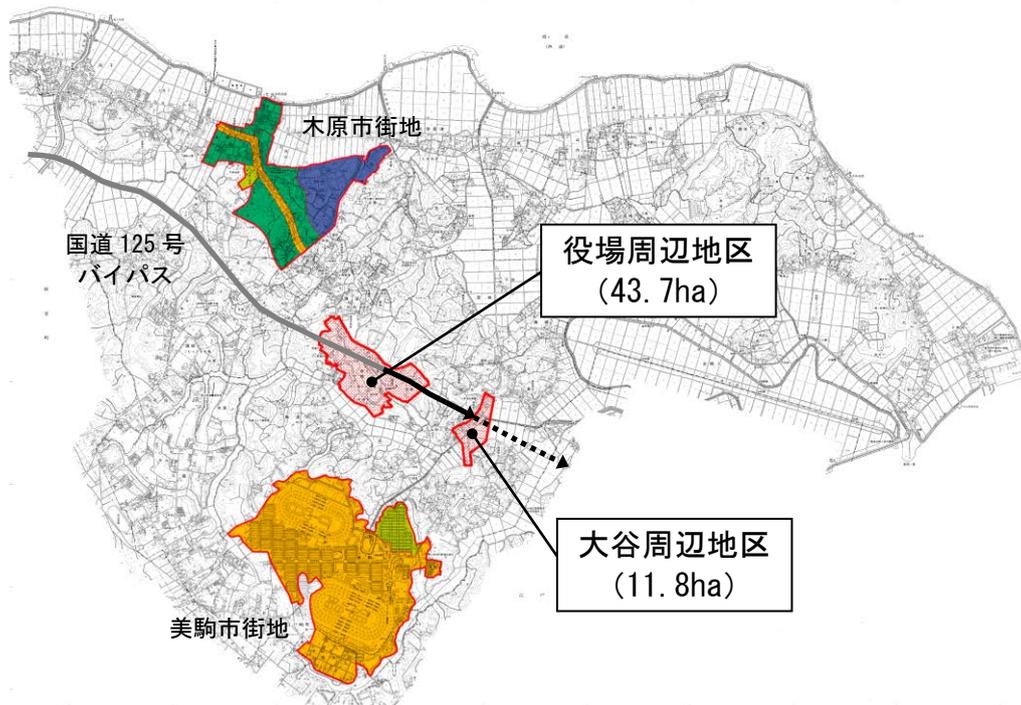


「大谷周辺地区」及び「役場周辺地区」地区計画について



【地区計画の概要】

地区計画とは住民の身近な生活空間である地区や街区を対象とする都市計画で、道路や公園などの公共施設の配置や、建築物の建て方などに関するルールを定めることにより、地区の良好な環境を整備・保全するための制度です。

【地区計画の構成】

地区計画は「地区計画の目標や方針」や「地区整備計画」を定めます。

「地区計画の目標や方針」：地区のまちづくりの目標や方針を定めます。

「地区整備計画」：道路や公園などの配置や建築物等に関する制限を定めます。

地区内で建物を建築する場合などは、この地区整備計画に定められた内容に適合させる必要があります。

【地区計画で定める主なルール】

建築物等の
用途の制限

地区施設
(道路や公園
など)

