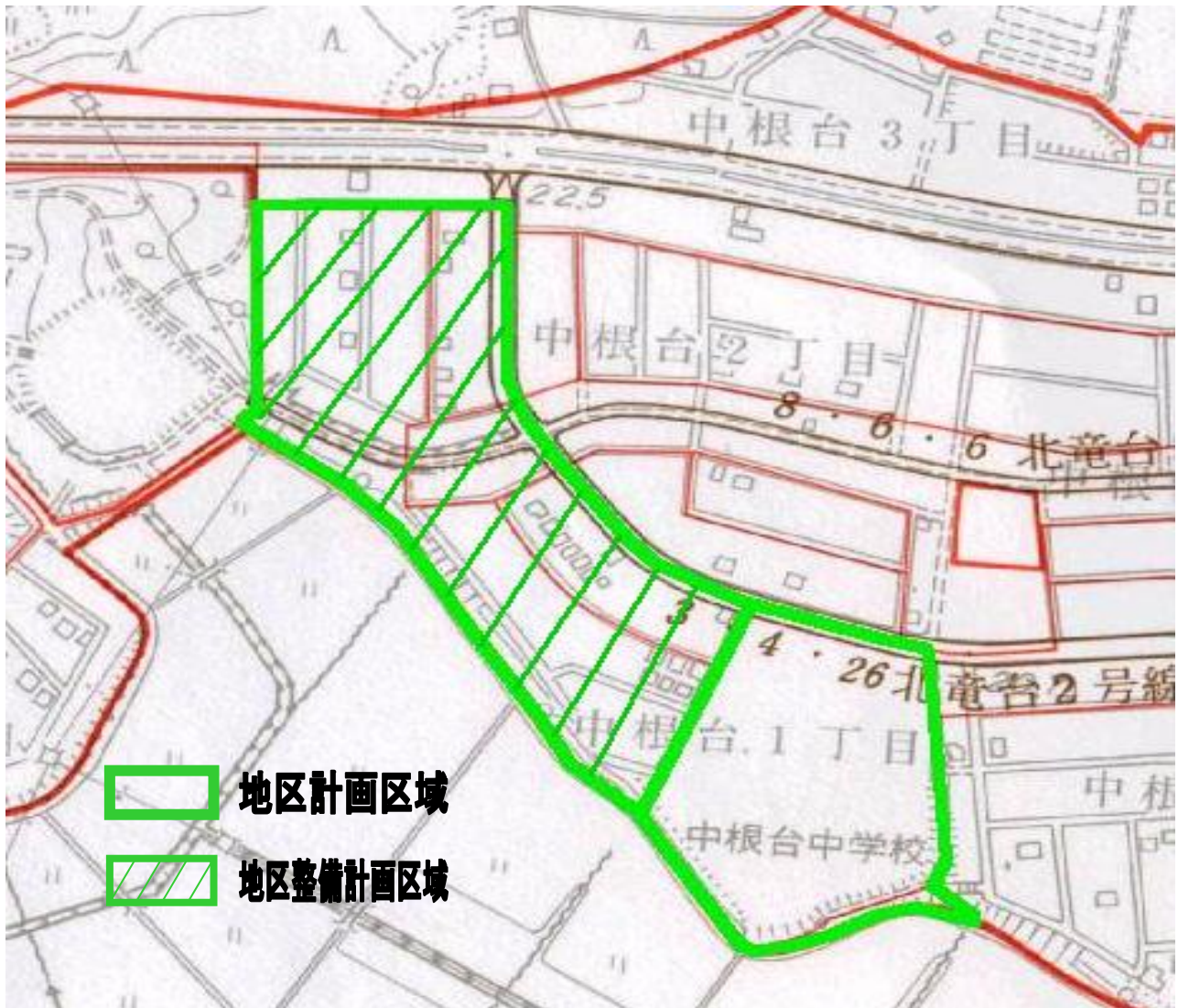


まちづくりガイド まちづくりガイド

中根台一丁目地区地区計画

地区計画の区域



龍ヶ崎市

中根台一丁目地区地区計画

中根台一丁目地区は、土地区画整理事業により公園や道路、下水道などの都市基盤整備が行われた区域にあり、低層住宅を中心とした良好な住環境が形成されています。

今後もより質の高いまちづくり・住まいづくりを行っていくためには、この良好な住環境を維持・保全し、地区の特性に応じたルールづくりが必要です。「地区計画」は、このルールの1つとして定められたものです。

