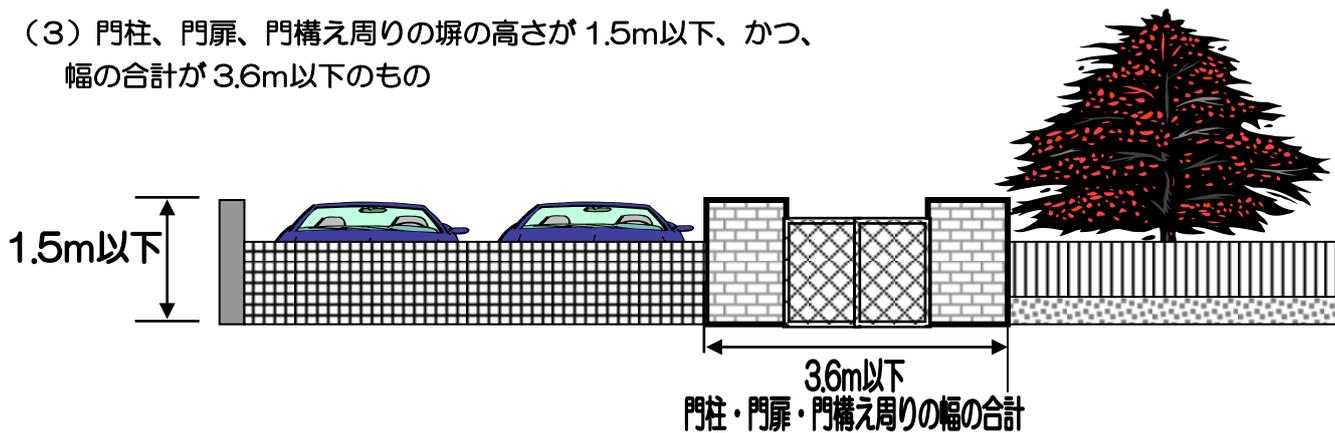


### (2) 高さ1.5m以下の透視可能な柵（基礎の高さは地盤面より0.3m以下）で植栽に努めたもの

※道路から後退し、造る柵も制限の対象になります。

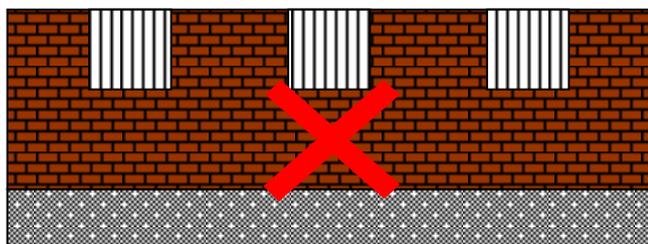
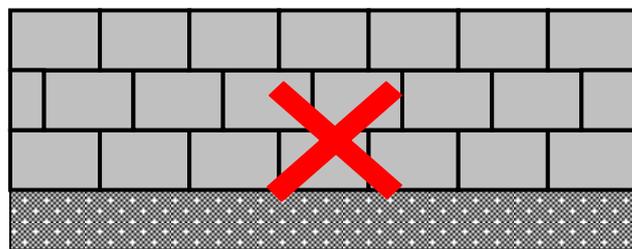


(3) 門柱、門扉、門構え周りの塀の高さが 1.5m以下、かつ、幅の合計が 3.6m以下のもの

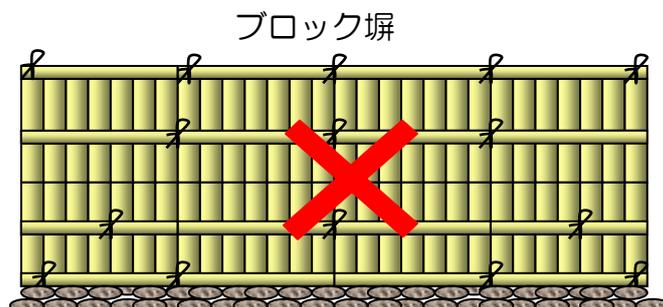


造ってはいけない塀等の例  
(道路面・隣地面共通)