敷地面積の
最低限度

容積率・建ぺ
い率の制限

建築物の
高さの最高限度

壁面の位置や
垣または柵の
制限

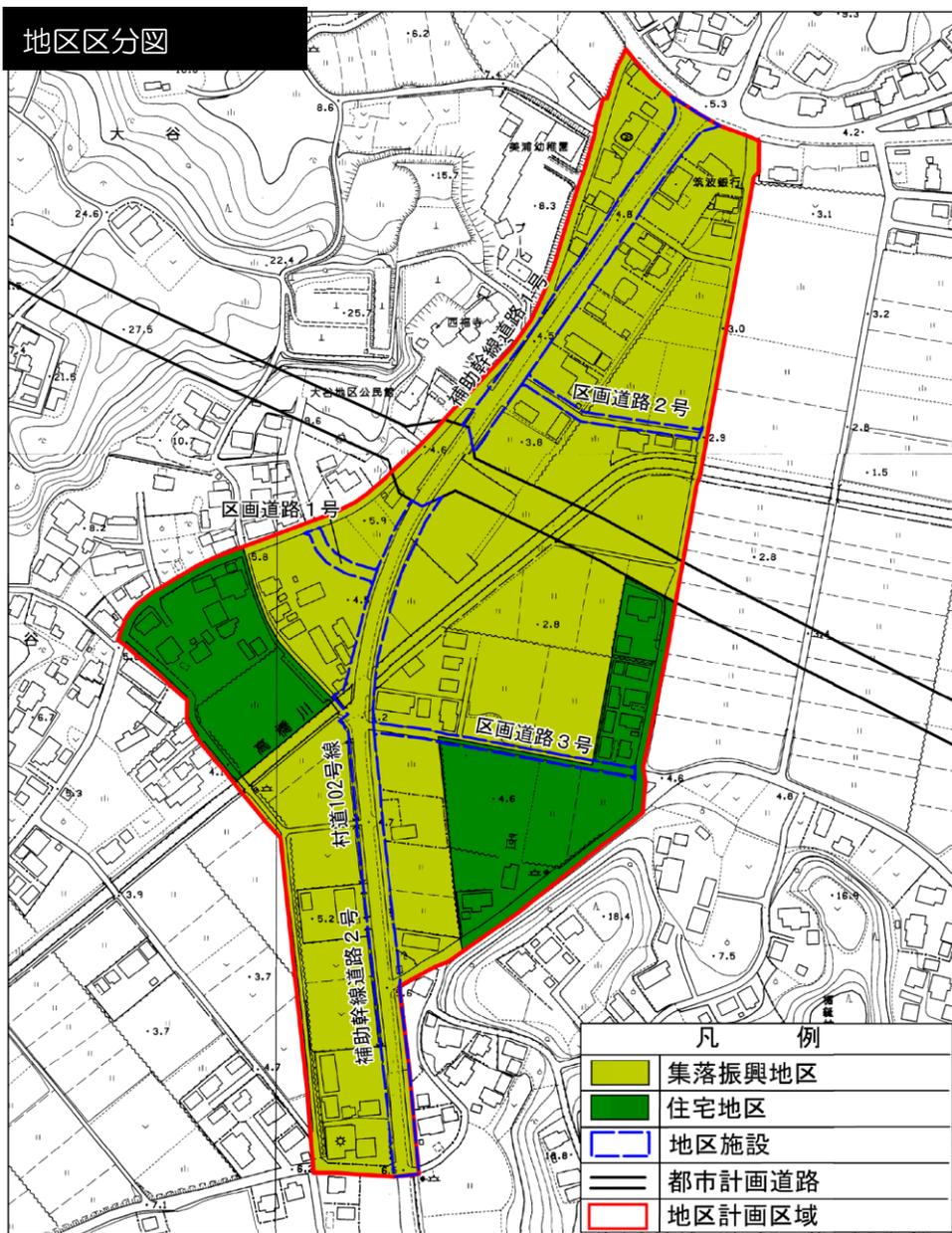


「大谷周辺地区」地区計画の内容について

名 称	大谷周辺地区 地区計画
面 積	約 11.8ha
地区計画の目標	居住者が将来にわたって永く住み続けられるよう、定住化の促進を図るため、不良な街区形成の防止や、秩序ある土地利用の形成を実現し、既存居住地の良好な住環境の維持向上を図ることを目標とします。

土地利用の方針 本区域を次の地区に区分し、適切な土地利用を誘導します。

- 集落振興地区** 道路沿道に地区住民のための利便施設等の土地利用を図ります。
- 住宅地区** 良好な集落地としての環境を維持します。



地区施設
(道路や公園
など)

道 路

村道 102 号線のほか、街区形成のための区画道路を定めます。

建築物等の
用途の制限

集落振興地区

- ・住宅、商業、業務、サービス等の土地利用を図る地区です。
- ・住宅や 1,500 ㎡までの店舗、事務所などが建築できます。
※用途地域の第二種中高層住居専用地域と同等の制限

