

地区計画届出の手引き

大中東地区

◆ 目 次 ◆

はじめに.....	1
地区計画とは.....	1
地区計画の内容.....	2
地区計画の内容の解説.....	5
届出の方法.....	12
既存不適格建築物について.....	13
届出に必要な図書.....	13
届出書の書き方.....	14
届出から工事着手まで.....	15
届出先.....	15

兵庫県 播磨町

◆ はじめに ◆

良好で魅力的な住宅地づくりのために

大中東地区では、歴史と文化の薫る地区にふさわしい新市街地の形成にあたり、良好な環境を持つ魅力的なまちをつくり、守るために平成24年 5月 1日に都市計画として地区計画を定めています。「地区計画」は住民が主体となってまちづくりの目標を定め、建築物に関する制限等について、地区の特性に応じて地区のルールをきめ細かく定める計画です。

このため、住民の皆さんにこの内容を十分ご理解いただき、建物を建てたり、敷地の区画を変更したりする場合には、この地区計画に沿って建築等をしていただくことが必要です。

この手引きは、地区計画の内容をお知らせするとともに、届出の方法等についてまとめたものです。住民の皆さんには地区計画の趣旨をご理解いただき、魅力的なまちづくりへの協力をお願いいたします。

◆ 地区計画とは ◆

地区計画等は「地区計画の目標・方針」と「地区整備計画」によって構成されます。

地区整備計画を定めてない場合は、直接の規制はありませんが、地区整備計画が定められた区域は、土地の区画形質の変更や建築物の建築等に際して、町長への「地区計画の届出」が必要となります。また、地区整備計画の内容を建築条例に定めた場合には、建築基準法上の制限となり、地区計画の内容に適合しなければ建築確認がされません。

○地区計画の目標・方針

地区を将来どのようにするのかという目標と区域の整備、開発及び保全の方針を定めます。

○地区整備計画

地区のまちづくりの内容を具体的に定めるものであり、「地区計画の目標・方針」に従って、地区計画区域の全部または一部に必要な応じて、道路、公園などの配置や建築物、土地利用に関する制限などを詳しく定めます。

○地区整備計画で定めることのできる内容

1.地区施設の配置及び規模

地区内に道路、公園、緑地、広場などを地区施設として定めて確保することができます。

2.建築物やその他の敷地などの制限に関すること

- ア. 建築物等の用途の制限
- イ. 建築物の容積率の最高限度又は最低限度
- ウ. 建築物の建ぺい率の最高限度
- エ. 建築物の敷地面積又は建築面積の最低限度
- オ. 壁面の位置の制限
- カ. 壁面後退区域における工作物の設置の制限
- キ. 建築物等の高さの最高限度又は最低限度
- ク. 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限
- ケ. 建築物の緑化率の最低限度
- コ. 垣またはさくの構造の制限

3.その他、土地利用の制限に関すること

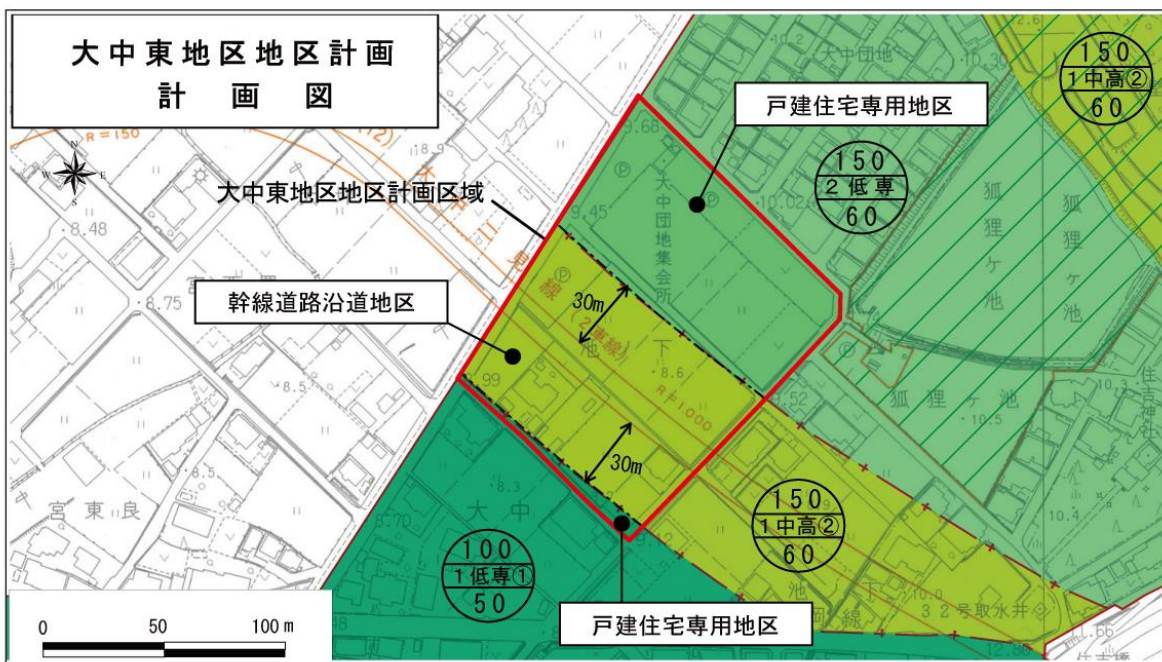
現存する樹林地、草地などの良い環境を守り、壊さないように制限することができます。

