

# 地区計画届出の手引き

## 宝積寺中坂上地区

1. はじめに…………… 1
2. まちづくりの方針…………… 2
3. まちづくりのルール…………… 3
4. 都市計画決定の内容（計画書）……………10
5. 新築や増築の際の届出の方法……………13

# 1. はじめに

宝積寺中坂上地区は、“良好な環境の居住地区”を目指し、平成23年11月に市街化区域に編入され、平成24年3月の組合設立認可を受けて、土地区画整理事業により都市基盤が整備されている地区です。

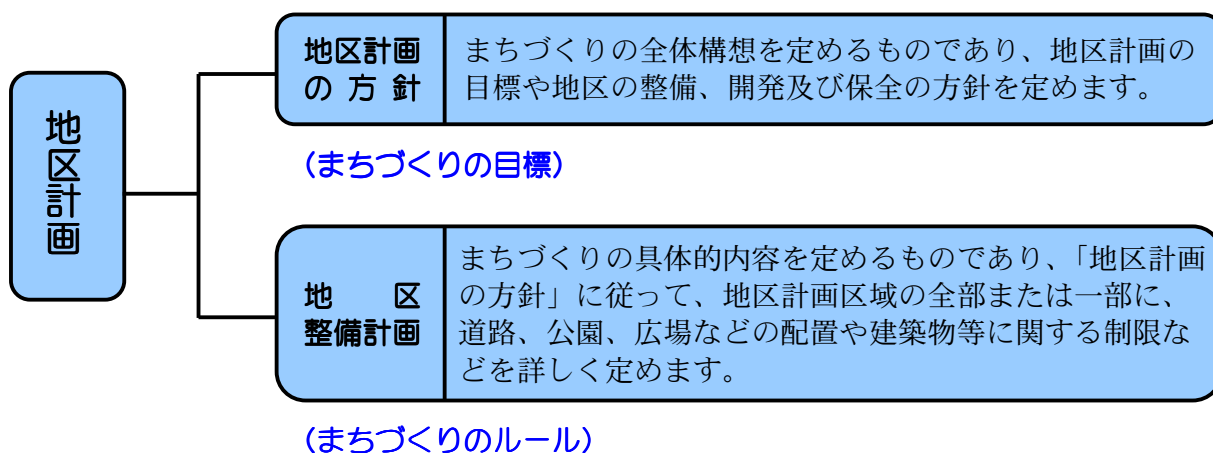
高根沢町景観計画も踏まえながら良好な環境を形成していくために、都市計画の制度である『地区計画』を活用しようと、地区のみなさんと検討を進めてきた結果、平成24年12月に都市計画として定められました。

このパンフレットは、「宝積寺中坂上地区地区計画」の内容と趣旨等についてご紹介するものです。

今後、この地区において“良好な環境の居住地区”を形成していくためには、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。