住宅地区

- ・低層住宅の良好な住環境を形成する地区です。
- ・住宅や 150 ㎡までの小規模な店舗などが建築できます。
※用途地域の第二種低層住居専用地域と同等の制限

【建物用途制限概要表】

地区名称	集落振興地区	住宅地区
建物用途		
住宅、共同住宅	○	○
兼用住宅	○	○
店舗	○ (1,500 ㎡まで)	○ (150 ㎡まで)
事務所	○ (1,500 ㎡まで)	×
ホテル・旅館	×	×
ボウリング場・ゴルフ練習場	×	×
カラオケボックス	×	×
マージャン屋・パチンコ屋	×	×
劇場・映画館	×	×
幼稚園・小・中・高等学校	○	○
図書館	○	○
病院	○	×
老人ホーム	○	○
工場	×	×
自動車修理工場	×	×
危険物貯蔵・処理施設 (貯蔵量が非常に少ない施設)	○ (1,500 ㎡まで)	×

- ・表中の建物の用途は代表的な例であり、全ての用途について記載したものではありません。
- ・表中の面積は用途に供する部分の床面積の合計を記載しています。

容積率・建ぺい率の制限

集落振興地区	建ぺい率	60%	容積率	200%
--------	------	-----	-----	------

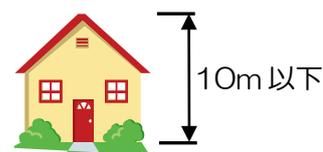
住宅地区	建ぺい率	50%	容積率	100%
------	------	-----	-----	------

※建ぺい率：敷地面積に対する建築面積の割合（建築面積÷敷地面積）×100

※容積率：敷地面積に対する延床面積の割合（延床面積÷敷地面積）×100

建築物の高さの最高限度

集落振興地区	10m 以下
住宅地区	

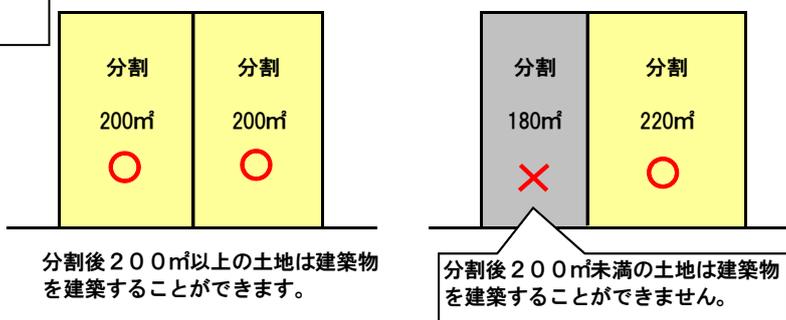


敷地面積の最低限度

集落振興地区	200 m ²
住宅地区	

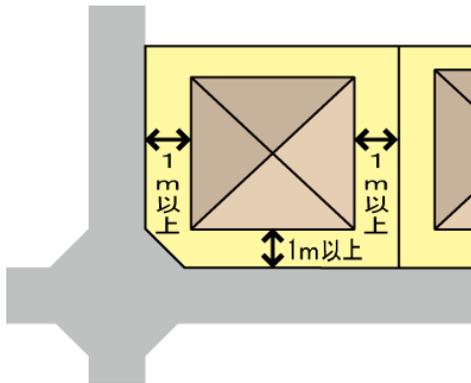
【敷地面積 400 m²の場合】

例えば、400 m²の土地を分割する場合

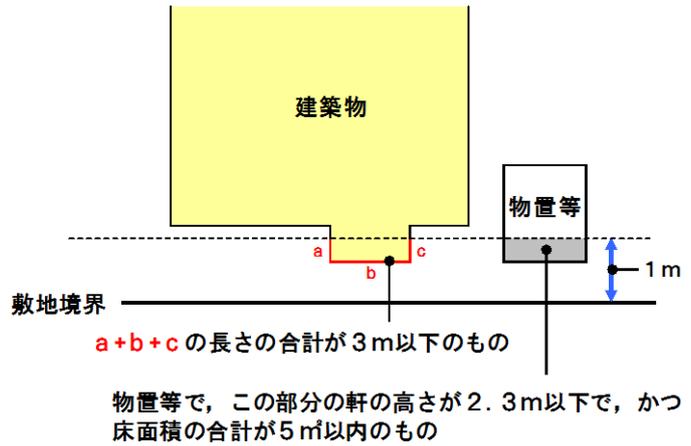


壁面の位置の制限

集落振興地区	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、道路境界線、地区施設の道路に掲げる幅員の計画線もしくは隣地境界線までの距離は、1 m以上でなくてはならない。
住宅地区	