「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

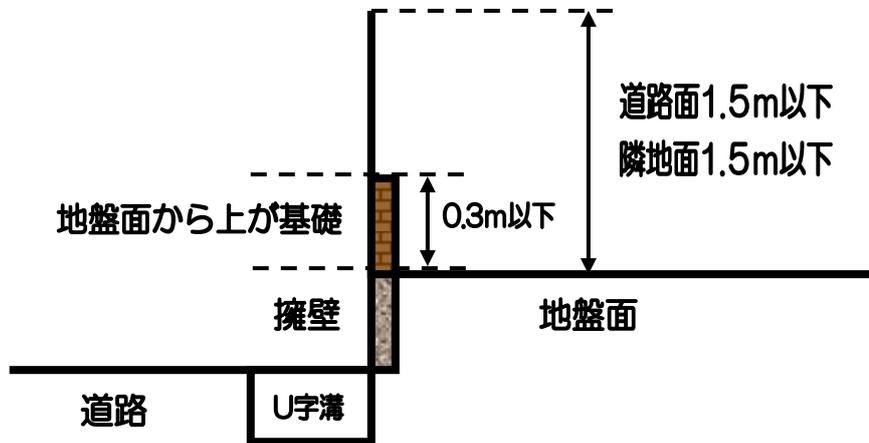


ブロック塀

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0.3m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。