内容を十分ご理解のうえ、宝積寺中坂上地区における“良好な環境”を皆さんの協力で形成していきましょう。

## ◆ 地区計画は次のような構成になっています ◆



## 2. まちづくりの方針

－地区計画の目標、区域の整備・開発及び保全に関する方針－

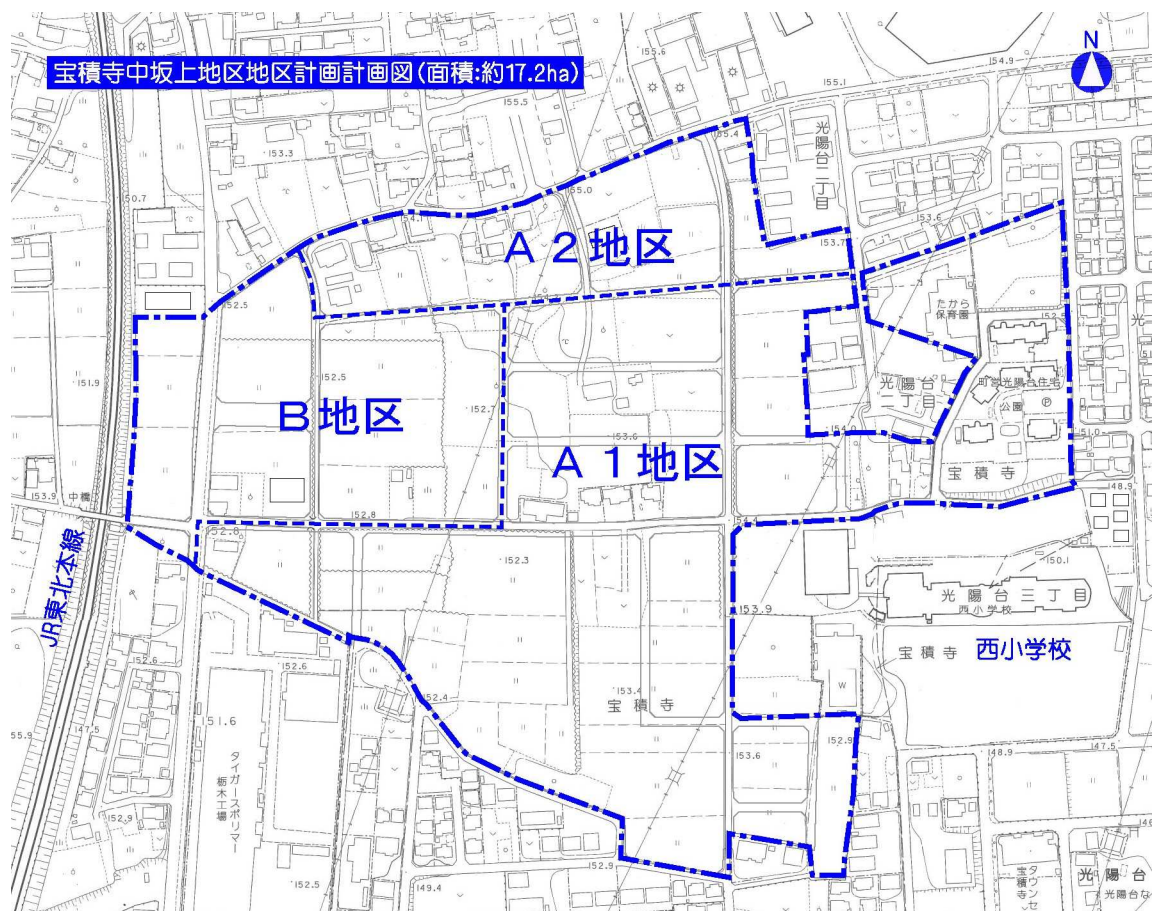
### ◆ 地区計画の目標 ◆

本地区は、高根沢町の西部、JR 東北本線宝積寺駅から南東に約 1.5km に位置しており、土地区画整理事業の実施により、道路や公園などの基盤が整備され、健全で良好な住宅地が創出されることから、一部に生活利便施設を誘導しつつ、地区全体として良好な居住環境の形成を図り、将来にわたり維持保全することを目標とします。

### ◆ 地区の区分と適用範囲 ◆

地区内を、「A1地区」「A2地区」「B地区」の3つに区分しています。

A1地区	戸建住宅や中低層住宅を中心として、小規模な店舗や飲食店等を許容しつつ、良好な居住環境の住宅地の形成を目指します。
A2地区	良好な居住環境の住宅地の形成を目指します。
B地区	住宅系主体の居住環境に配慮しつつ、居住者の利便性に配慮し日常生活品等を扱う中規模店舗の誘導を図り、良好な環境の市街地の形成を目指します。



### 3. まちづくりのルール

#### —建築物等に関する事項—

#### ◆ 建築物等のルール ◆

宝積寺中坂上地区では、地区計画の目標を実現するため、以下の建築物等に関するルールを定めています。

#### 建築物等の用途の制限 (P. 4)

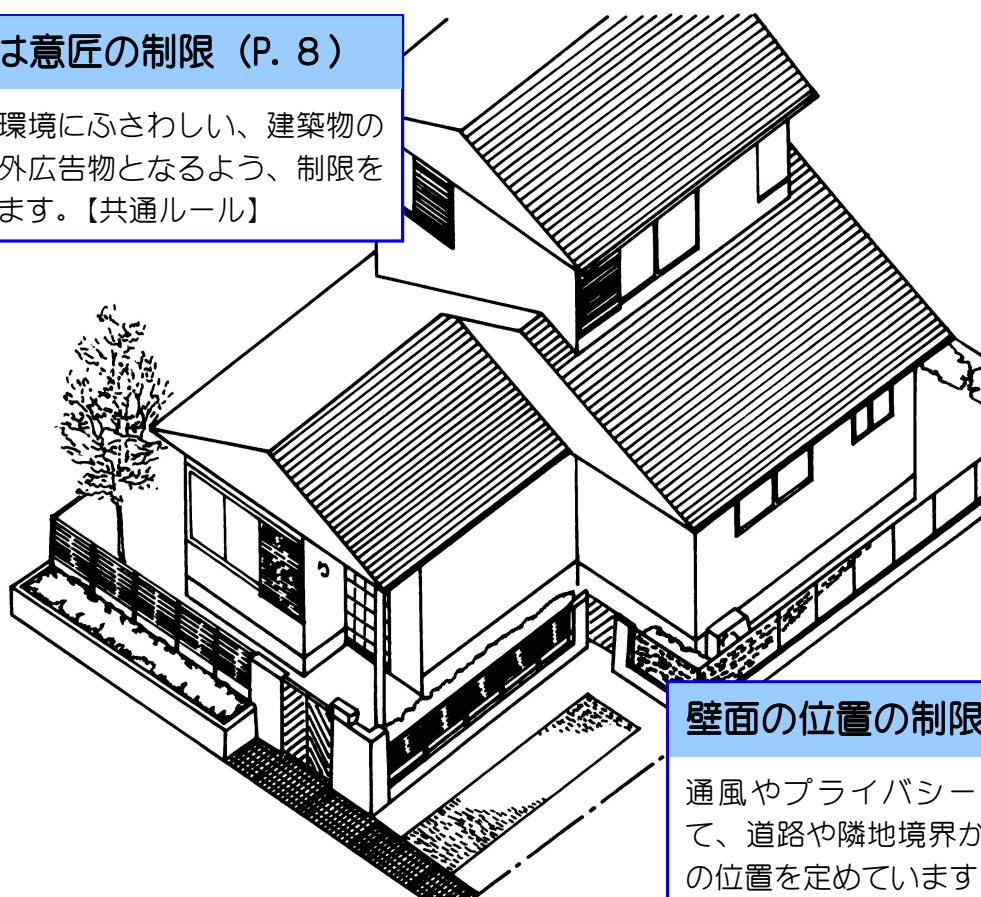
住宅を主体とする良好な生活環境の形成のため、建築することができない建築物を定めています。【地区別ルール】

