

大田原都市計画地区計画の区域内
における行為の届出について

市役所周辺地区

大 田 原 市

目 次

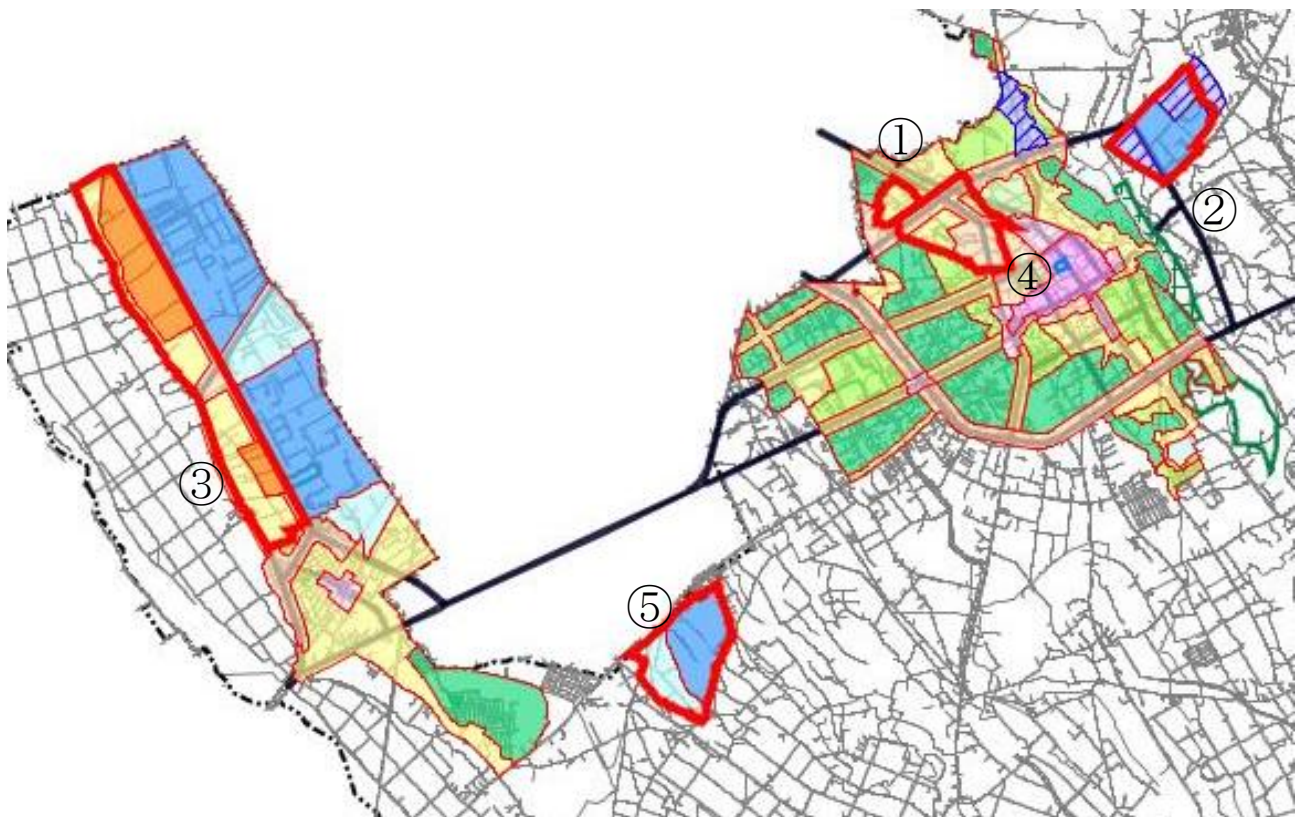
1	地区計画とは	1
2	地区計画の内容	2
3	地区計画の届出	6
	(1)届出の必要な行為		
	(2)届出の方法		
	(3)審査		
	(4)建築確認申請との関係		
	(5)別表		
	(6)記入例		

1 地区計画とは

地区計画とは、地区の将来像を示す「地区計画の方針」と、用途地域だけでは制限できない建築物の種類や高さなどを具体的に定める「地区整備計画」で構成され、それぞれの地区の特性に応じて、良好な都市環境の形成を図るために必要な事項を住民等の意見を反映して定めるまちづくりの計画です。

現在、大田原市においては、本町1丁目地区、中田原工業団地、野崎工業団地及び野崎第2工業団地西側地区、市役所周辺地区及び実取地区の5箇所について地区計画を決定しており、建築物等の建築や土地の区画形質の変更等をする場合には届け出が必要となります。

