

建築制限の概要

地区計画による建築物の用途制限		住宅地区	沿道A地区	沿道A地区	沿道B地区	備考
用途地域内の建築物の用途制限		第一種低層住居専用地域	第二種住居地域	準住居地域		
○	建てられる用途					
×	建築を制限する用途					
○	建てられる用途					
▲、①、②	面積、階数等の制限あり					
■	建てられない用途					
住宅、共同住宅、寄宿舎、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未満のもの						
店舗等						
店舗等の床面積が 150㎡以下のもの						
店舗等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの						
店舗等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの						
店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの						
店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの						
店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの						
事務所等						
事務所等の床面積が 150㎡以下のもの						
事務所等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの						
事務所等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの						
事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの						
事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの						
ホテル、旅館						
ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バレーボール練習場等						
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、ナイトクラブ等						
キャバレー、個室付浴場等						
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、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						
老人福祉センター、児童厚生施設等						
自動車教習所						
倉庫						
単独車庫(附属車庫を除く)						
建築物附属自動車車庫						
倉庫						
畜舎						
パン屋、米屋、豆腐屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下						
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						
危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場						
危険性が大きいおそれが著しく環境を悪化させるおそれがある工場						
自動車修理工場						
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量						
量が非常に少ない施設						
量が少ない施設						
量がやや多い施設						
量が多い施設						

注) 本表は建築基準法別表第二の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。

まちづくりガイドライン

健康でぬくもりのある豊かな町を目指して

中郷地区 地区計画



地区計画の役割

地区計画は、建築基準法や用途地域では制限できない、地区の特性に応じたまちづくりに関する細かな『ルール』を地区単位で定め、住民参加のまちづくりを目指す手法です。都市計画道路等の整備効果を活かしながら、魅力ある街

並みや住みよい環境をつくるため、宅地の利用方法や建物のつくり方についての『まちづくりのルール』を都市計画により定め、地域の皆様が協力しあいながら快適で住みよいまちをつくらうというものです。

中郷地区地区計画の目標と方針

1. 地区計画の目標

中郷地区では、土地区画整理事業によって道路、公園等の公共施設が整備されました。この整備を基盤として、さらに「個性的で魅力あるまちの創出」と「良好な居住環境の整備と保全」を図ることを地区計画の目標としています。

2. 土地利用の方針

地区内を「住宅地区」と「沿道A地区」と「沿道B地区」の3つに分け、それぞれについて次のような方針を設定しました。(右記「用途地域図」参照)