このパンフレットをお読みいただき、いつまでも美しい街をつくり育てていくためのご理解とご協力をお願いいたします。

地区計画とは

- ◆ 地区計画とは、地区単位でのまちづくり、その地区に相応しいまちづくりを行うための都市計画メニューです。
- ◆ 地区計画では、「建築物の高さ」「かきやさくの構造」といった建築物などに関するルールを、その地区の特性、地区に住んでいる方のまちづくりに対する考え方に応じて詳細に定めることができます。これによりその地区に相応しいまちづくりが可能になる訳です。
- ◆ 地区計画は、「地区計画の方針」「地区整備計画」によって構成されます。
 - ・「地区計画の方針」
自分たちの住んでいる地区を今後どのようなまちにしていくか、その基本方向を明らかにするものです。
 - ・「地区整備計画」
「地区計画の方針」に沿って、方針に定められたまちづくりを誘導していくために必要な具体的なルールを定めるものです。

対象となる地区

- ◆ 中根台一丁目の一部を対象地区とします。（表紙区域図参照。）

どういうときに

- ◆ 「建築物を新築・増改築」、「かき又はさくの構築・変更」などをするとき、地区計画で定めたルールに沿って、簡単な手続きにより取り決め内容の確認をしていただくこととなります。

土地の売買や賃貸のときは、地区計画の内容を確認の上、行ってください。

地区整備計画

建築物の高さの最高限度

建築物の高さは、地盤面から10m以下としなければならない。

※ここでいう「地盤面」とは、土地区画整理事業で整備された造成地盤面のことです。

形態又は意匠の制限

看板や広告物を出す場合は、次のいずれかに該当するものを設置してはならない。

1. 自己の用に供するもの以外
2. 屋上利用広告物（屋上、ペントハウス又は、屋根の上部へ設置する広告物）

かき又はさくの構造制限（図1．2．3参照）

生垣又は透視可能なさく、その他これらに類する解放性のあるものとする。
但し、次のいずれかのもので景観に配慮したものであればこの限りではない。

1. 前面道路から地盤面までのコンクリートブロック・石積み等。
2. 地盤面からの高さ0.4m以下のコンクリートブロック・石積み等。
3. 門・門柱・門扉・門の袖で左右それぞれの袖の長さが2m以下のもの。
4. 道路に面するさく等（道路に2面以上面する場合は1面ごとのさく等）の両端から、それぞれ長さ0.8m以内の部分。

