

地区計画届出の手引き

(片岡駅西地区)



矢板市

目 次

1	はじめに	1
2	地区計画とは	2
3	地区整備計画の内容	3
4	地区整備計画の内容の趣旨と解説	4
	(1) 建築物等の用途について	4
	(2) 建築物の形態又は意匠について.....	5
	(3) かき又はさくの構造について.....	5
5	新築や増改築の際の届出の方法	6
	(1) 届出とは	6
	(2) 届出の必要な行為.....	6
	(3) 届出の方法.....	7
	(4) 建築確認申請との関係.....	7
	(5) 届出から工事着工まで.....	8
	(6) 勧告とは	8
	(7) 届出書の書き方(例)	9
	(8) 届出に必要な添付図書.....	11
6	片岡駅西地区 地区計画(計画書)	12

1 はじめに

片岡駅西地区は、矢板市の片岡市街地の中央に位置し、J R 東北本線の片岡駅の西口と都市計画道路 3・4・8 号片岡西通りを結ぶ、都市計画道路 3・4・11 号片岡駅西口通り沿道に位置する地区であります。

本地区は、片岡駅橋上化や東西自由通路の整備などにより交通利便性の向上が見込まれるため、建築物等の用途の制限や形態・意匠の制限などにより環境の悪化を防止し、駅前に位置する沿道商業地としてにぎわいのある市街地環境の形成を図ることを目的として、『地区計画』によるまちづくりを進めることとしました。

『地区計画』は都市計画の制度で、“まちづくりの目標”と“まちづくりのルール”を都市計画として定め、それに基づいてよりよいまちをつくっていかうとするものです。

今後、この地区が目標とするまちづくりを実現していくためには、皆さん一人一人が建物を建てたり、土地の区画形質の変更をしたりするときに、“まちづくりのルール”を守っていただくことが非常に大切です。

このパンフレットは、平成 26 年 12 月 25 日に都市計画として定められた「片岡駅西地区 地区計画」の内容を『届出』の方法を中心に、地区計画の内容と趣旨をご案内してあります。

内容を十分ご理解のうえ、片岡駅西地区における“まちづくりの目標”を皆さんの協力で実現していきましょう。

2 地区計画とは

『地区計画』とは、

次のような特徴をもった**まちづくりの手法**です。

◆ 自分たちが住んでいる地区が対象となります ◆

同じような市街地の状況が続く地区や、住民の生活のまとまり（コミュニティ）が形成されている地区などをその対象地区とします。

◆ 地区の特性に応じた総合的かつ詳細な計画を定めることができます ◆

比較的小さな範囲の自分たちが住んでいる地区が単位となるので、その地区の特性や実情に応じた「土地利用」、「建築物」、「公共施設の整備」に関する事項について、総合的かつ詳細な計画を策定することができます。