●住宅地区

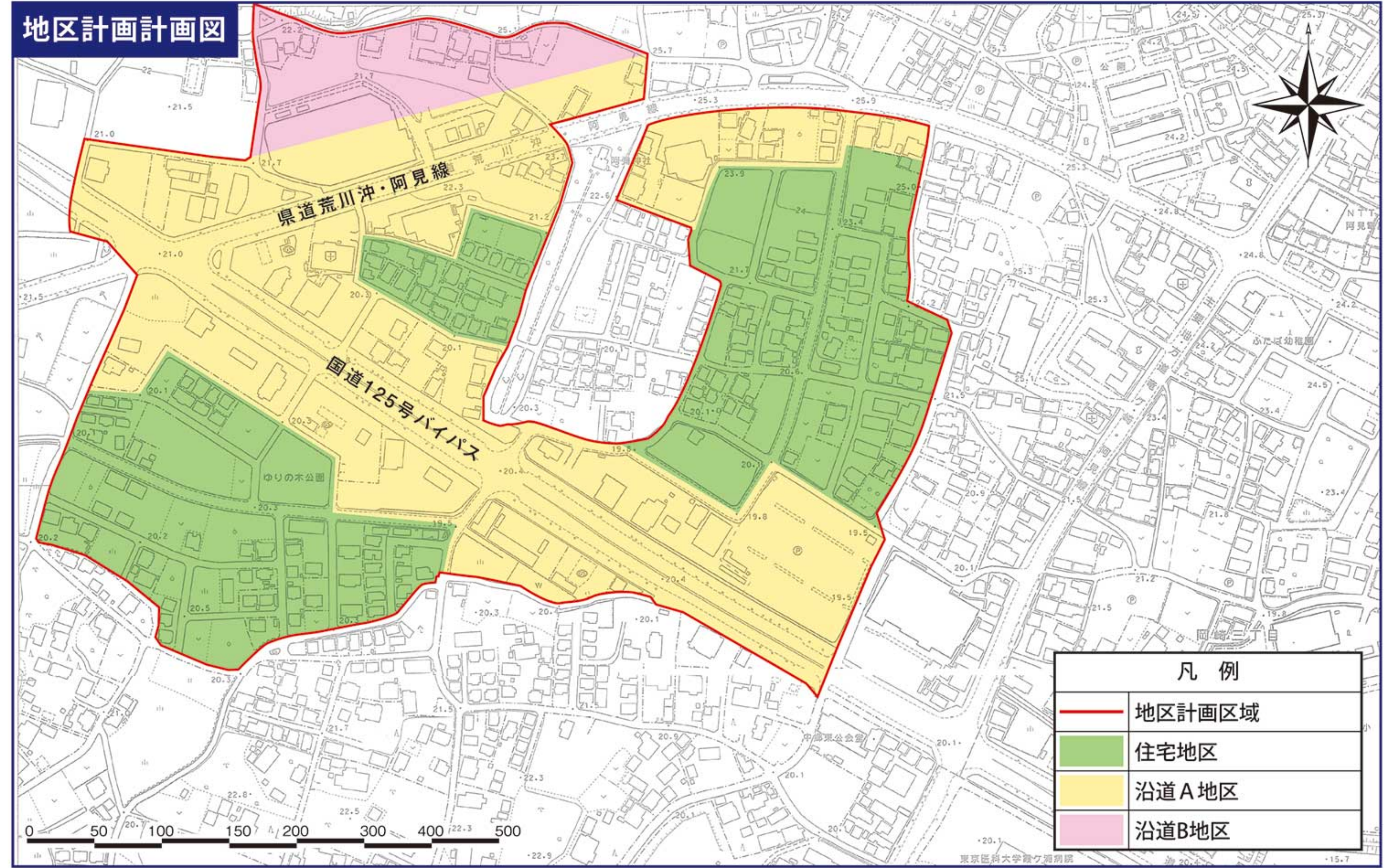
