

浜田地区計画

(吉田町川尻地内)



平成 29 年 7 月 20 日決定

静岡県榛原郡吉田町

1 目的

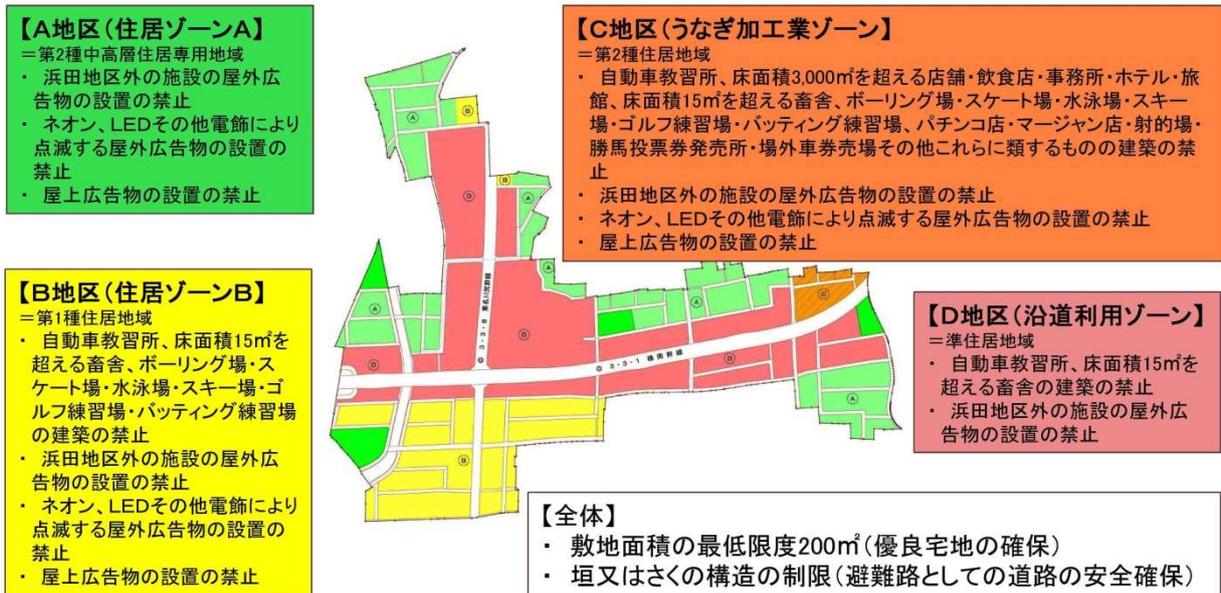
建築物を建てる場合、都市計画法や建築基準法などの法律により様々なルールが定められています。用途地域による建築物の用途制限、建ぺい率や容積率の制限などはその代表的なものですが、地区独自の特性を生かし、良好な都市環境を形成し保全するためには、これらのルールだけでは目的を達成できない場合があります。

