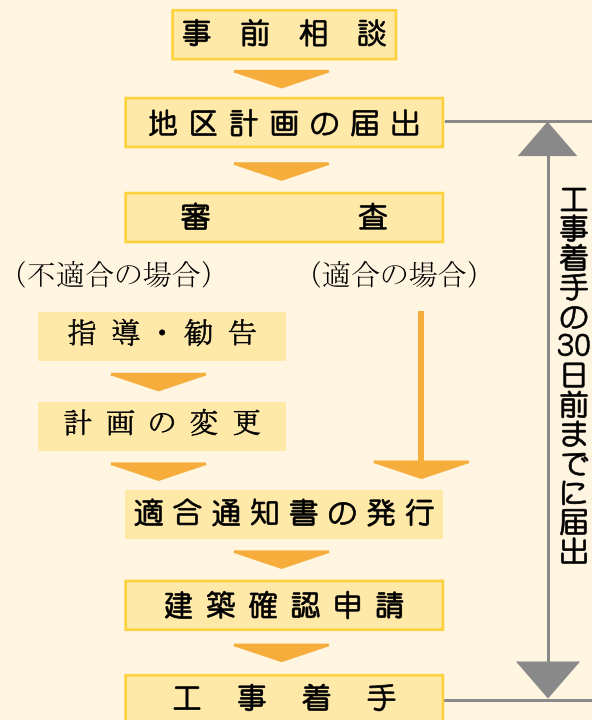


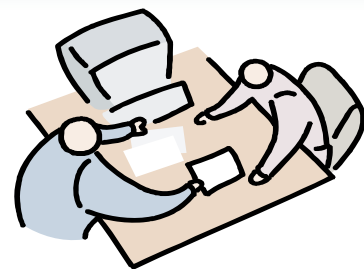
地区計画の届出制度とは、地区計画に定められたまちづくりのルールを守るため、みなさんが土地の区画形質の変更をしたり、建築物等の建築をしたり、建築物等の用途を変更するときに、建築確認の申請等に先立ち、その設計内容等について市へ届出をしていただくものです。この届出の内容と地区計画の内容との適合について、市が事前に確認することにより、地区計画の実現を図っていきます。

## ○届出の手続き



## ○地区計画届出が必要な行為

1. 土地の区画形質の変更  
…宅地の造成等で切土・盛土を行う場合
2. 建築物の建築又は工作物の建築  
…建築物の新築や増改築を行う場合
3. 建築物等の用途の変更  
…住宅から店舗へ等、建築物の用途を変更する場合
4. 建築物等の形態又は意匠の変更  
…建築物の屋根、外壁などの外から見える部分の形や、色等について制限が定められている区域内で、これらの変更をする場合