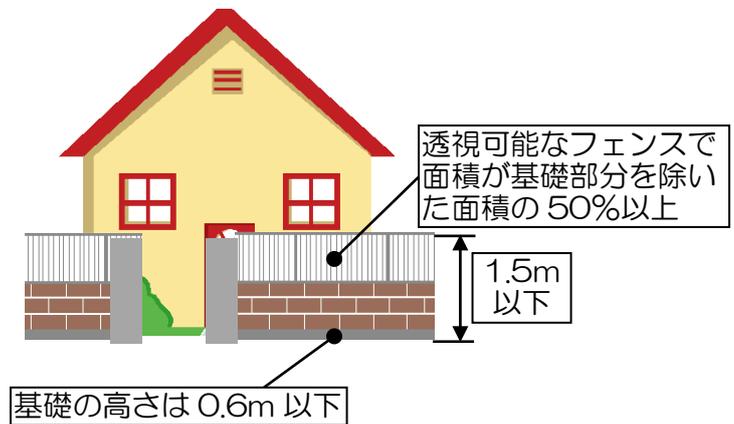
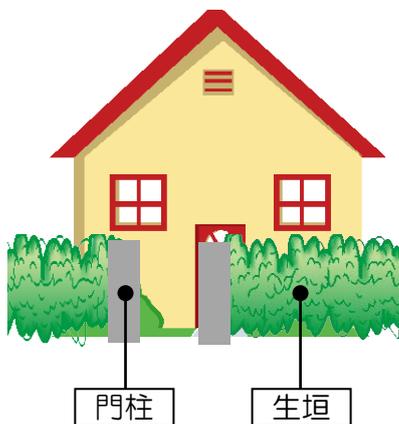