図1

- 生垣
高さの制限はありませんが、道路にはみ出さない様に、樹類や植え込み位置に注意してください。

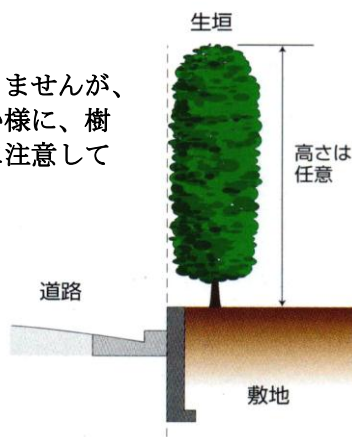


図2

- 鉄柵・金網等の柵
高さ制限はありませんが、基礎部分は0.4m以下にしてください。

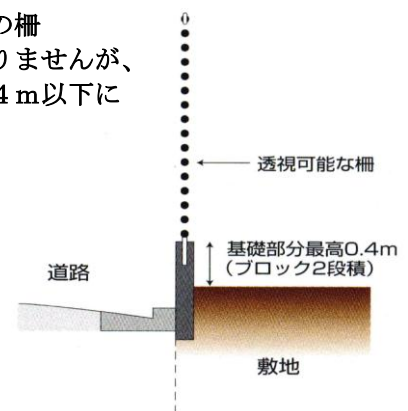
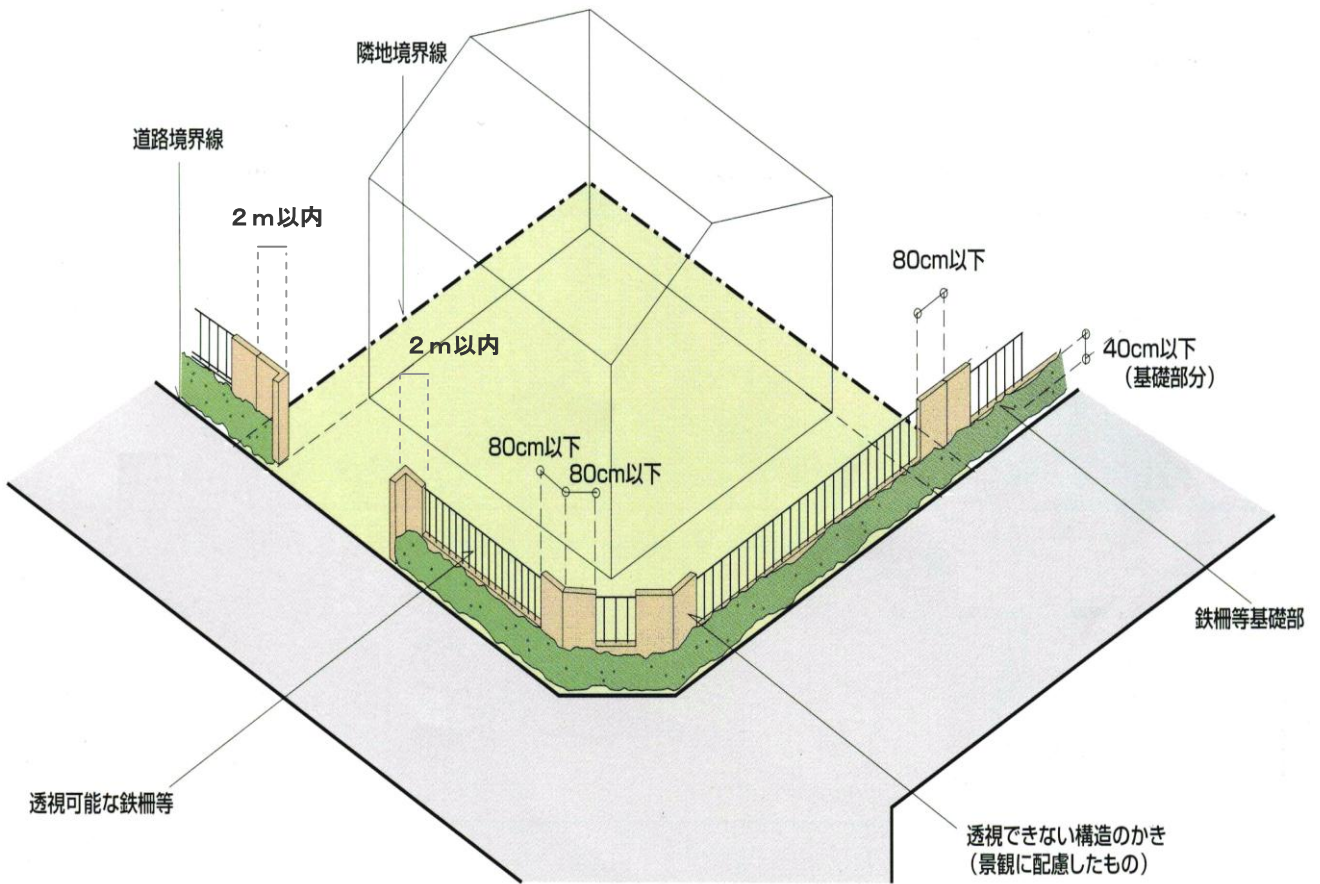