#### 建築物の高さの制限 (P. 8)

日当たりの問題などに配慮して、建築物の高さの制限を定めています。【共通ルール】

#### 形態又は意匠の制限 (P. 8)

良好な住環境にふさわしい、建築物の色彩や屋外広告物となるよう、制限を定めています。【共通ルール】



#### 壁面の位置の制限 (P. 7)

通風やプライバシーに配慮して、道路や隣地境界からの壁面の位置を定めています。【共通ルール】

#### かき又はさくの構造の制限 (P. 9)

景観面や安全性に配慮して、かき又はさくの構造について定めています。【共通ルール】

#### 敷地面積の最低限度 (P. 6)

ゆとりある住環境を確保していくため、敷地面積の最低限度を定めています。【共通ルール】

**(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。

**【A1地区のルール】**

※ 法＝建築基準法

第一種中高層住居専用地域に建築できない建築物に加え、次に掲げる建築物も建築することができません。

- ① 神社、寺院、教会等【法別表第2（い）項5号】
- ② 公衆浴場【法別表第2（い）項7号】
- ③ 大学、高等専門学校、専修学校【法別表第2（は）項2号】
- ④ 病院【法別表第2（は）項3号】

**【A2地区のルール】**

第一種住居地域に建築できない建築物に加え、次に掲げる建築物も建築することができません。

- ① 神社、寺院、教会等【法別表第2（い）項5号】
- ② 公衆浴場【法別表第2（い）項7号】
- ③ 大学、高等専門学校、専修学校【法別表第2（は）項2号】
- ④ 病院【法別表第2（は）項3号】
- ⑤ 店舗、飲食店等で、2階以下かつ床面積の合計が500㎡を越えるもの  
【法別表第2（は）項5号】
- ⑥ ボーリング場、スケート場、水泳場等【法別表第2（に）項3号】
- ⑦ ホテル、旅館【法別表第2（に）項4号】
- ⑧ 自動車教習所【法別表第2（に）項5号】
- ⑨ 畜舎
- ⑩ 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
- ⑪ 火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量が非常に少ない施設
- ⑫ 建築物附属自動車車庫で延べ面積の1/2以下かつ3,000㎡以下、2階以下を越えるもの
- ⑬ 単独倉庫（附属倉庫を除く）

**【B地区のルール】**

第一種住居地域に建築できない建築物に加え、次に掲げる建築物も建築することができません。

- ① 神社、寺院、教会等【法別表第2（い）項5号】
- ② 公衆浴場【法別表第2（い）項7号】
- ③ 大学、高等専門学校、専修学校【法別表第2（は）項2号】
- ④ 病院【法別表第2（は）項3号】
- ⑤ ボーリング場、スケート場、水泳場等【法別表第2（に）項3号】
- ⑥ ホテル、旅館【法別表第2（に）項4号】
- ⑦ 自動車教習所【法別表第2（に）項5号】
- ⑧ 畜舎（主な建築物に附属する15㎡以下のものを除く）
- ⑨ 単独倉庫（附属倉庫を除く）



## 《 建てられる建築物の用途 》

建てられる主な用途：○ 建てられない用途（用途地域で制限されているもの）：■ 建てられない用途（地区計画で制限したもの）：×		A 1	A 2	B
住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿		○	○	○
幼稚園、小学校、中学校、高等学校		○	○	○
図書館等		○	○	○
<b>神社、寺院、教会等</b>		×	×	×
老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等		○	○	○
診療所、保育所等		○	○	○
<b>公衆浴場</b>		×	×	×
老人福祉センター、児童厚生施設等		○	○	○
<b>大学、高等専門学校、専修学校等</b>		×	×	×
<b>病院</b>		×	×	×
2階以下の部分をもその用途に供する、床面積の合計が500㎡以内の店舗、飲食店等		○	○	○
<b>上記以外の、床面積の合計が3,000㎡以内の店舗、飲食店等</b>		■	×	○
<b>上記以外の、床面積の合計が3,000㎡以内の事務所等</b>		■	×	○
<b>ポーリング場、スケート場、水泳場等</b>		■	×	×
<b>ホテル、旅館</b>		■	×	×
<b>自動車教習所</b>		■	×	×
<b>畜舎</b>		■	×	×
2階以下かつ床面積の合計が300㎡以下の自動車車庫		○	○	○
パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服屋、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下		○ 2階以下	○	○
<b>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</b>		■	×	○
建築物附属自動車車庫 (延べ面積の1/2以下かつ2階以下)	3,000㎡以下	○	○	○
	3,000㎡を超えるもの	■	×	○
<b>単独倉庫（附属倉庫を除く）</b>		■	×	×