※ 以下の場合には適用除外となります。



垣または柵の制限

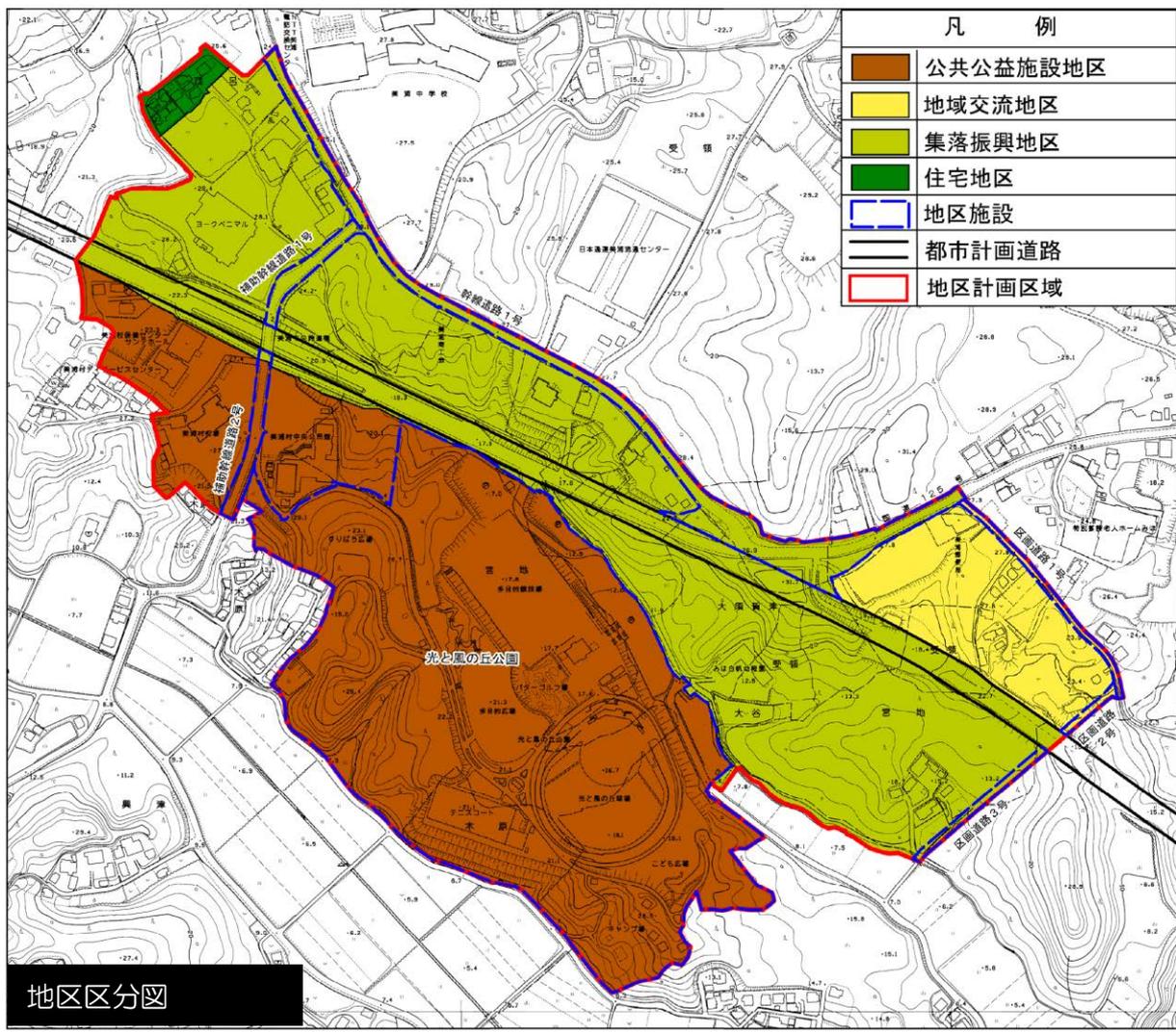
集落振興地区	道路及び隣地境界に面する垣又は柵の構造は、次の各号に掲げるものとする。ただし、門柱はこの限りでない。 1. 生垣 2. 宅地地盤面からの高さ 1.5m以下の鉄さく、金網等の透視可能なフェンス。ただし、基礎の高さは宅地地盤面から 0.6m 以下とする。また、透視可能な面積は、基礎部分を除いた面積の 50%以上とする。
住宅地区	



「役場周辺地区」地区計画の内容について

名 称	役場周辺地区 地区計画
面 積	約 43.7ha
地区計画の目標	国道 125 号バイパスの整備を契機として、不良な街区形成の防止や、秩序ある土地利用を形成し、行政サービス施設が集積した本地区の良好な環境の維持向上を図ることを目標とする。

土地利用の方針	本区域を次の地区に区分し、適切な土地利用を誘導します。
公共公益施設地区	公共公益施設としての土地利用を図ります。
地域交流地区	生活利便機能や多様な交流機能の導入による村の交流拠点としての土地利用を図ります。
集落振興地区	既存土地利用の維持や、日常的な利便施設等の土地利用を図ります。
住宅地区	良好な集落地としての環境を維持します。



地区施設
(道路や公園
など)

道 路 国道 125 号現道や村道 101 号線のほか、街区形成のための区画道路を定めます。

公 園 光と風の丘公園を定めます。

建築物等の
用途の制限

公共公益施設地区	<ul style="list-style-type: none"> 公共公益施設を主とした土地利用を図る地区です。 役場や公民館のほか、住宅、500㎡までの店舗などが建築できます。 ※用途地域の第一種中高層住居専用地域に概ね相当する制限
地域交流地区	<ul style="list-style-type: none"> 商業・サービス系の利便施設や交流施設等の土地利用を図る地区です。 住宅や 1,500㎡までの店舗、事務所などが建築できます。 店舗や事務所等のうち、公共公益機能の発揮に寄与するものと村長が認めた場合には 3,000㎡までの建築が可能です。 ※用途地域の第一種住居地域に概ね相当する制限
集落振興地区	<ul style="list-style-type: none"> 住宅、商業、業務、サービス等の土地利用を図る地区です。 住宅や 1,500㎡までの店舗、事務所などが建築できます。 ※用途地域の第二種中高層住居専用地域と同等の制限
住宅地区	<ul style="list-style-type: none"> 低層住宅の良好な住環境を形成する地区です。 住宅や 150㎡までの小規模な店舗などが建築できます。 ※用途地域の第二種低層住居専用地域と同等の制限