◆ 地区計画の内容 ◆

大中東地区で定めている地区計画は次のとおりです。

1.地区計画の方針

名	称	大中東地区 地区計画
位	置	播磨町大中一丁目の一部
面	積	約1.4ha
地区計画の目標		本地区は、当町の北東部JR土山駅から北西へ約1.4km、山陽電鉄播磨町駅から北へ約1.1kmに位置し、町の歴史的財産ともいえる大中遺跡に隣接した地区である。 このことから、歴史と文化の薫る地区にふさわしい、緑豊かで魅力あふれる市街地の形成を図ることを目標とする。
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	本地区は、良好な市街地の形成を図るため、次のように土地利用を誘導する。 1. 戸建住宅専用地区においては、一戸建ての専用住宅を基本とする、閑静な住宅地としての土地利用を図る。 2. 幹線道路沿道地区においては、生活利便のための施設の立地を許容しつつ、背後の住環境に配慮した土地利用を図る。
	地区施設の整備の方針	本地区の既存の道路等は、その機能と目的が損なわれないよう、維持・保全に努める。
	建築物等の整備の方針	本地区は、良好な住環境及びまちなみの形成を図るため、次のように建築物等の整備を誘導する。 1. 戸建住宅専用地区においては、建築物等の用途の制限、建築物の容積率及び建ぺい率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限を定める。 2. 幹線道路沿道地区においては、建築物等の用途の制限、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限を定める。



2.地区整備計画

地区の区分	名称	戸建住宅専用地区	幹線道路沿道地区	
	面積	約0.7ha	約0.7ha	
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 (1)建築基準法(以下「法」という。)別表第二(い)項第1号に掲げる住宅のうちの一戸建ての住宅又は住戸の数が2である長屋 (2)法別表第二(い)項第4号から第9号までに掲げる建築物 (3)前各号の建築物に付属するもの	次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 (1)建築基準法(以下「法」という。)別表第二(い)項第1号に掲げる住宅のうちの一戸建ての住宅又は住戸の数が2である長屋 (2)法別表第二(い)項第2号及び第4号から第9号までに掲げる建築物 (3)法別表第二(ろ)項第2号に掲げる建築物 (4)法別表第二(は)項第2号から第4号まで、第6号及び第7号に掲げる建築物 (5)前各号の建築物に付属するもの
		建築物の容積率の最高限度	10分の10	—
		建築物の建ぺい率の最高限度	10分の5 ただし、建築基準法第53条第3項第2号に該当する建築物については、10分の6とする。	
		建築物の敷地面積の最低限度	140平方メートル ただし、地区計画の決定告示の際に、現に建築物の敷地として使用されている土地で上記の面積に満たないもの又は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ならば上記の面積に満たないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合はこの限りでない。	
		建築物等の壁面の位置の制限	1. 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、次のとおりとする。 (1)道路境界線から、1メートル以上 (2)上記以外の敷地境界線から、0.8メートル以上。ただし、第一種低層住居専用地域の区域については、1メートル以上とする。 2. 前項に規定する距離に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が、次の各号のいずれかに該当する場合には、前項の規定は適用しない。 (1)外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下であること。 (2)物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが、2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内であること。 3. 地区計画の決定告示の際に、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物が第1項の規定に適合せず、又は適合しない部分を有する場合には、当該建築物又は建築物の部分に対しては、第1項の規定は適用しない。 4. 前項の規定により第1項の適用を受けない建築物について増築、改築、移転、大規模の修繕又は大規模の模様替をする場合は第1項の規定は適用しない。(ただし、増築、改築又は移転をする場合は、その部分が第1項の規定に適合すること。)	

		<p>(1)地盤面から建築物の最高部(当該建築物の階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する屋上部分を含み、棟飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出部を含まない。)までの高さは、10メートル以下とする。</p> <p>(2)軒の高さは7メートル以下とする。</p> <p>(3)建築物の各部分の高さは、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0.6を乗じて得たものに5メートルを加えたもの以下とする。</p> <p>ただし、地区計画の決定告示の際に、現に存する建築物又は建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物がこれらの規定に適合しない場合においてはこの限りでない。</p>	<p>地盤面から建築物の最高部(当該建築物の階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する屋上部分を含み、棟飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出部を含まない。)までの高さは、12メートル以下とする。ただし、地区計画の決定告示の際に、現に存する建築物又は建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物がこれらの規定に適合しない場合においてはこの限りでない。</p>
	<p>建築物等の形態又は意匠の制限</p>	<p>1. 建築物の屋根及び外壁の色彩は、周辺環境と調和した落ち着いたものとする。</p> <p>2. 屋外広告物の表示面積の合計は3平方メートル以下、3枚(基、個)以下とし、広告物等の上端の地上からの高さは3メートル以下とする。</p>	<p>1. 建築物の屋根及び外壁の色彩は、原色を避け、景観に配慮したものとする。</p> <p>2. 屋外広告物の表示面積の合計は10平方メートル以下、3枚(基、個)以下とし、広告物等の上端の地上からの高さは5メートル以下とする。</p>
	<p>垣又はさくの構造の制限</p>	<p>道路に面して垣又はさくを設ける場合は、次の各号のいずれかに適合するものとする。ただし、前面道路の路面の中心からの高さが0.6メートル以下の基礎の部分及び門及び長さの合計が2メートル以下の門の袖壁は除く。</p> <p>(1)生垣</p> <p>(2)透過性のあるさく等で、高さ1.2メートル以下のもの</p>	<p>道路に面して垣又はさくを設ける場合は、生垣又は見通しの妨げにならないものとし、前面道路の路面の中心からの高さが1.2メートルを越える場合は、圧迫感のない仕上げとする。</p> <p>ただし、前面道路の路面の中心からの高さが0.6メートル以下の基礎の部分及び門及び長さの合計が2メートル以下の門の袖壁は除く。</p>