図 3

●透視可能な鉄柵等の設置例詳細図



適用の除外

建築物等に関する事項について、この規定の適用の際、現に在する建築物等又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物等が当該規定に適合しない部分を有する場合には、当該建築物等の部分に対しては、適用を除外します。

より質の高い街並みを守る届出・勧告制度

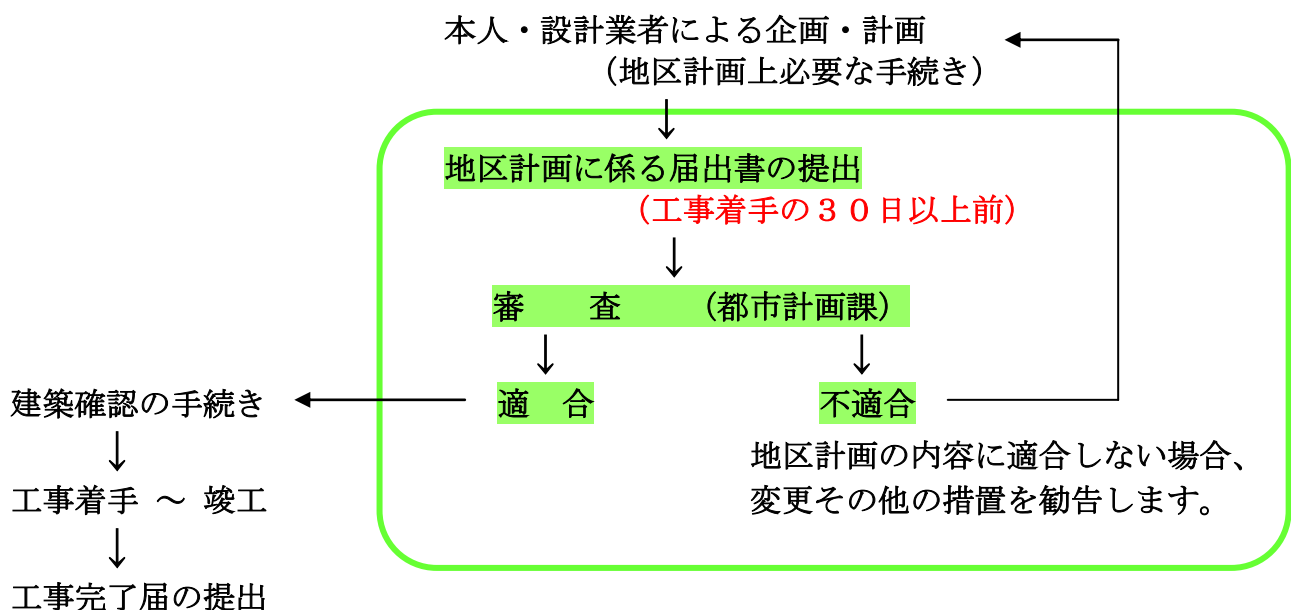
地区計画の区域内に建物を建てたり、看板などを設置するときは、工事着手の30日前までにあらかじめ市長に計画内容の届出をしていただきます。計画内容が、適合していない場合は、設計の変更などの勧告を龍ヶ崎市が行ないます。