※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。

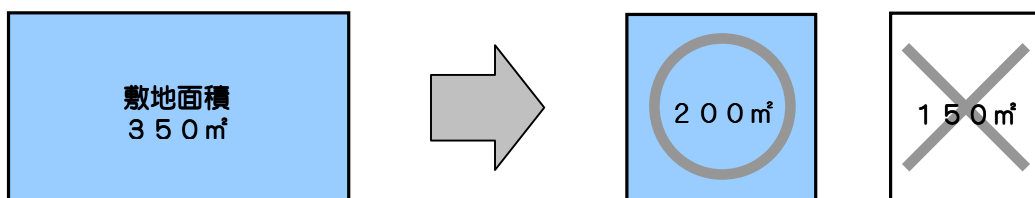
## (2) 敷地面積について

敷地の細分化による建てづまり、日照・通風不足などの環境の悪化を防ぎ、ゆとりある安全で暮らしやすいまちづくりを目指すため、敷地面積の最低限度を定めます。

敷地面積の最低限度 200㎡

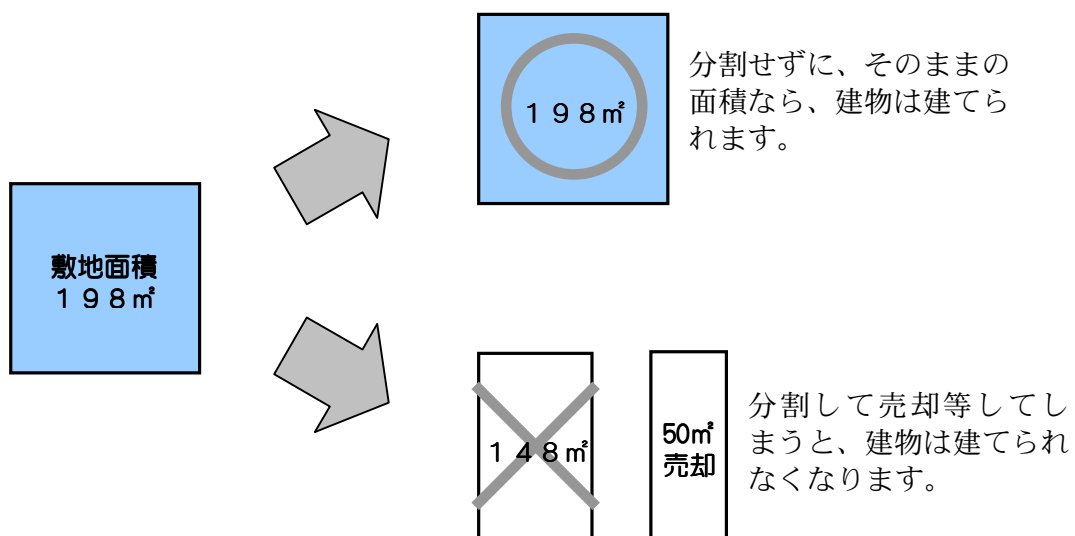
ただし、公衆便所、交番その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地として使用するものは、この限りではありません。

## 《 敷地が200㎡以上の土地を分割すると 》



敷地面積が200㎡以上の土地を分割すると、  
200㎡以上の土地には建物は建てられますが、  
新たに200㎡未満となる土地には建物は建てられません。

## 《 換地（又は仮換地指定）の際に既に200㎡未満の敷地については 》



### (3) 壁面後退について

建物が敷地ぎりぎりに建ち並ぶと、圧迫感のある窮屈なまちなみとなってしまいます。そこで、敷地境界線から建築物の壁面までの距離を離すことで日照や通風を良くし、空間を確保します。