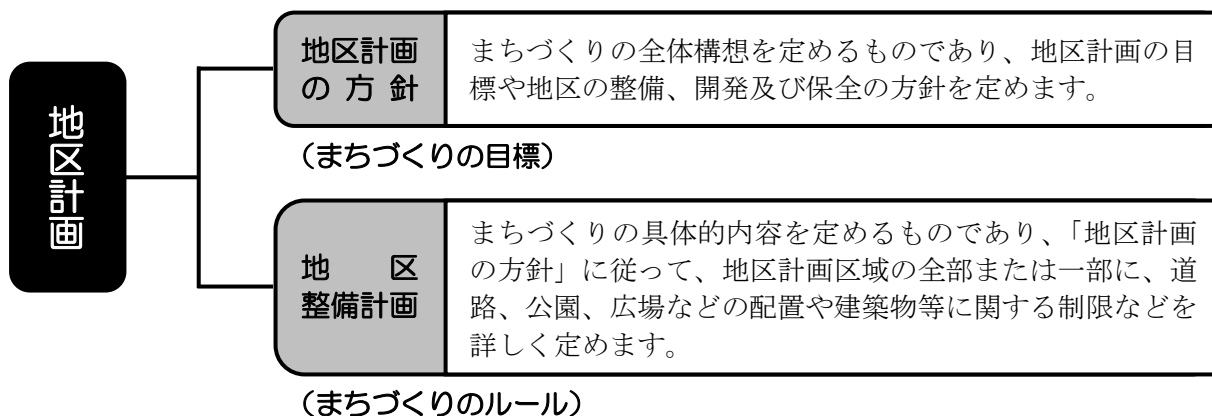
◆ 都市計画として市が規制・誘導し計画を実現します ◆

市が「地区計画」を「都市計画」として定め、その決定後は市が主体となって開発や建築行為等の規制・誘導を行い、計画の実現をめざします。

◆ 地区計画は住民が主体となって計画を策定します ◆

計画は、土地や建物の所有者などの住民が主体となって、話し合い、考えを出し合いながら地区の実情に応じた計画内容とします。

◆ 地区計画は次のような構成になっています ◆



3 地区整備計画の内容

片岡駅西地区では、商業・業務施設等の立地誘導を図るとともに、街並みに配慮した魅力的な駅前地区としてふさわしい沿道型商業地区としての土地利用を誘導します。

片岡駅西地区で定められた建築物等に関する概要は次のとおりです。

なお、地区計画についての詳しい内容については、計画書（P.12）をご覧ください。

項目	内容
(1) 建築物の用途	下記の建築物等を規制します。 <ul style="list-style-type: none">・遊戯施設・風俗施設・倉庫業倉庫、単独倉庫・工場（一部食品関連を除きます。）
(2) 建築物等の形態又は意匠	<ul style="list-style-type: none">・建築物の色彩等については、刺激的な原色を出来るだけ避け、街並みに配慮した駅前地区にふさわしい色調のものとしします。・広告物、看板類で刺激的な色彩、形態又は装飾を用いるなどにより、美観風致を損なうものは設置しないものとしします。
(3) かき・さくの構造	<ul style="list-style-type: none">・片岡駅西口通りに面する部分にかき・さくを設置する場合の構造は、1.8m以下の生垣又は透視可能なフェンス等とします。・ただし、フェンス等の基礎で地盤面からの高さが、0.6m以下の部分については、この限りではありません。

4 地区整備計画の内容の趣旨と解説

(1) 建築物等の用途について

地区の特性を踏まえ、目標とするまちづくりの実現のため、建てられる建築物の用途を定めます。

近隣商業地域において建築できない建築物に加え、次に掲げる建築物が建築できません。

- ① 工場（50㎡以内のパン屋、菓子屋を除きます。）
- ② ボーリング場、スケート場、水泳場等の運動施設
- ③ 自動車教習所
- ④ 畜舎（15㎡を超えるものに限りません。）
- ⑤ 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
- ⑥ カラオケボックス等
- ⑦ 劇場、映画館、演芸場又は観覧場
- ⑧ 倉庫業を営む倉庫
- ⑨ 倉庫（建築物に附属するものを除きます。）

《 用途制限一覧表 》

		○ 建てられる用途 × 建てられない用途	地区計画 による制限	備 考
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿			○	
兼用住宅で、非住宅部分が50㎡以下かつ延べ面積の1/2以下のもの			○	非住宅部分の制限あり
店舗等			○	
事務所等			○	
ホテル、旅館			○	
遊 戯 ・ 風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等		×	
	カラオケボックス等		×	
	麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券、車券発売所等		×	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場		×	
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		○	
	神社、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		○	
工 場 ・ 倉庫等	老人福祉センター、児童厚生施設等		○	
	自動車教習所		×	
	単独車庫（附属車庫を除く）		○	
	建築物附属自動車車庫		○	
	倉庫業倉庫		×	
	畜舎（15㎡を超えるもの）		×	
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服屋、建具屋等で作業場の床面積が50㎡以下		○	原動機の制限あり
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場		×	
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場		×	
	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		×		
単独倉庫（附属倉庫を除く）		×		