門柱・門扉・門構え周りの幅の合計

# 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

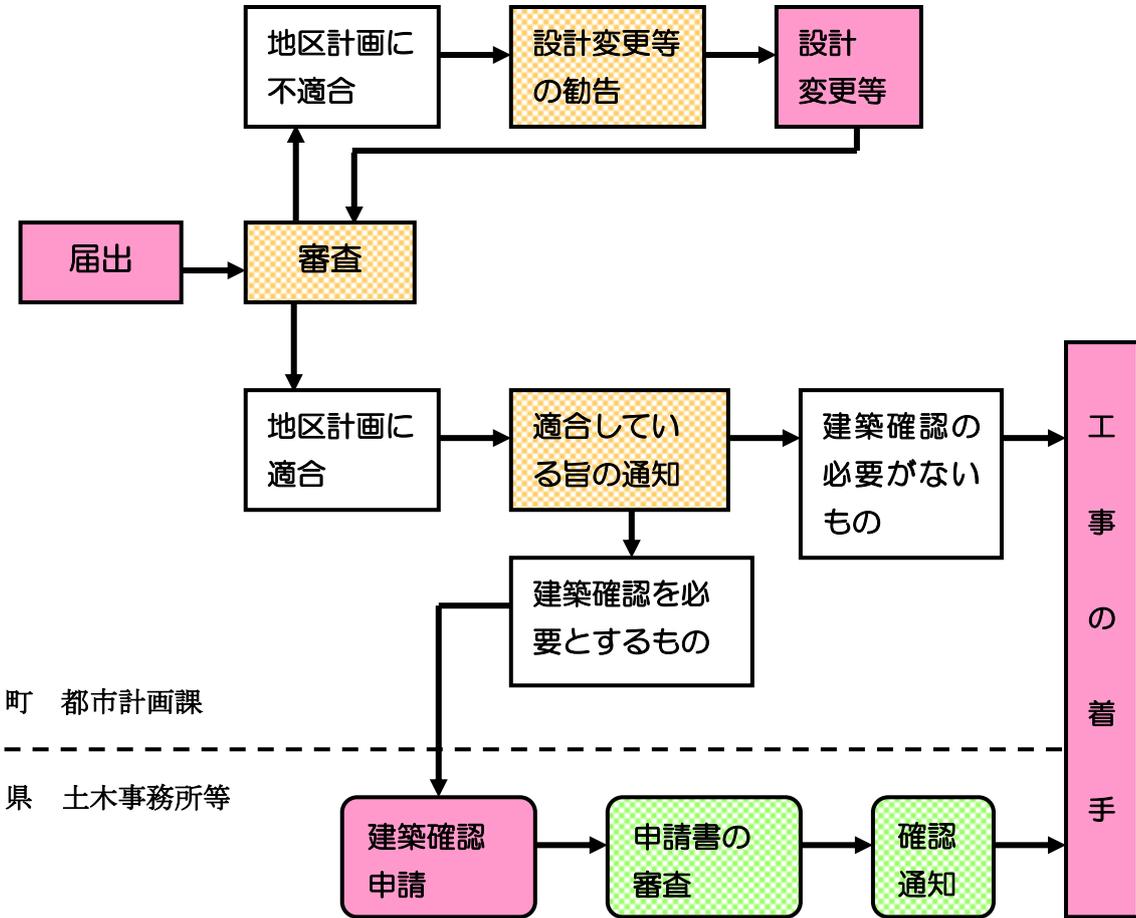
届出の必要な行為で主なものは次のとおりです。

**(床面積の合計が 10 m<sup>2</sup>以下の建築物の建築でも届出が必要です。)**

(1) 建築物の建築 (都法第58条の2)	「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、P18を参照】
(2) 工作物の建設 (都令第38条の4)	かき・さく・塀・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 又は色彩その他の意匠 の変更 (都令第38条の4-2)	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。
(4) 土地の区画形質の変更 (都法第58条の2)	切土・盛土及び区画等の変更をいいます。
(5) 建築物等の用途の変更 (都令第38条の4-1)	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。)