地区計画は、都市計画法により定められた都市計画の制度であり、地区単位で独自のまちづくりのルールを定めることにより、より良いまちへ誘導することを目的としています。

2 区域

地区計画（まちづくりのルール）を定めた区域は、浜田土地区画整理事業の区域の全ての約37.1haです。

現在の土地の利用状況及び将来の土地の利用を考慮し、区域を4つの地区に区分してまちづくりのルールを定めています。



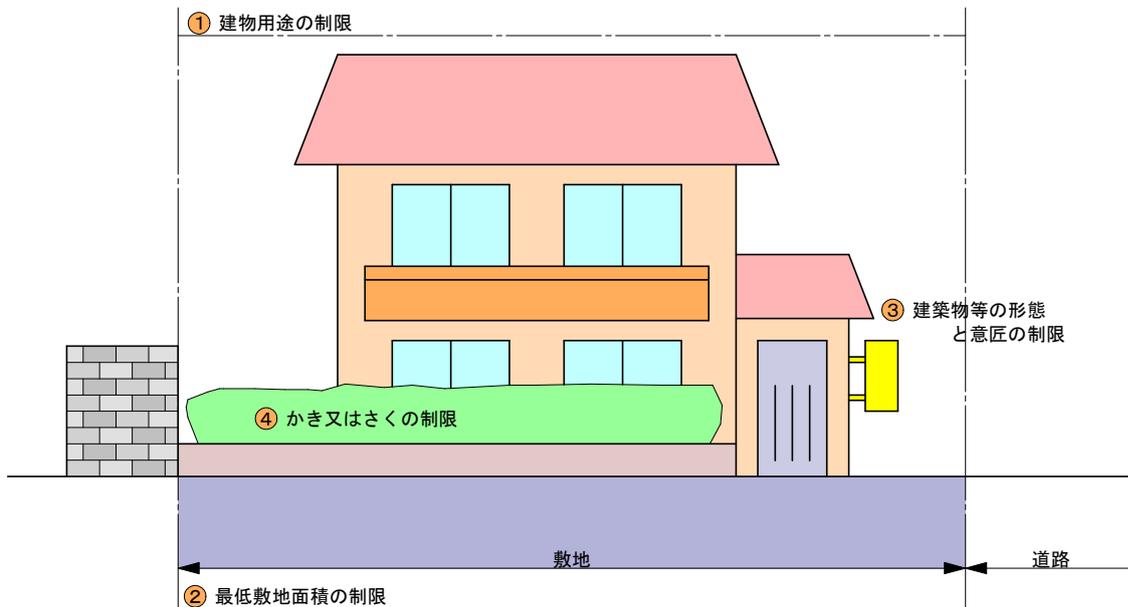
3 対象

地区計画の対象は、計画区域内の「居住者の皆様」、「土地所有者の皆様」及び「事業を営む皆様」となります。



4 地区計画の内容

地区計画の方針に沿って各地区では、現行の用途地域による制限に加え、次のようなまちづくりのルールを定めています。



① 建物用途の制限

住環境の保全を図るため、地区により用途地域による用途制限とは別の制限を設けます。

② 最低敷地面積の制限

過小宅地の増加を防止するため、敷地面積の最低限度を200㎡とします。



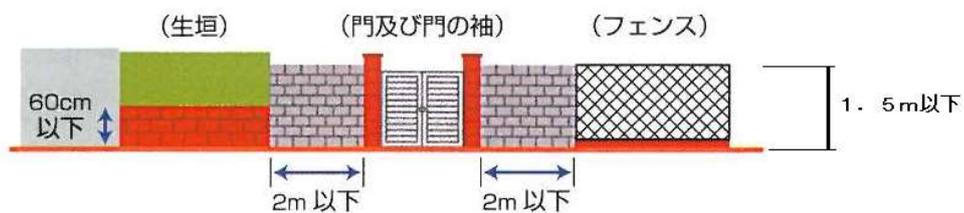
③ 建築物等の形態と意匠の制限

景観形成を図るため、広告・看板等の掲出については規制を設けます。

- ① 浜田地区計画内にある施設以外のための広告物
- ② ネオンやLEDなど電飾により点滅する広告物
- ③ 屋上広告物

④ 垣又はさくの制限

住環境の保全を図るため、構造の制限を設けます。



5 届出が必要な行為・届出の方法

【届出が必要な行為】

- ① 建物等の新築・増改築
- ② 門・塀・車庫・物置等の設置
(垣・さくの建造も含む)
- ③ 擁壁等の工作物の新設・改造
- ④ 土地の区画形質の変更
- ⑤ 看板の設置



【届出の方法】

- ① 届出期限：工事着手の30日前まで
- ② 届出窓口：吉田町都市環境課
(届出様式は吉田町ホームページからダウンロードできます。)