番号	地区の名称	告示年月日	位置	面積
①	本町1丁目地区	平成12年4月1日 平成30年4月1日	本町1丁目の一部	約9.1ha
②	中田原工業団地	平成17年4月1日 平成30年4月1日	中田原の一部	約44.4ha
③	野崎工業団地及び野崎第2工業団地西側地区	平成19年4月1日	上石上及び下石上の各一部	約136.0ha
④	市役所周辺地区	平成26年4月1日	本町1丁目、紫塚1丁目、住吉町1丁目、住吉町2丁目の各一部	約43.4ha
⑤	実取地区	平成26年4月1日	実取の一部	約54.2ha



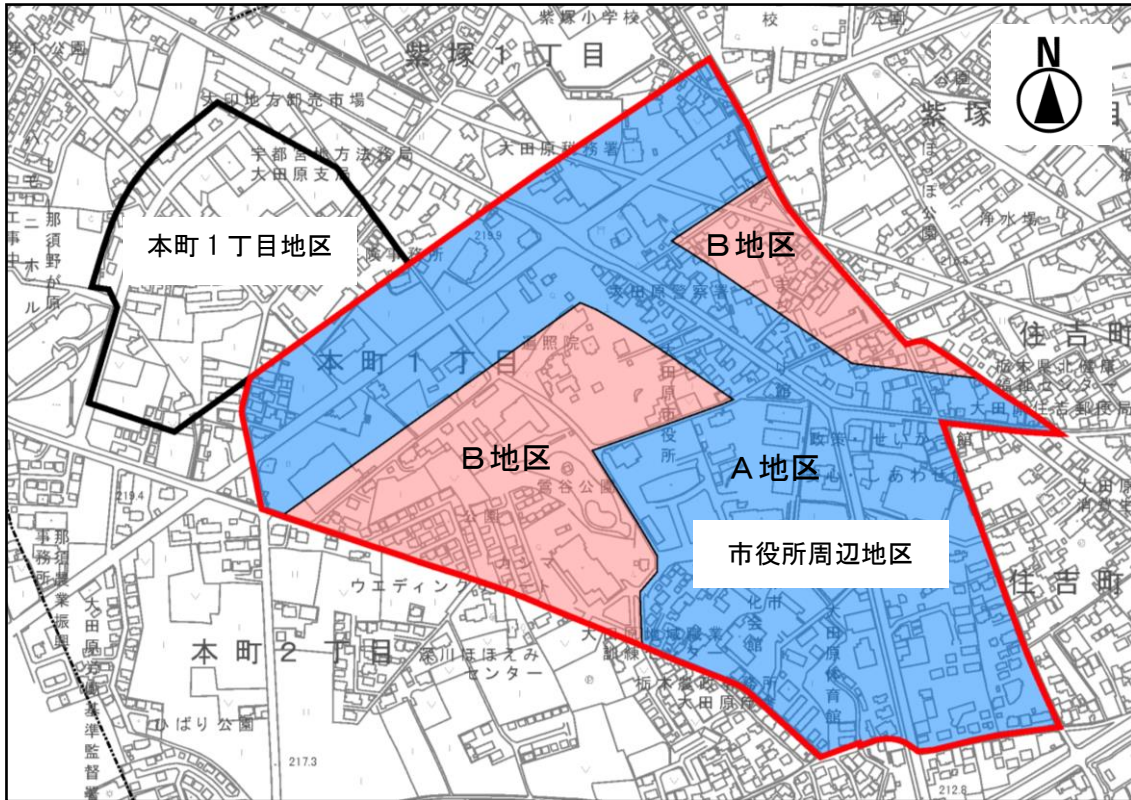
2 地区計画の内容




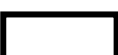
名称	市役所周辺地区地区計画
位置	大田原市本町1丁目、紫塚1丁目、住吉町1丁目、住吉町2丁目の各一部
面積	約43.4ha
地区計画の目標	<p>本地区は、本市の中心市街地に隣接しており、市役所や総合文化会館、市民体育館や大田原警察署などの行政機能が集積し、幹線道路沿道には商業施設が立地するなど、市民の生活を支える行政・サービス拠点としての役割を果たす市街地である。</p> <p>平成22年に策定された都市計画マスタープランにおいても、行政機能の中心拠点として、さらなる都市機能の充実が求められるエリアとして位置付けられている。</p> <p>本地区計画においては、隣接する「本町1丁目地区地区計画」とともに、既存住宅地における住環境の保全を図りながら、市民の生活利便性の向上に資する行政・サービス機能の集積を推進し、中心市街地と調和・連動した行政・サービス拠点としての機能向上を目標とする。</p>
区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p>《土地利用の方針》</p> <p>地区の特性に応じて2区分し、それぞれ適切な土地利用を図る。</p> <p>【A地区】</p> <p>市役所や市体育館、警察署など行政機能が集約しているエリアについては、周辺の住環境の保全や中心市街地との役割分担に配慮しながら、行政機能のさらなる充実や業務・サービス施設等の誘導を進め、行政拠点の機能向上を図る。</p> <p>また、本市道路網の骨格を成す内環状線（都市計画道路3・4・3号大高前通り）沿道や本市の中心市街地の一部となる都市計画道路3・4・5号市役所通り東側エリアについては、隣接する行政拠点や住宅地との調和に配慮しながら、商業業務施設など本市の活力創出に資する土地利用の誘導を図る。</p> <p>【B地区】</p> <p>公園や寺社などを有する潤いのある良好な住環境の保全を図る。</p> <p>《地区施設の整備方針》</p> <p>市役所庁舎の再建など、各施設における具体の整備計画に合わせて、既存道路の拡幅・改良及び新たな道路の整備を行う。</p> <p>《建築物等の整備の方針》</p> <p>各地区の特性に応じたふさわしい土地利用の誘導を図るため「建築物の用途の制限」を定めるとともに、安全・安心でゆとりある市街地の形成に向けて「建築物の敷地面積の最低限度」、「壁面の位置の制限」及び「かき又はさくの構造の制限」を定める。</p> <p>また、中心市街地に隣接する行政・サービス拠点として、良好な都市景観の形成を図るため「建築物等の形態又は意匠の制限」を定める。</p>

	地区の区分	地区の名称	A地区	B地区
		地区の面積	約 30.9ha	約 12.5ha
地区整備計画 建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 建築基準法別表第2(に)項第3号に掲げるもの 2 建築基準法別表第2(ほ)項第2号及び第3号に掲げるもの 3 自動車教習所 4 畜舎	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 建築基準法別表第2(に)項第3号に掲げるもの 2 自動車教習所 3 畜舎	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 建築基準法別表第2(に)項第3号に掲げるもの 2 自動車教習所 3 畜舎
	建築物の敷地面積の最低限度	150 m ²		