## ○地区計画とは

地区計画とは、建物の用途・高さや形態・意匠等について、地区の特性に応じてきめ細かく定め、良好なまちづくりを進める計画です。

## ○地区計画の構成

地区計画は、「地区計画の方針」と「地区整備計画」により構成されます。

**地区計画の方針** ……まちづくりの全体構想を定めるものであり、地区計画の目標や地区整備、開発及び保全方針を定めます。

**地区整備計画** ……まちづくりの内容を具体的に定めるものであり、「地区整備の方針」に従って、地区計画区域の全部、又は、一部に建築物等に関する制限等を詳しく定めます。

## 【参考】日影時間の指定

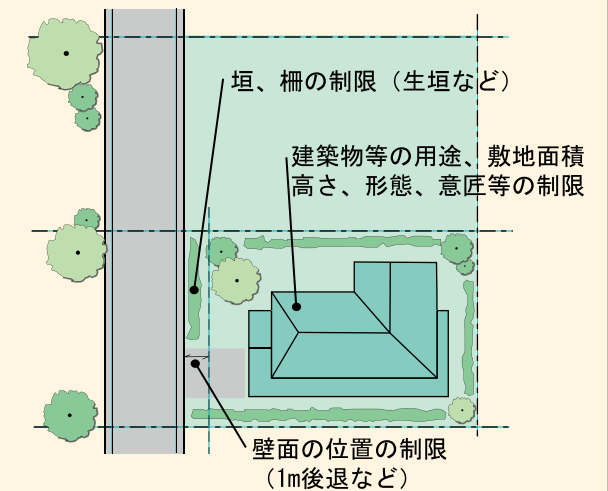
日影時間の指定については、茨城県建築基準条例により以下の通り定められています。

対象区域 用途地域	対象となる容積率が定められた区域	対象建物	平均地盤高からの高さ	法別表第四(に)欄の号	日影規制時間	
					5m<敷地境界線からの水平距離≤10m	敷地境界線からの水平距離>10m
第一種低層住居専用地域	全区域	軒高>7m又は階数≥3階	1.5m	(1)	3時間	2時間
第一種中高層住居専用地域	全区域			(2)	4時間	2.5時間
第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域	全区域	建築物の高さ>10m	4m 6.5m	(2)	5時間	3時間
近隣商業地域(※1)	10分の20の区域			(2)	5時間	3時間
準工業地域	10分の20の区域			(2)	5時間	3時間

※1 本地区の近隣商業地域は、容積率が『10分の30』なので、日影時間の指定の対象区域ではありません。

## ○地区整備計画

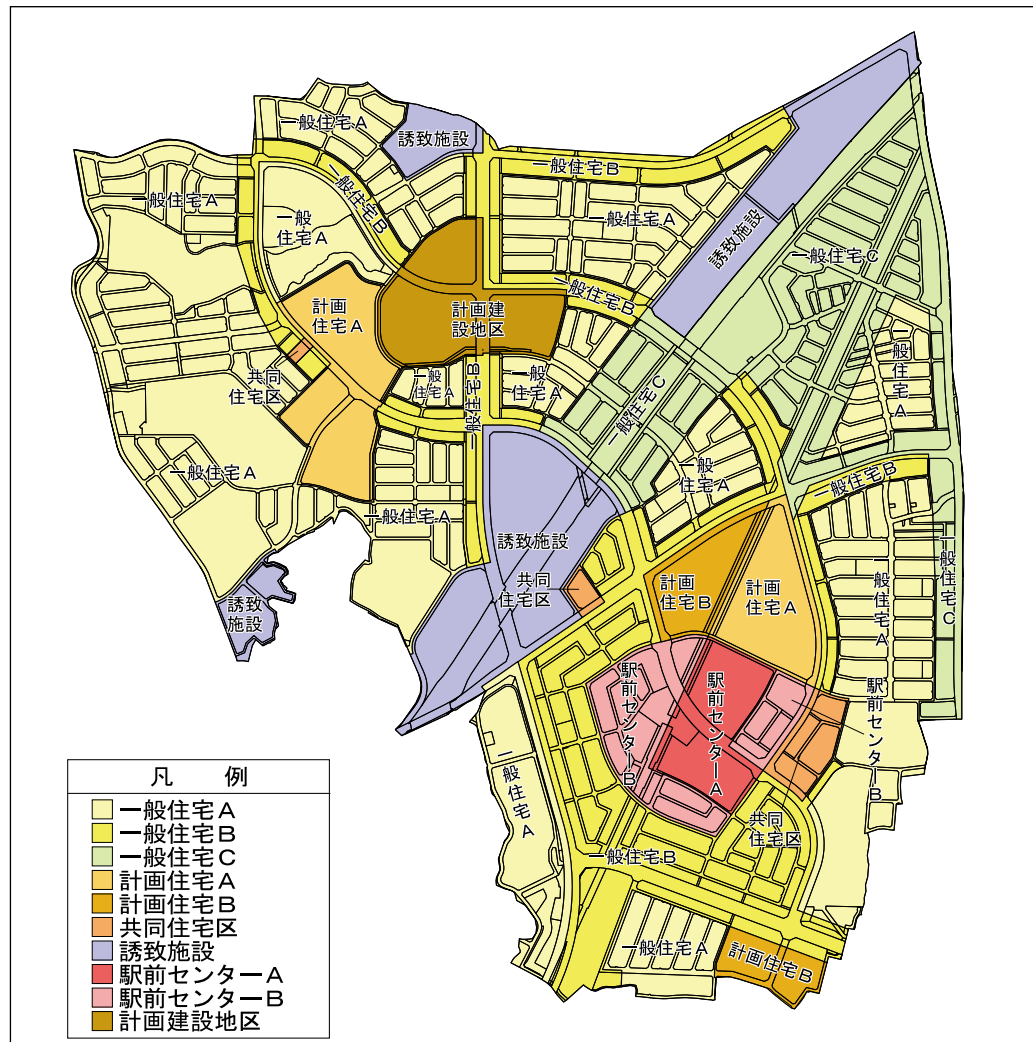
- ①. 建築物等の用途の制限  
建物の使い方を制限し、用途の混在を防ぎます。
- ②. 建築物の敷地面積の最低限度  
狭小な敷地による居住環境の悪化を防止します。
- ③. 壁面の位置の制限  
道路や隣地への圧迫感をやわらげ、良好な外部空間をつくります。
- ④. 建築物等の高さの最高限度等  
まちなみの揃った景観を形成します。
- ⑤. 建築物等の形態又は意匠の制限  
色や仕上げ、建物の形・デザインを統一し、まとまりのあるまちなみをつくります。
- ⑥. かき又はさくの構造の制限  
垣や柵の材料や形を決めます。生垣にして緑の多いまちなみを形成したり、透過可能なフェンスとして開放的な景観を形成します。