◆ 地区計画の内容の解説 ◆

当地区では、建築物等の規制誘導を積極的に推進し、豊かな生活空間の創造により、良好な居住環境の形成と開発事業の効果を維持するために地区整備計画の内容について、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高制限、建築物の建ぺい率の最高制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、垣又はさくの構造の制限を定めています。

建築物等の用途の制限

戸建住宅専用地区および幹線道路沿道地区とも、建てることのできる建築物を限定列挙しています。各地区で建てることのできる用途については、下記の解説をご覧ください。

解 説

生活の利便性を確保しつつ良好な居住環境を守っていくために、地区を2地区に分けて建築物の用途を制限しています。

戸建住宅専用地区に建築することのできる建築物は、次の建築物に限られます。

- (1) 一戸建専用住宅または住戸の数が2である長屋
- (2) 学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。）、図書館その他これらに類するもの
- (3) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの
- (4) 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
- (5) 公衆浴場（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第2条第6項第1号に該当する営業（以下この表において「個室付浴場業」という。）に係るものを除く。）
- (6) 診療所
- (7) 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
- (8) 前各号の建築物に付属するもの

幹線道路沿道地区に建築することのできる建築物は、次の建築物に限られます。

- (1) 一戸建専用住宅または住戸の数が2である長屋
- (2) 住宅で事務所、店舗、その他これらに類する用途を兼ねるもののうち令第 130 条の3で定めるもの
- (3) 学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。）、図書館その他これらに類するもの
- (4) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの
- (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
- (6) 公衆浴場（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第2条第6項第1号に該当する営業（以下この表において「個室付浴場業」という。）

という。)に係るものを除く。)

(7)診療所

(8)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

(9)店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち令第130条の5の2で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が150㎡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。)

(10)大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの

(11)病院

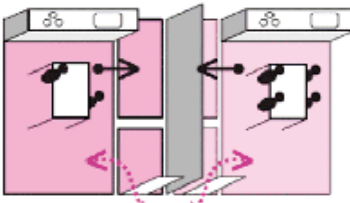
(12)老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの

(13)自動車車庫で床面積の合計が300㎡以内のもの又は都市計画として決定されたもの(3階以上の部分をその用途に供するものを除く。)

(14)公益上必要な建築物で令第130条の5の4で定めるもの

(15)前各号の建築物に付属するもの

(注1) 2戸以下の長屋とは、
玄関が2つあり、内部通路のない(内部で行き来のできない)二世帯住宅は、建築基準法上「長屋」として扱われます。




そのため、独立型の二世帯住宅が建築できるよう、2戸以下の長屋を建築可としています。

▲内部で行き来のできない独立二世帯住宅のイメージ

(注2) 兼用住宅とは、
延べ面積の1/2以上を住宅とし、兼用の用途部分の面積が50㎡以下のものをいう。

例えば



2F住居→
1F店舗→

用途は
・事務所、日用品販売店舗・食堂・喫茶店、理髪店、美容院、クリーニング・宅配便取次店、洋服店、畳屋、自転車屋、家庭電器器具店、パン屋、米屋、学習塾、茶・華道教室等

建築物の容積率の最高制限

戸建住宅専用地区では、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合（容積率）は、以下に定める数値以下でなければなりません。

建築物の建ぺい率の最高制限

戸建住宅専用地区・幹線道路沿道地区では、建築物の建築面積（同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、その建築面積の合計）の敷地面積に対する割合（建ぺい率）は、以下に定める数値以下でなければなりません。

解 説

日照や通風を確保するとともに、ゆとりのある街なみを形成するため、戸建住宅専用地区では容積率の最高限度を100%とし、戸建住宅専用地区・幹線道路沿道地区とも建ぺい率の最高限度を50%に定めました。

ただし、街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地で特定行政庁が指定するもの内にある建築物の建ぺい率については、60%を最高限度とすることができます。

$$\text{建ぺい率 (\%)} = \frac{\text{1F床面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

$$\text{容積率 (\%)} = \frac{\text{延床面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$



建築物の敷地面積の最低限度

建築物の敷地面積は、次に掲げるものでなければなりません。

- ・戸建住宅専用地区・幹線道路沿道地区とも140㎡以上

解 説

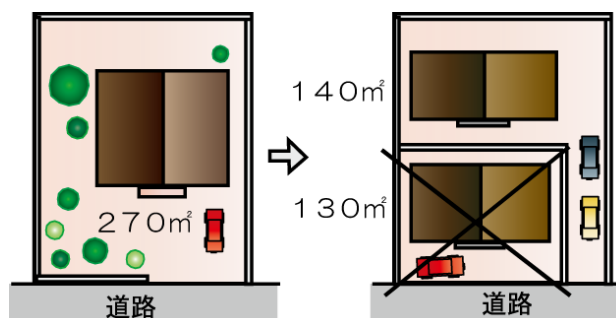
宅地が細分化されることによる日照や通風の悪化等を防止するため、各地区とも敷地面積の最低限度を140㎡（戸建住宅専用地区・幹線道路沿道地区）に決めました。