【届出書類】

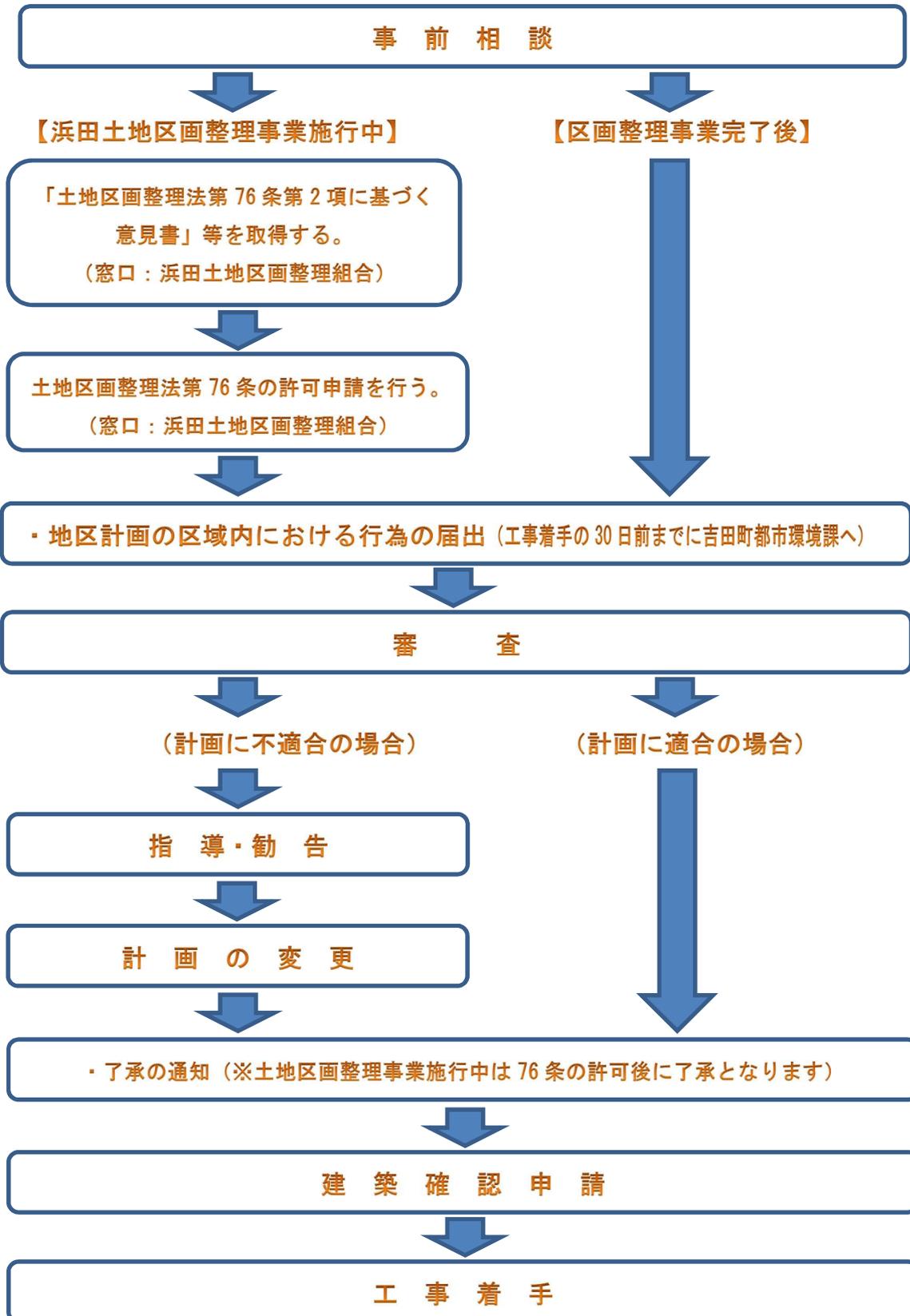
- 地区計画の区域内における行為の届出書（別記様式第11の2）

【添付書類】

<p>(1) 土地の区画形質の変更の場合</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 区画形質の変更を行う土地の区域及び周辺の公共施設を表示する図面（縮尺 1/1000 以上） ・ 設計図書（縮尺 1/100 以上） ・ その他参考となるべき事項を記載した図書
<p>(2) 建築物の建築、工作物の建設、それらの用途の変更 (建物等の新築・増築、門・塀・車庫・物置等の設置、擁壁等の工作物の新設、看板の設置など)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 敷地内における建築物・工作物の位置を表示する図面（縮尺 1/100 以上） ・ 二面以上の建築物・工作物の立面図、各階平面図（縮尺 1/50 以上） ・ その他参考となるべき事項を記載した図書
<p>(3) 建築物・工作物の形態又は意匠の変更 (建物等の改築、門・塀・車庫・物置等の構造の変更、擁壁等の工作物の構造の変更、看板の表示の変更など)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 敷地内における建築物・工作物の位置を表示する図面（縮尺 1/100 以上） ・ 二面以上の立面図（縮尺 1/50 以上） ・ その他参考となるべき事項を記載した図書

届出フロー

【地区計画の区域内における行為の届出・申請から工事着手までの流れ】



■ 区域の整備・開発及び保全に関する方針