【建物用途制限概要表】

地区名称 建物用途	公共公益施設地区	地域交流地区	集落振興地区	住宅地区
住宅、共同住宅	○	○	○	○
兼用住宅	○	○	○	○
店舗	○(500㎡まで)	○(1,500㎡**まで)	○(1,500㎡まで)	○(150㎡まで)
事務所	村役場のみ	○(1,500㎡**まで)	○(1,500㎡まで)	×
ホテル・旅館	×	○(1,500㎡**まで)	×	×
ボウリング場・ゴルフ練習場	×	○(1,500㎡**まで)	×	×
カラオケボックス	×	×	×	×
マージャン屋・パチンコ屋	×	×	×	×
劇場・映画館	観覧場のみ	×	×	×
幼稚園・小・中・高等学校	○	○	○	○
図書館	○	○	○	○
病院	○	○	○	×
老人ホーム	○	○	○	○
工場	×	○(作業場 50㎡まで)	×	×
自動車修理工場	×	○(作業場 50㎡まで)	×	×
危険物貯蔵・処理施設 (貯蔵量が非常に少ない施設)	×	○ (1,500㎡**まで)	○ (1,500㎡まで)	×

※公共公益機能の発揮に寄与するものと村長が認めた場合には 3,000㎡まで建築可能
 ・表中の建物の用途は代表的な例であり、全ての用途について記載したものではありません。
 ・表中の面積は用途に供する部分の床面積の合計を記載しています。

容積率・建ぺい率の制限

公共公益施設地区	建ぺい率	60%	容積率	200%
地域交流地区				
集落振興地区				

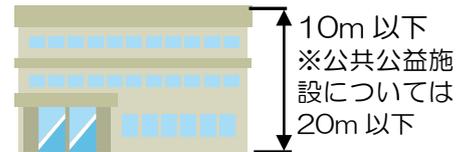
住宅地区	建ぺい率	50%	容積率	100%
------	------	-----	-----	------

※建ぺい率：敷地面積に対する建築面積の割合（建築面積÷敷地面積）×100

※容積率：敷地面積に対する延床面積の割合（延床面積÷敷地面積）×100

建築物の高さの最高限度

公共公益施設地区	10m 以下 ※ただし、公共公益施設については20mとする。
----------	-----------------------------------