※本表は概要であり、すべての制限について記載したものではありません。

(2) 建築物の形態又は意匠について

環境の悪化を防止し、駅前の沿道商業地としてにぎわいのある市街地環境の形成を図るため、建築物の形態又は意匠を定めます。

建築物の外壁及び屋根の色彩は、刺激的な原色は出来るだけ避け、街並みに配慮した魅力的な駅前地区にふさわしい、色調のものとしします。

屋外広告物は、刺激的な色彩、形態又は装飾を用いるなどにより、美観風致を損なうものは設置しないものとしします。

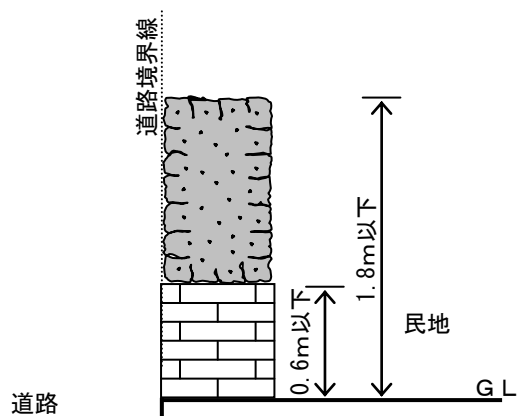
(3) かき又はさくの構造について

生け垣などの連続性による開放的で統一感のある街並み景観の形成とともに、地震時の防災を考えてかき又はさくの構造を定めます。

都市計画道路3・4・11号片岡駅西口通りに面して、かき又はさくを設置する場合の構造は、生け垣又は透視可能な材質のもので、高さ1.8m以下のものとしします。

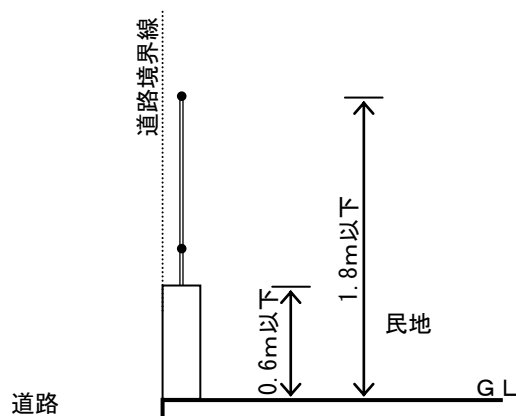
ただし、生垣又はフェンス等の基礎として地盤面からの高さが、0.6m以下の部分については、この限りではありません。

《 参考図－生垣 》



基礎を設ける場合の仕上がり高は、敷地地盤面から0.6m以下のもの

《 参考図－透視可能なフェンス 》



基礎を設ける場合の仕上がり高は、敷地地盤面から0.6m以下のもの

5 新築や増改築の際の届出の方法

(1) 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くため、地区整備計画区域内に建築物を建築・増築・改築・移転をしたり、宅地造成等を行なう場合、「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。

なお、「届出」は、「建築確認申請」前に行ってください。

(2) 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。
(建築物の延べ床面積が10㎡以下の場合でも届出が必要です。)

行 為	内 容 の 説 明
(1) 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。
(2) 建築物の建築	「建築物」には、車庫、物置、建築物に附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。
(3) 工作物の建設	「工作物」には、かき、さく、へい、門、広告物、看板などが含まれます。
(4) 建築物の用途の変更	用途の変更とは、例えば、住宅を店舗などに変更することをいいます。
(5) 建築物、工作物の形態・意匠の変更	建築物等の屋根・外壁の色彩の変更や広告物、看板類の色彩、形態又は装飾の変更、かき又はさくの構造の変更などをいいます。
(6) 木竹の伐採	樹林地、草地等の保全に関する制限が定められている土地の区域内における木竹の伐採に限ります。

※ 届出が必要かどうか判断がむずかしい時は、都市建設課 市街地整備班までお問い合わせください。

(3) 届出の方法

届出書に添付図書を添えて、都市建設課 市街地整備班まで届け出てください。

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・副各1通
※届出書は、都市建設課 市街地整備班にあります。
- (2) 添付図書……………2部
(1 1 ページの添付図書を届出書に添付してください。)

2. 届出書の体裁

提出図書は、正・副各1通として、図面等はA4判に折りこみ、左とじとしてください。

3. 届出先

矢板市 都市建設課 市街地整備班
Tel 0287 (43) 6213 (直)