<p>地区計画の目標</p>	<p>本地区は吉田町の南東部に位置し、平成12年2月から吉田町浜田土地区画整理事業を施行開始し、現在も都市基盤の整備を進めており、今後都市計画道路榛南幹線及び都市計画道路東名川尻幹線の沿道にて土地利用の増進が予想される。このため、地区計画を決定し、沿道サービス地区と良好な住環境が調和した地区の形成を図ることを目標とする。</p>
<p>区域の整備 開発及び 保全に関する 方針</p>	<p>1 適切かつ合理的な土地利用を実現し、地区の特性に見合ったまちづくりを進めるため、地区を4つに区分し、次のように土地利用の方針を定める。</p> <p>(1) A地区(住居ゾーンA) 安全・安心な住宅市街地の形成を図る地区</p> <p>(2) B地区(住居ゾーンB) 住環境を保全しつつ、サービス施設の誘導を図る地区</p> <p>(3) C地区(うなぎ加工業ゾーン) 良好な住環境を保全しつつ、地場産業であるうなぎ加工業との調和を図る地区</p> <p>(4) D地区(沿道利用ゾーン) 沿道サービス施設の誘導を図り、賑わいを創出する地区</p> <p>2 良好な宅地と住環境を保全するため、吉田町浜田土地区画整理事業の造成計画に基づき、造成された土地の形質の維持保全を図る。</p>
	<p>地区施設の整備方針</p> <p>公園・道路等の地区施設は、吉田町浜田土地区画整理事業により整備する。</p>
	<p>建築物等の整備の方針</p> <p>1 地区区分に応じて建築物の用途を制限し、生活環境の悪化を防止する。</p> <p>2 敷地面積の最低限度を定め、土地の細分化による過小宅地の発生を防止する。</p> <p>3 建築物等の形態又は色彩その他の意匠を制限し、周辺及び背景の街並み景観との調和を図る。なお、A地区、B地区及びC地区において建築物等を設置する場合にあっては、周辺及び背景の街並み景観と調和したものとすよう努めなければならない。</p> <p>4 垣又はさくの構造を制限し、避難路としての安全性を確保する。</p>