このため、戸建住宅専用地区・幹線道路沿道地区とも140㎡以上であった土地を分割し、新たに140㎡未満となった土地では建物は建てられなくなります。

また、地区計画告示日時点において、戸建住宅専用地区・幹線道路沿道地区とも140㎡未満の土地についてはこの制限は適用しません。ただし、敷地を分割することはできません。

【戸建住宅専用地区・幹線道路沿道地区において、敷地分割により建築

できない場合の事例】



壁面の位置の制限

戸建住宅専用地区・幹線道路沿道地区とも、建築物の外壁（ただし、建ぺい率又は容積率に算定されない出窓を除く。）又はこれに代わる柱の面から、敷地境界までの距離は、次の各号に掲げるものでなければなりません。

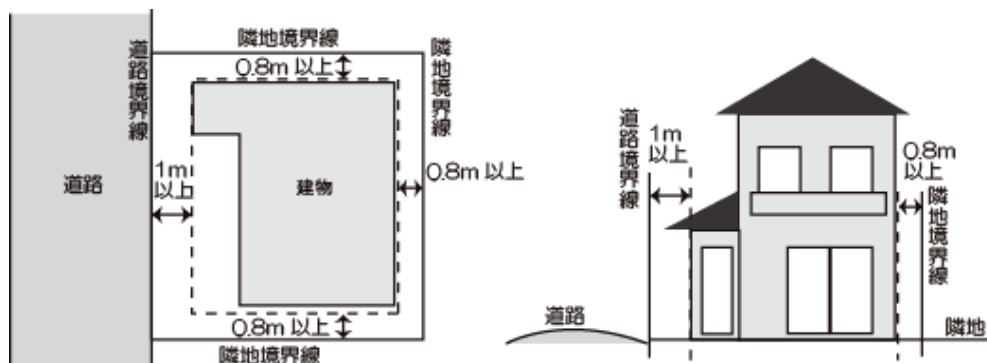
(1) 道路に面した部分：1.0m以上

(2) 隣地との境界部分：0.8m以上。

（ただし、第一種低層住居専用地域の区域については、1.0m以上とする。）

解説

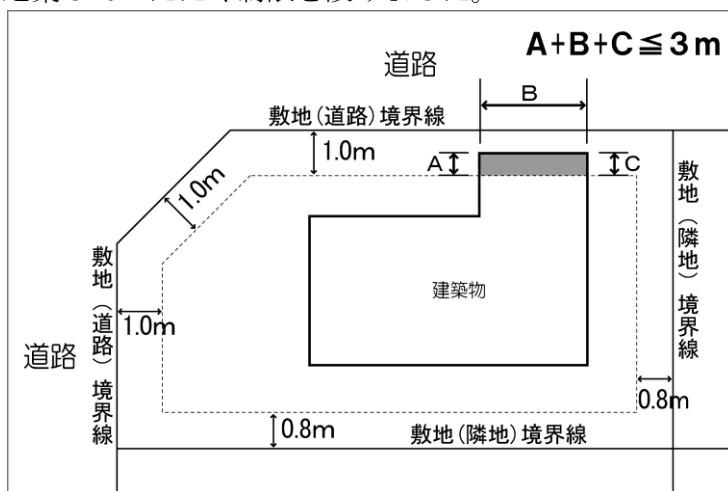
日照や通風、植樹スペースを確保してゆとりある緑豊かなまちなみをつくとともに、プライバシーを守り良好なコミュニティを維持するために、住宅を敷地境界線から後退（道路境界線から1m以上、隣地境界線から0.8m以上）して建築していただく制限を設けました。



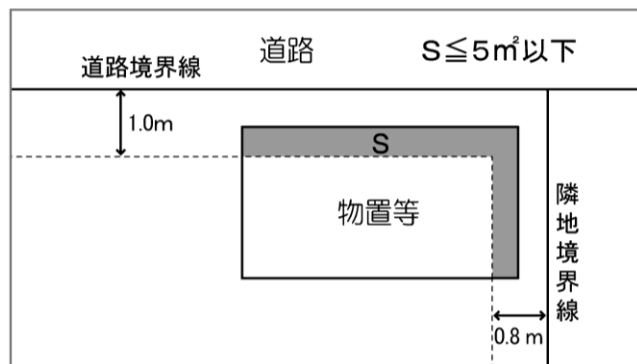
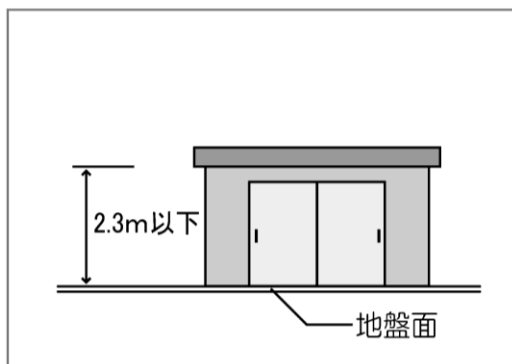
（ただし、一低専地域では隣地境界線から1m以上）

ただし、次のいずれかに該当する場合は建築可能です。

(1) 道路境界線から1m又は隣地境界線から0.8mの部分における建築物の外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さが合計3m以下であるもの



(2) 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、道路境界線から1m又は隣地境界線から0.8mの部分における建築物の床面積の合計が5㎡以内であるもの