地域交流地区	10m 以下
集落振興地区	
住宅地区	



敷地面積の最低限度

公共公益施設地区	200㎡
地域交流地区	
集落振興地区	
住宅地区	

【敷地面積400㎡の場合】
例えば、400㎡の土地を分割する場合



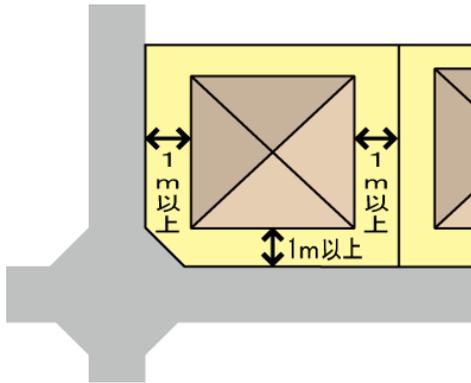
分割後200㎡以上の土地は建築物を建築することができます。



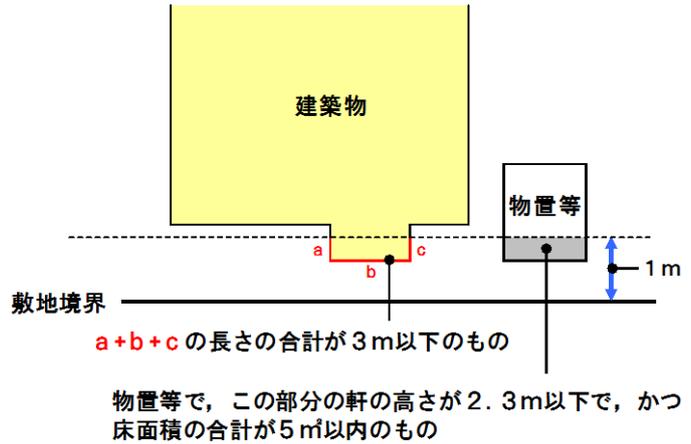
分割後200㎡未満の土地は建築物を建築することができません。

壁面の位置の制限

公共公益施設地区	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、道路境界線、地区施設の道路に掲げる幅員の計画線もしくは隣地境界線までの距離は、1m以上でなくてはならない。
地域交流地区	
集落振興地区	
住宅地区	

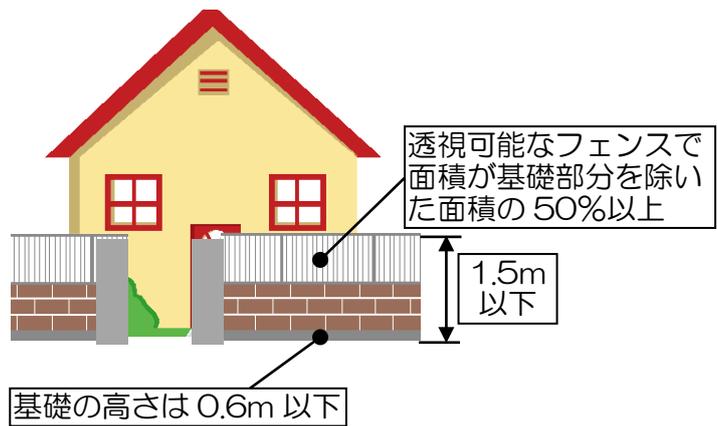
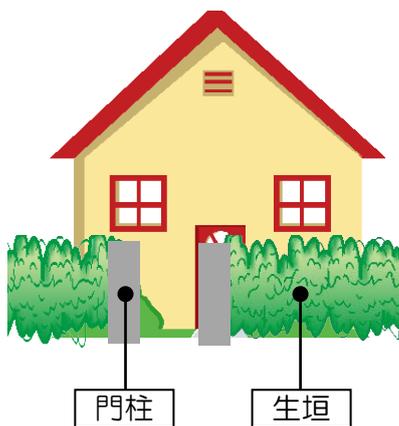


※ 以下の場合には適用除外となります。



垣または柵の制限

公共公益施設地区	道路及び隣地境界に面する垣又は柵の構造は、次の各号に掲げるものとする。ただし、門柱はこの限りでない。 1. 生垣 2. 宅地地盤面からの高さ1.5m以下の鉄さく、金網等の透視可能なフェンス。ただし、基礎の高さは宅地地盤面から0.6m以下とする。また、透視可能な面積は、基礎部分を除いた面積の50%以上とする。
地域交流地区	
集落振興地区	
住宅地区	



適用の除外について

- 「大谷周辺地区」や「役場周辺地区」において地区計画が決定され、建築物等について様々なルールが適用されることとなります。
- しかし、この2つの地区では、既に複数の建築物が立地しており、本地区計画が適用されることにより、これまでどおりの建築や利用に影響が出る可能性があります。
- そこで、本地区計画では、既得の権利の保護を目的として、以下の内容については、地区計画によるルールの適用を除外する（制限を受けない）こととしています。

1. 地区計画が決定される以前から、
 - ◎現に存する建築物（但し、適法に建築されたもの）や、
 - ◎現に建築物の敷地として使用されている土地（但し、適法に建築されたもの）については、「建築物等の用途の制限」や「建築物の敷地面積の最低限度」の適用を除外します。
2. 上記1の建築物のうち、
 - ◎「建築物等の高さの最高限度」や「壁面の位置の制限」に適合しない建築物は、現在の状況（高さや壁面位置）を変えない範囲で増築等を行う場合には、適用を除外します。
3. 「建築物等の用途の制限」、「建築物の敷地面積の最低限度」、「壁面の位置の制限」、「垣又は柵の構造の制限」に関しては、村長が周辺の環境を害する恐れがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めたものについては、適用を除外します。