4. 届出時期

行為(工事)着工日の30日前までに届け出てください。

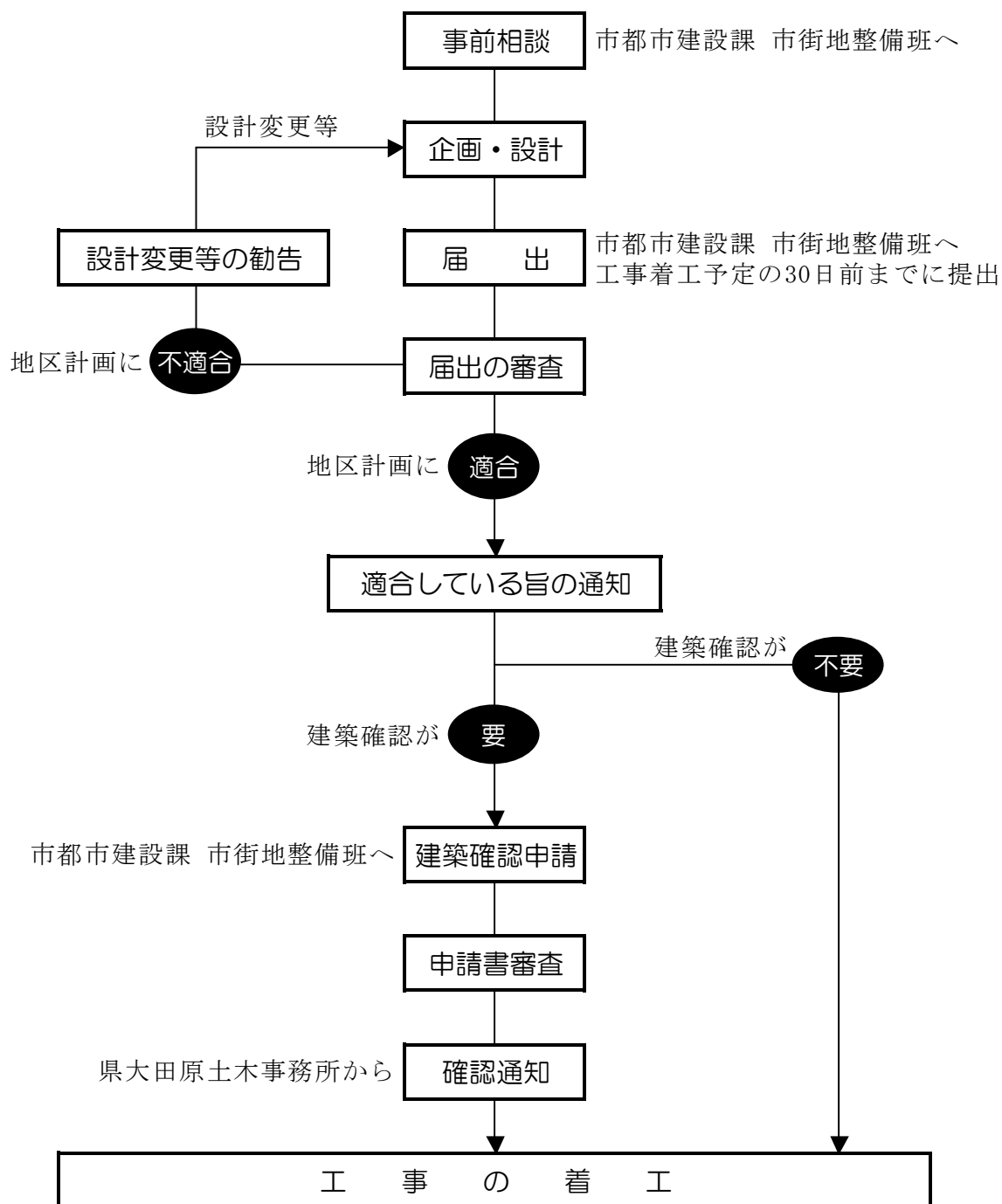
- ※ 届出に係る事項のうち、設計又は施行方法を変更する場合には、変更届出書(添付図書含む。)正・副各1通を、行為の変更に着手する30日前までに提出することが必要になります。