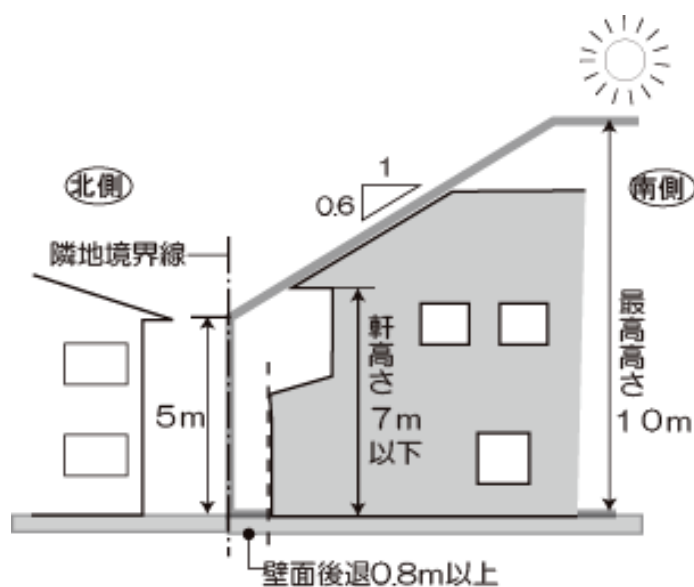
建築物等の高さの最高限度

建築物の地盤面からの高さは、次の各号に掲げるものでなければなりません。

- (1) 戸建住宅専用地区：建築物の最高高さは、10m以下（塔屋等を含む）
 建築物の軒高さは、7m以下
 建築物の各部分の高さは、真北の敷地境界線上5mの高さから1:0.6の勾配の斜線以下とします
- (2) 幹線道路沿道地区：建築物の最高高さは、12m以下（塔屋等を含む）

解 説

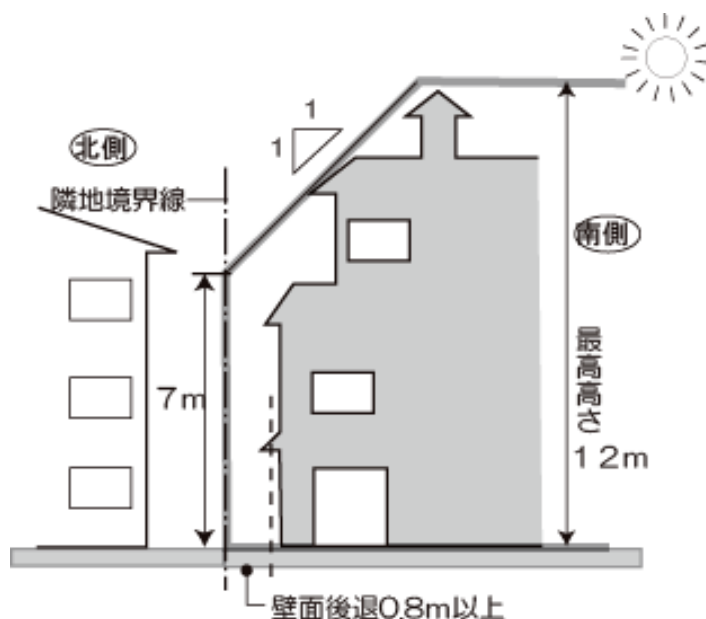
地区の景観や居住環境を維持するため、戸建住宅専用地区では、建築物の最高部（当該建築物の階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する屋上部分を含み、棟飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出部を含まない）までの高さは10m以下、軒の高さは7m以下、建築物の各部分の高さは、真北の敷地境界線上5mの高さから1:0.6の勾配の斜線以下とします。



（一低専地域は1m以上）

又、幹線道路沿道地区では、建築物の最高部（当該建築物の階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する屋上部分を含み、棟飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出部を含まない）までの高さは12m以下とします。

（地区計画と第2種高度の規制により右図の通りになります。）



建築物等の形態又は意匠の制限

良好な住宅地景観や街並みを形成するため、**建築物の色彩**および**屋外広告物**について制限しています。

建築物の色彩

- (1) 戸建住宅専用地区
建築物の屋根及び外壁の色彩は、周辺環境と調和した落ち着いたものとしてください。
- (2) 幹線道路沿道地区
建築物の屋根及び外壁の色彩は、原色を避け、景観に配慮したものとしてください。

屋外広告物

- (1) 戸建住宅専用地区
屋外広告物の表示面積の合計は3㎡以下、3枚（基、個）以下とし、広告物等の上端の地上からの高さは3m以下としてください。
- (2) 幹線道路沿道地区
屋外広告物の表示面積の合計は10㎡以下、3枚（基、個）以下とし、広告物等の上端の地上からの高さは5m以下としてください。