	壁面の位置の制限	<p>建築物の壁又はこれに代わる柱の面から、道路境界線及び隣地境界線までの距離は 1.0m 以上としなければならない。</p> <p>ただし、次の各号の一に該当する建築物又は建築物の部分を除く。</p> <p>1 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3.0m以下であるもの</p> <p>2 物置その他これに類する用途（自動車車庫及び自転車置場を除く。）に供し、軒の高さが 2.3m以下で、かつ、床面積の合計が 5 m²以内であるもの。ただし、各道路境界線及び各隣地境界線に面する部分の長さは、境界線ごとに 3.0m以下とする。</p> <p>3 自動車車庫及び自転車置場の用途に供し、軒の高さが 3.0m以下で、かつ、壁を有しないもの</p>		
	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>1 建築物の形態及び意匠は、周辺の町並みとの調和を図るものとする。</p> <p>2 建築物の屋根及び外壁等は、原色を用いず、周辺との調和に配慮した落ち着いた色調とする。</p>		
	かき又はさくの構造の制限	<p>道路に面して設置するかき又はさくは、原則として以下のものとする。</p> <p>1 生け垣</p> <p>2 高さ 2.0m以下の透視可能なフェンスで、基礎を構築する場合は、基礎の高さが 0.6m以下のもの</p> <p>3 植栽と基礎を組み合わせたもので、基礎の高さが 0.6m以下のもの</p>		

「計画区域は計画図のとおり」

市役所周辺地区地区計画図



凡 例	
	市役所周辺地区地区計画の区域
	A地区 (約 30.9ha)
	B地区 (約 12.5ha)
	本町1丁目地区地区計画の区域

市役所周辺地区地区計画「建築物の用途の制限」一覧表

		地 区 計 画		
		A 地区	B 地区	備 考
		第二種 住居地域	第一種 住居地域	
○ 建てられる用途 × 建築基準法により建てられない用途 ▲、○付数字は条件付きで建てられる用途 ××地区計画によ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以下のもの		○	○	
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		○	▲	▲3,000㎡以下
遊戯施設・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	×	×	本地区にそぐわないため制限する。
	カラオケボックス等	×	×	本地区にそぐわないため制限する。
	マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券売場等	×	×	本地区にそぐわないため制限する。
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	×	×	
	キャバレー、ナイトクラブ等、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、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	○	○	
	老人福祉センター、児童厚生施設等	○	○	
	自動車教習所	×	×	本地区にそぐわないため制限する。
工場・倉庫等	単独車庫（附属車庫を除く）	▲	▲	▲300㎡以下、2階以下
	建築物附属自動車車庫（建築物の延べ面積の2分の1以下）	③	③	③2階以下
	倉庫業倉庫	×	×	
	畜舎（15㎡を超えるもの）	×	×	本地区にそぐわないため制限する。
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、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	①	①	①作業場の床面積 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	×	×	
	危険性が大きいか又は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	①	①	①作業場の床面積 50㎡以下 原動機の制限あり
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	○	②	②3,000㎡以下
	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。