## お問い合わせ先

地区計画の届出に関するお問い合わせ・届出先    つくばみらい市 都市計画課    TEL 0297-58-2111(代表)

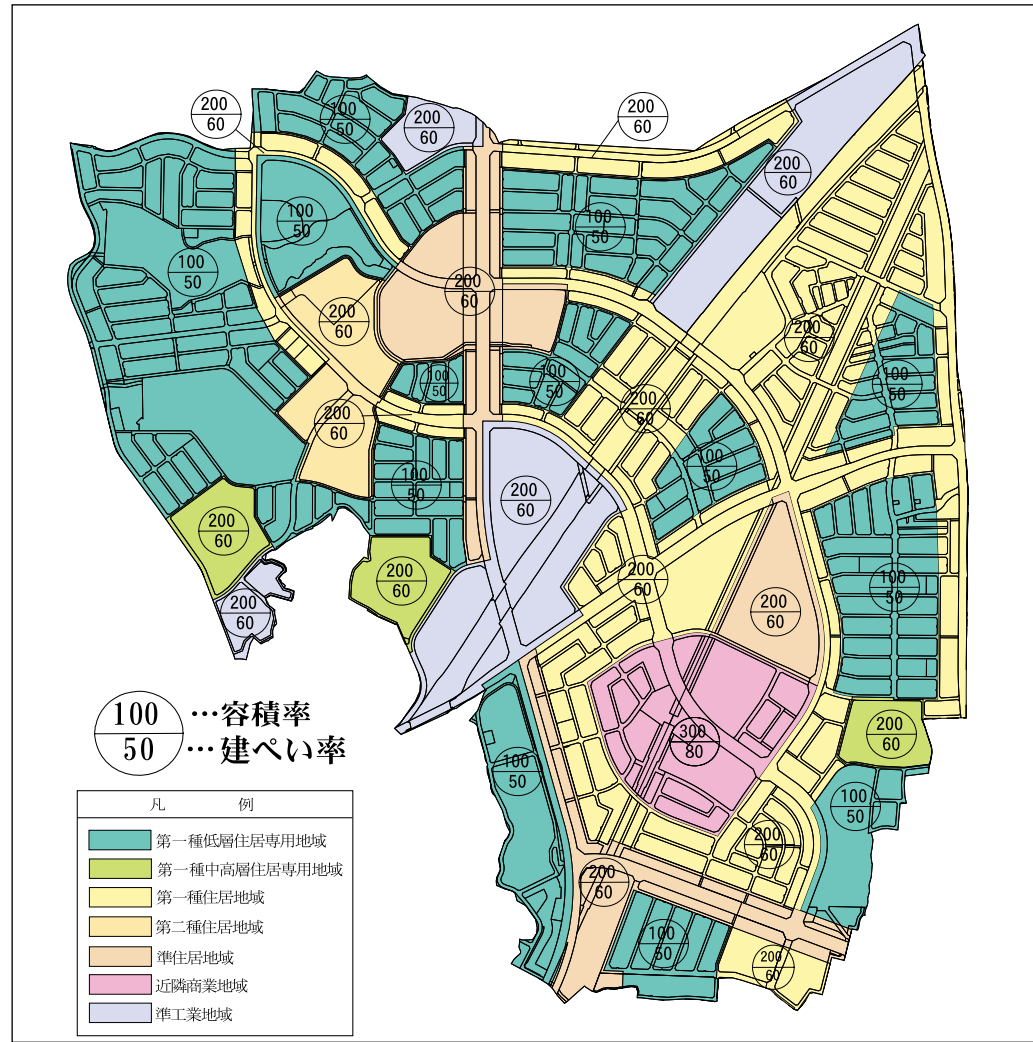
# 地区計画エリア区分図



- 凡例
- 一般住宅A
  - 一般住宅B
  - 一般住宅C
  - 計画住宅A
  - 計画住宅B
  - 共同住宅区
  - 誘致施設
  - 駅前センターA
  - 駅前センターB
  - 計画建設地区

※地区計画の変更:平成22年3月25日

# 用途地域



- 100 ...容積率  
50 ...建ぺい率
- 凡例
- 第一種低層住居専用地域
  - 第一種中高層住居専用地域
  - 第一種住居地域
  - 第二種住居地域
  - 準住居地域
  - 近隣商業地域
  - 準工業地域

※用途地域の変更:平成22年3月25日

# 建築物等の用途制限

用途地域内の建築物の用途制限	一般住宅A	一般住宅B	一計共 画画同 住住住 宅宅宅 C B 区	計 画 住 宅 A	計 画 建 設 地 区	A 駅 前 セ ン タ ー I	誘 致 施 設	備 考
用途地域内の建築物の用途制限								
○ 建てられる用途								
× ② ③ 地区計画による建築物の規制								
■ 建てられない用途								
①, ②, ③, ▲ 面積, 階数等の制限あり								
住宅, 共同住宅, 寄宿舍, 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	○	○	○	○	○	○	○	※1
店舗等の床面積が150㎡以下のもの		①	○	○	○	○	○	
店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの		①	○	○	○	○	○	
店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの		○	○	○	○	○	○	※2
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
ホリウチ場, カート場, 水泳場, ジョウロ練習場, バッティング練習場等		▲	○	▲	○	○	○	※3
カラオケボックス等		▲	○	▲	○	○	○	※4
麻雀屋, ばちこ屋, 馬券・車券発売所等		▲	○	▲	○	○	○	※4
劇場, 映画館, 演芸場, 観覧場		▲	○	▲	○	○	○	※5