(4) 建築確認申請との関係

「建築確認申請」を要するものについては、「建築確認申請」時に「建築確認申請書」の正本に「地区計画の適合通知書」の「写し」を、また、副本に「地区計画の適合通知書」の「原本」を添付してください。

つまり、「地区計画の届出」を行ない、「地区計画の適合通知書」の交付を受けないと「建築確認申請書」は提出できないということになります。

(5) 届出から工事 着工まで



(6) 勧告とは

届出の行為が地区計画に適合しない場合は、市長が設計変更等の「勧告」を行いません。なお、届出を取り下げる場合は、取り下げ届出書をすみやかに提出してください。

(7) 届出書の書き方(例)

届出書の記入は次の例を参考にしてください。

ア 地区計画の区域内における行為の届出書(別記様式第1号)

《 記載例 》

第1号様式

地区計画の区域内における行為の届出書

平成26年12月25日

矢板市長 様

届出者 住所 矢板市本町5-4

氏名 矢板 四郎 印

(印 0287-43-1111)

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 地区名	片岡駅西地区		
2 行為の場所	矢板市 石関〇-〇		
3 行為の着手予定日	平成27年 2月10日	4 行為の完了予定日	平成27年 6月20日

5 設計 又は 施工 方法	(2) 建築物の 建築又は 工作物の 建設	(イ) 行為の種類別 (建築物の建築・工作物の建設) (新築・改築・増築・移転)		区域の面積	㎡	
		(ロ)	設計 の 概要	届出部分	届出以外の部分	合計
		(i) 敷地面積			234.56 ㎡	
		(ii) 建築又は建設面積	75.56 ㎡	㎡	75.56 ㎡	
		(iii) 延べ面積	120.38 ㎡	㎡	120.38 ㎡	
		(iv) 高さ及び階数	地盤面から 7.8 m、地上 2階、地下 階			
		(v) 用途	専用住宅			
		(vi) 屋根・外壁等の色彩	屋根：グレー 外壁：ブラウン 工作物：			
		(vii) かき又はさくの設置の有無及び構造	有 (生垣、高さ 1.5 m)、無			
		(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	
	(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			㎡	

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。

行為に着手する日の
30日前までに提出
してください。

行為を行なおうとす
る者。法人にあって
は代表者。

該当する行為を○で
囲み、記入してくだ
さい。

イ 地区計画の区域内における行為の変更届出書（別記様式第2号）

適合通知書の交付後、その届出に係る事項のうち設計又は施行方法を変更しようとするときは、変更届出書に必要な事項を記入し、添付図書及び**適合通知書の写し**を添付して届け出してください。

《 記載例 》

別記様式第2号（第5条関係）	
地区計画の区域内における行為の変更届出書	
矢板市長様	平成27年 1月25日
届出者	住所 矢板市本町5-4 氏名 矢板 四郎 印 電話 0287-43-1111
都市計画法第58条の2第2項の規定に基づき、届出事項の変更について、下記により届け出ます。	
記	
1 地区名	片岡駅西地区
2 行為の場所	矢板市 石関〇-〇
3 当初の届出年月日	平成26年12月25日
4 変更内容	1. 高さを7.8mから8.0mに変更 2. 出窓を2ヶ所設置
5 変更部分に係る行為の着手予定日	平成27年 3月 1日
6 変更部分に係る行為の完了予定日	平成27年 6月20日
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 変更の内容は、変更前及び変更後の内容を対照させて記載すること。	
3 当初の適合通知書の写しを添付すること。	