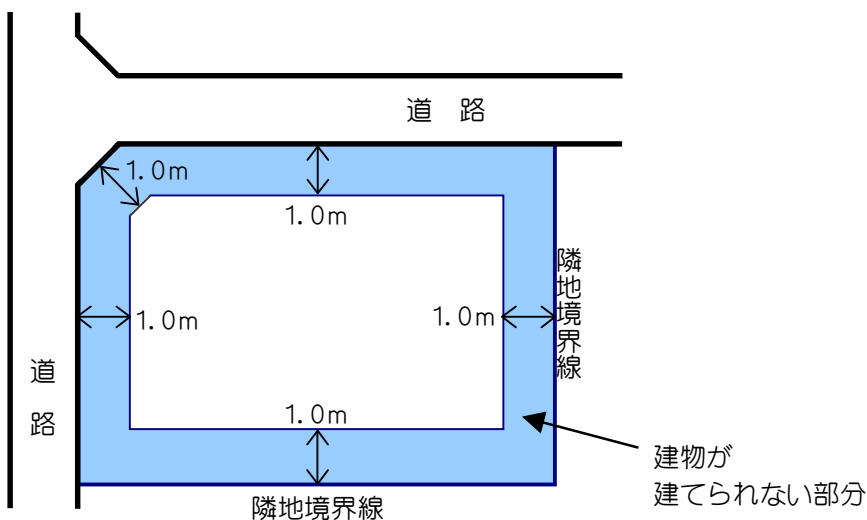
道路境界線 及び 隣地境界線 まで 1.0 m以上

床面積が 1,000 m<sup>2</sup>を越える建築物の場合 1.5 m以上

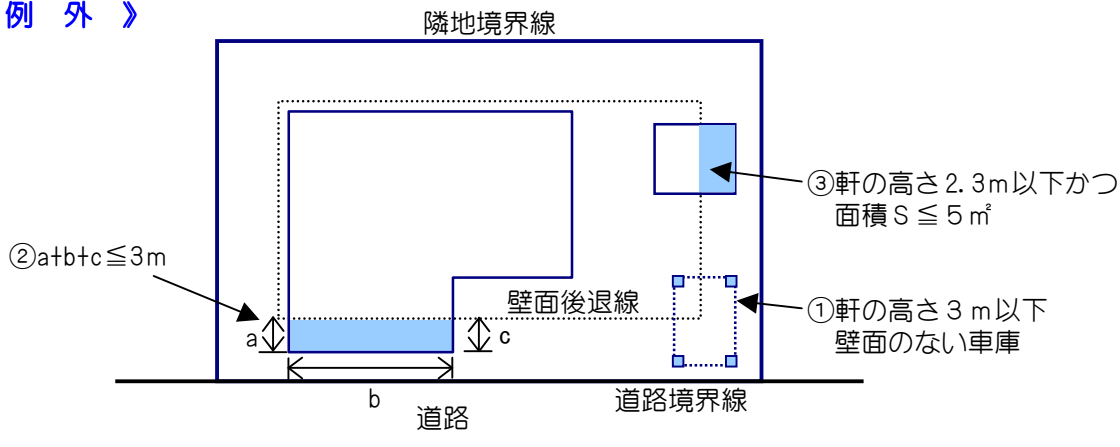
ただし、次に該当する場合は、この限りではありません。

- ①軒の高さが3 m以下の壁面を有しない車庫。
- ②外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3 m以下である建築物の部分。
- ③物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3 m以下で、かつ、床面積の合計が5 m<sup>2</sup>以内である建築物。

#### 《 参 考 》



#### 《 例 外 》

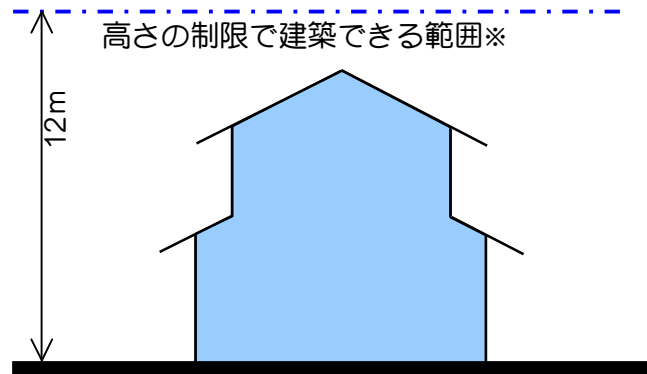




**(4) 建築物の高さについて**

住宅地としての環境に配慮したまちづくりを推進するため、建築物の高さの限度を定めます。

建築物の高さは、12mを超えてはいけません。

**《 参考 》**

※ 建築基準法による道路斜線制限などもあります。

**(5) 建築物の形態又は意匠について**

住宅地としての良好な環境と調和するよう、建築物の形態又は意匠を定めます。

建築物の外壁や屋根、工作物・広告物等の色彩はできるだけ原色を避け、良好な住環境にふさわしい落ち着いた色調のものとしします。

屋外広告物は、次の事項に適合しなければなりません。

1. 自家用広告物とする。
2. 敷地内に設置し、道路境界線からはみ出してはならない。
3. 形状は、周囲の景観に配慮したものとする。

※屋外広告物とは

屋外広告物法第2条第1項に規定する『常時又は一定の期間継続して屋外で公衆に表示されるものであって、看板、立看板、はり紙及びはり札並びに広告塔、建物その他の工作物等に掲出され、又は表示されたもの並びにこれらに類するもの』をいいます。

## (6) かき又はさくの構造について

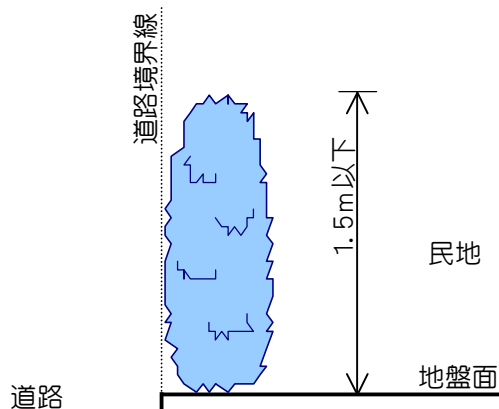
外構は、まちなみ形成に重要な役割があります。生垣やフェンスなどが連続することで、開放感や統一感のある緑豊かなまちなみ景観を創出します。