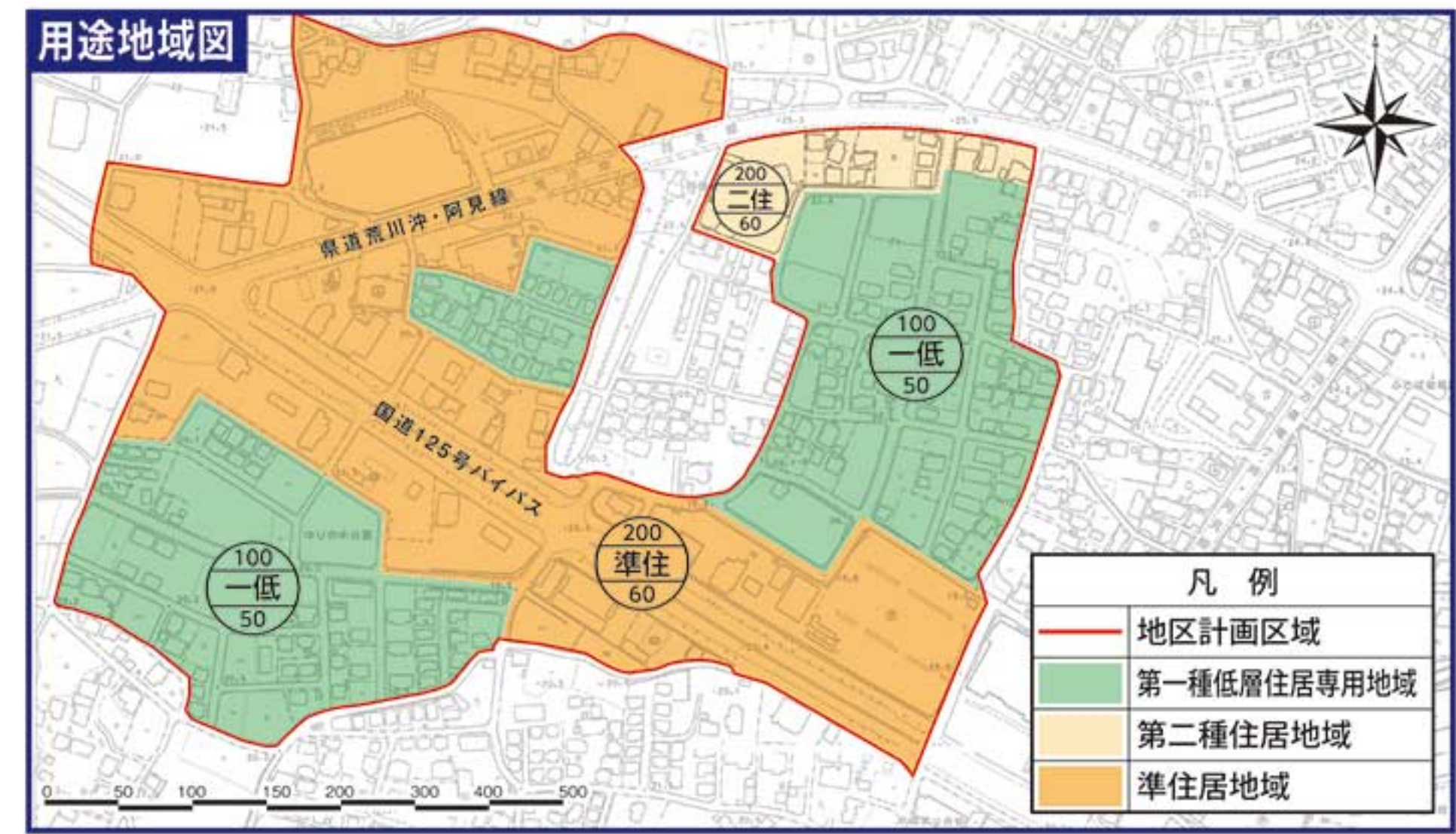
良好な中低層住宅地としての土地利用を図り、その居住環境が損なわれないようにします。