行為の変更に着手する日の30日前までに提出してください。

行為を行なおうとする者。法人にあっては代表者。

変更行為、事項、数量等を記入し、変更箇所を明示した設計図書を添付してください。

(8) 届出に必要な添付図書

届出に必要な添付図書は、次の表のとおりです。

行為の種類	図面		備考	
		縮尺		
(1) 土地の区画形質の変更	位置図	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の周辺の公共施設を表示	
	設計図	1/100 以上	土地利用計画図、造成計画図及び断面図等	
(2) 建築物の建築、工作物の建設又は建築物若しくは工作物の用途の変更	共通	位置図	1/1,000 以上	方位、道路及び目標となる地物の表示
		配置図	1/100 以上	敷地内における建築物又は工作物の位置及び壁面等の後退距離を表示
	建築物の場合	立面図	1/50 以上	2面以上。各立面図の外壁・屋根に色彩を表示 地盤面からの高さを表示
		各階平面図	1/50 以上	
	工作物の場合	設計図	1/50 以上	計画平面図、横断図及び構造図等
		立面図	1/50 以上	2面以上。各立面に色彩を表示 地盤面からの高さを表示
	かき・さくの場合	設計図	1/50 以上	計画平面図、横断図及び構造図 かき・さくの構造、高さを表示
(3) 建築物又は工作物の形態又は意匠の変更	(2) の図面欄参照		(2) の備考欄参照	
(4) 木竹の伐採	位置図	1/1,000 以上	当該土地の区域及び当該区域周辺の公共施設を表示	
	施行図	1/100 以上	当該行為の施行方法を表示	

※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ください。

2 届出書の体裁は、添付図面をA4判に折り、届出書(正・副各1通)を表紙につけて、左とじにして提出してください。

6 片岡駅西地区 地区計画（計画書）

矢板都市計画地区計画の決定（矢板市決定）

都市計画 片岡駅西地区 地区計画を次のように決定する。

名 称	片岡駅西地区 地区計画
位 置	矢板市 石関、乙畑及び片岡 の各一部
面 積	約 3.3 ha
区域の整備・開発及び保全の方針	<p>地区計画の目標</p> <p>本地区は矢板市の片岡市街地の中央に位置し、JR 東北本線の片岡駅の西口と都市計画道路3・4・8号片岡西通りを結ぶ、都市計画道路3・4・11号片岡駅西口通り沿道に位置する地区である。</p> <p>本地区は、片岡駅橋上化や東西自由通路の整備などにより交通利便性の向上が見込まれるため、建築物等の用途の制限や形態・意匠の制限などにより環境の悪化を防止し、駅前に位置する沿道商業地としてにぎわいのある市街地環境の形成を図ることを目的とする。</p>
	<p>その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針</p> <p>（土地利用の方針）</p> <p>商業・業務施設等の立地誘導を図るとともに、街並みに配慮した魅力的な駅前地区としてふさわしい沿道型商業地としての土地利用を誘導する。</p> <p>（建築物等の整備の方針）</p> <p>地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、駅前に位置する沿道商業地としてにぎわいのある市街地環境の形成を図るため、建築物等に関して次の制限を定める。</p> <p>（1）建築物等の用途</p> <p>（2）建築物等の形態又は意匠</p> <p>（3）かき又はさくの構造</p>