3 地区計画の届出

地区計画区域内で建築物の新築・増築・改築・移転や宅地造成等を行う場合、行為（工事）に着手する30日前までに届出が必要です。

(1) 届出の必要な行為

行 為	内 容
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も含まれます。 「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、看板などがあります。
④建築物の用途の変更	用途の変更とは、例えば、倉庫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区域における、樹木の伐採、草地の造成・使い途の変更などをいいます。

⑥について：現在、大田原市ではこの制限が定められている区域はありません。

(2) 届出の方法

届出書に必要な書類（別表参照）を添えて、提出してください。

- ・届出書類……地区計画の区域内における行為の届出書（様式第1号）
（すでに届け出た事項の変更については変更届出書（様式第2号））
- ・委任状………代理人が提出する場合
- ・提出部数………正・副各1部
- ・届出書の体裁・図面等はA4版に折り込み、左とじにしてください。
- ・提出先………大田原市建設部都市計画課
- ・届出時期………行為（工事）に着手する日の30日前まで

(3) 審査

届出の内容について、地区計画の内容に適合すると認めた場合は「地区計画の適合通知書」を交付します。

適合しない場合には、設計の変更等の「勧告」を行います。

(4) 建築確認申請との関係

建築確認申請には、「地区計画の適合通知書」を添付する必要があります。

「確認申請書」の正本には「地区計画の適合通知書」の写しを、「確認申請書」の副本には「地区計画の適合通知書」の原本を添付してください。

別表

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、断面図等	
(2) 建築物の工建設築物又は若しくは工作物の変更	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	立面図	1/50以上	2面以上。各立面図の外壁・屋根に色彩表示 地盤面からの高さを表示
		各階平面図	1/50以上	
	工作物	設計図	1/50以上	計画平面図、横断図、構造図等
		立面図	1/50以上	2面以上。各立面図に色彩表示 地盤面からの高さを表示
	くかきの場さ	設計図	1/50以上	計画平面図、立面図、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	当該土地の区域を表示	
	施行図	1/100以上	当該行為の施行方法を表示	
(5) その他	必要に応じて、その他の参考となる図書			

記入例

様式第1号 [別記様式第11の2 (第43条の9関係)]

地区計画の区域内における行為の届出書

令和〇〇年〇〇月〇〇日

大田原市長 様

届出者 住所 大田原市本町1丁目〇〇番〇〇号
氏名 大田原 太郎

都市計画法第58条の2第1項の規定に基づき、

提出者が届出者と異なる場合は委任状を添付してください。

- 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

届出内容を線で囲んでください。

について、下記により届け出ます。

土地の地番を記入してください。なお、筆数が多い場合など記入しきれない場合は、一覧表を作成し、「別紙一覧表のとおり」と記入し、一覧表を添付してください。

- 1 行為の場所 大田原市本町1丁目〇〇-〇〇
- 2 行為の着手予定日 令和〇〇年〇〇月〇〇日
- 3 行為の完了予定日 令和〇〇年〇〇月〇〇日
- 4 設計又は施行方法

届出の行為種別を線で囲んでください。

(1)土地の区画形質の変更		区域の面積		000 m ²	
(2)建築物の建築又は設計	(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)		小数点第2位まで記入してください。	
	(ロ)	届出部分	届出以外の部分	合計	
	(i)敷地面積			000.00 m ²	
	(ii)建築又は建設面積	000.00 m ²	000.00 m ²	000.00 m ²	
	(iii)延べ面積	000.00 m ² (m ²)	000.00 m ² (m ²)	000.00 m ² (m ²)	
(iv)高さ	(vi)用途		かき又はさくの構造に関する整備計画がある地区のみ記入してください。		
地盤面から0.000m	専用住宅				
(v)緑化施設の面積	(vii)かき又はさくの構造				
m ²	生垣 (H=1m)				
(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		
m ²					
(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		

小数点第3位まで記入してください。