●沿道A地区・沿道B地区

周辺住宅地の利便性及び環境保全を図るための商業地区としての土地利用とします。

3. 建築物等の整備方針

住宅地区、沿道A地区、沿道B地区のそれぞれにふさわしい建物の誘導を図り、建物の用途、建ぺい率、容積率、壁面の位置等について制限します。



地区整備計画の解説

1. 建築物等の用途の制限

地区内を「住宅地区」「沿道A地区」「沿道B地区」の3つに分け良好な居住環境の整備と保全を図るため建築物等の用途の制限を次のようにします。

●住宅地区での制限

第一種低層住居専用地域と同じ規制

●沿道A地区での制限

第二種住居地域または準住居地域と同じ規制

●沿道B地区での制限

準住居地域ですが、次に掲げる建築物は、建築してはいけません。

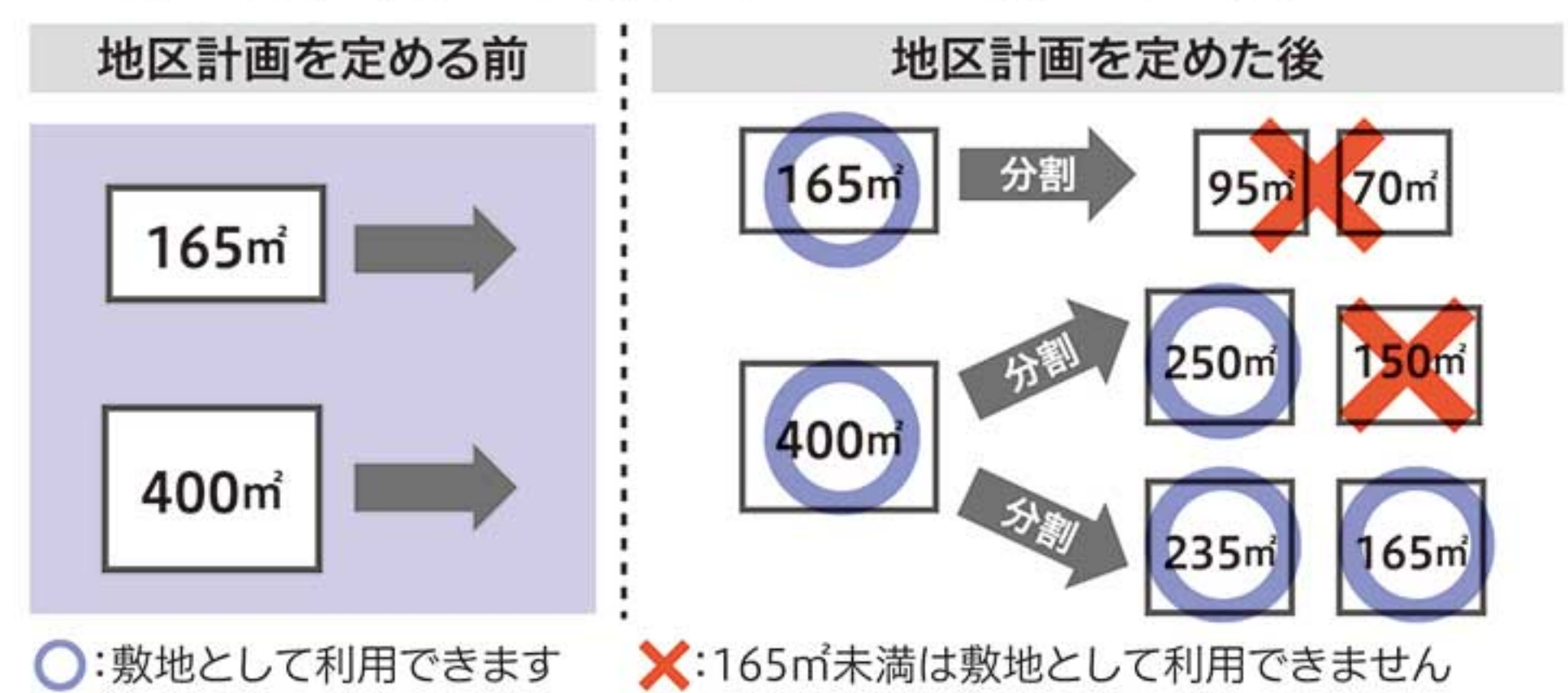
- ① ボーリング場、スケート場または水泳場
- ② 麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、その他これに類するもの
- ③ ホテルまたは旅館