※ 届出が必要かどうか判断が難しいときには、都市計画課までお問合せください。

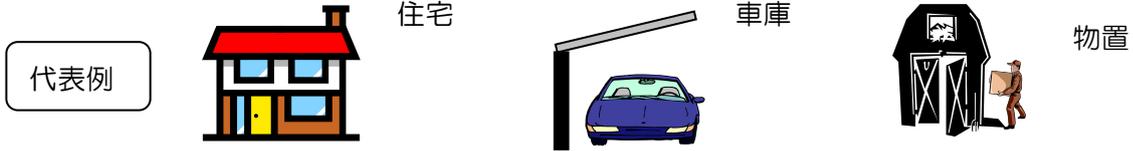
届出から  
工事着手まで



# 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）

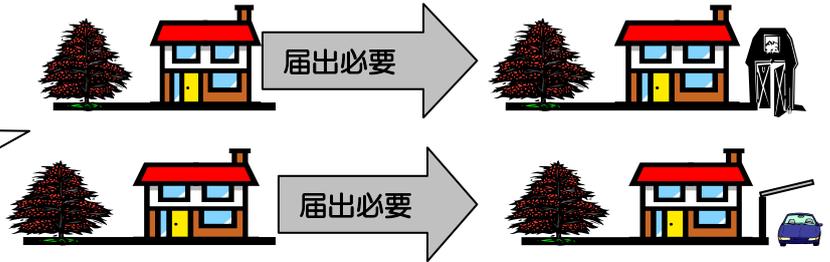


**建築**：建築物の新築、増築、改築、移転の4つの行為をいう。

**新築**：更地に新たに建築物を造ること。



**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。



**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。



**移転**：同一敷地内において建築物の位置を移動すること。



他の敷地に移す場合は新築又は増築として取り扱われる。

既存建物 増築

新築



A番地（地区計画区域内）

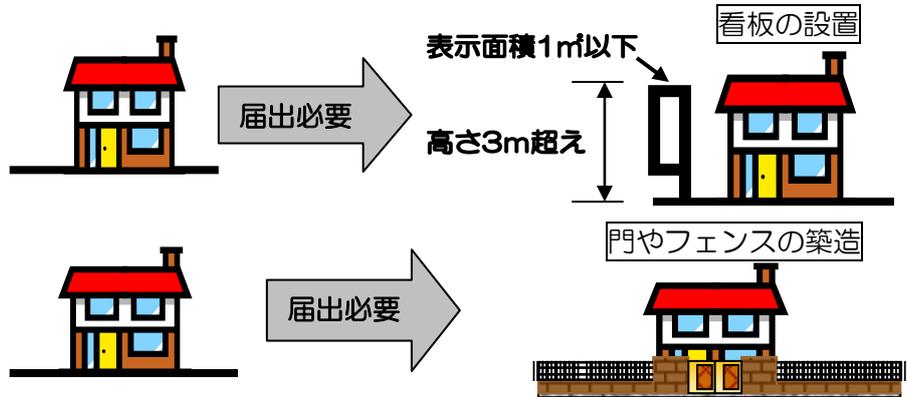
B番地（地区計画区域内）

C番地（地区計画区域内）

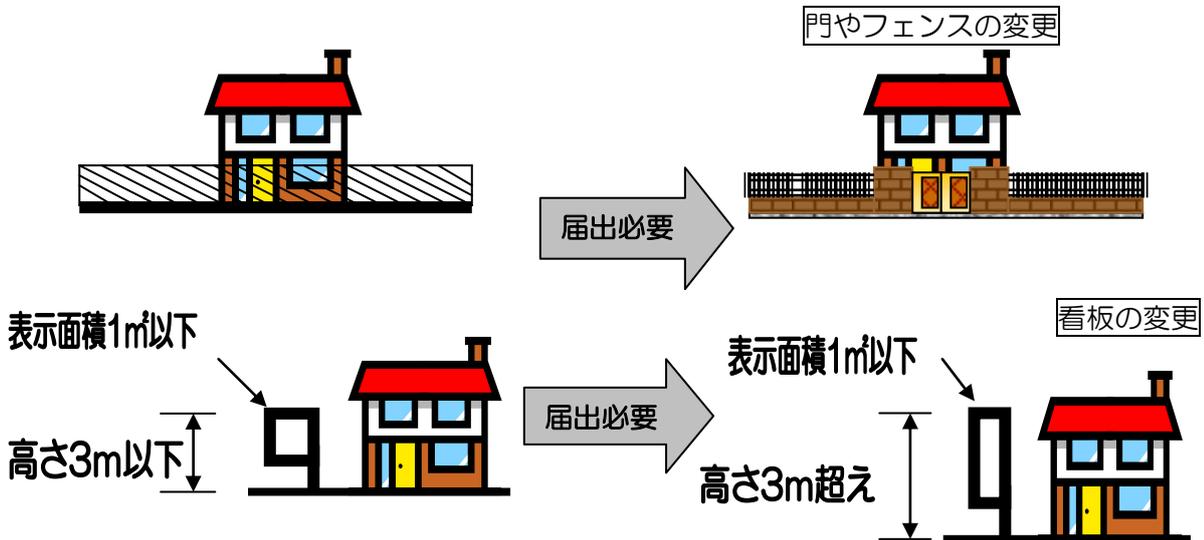
## 工作物の建設

かき・さく・塀・門・擁壁等・屋外広告物の築造などが含まれます。

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。

住宅に店舗や事務所を増築する場合など。  
店舗等にできる部分の面積や業種等の制限があります。



## 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）（19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（20ページの1参照）
- 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ク)	1/50以上	※各階平面図は建築物の場合に限る。
(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ク)
	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

※ 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）

※ 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。

※ 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（都法第58の2）

※ 届出の内容（設計・施工方法）を変更する場合は、変更届出書（添付図書を含む）を再度、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 19年 5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	ブルーミングガーデン野木地区		
2. 行為の場所	野木町大字友沼○○○○-○○		
3. 行為の着手予定	平成 19年 10月 15日	4. 行為の完了予定	平成 19年 12月 30日
5. (1) 土地の区画形質の変更	区域の面積 $m^2$		
設計又は建築物の施工又は建築の概略	(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)	
	(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	
(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。

\*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>  
「申請書ダウンロード」に掲載しています」

# ブルーミングガーデン野木地区 地区計画運用基準

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。

## 1. 敷地面積の最低限度

- ・敷地とは建築基準法施行令第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、隣地を借地して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。