道路に面する側のかき又はさくは、次のものとしてします。

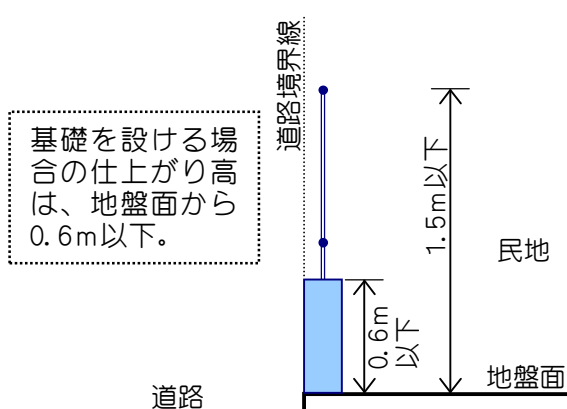
1. 高さ 1.5m以下の生垣。
2. 高さ 1.5m以下の透視可能なフェンス。ただし、基礎を構築する場合には、基礎の仕上がり高を地盤面から 0.6m以下とします。
3. 高さ 1.5m以下の補強コンクリートブロック造等のへい。ただし、道路境界より幅 1.0m以上の植栽帯を設け、植栽を施すものとしてします。

### 《 参 考 》

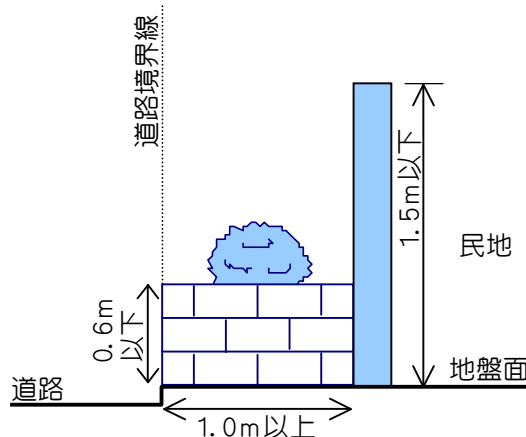
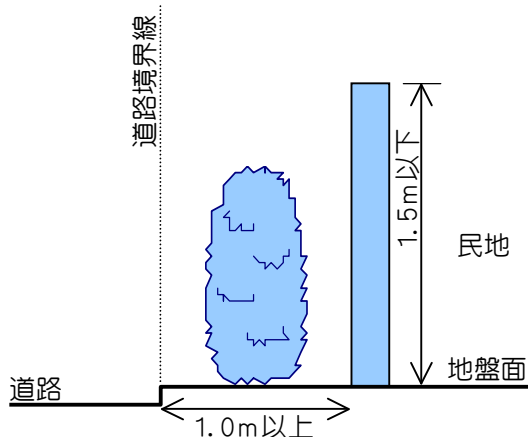
#### ■生垣



#### ■透視可能なフェンス



#### ■補強コンクリートブロック造等のへい



## 4. 都市計画決定の内容（計画書）

◆ 都市計画として決定されている内容は、以下の通りです。 ◆

名 称		宝積寺中坂上地区地区計画			
位 置		高根沢町宝積寺字中坂上、字中道端、字若林、字山中の各一部及び光陽台二丁目、光陽台四丁目の各一部			
面 積		約 17.2 ha			
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は、高根沢町西部にあり、JR 東北本線宝積寺駅から南東に約 1.5km に位置しており、土地区画整理事業の実施により、道路や公園などの基盤が整備され、健全で良好な住宅地が創出されることから、一部に生活利便施設を誘導しつつ、地区全体として良好な居住環境の形成を図り、将来にわたり維持保全することを目標とする。</p>			
	土地利用の方針	<p>〔A1地区、A2地区〕 戸建住宅や中低層住宅を中心として、小規模な店舗や飲食店等を許容しつつ、良好な居住環境の住宅地の形成を目指す。</p> <p>〔B地区〕 住宅系主体の居住環境に配慮しつつ、居住者の利便性に配慮し日常生活品等を扱う中規模店舗の誘導を図り、良好な環境の市街地の形成を目指す。</p>			
	建築物等の整備方針	<p>土地利用の方針に基づく良好な街並みの形成を図るため、「建築物等の用途」の制限のほか、「敷地面積の最低限度」、「壁面の位置」、「高さの最高限度」、「形態又は意匠」、「かき又はさくの構造」の制限を行う。</p>			
地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	A1地区	A2地区	B地区
		地区の名称	A1地区	A2地区	B地区
		用途区分	第1種中高層住居専用地域	第1種住居地域	第1種住居地域
	地区の面積	約 11.1ha	約 3.6ha	約 2.5ha	
	建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。</p> <p>①住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿</p> <p>②事務所、店舗等の兼用住宅（建築基準法施行令（以下「令」という。）第130条の3に規定するものに限る。）</p> <p>③幼稚園、小学校、中学校、高等学校</p> <p>④図書館その他これらに類するもの</p>	<p>次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。</p> <p>①住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿</p> <p>②事務所、店舗等の兼用住宅（令第130条の3に規定するものに限る。）</p> <p>③幼稚園、小学校、中学校、高等学校</p> <p>④図書館その他これらに類するもの</p>	<p>建築基準法別表第二（ほ）項に掲げるもののほか、次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>①神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>②公衆浴場</p> <p>③大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの</p> <p>④病院</p>	