解 説

地区の景観や居住環境を維持するため、抽象的な表現ですが奇抜な装飾を避けることや建築物の色彩について基調となる色はけばけばしくないようにしてください。

◆マンセル値

R（赤）	彩度6以下
Y R（橙）	彩度6以下
Y（黄）	彩度4以下
その他	彩度2以下



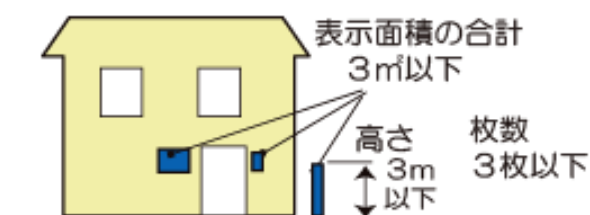
落ち着いた色彩とするなど、周辺と調和する建築物としてください。



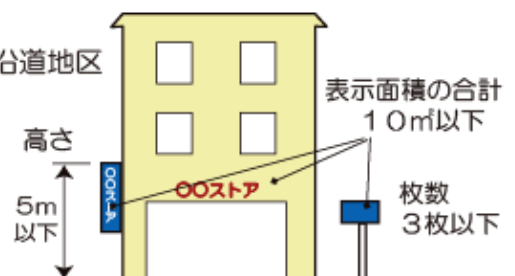
原色を用いるなど、周辺に調和しない建築物は建築できません。

屋外広告物は、良好な住宅地景観や街並みを阻害しないようにするため、表示面積や高さ、枚数などを制限しています。

戸建専用住宅地区



幹線道路沿道地区



垣又はさくの構造の制限

街並みの美観や安全性の確保などを目的として、垣やさくの構造を制限しています。道路境界線に面して設ける垣又はさく（長さの合計が2m以下の門の袖壁は除く）は、次の各号いずれかに掲げるものでなければなりません。

(1) 戸建住宅専用地区

道路に面して垣又はさくを設ける場合は、次の各号のいずれかに適合するものとしてください。ただし、前面道路の路面の中心からの高さが0.6m以下の基礎の部分及び門及び長さの合計が2m以下の門の袖壁は除きます。

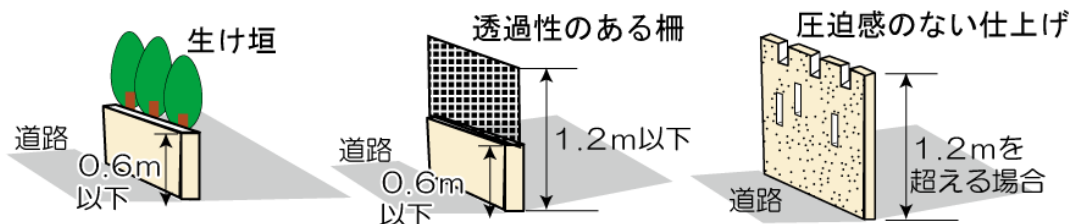
- ①生垣
- ②透過性のあるさく等で、高さ1.2m以下のもの

(2) 幹線道路沿道地区

道路に面して垣又はさくを設ける場合は、生垣又は見通しの妨げにならないものとし、前面道路の路面の中心からの高さが1.2mを超える場合は、圧迫感のない仕上げとしてください。ただし、前面道路の路面の中心からの高さが0.6m以下の基礎の部分及び門及び長さの合計が2m以下の門の袖壁は除きます。

解 説

開放的で緑豊かなまちなみをつくとともに、震災時におけるブロックの倒壊等を防止するため、垣又はさくの構造及び高さに制限を設けました。



(1) 構造について

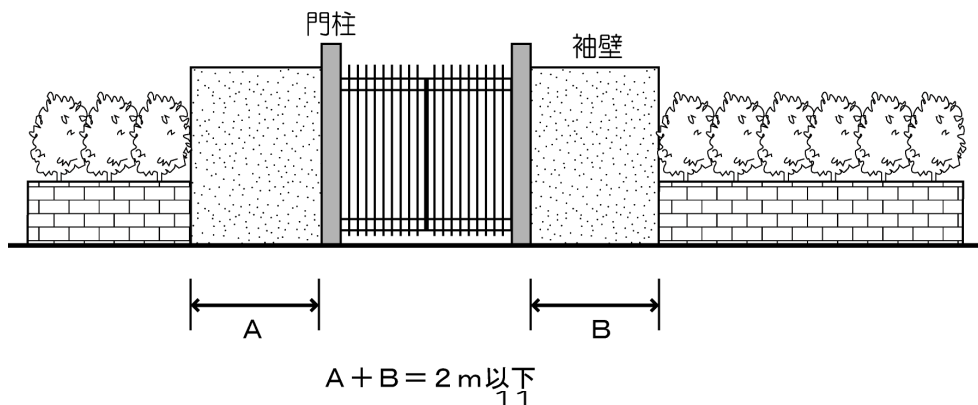
- ①「生垣」の樹木の種類は、特に定めていません。
- ②「透過性のある」とは、透視可能な面積を50%以上有することを指します。
- ③「透過性のあるさく」の材料は、特に定めていません。
- ④「生垣」と「鉄柵等の透視性のあるさく」を、併設することができます。

(2) 高さについて

- ・生垣の高さの制限は特に定めていませんが、極端に周辺の住環境を損なうことのないように配慮してください。

ただし、次の場合は設置可能です。

長さが2m以下の門の袖壁



◆ 届出の方法 ◆

<p>建築物等の建築行為届出の義務</p>	<p>地区計画区域内で届出の必要な行為をする場合は、工事（行為）着手の30日前までに役場（都市計画課）に届出書を提出してください。（法律で義務付けられています。）</p> <p>また、届出内容を変更した場合は、再度、「変更届出書」（添付書類も含む）を提出してください。</p> <p>なお、地区計画決定されている内容に適合しない場合は、その行為に着手することはできません。</p>
<p>届出の必要な行為</p>	<p>(1)土地の区画形質の変更 イ 道路、水路等の公共施設の新設、変更又は廃止 ロ 土地の切土、盛土 ハ 宅地以外の土地（農地、雑種地等）を宅地とて利用するもの など</p> <p>(2)建築物の建築（新築、増築、改築、門、塀、物置、車庫等の建築）</p> <p>(3)工作物の建設（広告塔、擁壁、高架水槽等の建設）</p> <p>(4)建築物等の用途の変更</p> <p>(5)垣・さくの設置</p> <p>(6)木竹の伐採</p> <p>(7)上記等の変更をする場合</p>
<p>届出のいない行為</p>	<p>(1)通常管理行為、軽易な行為（都市計画法施行令第38条の5で定めるもの）</p> <p>(2)非常災害のために必要な応急措置として行う行為</p> <p>(3)開発許可を要する行為</p>