## 2. 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(p 21～p 23)のとおりとする。

## 3. 建築物の高さの最高限度

- ・建築物の高さとは、施行令第2条第1項第6号にいう高さを用いる。

## 4. 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、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。)

## 5. 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。

## 6. 適用の除外

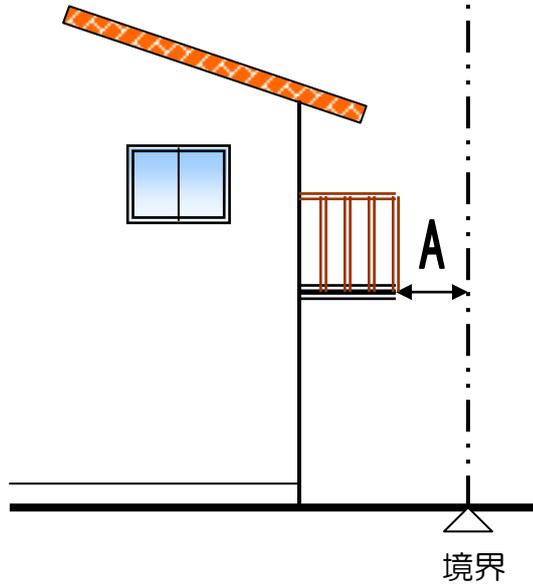
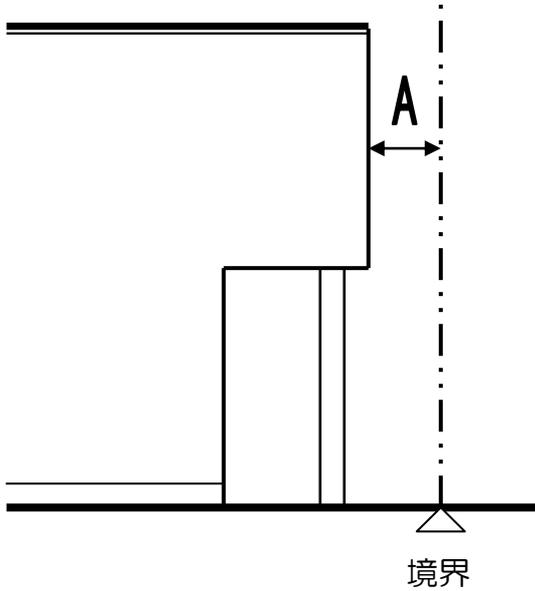
- ・地区計画の決定告示の日に現に存在する建築物が無い場合、適用除外の規定は設けない。

野木町都市計画課

\*壁面の位置の制限 事例別取り扱い

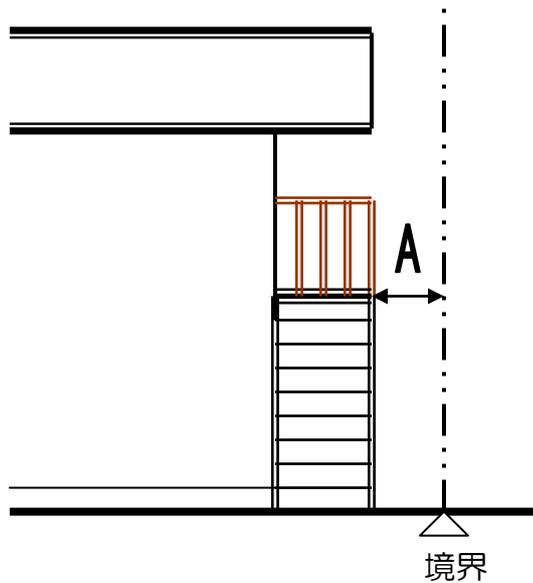
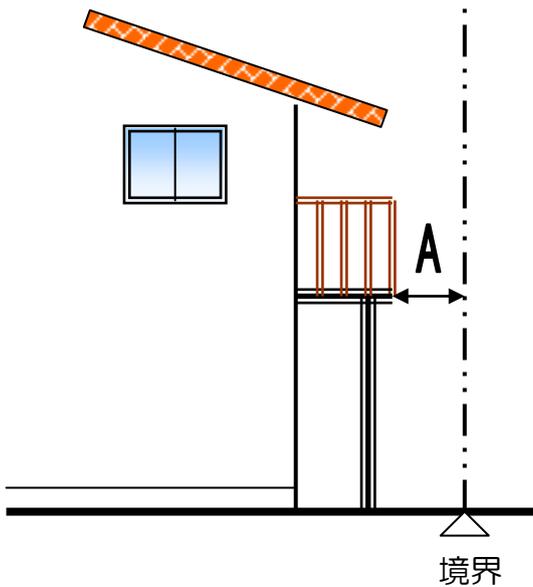
A及びBは外壁の後退距離とする。ただし1m以上。

- (1) ピロティ・オーバーハング等 (2) 廊下・ベランダ等 (柱無し)