地区の区分	地区の名称	A地区 (住居ゾーンA)	B地区 (住居ゾーンB)	C地区 (うなぎ加工工業ゾーン)	D地区 (沿道利用ゾーン)	
	地区の面積	約9.8ha	約8.2ha	約1.1ha	約18ha	
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		次に掲げる用途の建築物は建築してはならない。 (1) 自動車教習所 (2) 畜舎(床面積の合計が15㎡を超えるもの) (3) ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場、バッティング練習場	次に掲げる用途の建築物は建築してはならない。 (1) 自動車教習所 (2) 店舗・飲食店、事務所、ホテル又は旅館(床面積が3,000㎡を超えるもの) (3) 畜舎(床面積の合計が15㎡を超えるもの) (4) ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場、バッティング練習場 (5) パチンコ店、マージャン店、射的場、勝馬投票券売所、場外車券売場その他これらに類するもの (6) カラオケボックス	次に掲げる用途の建築物は建築してはならない。 (1) 自動車教習所 (2) 畜舎(床面積の合計が15㎡を超えるもの)	
	建築物の敷地面積又は建築面積の最低限度	建築物の敷地面積の最低限度は200㎡とする。ただし、次の各号のいずれかに該当する土地については、この限りでない。 (1) 土地区画整理法(昭和29年法律第119号)第103条第1項の規定による換地処分又は同法第98条第1項の規定による仮換地指定を受けた土地で、所有権その他の権利に基づいて、その全部を一つの敷地として使用するもの。 (2) 公益上必要な建築物の敷地で、町長がやむを得ないと認めたもの。				
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	次に掲げる屋外広告物は、設置してはならない。ただし、国又は地方公共団体が公共的目的をもって設置するもの及び冠婚葬祭、祭礼等のため一時的に設置するものは除く。 (1) 浜田地区計画内に所在する施設以外の用に供する屋外広告物 (2) ネオン、LEDその他電飾により点滅する屋外広告物 (3) 屋上広告物				浜田地区計画内に所在する施設以外の用に供する屋外広告物
	垣又はさくの構造の制限	道路に面して設置する垣又はさくの構造は、次の各号のいずれかに適合するものとする。ただし、建築物の高さ0.6m以下のもの及び門柱、長さ2m以下の門の袖並びに門扉部分を除く。 (1) 生け垣 (2) 建築物の高さの基準となる地盤面から高さ1.5m以下(調整池等の危険防止用に設置するものは高さ2m以下)で透視可能なもの。				