※届出が必要かどうかの判断が難しいときには、都市計画課までお問い合わせください。

【参 考】都市計画法施行令

（地区計画の区域内において建築等の届出を要しない通常管理行為、軽易な行為その他の行為）

第三十八条の五 法第五十八条の二第一項第一号の政令で定める行為は、次に掲げるものとする。

一 次に掲げる土地の区画形質の変更

- イ 建築物で仮設のもの、又は工作物で仮設のもの、の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更
- ロ 既存の建築物等の管理のために必要な土地の区画形質の変更
- ハ 農林漁業を営むために行う土地の区画形質の変更

二 次に掲げる建築物の建築又は工作物の建設

- イ 前号イに掲げる建築物の建築又は工作物の建設
- ロ 屋外広告物で表示面積が一平方メートル以下であり、かつ、高さが三メートル以下であるものの表示又は掲出のために必要な工作物の建設
- ハ 水道管、下水道管その他これらに類する工作物で地下に設けるものの建設
- ニ 建築物の存する敷地内の当該建築物に附属する物干場、建築設備、受信用の空中線系（その支持物を含む。）、旗ざおその他これらに類する工作物の建設
- ホ 農林漁業を営むために必要な物置、作業小屋その他これらに類する建築物の建築又は工作物の建設

三 次に掲げる建築物等の用途の変更

- イ 建築物等で仮設のもの、の用途の変更
- ロ 建築物等の用途を前号ホに掲げるものとする建築物等の用途の変更

四 第二号に掲げる建築物等の形態又は色彩その他の意匠の変更

五 次に掲げる木竹の伐採

- イ 除伐、間伐、整枝等木竹の保育のために通常行われる木竹の伐採
- ロ 枯損した木竹又は危険な木竹の伐採
- ハ 自家の生活の用に充てるために必要な木竹の伐採
- ニ 仮植した木竹の伐採
- ホ 測量、実地調査又は施設の保守の支障となる木竹の伐採

六 前各号に掲げるもののほか、法令又はこれに基づく処分による義務の履行として行う行為

◆ 既存不適格建築物について ◆

○地区計画の施行された日（告示日）において、すでに地区計画の制限に適合していない建物等をそのままの形態で使用することは特に差し支えありません。ただし、建物等の建替時には、地区計画により制限を受けることになります。

○また、地区計画の内容に不適格な部分を含む建築物等の増築、改築、修繕又は模様替えの時は、これらの行為にかかる不適合な部分を是正してください。ただし、建築物の敷地面積の最低限度については、是正の必要はありません。

◆ 届出に必要な図書 ◆

- 1 地区計画の区域内における行為の届出書・受理書……………各1部
- 2 添付図書（Aサイズ、下表参照）……………それぞれ各1部
- 3 チェックシート……………各1部

行為の種類	図面	縮尺	備考
土地の区画形質の変更	位置図	1/2,500 以上	方位、道路及び目標となる地物等を表示する。
	区域図	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する。
	設計図	1/100 以上	土地利用計画図、造成計画（平面図、断面図）、構造物の種類規模等を表示する。
建築物の建築、工作物の建設又は建築物等の用途の変更	位置図	1/2,500 以上	方位、道路及び目標となる地物等を表示する。
	当該敷地内の建築物又は工作物の配置図	1/100 以上	敷地内における建築物の位置を表示する。道路境界及び隣地境界から壁面の距離を表示する。
	立面図	1/50 以上	2面以上。建築物の軒高さ、最高高さを表示する。計画色を着色し、マンセル番号等を記入する。壁面等（屋根含）の色見本を添付する。
	平面図	1/50 以上	各階の平面図
	敷地求積図	1/100 以上	敷地面積の算定根拠を表示する。
建築物等の形態又は意匠の変更	位置図	1/2,500 以上	方位、道路及び目標となる地物等を表示する。
	当該敷地内の建築物又は工作物の配置図	1/100 以上	敷地内における建築物の位置を表示する。道路境界及び隣地境界から壁面の距離を表示する。
	立面図	1/50 以上	2面以上。建築物の軒高さ、最高高さを表示する。計画色を着色し、マンセル番号等を記入する。壁面等（屋根含）の色見本を添付する。
	敷地求積図	1/100 以上	敷地面積の算定根拠を表示する。
垣・さくの設置	位置図	1/2,500 以上	方位、道路及び目標となる地物等を表示する。
	当該敷地内の垣・さくの配置図	1/100 以上	敷地内における垣・さくの位置を表示する。
	立面図・断面図・構造図	1/20 以上	主要部分の材料の種類及び寸法を表示する。
木竹の伐採	位置図	1/2,500 以上	方位、道路及び目標となる地物等を表示する。
	区域図	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する。
	設計図	1/100 以上	施工方法が明らかにするように表示する。