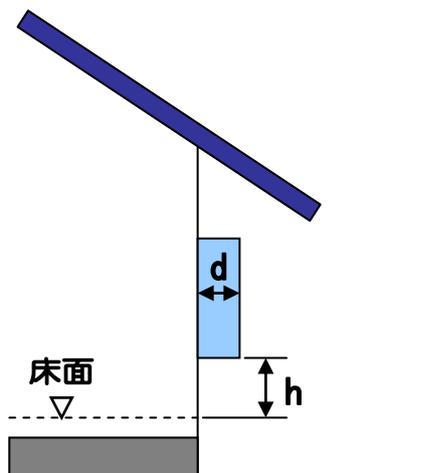
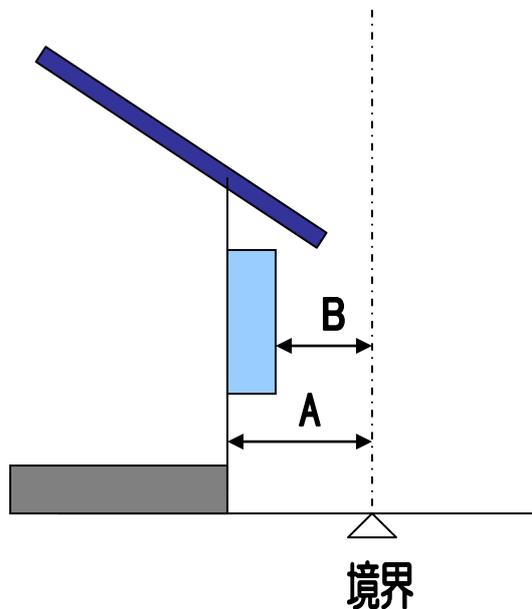
- (3) 廊下・ベランダ等 (柱有り)