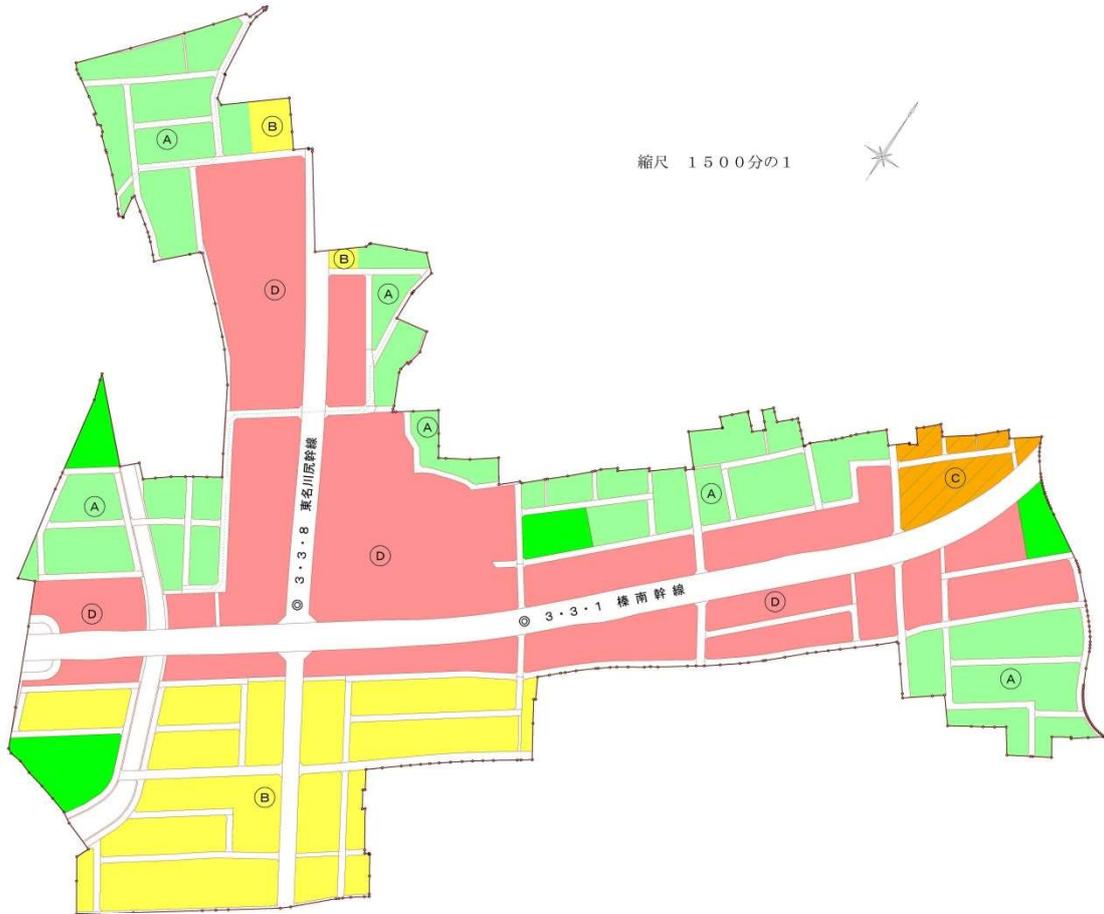
浜田地区計画図

A 地区

(住居ゾーンA)
安全・安心な住宅市街地の
形成を図る地区

B 地区

(住居ゾーンB)
住環境を保護しつつ、サービス施
設の誘導を図る地区



C 地区

(うなぎ加工業ゾーン)
住環境を保護しつつ地場産業であ
るうなぎ加工業と共存を図る地区

D 地区

(沿道利用ゾーン)
沿道サービス施設の誘導を図り、
賑わいを創出する地区

地区計画の区域内における行為の届出書

令和 年 月 日

榛原郡吉田町長 田村 典彦 殿

届出者 住所
氏名

印

都市計画法第58条の規定に基づき、
 { 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。

記

- 1 行為の場所 榛原郡吉田町
- 2 行為の着手予定日 令和 年 月 日
- 3 行為の完了予定日 令和 年 月 日
- 4 設計又は施行方法

(1)土地の区画形質の変更		区域の面積			平方メートル
(2)建築物の建築又は工作物の建設	(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)				
	(ロ)設計の概要		届出部分	届出以外の部分	合計
		(i)敷地面積			平方メートル
		(ii)建築又は建設面積	平方メートル	平方メートル	平方メートル
	(iii)延べ面積	平方メートル	平方メートル	平方メートル	
	(iv)高さ 地盤面から メートル	(vi)用途			
(v)緑化施設の面積 平方メートル	(vii)垣又はさくの構造				
(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		
	平方メートル				
(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			平方メートル

- 5 その他参考となるべき事項

備考

- 1 「地目」の欄には、田、畑、宅地、山林等の区分により、その現況を記載すること。
- 2 「地積」の欄には、登記簿に登録された地積（旧土地台帳法の規定の適用がある場合においては土地台帳に記載された地積）を記載すること。実績地積が知っているときは、当該実績地積を「地積」の欄にかっこ書きで記載すること。
- 3 「内容」の欄には、存続期間、地代等当該権利の内容をできる限り詳細に記載すること。
- 4 「予定対価の額」の欄には、予定対価が金銭以外のものであるときは、その数量及び金銭に見積もった額を記載すること。
- 5 譲り渡そうとする者、譲り渡そうとする相手方、土地に存する所有権以外の権利を有する者又は当該土地に存する建築物その他の工作物の所有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。
- 6 譲り渡そうとする者の氏名（法人にあってはその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。