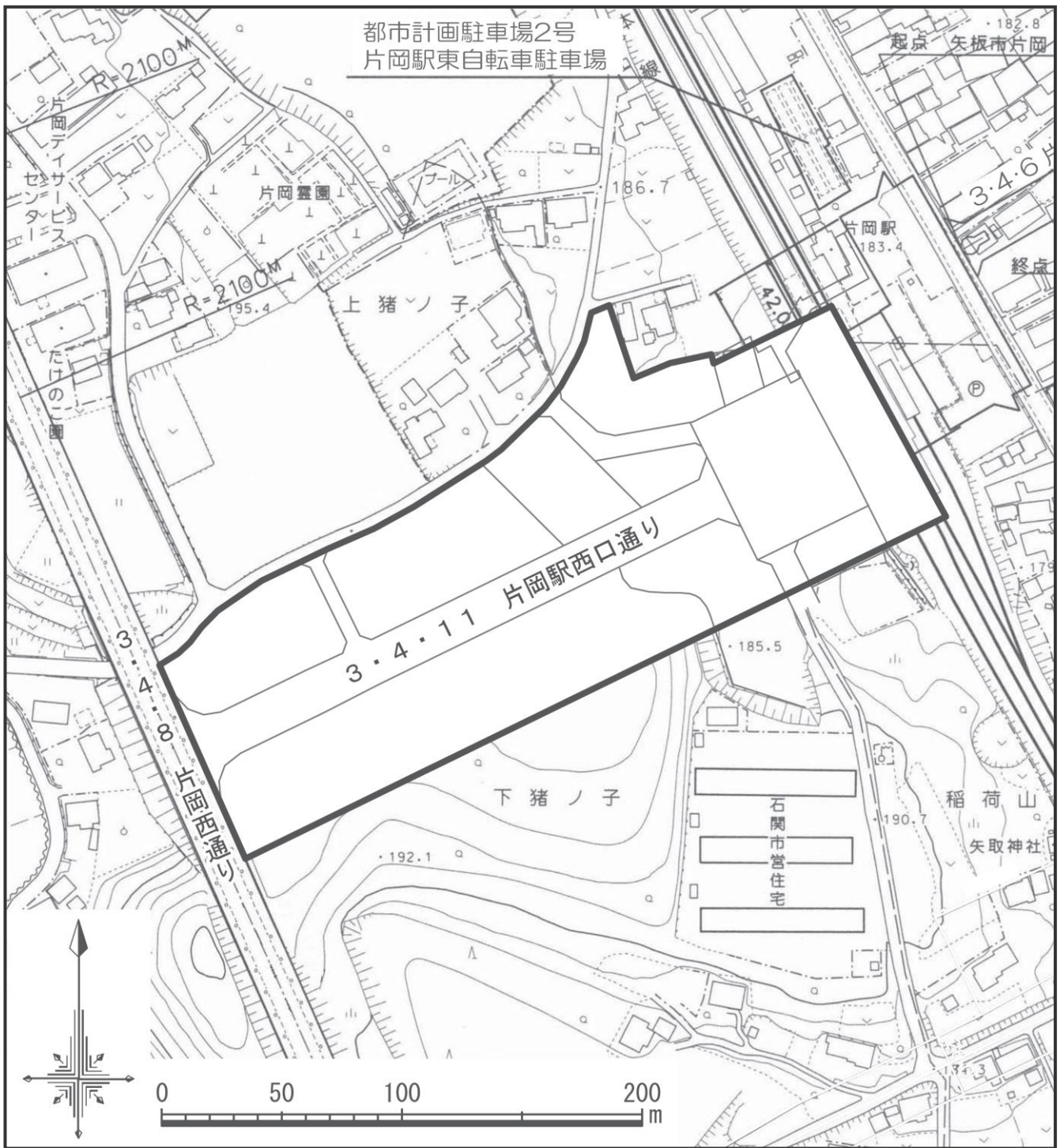
地 区 整 備 計 画	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）別表第2（に）項第2号、第3号、第5号及び第6号に掲げるもの</p> <p>(2) 別表第2（ほ）項第2号及び第3号に掲げるもの</p> <p>(3) 別表第2（へ）項第3号及び第5号に掲げるもの</p> <p>(4) 倉庫（ただし、主たる建築物に附属するものを除く。）</p>
	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>建築物の外壁及び屋根の色彩等については、刺激的な原色を出来るだけ避け、良好な環境にふさわしい落ち着いた色調のものとする。</p> <p>広告物、看板類で刺激的な色彩、形態又は装飾を用いるなどにより、美観風致を損なう恐れのあるものは設置してはならない。</p>
	かき又はさくの構造の制限	<p>都市計画道路3・4・11号片岡駅西口通りに面して、かき又はさく（門柱、門扉は除く。）を設置する場合の構造は、高さ1.8m以下の生垣又は透視可能なフェンス等とする。ただし、フェンス等の基礎で地盤面からの高さが、0.6m以下の部分については、この限りではない。</p>

「区域は計画図表示のとおり」

理 由

当地区において、駅前に位置する沿道商業地としてにぎわいのある市街地環境の形成を図るため、本地区区計画を決定する。

◀ 片岡駅西地区 計画図 ▶



地区計画について、ご質問、ご相談がありましたら下記まで問い合わせください。

矢板市 都市建設課 市街地整備班

〒329-2192 矢板市本町5番4号 Tel 0287 (43) 6213 (直)

平成26年12月作成