- (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。

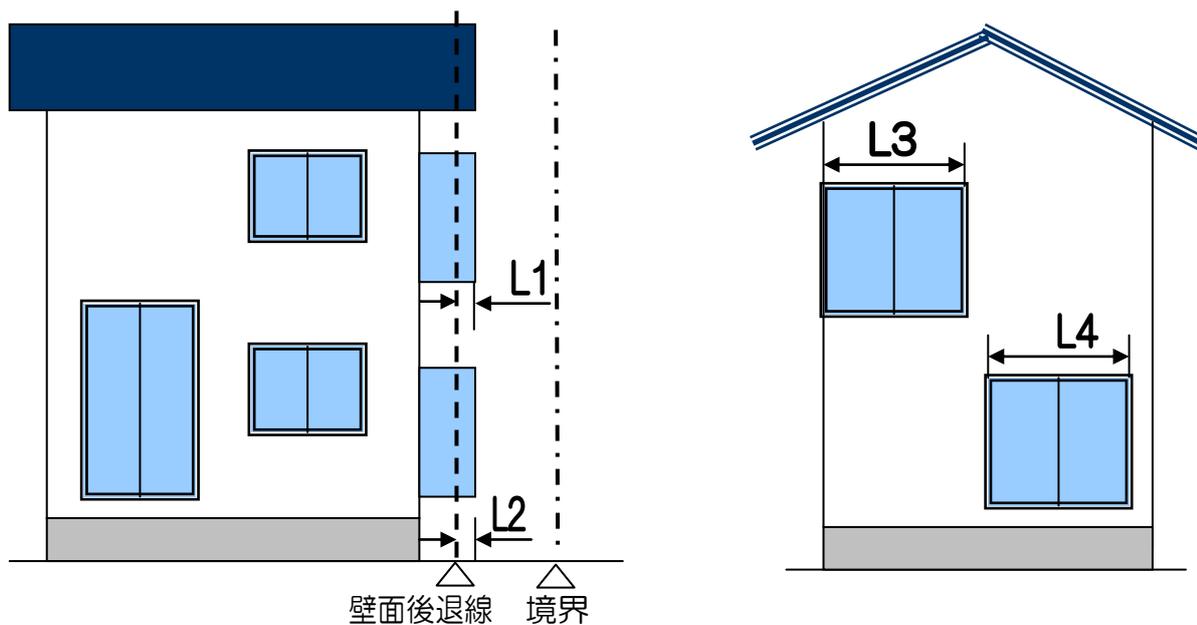


床面積に入らない条件

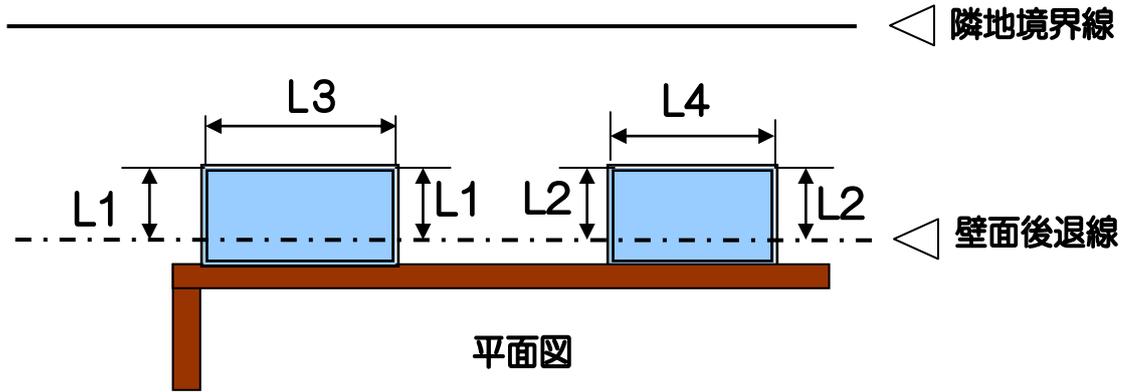
- ・  $d < 50\text{cm}$
- ・  $h \geq 30\text{cm}$
- ・ 見付面積の 1/2 以上が窓であること
- ・ 屋根と一体になっていないもの
- ・ 地袋、棚等がないもの

床面積に含まれる場合の緩和の対象の条件の例

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

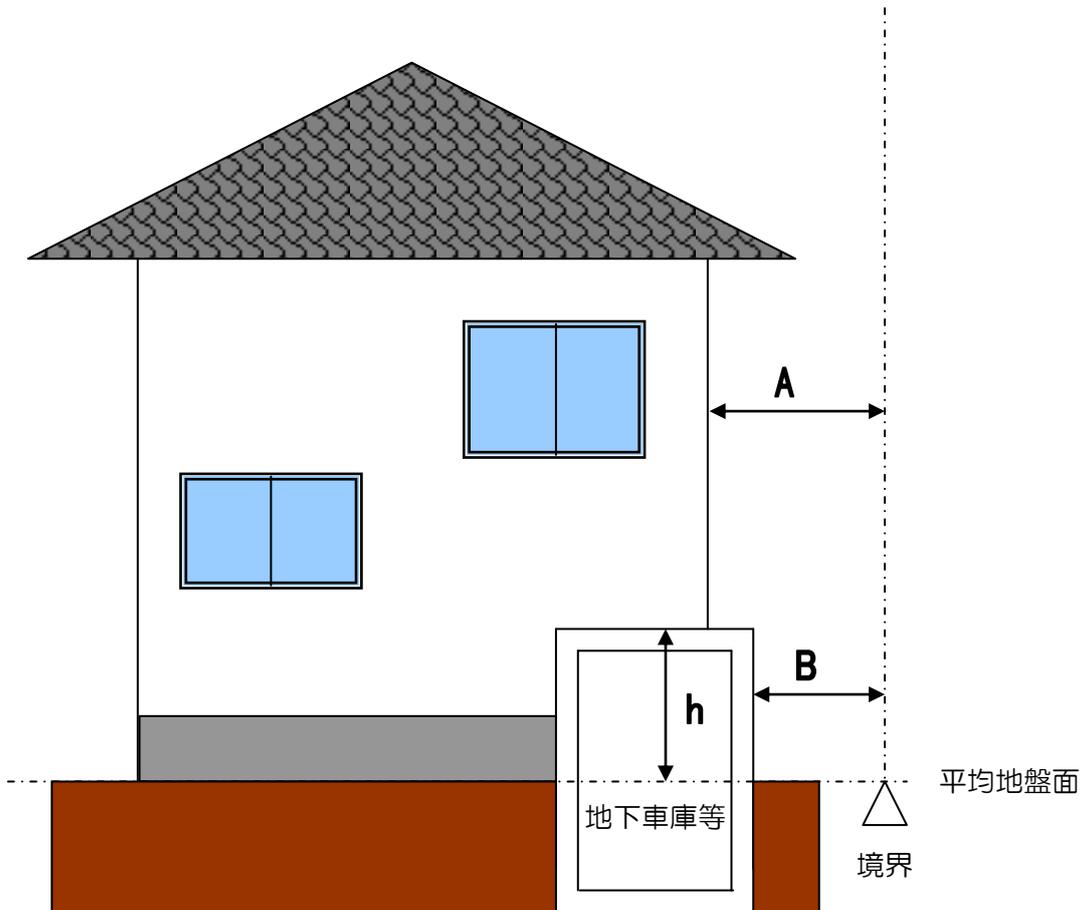


$(2 \times L1 + L3) + (2 \times L2 + L4) \leq 3\text{m}$ は緩和の対象になります。



(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 以下の場合には 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。