届 出

地区整備計画区域内において、下記の行為を行なうときは、届出が必要です。

- ①. 建築物（車庫、物置等を含む）を建てる時
- ②. 建築物の増改築を行なう時
- ③. 看板や広告物を設置するとき
- ④. かき・さくを設ける時

手続きの流れ



届出の方法

届出の際には、必要に応じて次の書類・図面を提出して頂きます。

1. 届出書（都市計画法施行規則第43条の9第1項関係） 2部
2. 添付書類（都市計画法施行規制第43条の9第2項関係） 2部
3. 委任状 1部

| 建築物の建築・工作物の建設等 | |
|---|---------------|
| ①. 位置図 | 縮尺 1/2, 500以上 |
| ②. 配置図 * かき又はさく等の位置表示 | 縮尺 1/100以上 |
| ③. 平面図(建築物である場合のみ) | 縮尺 1/50以上 |
| ④. 立面図(2面以上) * 建築物・工作物の高さ、軒の高さの表示 * 看板・広告物を設置する場合は、構造等を表示 | 縮尺 1/50以上 |
| ⑤. かき又はさくの構造図 | |
| ⑥. 求積図 | |
| ⑦. 断面図 | 縮尺 1/50以上 |

※ 添付書類は原則として上記書類の提出を行ないませんが、龍ヶ崎市より特に指示があった場合はこの限りではありません。
詳しくは、市役所の窓口へお尋ねください。

届出書記入例

龍ヶ崎市地区計画の区域内における行為の届出書

平成〇〇年〇〇月〇〇日

龍ヶ崎市長 殿

該当する項目を囲んでください。

届出者 住所 龍ヶ崎市3710番地
氏名 龍ヶ崎 市郎 龍ヶ崎 印

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 について、下記により届け出ます。
建築物等の用途の変更
建築物等の形態又は意匠の変更

- 1. 行為の場所 龍ヶ崎市中根台一丁目〇〇-〇〇
- 2. 行為の着手予定完了日 平成〇〇年〇〇月〇〇日
- 3. 行為の予定完了日 平成〇〇年〇〇月〇〇日
- 4. 設計又は施工方法

該当する項目を囲んでください。

| | | | | | | |
|--|---------------|--|----------------|---|-----------------|-------------------|
| (1) 土地の区画形質の変更 | | 区域の面積 | | | m ² | |
| (2) 建築物等の高さ を記入してください。また、盛土をする場合は、盛土高を記入してください。 | 設計の概要 | (イ) 行為の種類 建築物の建築 ・工作物の建設 | | (新築) 改築・増築・移転 | | |
| | | | | 届出部分 | 届出以外の部分 | 合計 |
| | | (i) 敷地面積 | | | | 〇〇〇m ² |
| | | (ii) 建築又は建築面積 | | 〇〇m ² | 〇m ² | 〇〇m ² |
| | | (iii) 延べ面積 | | 〇〇m ² | 〇m ² | 〇〇〇m ² |
| | | (iv) 高さ 地盤面から〇. 〇〇m (盛土高 〇. 〇〇m) | | (v) 用途 専用住宅 | | |
| | | (vi) 垣又は柵の構造 生垣 | | | | |
| (3) 建築物等の用途の変更 | (イ) 変更部分の延べ面積 | | m ² | | | |
| | (ロ) 変更前の用途 | | (ハ) 変更後の用途 | | | |
| (4) 建築物等の形態又は意匠の変更 | | 変更内容 | | | | |
| (5) 木竹の伐採 | | 伐採面積 | | | m ² | |

建築物等の高さ
を記入してください。また、盛土をする場合は、盛土高を記入してください。

建築物等の用途
を変更する場合は、記入してください。

広告物等を設置
する場合は、「あり」と記入してください。

建築物の種類
を記入してください。

かき又はさく
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」と記入してください。

備考

1. 届出者が法人である場合においては、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. 地区計画において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、同一の届出書によることができる。

美しい街並みはみなさんのところがけから。

これまでご紹介した地区計画の取り決めは、美しい街並みや住みやすい環境を保っていくための基本的な内容であり、みなさんが譲り合っている範囲の取り決めには制限されていますから、その効果にも限界があります。そこで、今後さらに美しい街並みを築いていくためには、みなさん一人一人の街を良くしようという気持ちが大切だといえましょう。

これからも、みなさんのご協力とご支援を
よろしくお願いいたします。

龍ヶ崎市役所 都市環境部 都市計画課

〒301-8611 茨城県龍ヶ崎市3710番地
TEL 0297-64-1111 (代表)