地区計画の区域内における届け出について

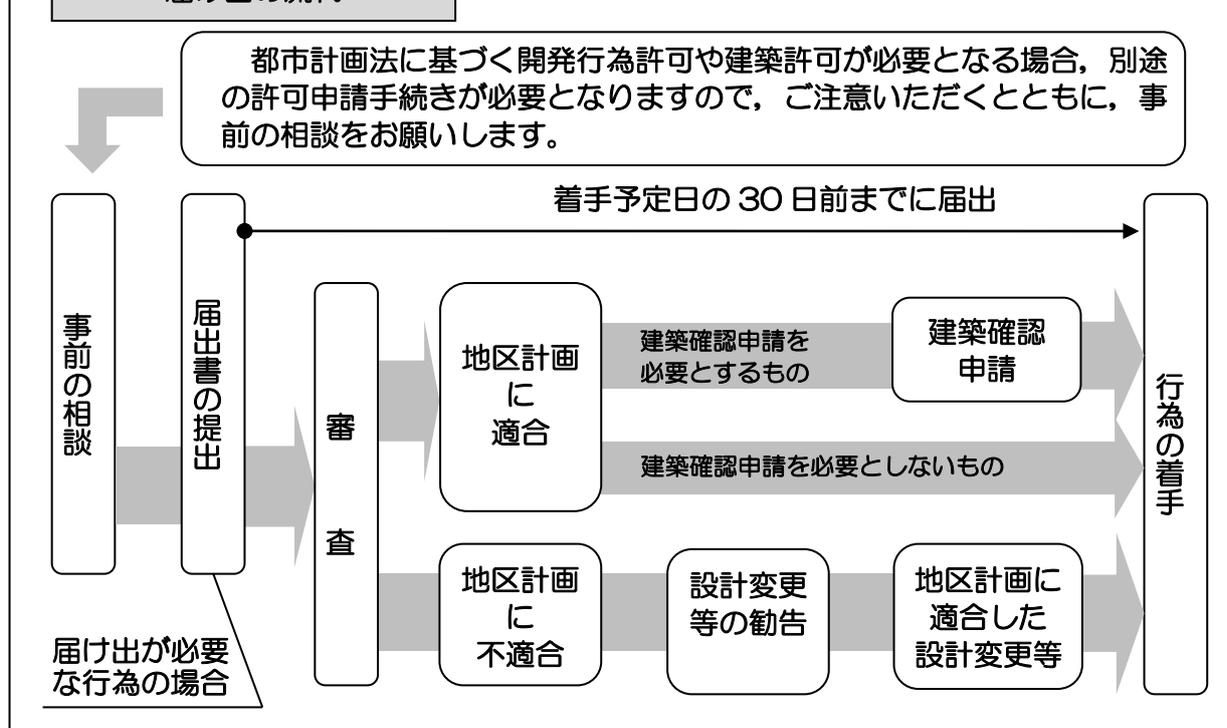
◎地区計画の区域内で、建築物の建築や工作物（垣又は柵）の建設などを行う場合には、建築物や工作物などの内容を地区整備計画に定めた制限の内容に適合させる必要があります。

◎地区計画の区域内で以下の行為を行う場合には、行為に着手する日の30日前までに、行為の種類、場所、設計方法などを村に届け出る必要があります。

届け出が必要なもの

- 建築物を建築するとき ⇒ 住まいや車庫・物置などの新築，増改築，用途変更など
- 工作物を設置するとき ⇒ 垣又は柵の設置など
- 土地の区画形質を変更するとき ⇒ 切り土，盛り土，道路・宅地の造成など

届け出の流れ



【資料内容に関するお問い合わせ先について】

美浦村 経済建設部 都市建設課

◎電話番号 : 029-885-0340 (代表)

◎FAX 番号 : 029-885-4953