<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">地区整備計画</p>	<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">建築物等に 関する 事項</p>	<p style="text-align: center;">建築物等の 用途の制限</p>	<p>⑤老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>⑥診療所</p> <p>⑦老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの</p> <p>⑧自動車車庫で床面積の合計が300㎡以内かつ2階以下のもの</p> <p>⑨巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する令第130条の4で定める公益上必要な建築物</p> <p>⑩税務署、警察署その他これらに類する令第130条の5の4で定める公益上必要な建築物</p> <p>⑪物品販売業を営む店舗、飲食店、美容院、学習塾、保険代理店その他これらに類する令第130条の5の3に定めるもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。）</p> <p>⑫自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する令第130条の5の3に規定する作業場の床面積が50㎡以内のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。）（ただし、原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。）</p> <p>⑬前各号の建築物に附属するもの（ただし、令第130条の5の5で定めるものを除く。）</p>	<p>⑤老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>⑥診療所</p> <p>⑦老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの</p> <p>⑧自動車車庫で床面積の合計が300㎡以内かつ2階以下のもの</p> <p>⑨巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する令第130条の4で定める公益上必要な建築物</p> <p>⑩税務署、警察署その他これらに類する令第130条の5の4で定める公益上必要な建築物</p> <p>⑪物品販売業を営む店舗、飲食店、美容院、学習塾、保険代理店その他これらに類する令第130条の5の3に定めるもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。）</p> <p>⑫自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する令第130条の5の3に規定する作業場の床面積が50㎡以内のもの。（ただし、原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。）</p> <p>⑬前各号の建築物に附属するもの（ただし、令第130条の5の5で定めるものを除く。）</p>	<p>⑤ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する令第130条の6の2に定める運動施設</p> <p>⑥ホテル又は旅館</p> <p>⑦自動車教習所</p> <p>⑧畜舎（主たる建築物に附属する15㎡以下のものを除く。）</p> <p>⑨単独倉庫</p>

地区等整備計画する事項	建築物の敷地面積の最低限度	200 m <sup>2</sup> ただし、公衆便所、交番その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地として使用するものは、この限りではない。
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線又は隣地境界線までの距離は、1.0m以上、床面積が1,000 m <sup>2</sup> を超える建築物の場合はそれぞれ1.5m以上としなければならない。 ただし、次の各号の一に該当する場合には、この限りではない。 ①軒の高さが3m以下の壁面を有しない車庫。 ②外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下である建築物の部分。 ③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 m <sup>2</sup> 以内である建築物。
	建築物の高さの最高限度	建築物の高さは、12mを超えてはならない。
	建築物等の形態又は意匠の制限	①建築物の外壁や屋根、工作物・広告物等の色彩はできるだけ原色を避け、良好な住環境にふさわしい落ち着いた色調のものとする。 ②屋外広告物は、次の各号に適合しなければならない。 1 自家用広告物とする。 2 敷地内に設置し、道路境界線からはみ出してはならない。 3 形状は、周囲の景観に配慮したものとする。
	かき又はさくの構造の制限	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する。 ①高さ1.5m以下の生垣 ②高さ1.5m以下の透視可能なフェンス。ただし、基礎を構築する場合には、基礎の仕上がり高を地盤面から0.6m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。ただし、道路境界より幅1.0m以上の植栽帯を設け、植栽を施すものとする。

「区域は計画図表示のとおり」

#### 理由

本地区は、土地区画整理事業により都市基盤が整備される地区であり、それらを活かした良好な市街地として将来にわたり維持保全していくため、地区計画を決定する。

## 5. 新築や増築の際の届出の方法

### 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)建築物等の用途の変更	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。

### 届出の方法

**工事（行為）着手日の30日前までに届けてください。**

#### 1. 届出先

高根沢町 建設産業部 都市整備課 TEL 028 (675) 8107 (直)