パビリオン, ダンスホール等, 個室付浴場等		▲	○	▲	○	○	○	※6
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, 身体障害者福祉施設等	○	○	○	○	○	○	○	
老人福祉センター, 児童厚生施設等	▲	○	○	○	○	○	○	※7
自動車教習所		×	×	×	×	×	○	
単独車庫(付随車庫を除く)		▲	○	▲	○	○	○	※8
建築物附属自動車庫	①	②	③	③	③	○	○	※9
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, 洋服店, 畳屋, 建具屋, 自転車店等作業場の床面積が50㎡以下		▲	○	○	○	○	○	※10
危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場		①	①	①	①	①	②	②
危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場		①	①	①	①	①	②	②
危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場							②	②
危険性が大きいおそれがある工場								×
自動車修理工場		①	②	①	②	②	③	③
火薬, 石油類, ガスなどの		①	○	①	○	○	○	○
量が非常に少ない施設								
量が少ない施設								
危険物の貯蔵・処分の量								○
量がやや多い施設								○
量が多い施設								×

※1 非住宅部分の用途制限あり  
 ※2 ① 日用品販売店舗, 喫茶店, 理髪店, 建具屋及び物品販売店舗, 飲食店, 換装代理店・銀行の支店・宅地建物取引業者のサービス業店舗のみ。2階以下  
 ※3 ▲ 3,000㎡以下  
 ※4 ▲ 10,000㎡以下  
 ※5 ▲ 客席200未満  
 ※6 ▲ 個室付浴場等を除く  
 ※7 ▲ 600㎡以下  
 ※8 ▲ 300㎡以下 2階以下  
 ※9 ① 600㎡以下 1階以下 ② 3,000㎡以下 2階以下 ③ 2階以下  
 ※10 原動機の制限あり, ▲2階以下  
 ※11 原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下  
 ※12 原動機の制限あり 作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ③ 300㎡以下  
 ※13 ① 3,000㎡以下