※ 既存植栽帯がある場合は、配置図・立面図・断面図に明示してください。

◆ 届出書の書き方 ◆

届出書の記入は、下記の例を参考にしてください。

記入方法について不明な点は、都市計画課へお問い合わせください。

記入例

赤字の部分を記入してください

様式第1号

地区計画の区域内における行為の届出書

平成24年5月1日

播磨町長様

届出者 住所 播磨町東本荘1丁目〇〇〇〇
 氏名 播磨 太郎 (印)
 電話 (079) 〇〇〇-〇〇〇〇

都市計画法第58条の2第1項の規定に基づき、
 [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] について、下記により届け出ます。

該当する項目を選んでください

記

届出より30日以降としてください

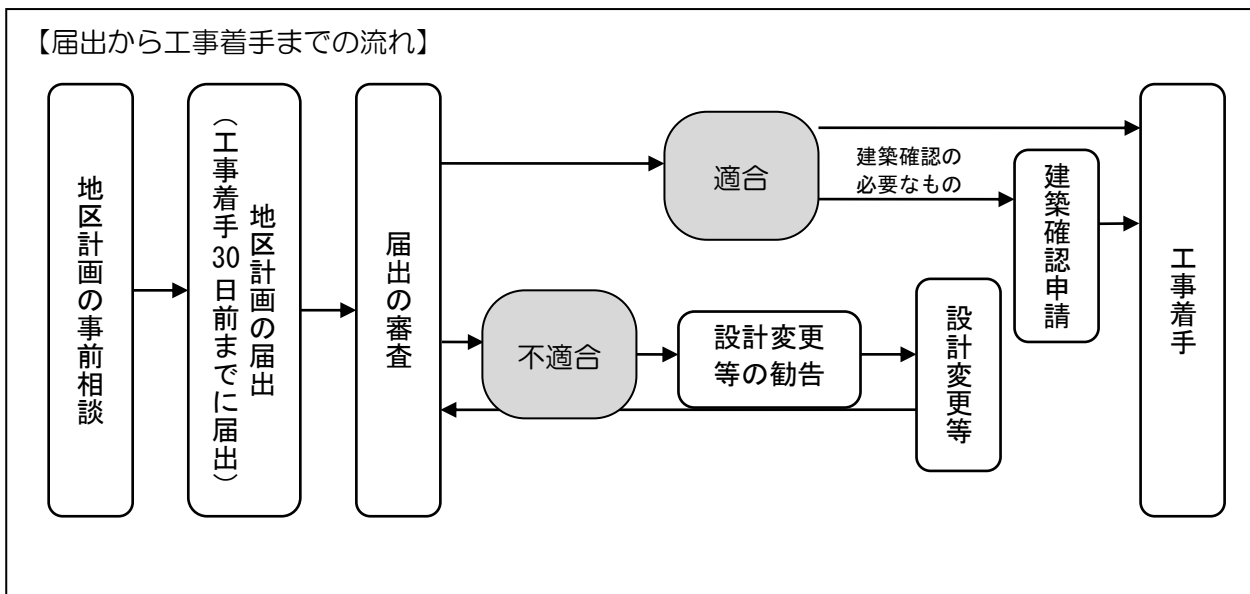
1 行為の場所 播磨町大中1丁目〇〇番地
 2 行為の着手予定日 平成24年6月10日
 3 行為の完了予定日 平成24年9月10日
 4 設計又は施行方法

該当する項目に〇をしてください

(1) 土地の区画形質の変更		区域の面積		m ²	
(2) 建築物の建築 又は 工作物の建設	(イ) 行為の種類別 (建築物の建築・工作物の建設) (新築・改築・増築・移転)				
	(ロ) 設計の概要		届出部分	届出以外の部分	合計
		(i) 敷地面積			〇〇 m ²
		(ii) 建築又は建設面積	100.5 m ²	m ²	〇〇 m ²
		(iii) 延べ面積	180.5 m ²	m ²	〇〇 m ²
	(iv) 高さ	(v) 用途 <u>一戸建て専用住宅</u>		建築物の種類を記入してください	
	地盤面から <u>〇〇 m</u>	(vi) 垣又はさくの構造 <u>生け垣</u>		垣又はさくを設置する場合はその構造を記入してください。また設置しない場合は「なし」と記入して下さい	
(3) 建築物等の用途の変更	(イ) 変更部分の延面積	(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	

備考 1 届出者が法人である場合には、住所は所在地を、氏名はその法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
 2 地区計画に定められている内容に照らして、必要な事項について記載すること。
 3 同一の土地の区域について2以上の種類の行為を行おうとするときは、一の届出書によることができる。

◆ 届出から工事着手まで ◆



- 当該地区計画の区域内において、「土地の区画形質の変更」、「建築物の建築又は工作物の建設」、「建築物の用途の変更」、「建築物等の形態又は意匠の変更」等を行う場合には、都市計画法第58条の2の規定に基づき、その行為の着手する日の30日前までに、町長に対して地区計画の届出が必要です。地区計画の内容に適合しない場合には、設計変更などの勧告を受けることになります。

なお、建築確認申請を必要としない行為（外壁の塗り替え、垣・さくの設置など）も届出が必要なものがあります。

- 建築確認申請を行う場合は、届出受理書（写し）を添付してください。

◆ 届出先 ◆

播磨町都市計画課

〒675-0182

兵庫県加古郡播磨町東本荘1丁目5-30

TEL 079-435-2366



※地区計画に関してのご質問・ご相談がありましたら、上記までお問い合わせください。