この地区では、地区計画の他に緑地協定を集結されています。

参考までに本文を掲載します

## ブルーミングガーデン野木緑地協定書

### (目的)

第1条 この協定は、都市緑地法（昭和48年法律第72号。以下「法」という。）第54条の規定に基づき、緑豊かなうるおいのある良好な住環境の形成を確保することを目的とする。

### (名称)

第2条 この協定は、ブルーミングガーデン野木緑地協定（以下「協定」という。）と称する。

### (協定の区域)

第3条 この協定の区域（以下「協定区域」という。）は、別紙図面に表示した区域とする。

### (協定の効力)

第4条 この協定は、町長の認可の日から起算して3年以内に協定区域内の土地に2以上の土地所有者等（法第45条に規定する土地所有者等をいい、以下「土地所有者等」という。）が存することとなったときから効力を発し、以後この協定区域内の土地所有者等となるにいたった者に対しても効力が及ぶものとする。

2 前項に基づく効力が生じた場合は、速やかに町長に報告するものとする。

3 土地所有者等は自己が所有し又は地上権若しくは賃借権を有する土地を譲渡した場合、新たに土地所有者等になったものに対し、この協定を明らかにするためこの協定の写しを譲渡しなければならない。

### (運営委員会の設置)

第5条 この協定の効力が生じた場合は、本協定に関する事務を円滑に実施するため、土地所有者等により構成する緑地運営委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

2 委員会の運営方法、委員の数、任期等については、土地所有者等の協議により定めるものとする。

### (植栽等の義務)

第6条 土地所有者等は、この協定の定めるところにより協定区域内に樹木等を植栽し、及び既存の樹木等を保全する義務を相互に負う。

### (緑化に関する事項)

第7条 第1条の目的を達成するために、緑化に関する事項について次の各号のとおり定める。

#### (1) 植栽する樹木の形状（高木、中木、低木の別）

高木・中木・低木の定義は下表のとおりとする。

高木	成木で7m以上・植栽時3m以上
中木	成木で3m以上・植栽時1.2m以上
低木	中・高木以外

#### (2) 植栽の位置

樹木を植栽する位置は、道路・隣家等からよく見える場所とし、成木時に道路及び隣地に影響が及ばさないようにする。

#### (3) 植栽の量

植栽の量は、高木1本、中木3本、低木5本以上、かつ合計で10本以上とする。

(4) 柵等を設ける場合

道路境界及び隣地境界に、柵を設ける場合は地盤面（株式会社東栄住宅からの購入時の地盤面をいい、以下「地盤面」という。）から基礎の高さが0.3m以下で仕上がり高さを1.5m以下とした透視可能な柵とする。また、門柱及び門扉の高さは地盤面から1.5m以下とする。

(樹木の管理)

第8条 植栽した樹木の病虫害駆除、施肥、剪定等の樹木の保護及び育成にかかる管理を十分に行うものとする。

2 建築物等の建築又は設置に支障となる場合には移植し、枯損した場合は枯損したものと同程度の樹木を補植するものとする。ただし、補植する場合は、イブキ類は禁止するものとする。

(協定の有効期間)

第9条 この協定の有効期間は、効力発生の日から10年間とする。ただし、本協定の期間満了前に土地所有者等の過半数の申し出がないときは、さらに10年間延長するものとする。

2 前項ただし書の規定は、更新後においても準用する。

(協定の変更及び廃止)

第10条 この協定において定めた事項を変更しようとするときは、委員会において土地所有者等全員の合意をもって決定し、町長の認可を受けなければならない。

2 この協定を廃止しようとするときは、委員会において土地所有者等の過半数の合意をもって決定し、町長の認可を受けなければならない。

(違反者等の処置)

第11条 委員会は、土地所有者等が協定事項に違反した場合は、違反者に対して義務の履行を請求する等の必要な措置を講ずることができる。

2 前項の請求があった後、3ヶ月が過ぎても当該違反者がその請求に従わないときは、委員会はこの協定の目的とする範囲内で公平な措置をとるものとする。

この協定書は1部を株式会社東栄住宅が保管し、その写しを土地所有者等全員が保管する。

# 問合せ申請窓口

野木町都市計画課計画係

☎ 0280-57-4161