#### 2. 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部
- (2) 添付図書……………2部

◆ **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。

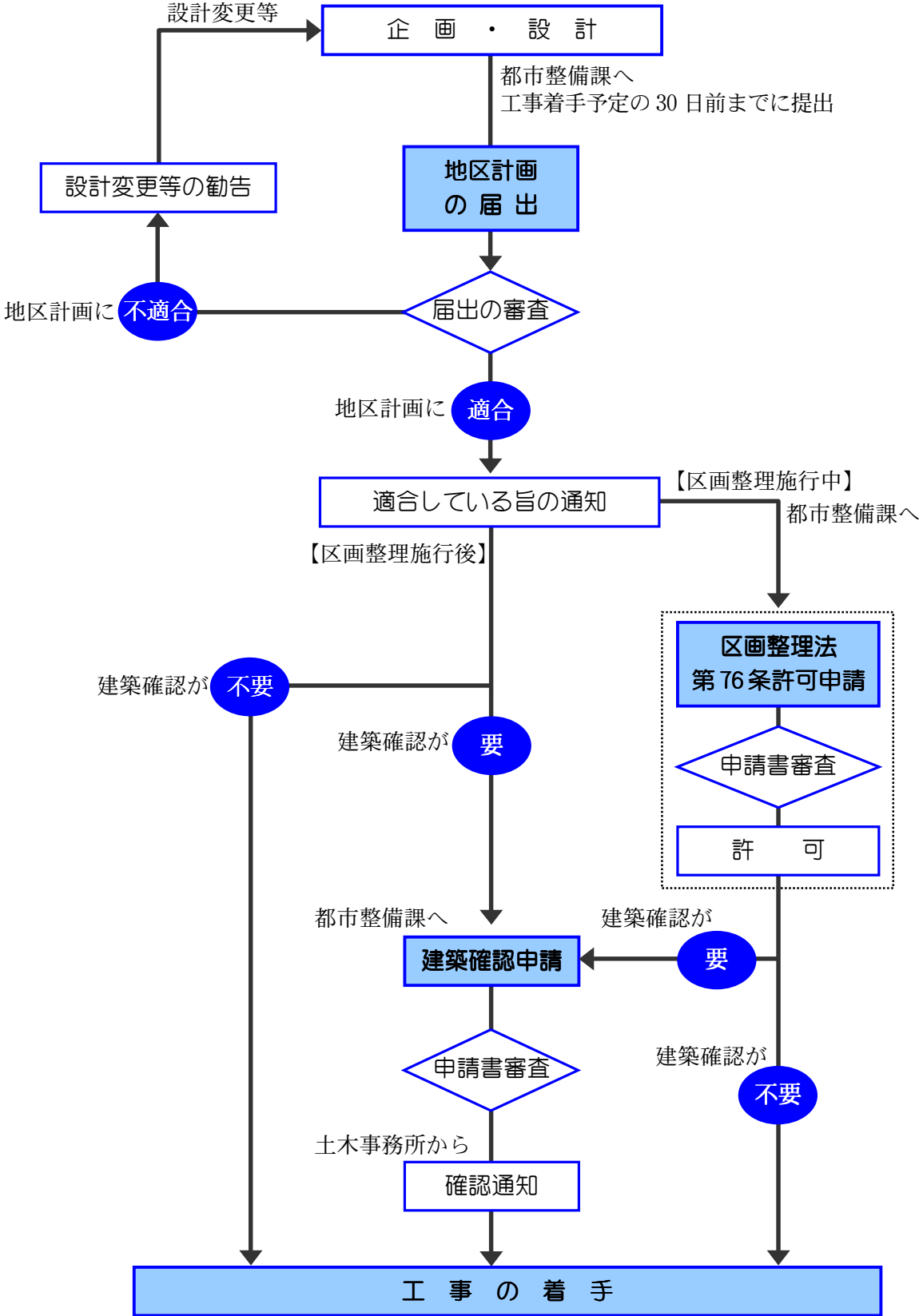
行為の種類	図 面 (縮尺)		備 考
(1) 土地の区画形質の変更	位置図	1/1,000 以上	当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域の周辺の公共施設を表示
	設計図	1/100 以上	造成計画図及び断面図
(2) 建築物の建築、用途の変更又は形態若しくは意匠の変更	位置図	1/1,000 以上	方位、道路及び目標となる地物を表示
	配置図	1/100 以上	敷地内における建築物の位置及び敷地境界線までの距離を表示
	2面以上の立面図 各階平面図	1/50 以上 1/50 以上	外壁・屋根などの色彩及び地盤面からの高さを表示 用途を表示
(3) 工作物の建設、用途の変更又は形態若しくは意匠の変更	位置図	1/1,000 以上	方位、道路及び目標となる地物を表示
	配置図	1/100 以上	敷地内における工作物の位置及び敷地境界線までの距離を表示
	2面以上の立面図 設計図	1/50 以上 1/50 以上	色彩及び地盤面からの高さを表示 計画平面図、横断図及び構造図等
(4) かき若しくはさくの設置又は形態若しくは意匠の変更	位置図	1/1,000 以上	方位、道路及び目標となる地物を表示
	配置図	1/100 以上	敷地内におけるかき又はさくの位置及び敷地境界線までの距離を表示
	設計図	1/50 以上	計画平面図、横断図及び構造図等 地盤面からの高さを表示

※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。



届出から  
工事着手まで

まず、地区計画に適合している旨の通知を受けてから、  
建築確認申請、工事着手に進みます。



地区計画についてのご質問、ご相談は下記までお願いします。

高根沢町 建設産業部 都市整備課

〒329-1292 高根沢町大字石末 2053 Tel 028(675)8107 (直)

平成 24 年 12 月作成