2. 建築物の敷地面積の最低制限

建物などの敷地は、ゆとりある環境づくりを目指して**165㎡以上(約50坪以上)**とします。

※次に該当するものは除きます。

●地区計画を定める時点で、165㎡に満たない敷地



3. 建築物の壁面位置の制限

通風・採光の確保や見通しの向上を図るため、建築物の壁面などから敷地境界線までの距離を制限します。

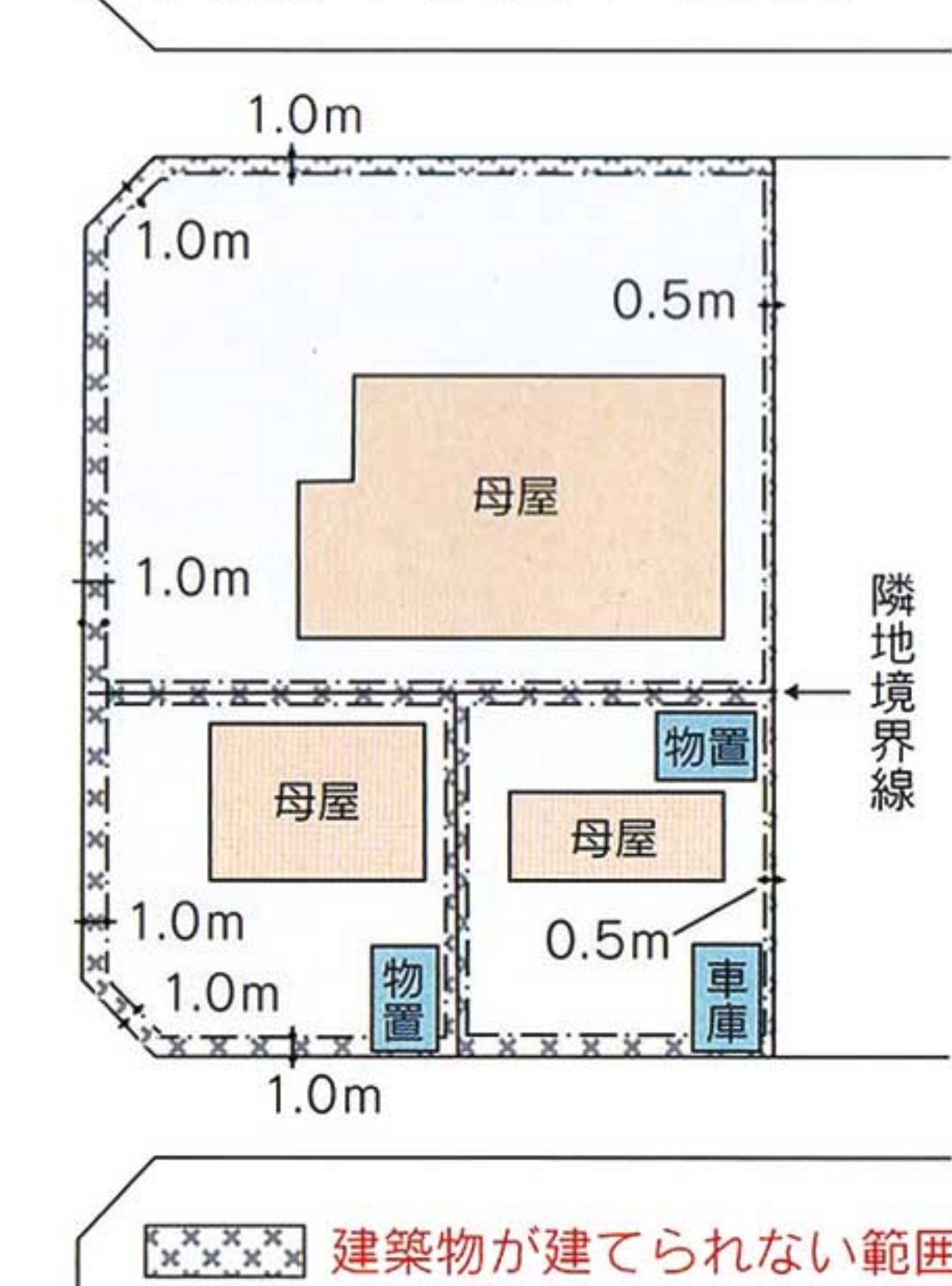
道路との境界線までの距離…… **1.0m以上**

隣地との境界線までの距離…… **0.5m以上**

※次に該当するものは除きます。

●物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ床面積の合計が5㎡以内であること。

建築物の壁面位置の制限図



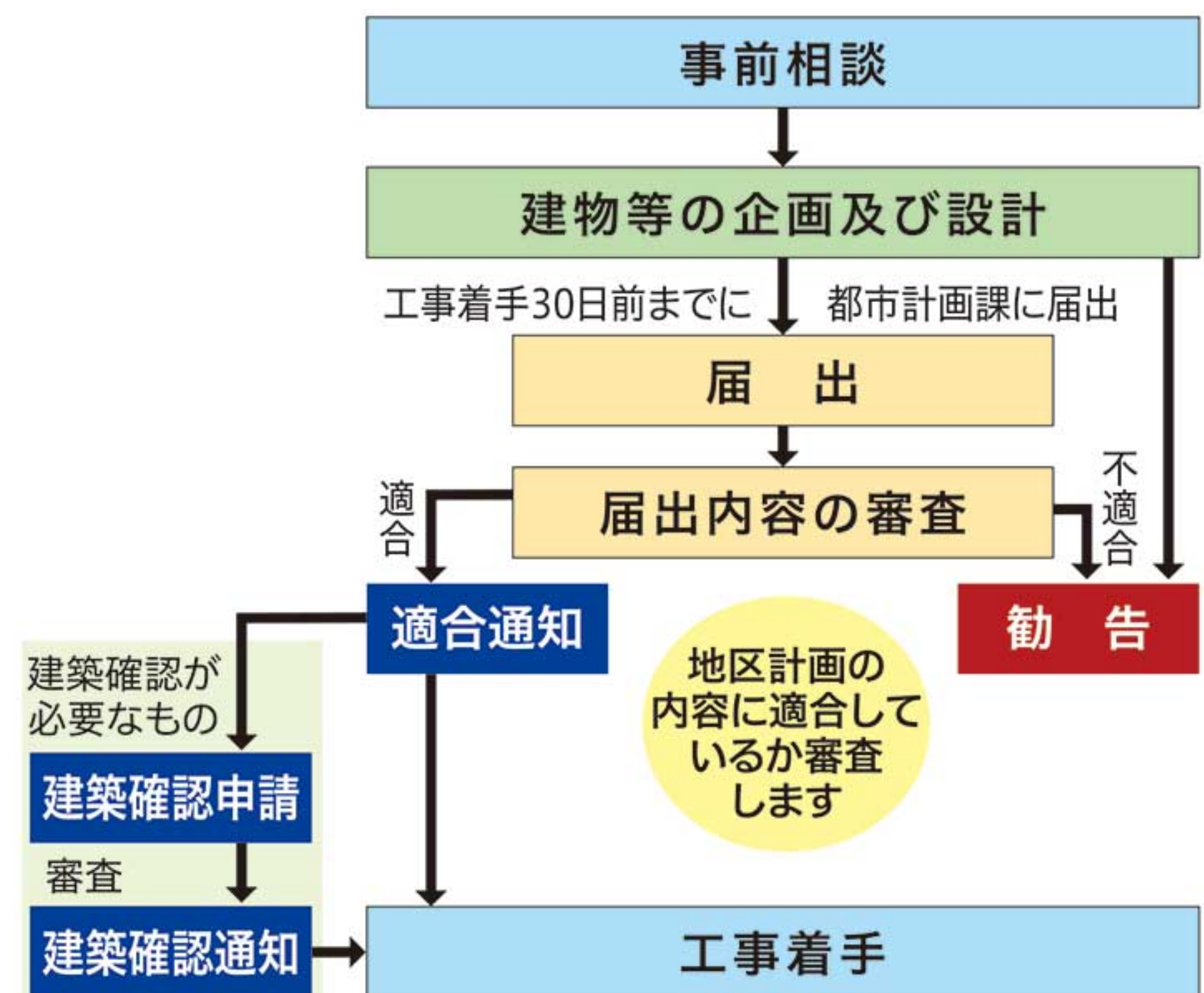
前面道路が4m未満の場合、建築基準法第42条第2項によるセットバックラインを道路境界線とします。

手続きの流れ

1. 地区計画の手続き

地区計画の対象区域内では、建物などを新築・増築する場合や土地の区画形質を変更する場合、工事着手の30日前までに町長(窓口:町都市計画課)への届出が必要となります。

届出の内容が地区計画(まちづくりのルール)に適合しない場合には、設計の変更などの必要な措置をとっていただくようお願い(勧告)することになります。