# 地区整備計画

地区の区分	地区の名称	一般住宅A	一般住宅B	一般住宅C	計画住宅A	計画住宅B	共同住宅区	誘致施設	駅前センターA	駅前センターB	計画建設地区
用途地域 (建ぺい率/容積率)		第一種低層住居専用地域(50/100) 第一種中高層住居専用地域(60/200)	第一種住居地域(60/200) 準住居地域(60/200)	第一種住居地域(60/200)	第二種住居地域(60/200) 準住居地域(60/200)	第一種住居地域(60/200)	第一種住居地域(60/200)	準工業地域(60/200)	近隣商業地域(80/300)	近隣商業地域(80/300)	準住居地域(60/200)
建築物等の用途の制限	建築基準法等による規制の他、次に掲げる建築物は、建築してはならない。	自動車教習所 畜舎		自動車教習所 畜舎 マーシャン屋、ばちこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これに類するもの	自動車教習所 畜舎	自動車教習所 畜舎	畜舎 危険性や環境の悪化のおそれがある工場等	畜舎	自動車教習所 畜舎 マーシャン屋、ばちこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これに類するもの		
建築物の敷地面積の最低限度		165㎡	165㎡	165㎡	165㎡	165㎡	165㎡	500㎡	200㎡	165㎡	165㎡
壁面の位置の制限	道路境界線までの距離は、道路境界から1.0m以上でなければならない。	道路境界線までの距離は、道路境界から1.5m以上でなければならない。ただし、鉄道沿道部の区画道路に面する部分については、この限りではない。		道路境界線までの距離は、道路境界から1.0m以上でなければならない。ただし、常磐自動車道に面する部分については1.5m以上でなければならない。	道路境界線までの距離は、道路境界から1.5m以上でなければならない。ただし、鉄道沿道部の区画道路に面する部分については、この限りではない。	道路境界線までの距離は、道路境界から1.0m以上でなければならない。ただし、鉄道沿道部の区画道路に面する部分については、この限りではない。	道路境界線までの距離は、道路境界から1.0m以上でなければならない。ただし、鉄道沿道部の区画道路に面する部分については、この限りではない。	道路境界線までの距離は、道路境界から1.0m以上でなければならない。ただし、鉄道沿道部の区画道路に面する部分については、この限りではない。	道路境界線までの距離は、道路境界から1.0m以上でなければならない。ただし、鉄道沿道部の区画道路に面する部分については、この限りではない。	道路境界線までの距離は、道路境界から1.0m以上でなければならない。ただし、鉄道沿道部の区画道路に面する部分については、この限りではない。	道路境界線までの距離は、道路境界から1.0m以上でなければならない。ただし、鉄道沿道部の区画道路に面する部分については、この限りではない。
建築物等の高さの最高限度		建築物の各部分の高さの最高限度は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じ10mを加えた数値とする。		10m	建築物の各部分の高さの最高限度は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じ10mを加えた数値とする。	建築物の各部分の高さの最高限度は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.5を乗じ10mを加えた数値とする。		建築物の各部分の高さの最高限度は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じ10mを加えた数値とする。			
建築物等の形態又は意匠の制限	1.建築物の屋根及び外壁又はこれに代わる柱の色彩は、周囲の環境に調和したものとす。 2.屋外広告物は、過大とならず周囲の環境と調和するよう色彩、大きさ及び設置場所を留意し、美観、風致を損なわないものとする。 3.高架水槽等の屋外工物については、地上や周囲からの景観に配慮したものとす。										
かき又はさくの構造の制限	生垣又は透塀フェンスとし、高さは、1.2m以下とする。ただし、門柱又はフェンスの基礎となる高さ0.4m以下の部分はこの限りではない。										
土地利用に関する事項	建築物の敷地の地盤高は、造成工事竣工時の高さを変更してはならない。ただし、整地、造園、車庫の設置等のための必要最低限度(ただし、道路高よりさげはならない)の変更はこの限りではない。										
適用の除外	①. 現に存する建築物等でこれらの規定に適合しないものを継続して使用する場合。 ②. 現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用する際、これらの規定に適合しない又は適合させることが困難なことになる土地の全部を一の敷地として使用する場合。 ③. 公共公益上必要なもの及び市長が必要と認めるもの。										

このパンフレットの内容は、概要を示しているものですので  
 詳細な地区計画の内容については、つくばみらい市都市計画課までお問い合わせください。