2. 届出の必要な行為

①**土地の区画形質の変更**:土地を造成したり、形状や面積を変えたりするとき

- ②**建築物の建築**:建築物を建てる時(増改築、移転を含む)
- ③**工作物の建設**:広告塔や看板、擁壁などの工作物を設置するとき(増改築、移転を含む)
- ④**かき・さくの設置**:かき・さくを設置するとき
- ⑤**その他**:建築物の用途を変更するなど、地区計画に係る部分を変更するとき

3. 届出の必要な書類(正副2部)

- ①届出書
- ②添付書類…届け出る行為によって異なります(下記参照)
- ③委任状(代理提出の場合)

添付書類の種類

A. 土地の区画形質の変更の場合

- ①位置図:縮尺1/2,500程度
 - ②設計図:縮尺1/100以上
- #### B. 建築物の建築、工作物の建設、かき・さくの設置、建築物等の用途の変更の場合
- ①位置図:縮尺1/2,500程度
 - ②配置図:縮尺1/200以上(壁面の後退距離を表示)
 - ③平面図:縮尺1/100以上(建築物の場合は、各階平面図)
 - ④立面図:2面以上、縮尺1/100以上(建築物の高さを表示)
 - ⑤かき・さくの構造図:任意縮尺
 - ⑥求積図

※行為によってはすべての書類の提出は必要ありません。
※詳しくは担当窓口までお尋ねください。