

小桜地区 地区計画の手引き

令和5年3月

武豊町

目次

I. 地区計画のあらまし	1
1. 地区計画とは	1
2. 地区計画の構成.....	1
3. 地区計画策定のメリット	1
II. 小桜地区計画の解説	2
1. まちづくりの方針について	2
2. 地区施設（道路）の位置づけ.....	2
3. 地区計画による建築物等に関する制限項目.....	3
4. 地区計画の方針図.....	4
III. 地区計画区域内における手続き等について	5
1. 事前相談について.....	5
2. 事前協議について.....	5
3. 地区計画の届出及び届出が必要な行為について.....	5
4. 地区計画の届出に必要な書類.....	6
5. 手続きの流れ【開発許可を要する工事の場合】	7
6. 手続きの流れ【開発許可を要しない工事の場合】	8
用語集	用語集 - 1

I. 地区計画のあらまし

1. 地区計画とは

地区計画とは、都市計画法第 12 条の 4 第 1 項に規定する計画の 1 つで、地区を単位として、地区の特性にふさわしい良好な市街地環境の整備や保全を図るため、新たな道路の整備や建築物の壁面の位置の制限などを定め、対象地区の状況に応じたきめ細かなまちづくりを行うものです。

■地区計画のイメージ図

道路の拡幅

地区内に新規道路又は拡幅道路を計画することで、開発行為や建替え等に合わせ、時間をかけて整備を進めることができます。

土地の利用価値の向上	土地を所有する方の負担
道路を広く整備するなど、宅地として利用しやすくするよう計画。	少しずつ土地を提供 ⇒建物の新築や建替えの際に、敷地・道路の境界線から後退して建物を建てる。

2. 地区計画の構成

地区計画は次の内容で構成されます。(都市計画法第 12 条の 4、5)

■地区計画の目標及び方針

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の整備、開発及び保全の方針を定めます。

■地区整備計画

まちづくりの具体的な内容を定めるものであり、「地区計画の方針」に従って、地区計画区域のうち、必要な区域に、道路、公園、広場などの配置や建築物に関する制限などを定めます。

3. 地区計画策定のメリット

地区計画は、良好な住環境を守るため、あるいは道路整備の遅れた地区において幅員 4m 未満の道路の整備を図るためなど、特定の地区の課題解決や魅力向上を目的として活用されています。

例えば、道路が全く整備されておらず、未接道敷地が多く存在しているため、建築ができないことが課題となっている地域があります。このような場合に、地区計画を策定し、新規道路を位置付けることで住宅地としての土地利用が可能となるなどのメリットがあります。

Ⅱ. 小桜地区計画の解説

1. まちづくりの方針について

《地区計画の目標》

小桜地区（以下、本地区）は、武豊町の南部に位置し、地区北側は主要地方道富貴線に面し、地区東側は名古屋鉄道知多新線と接し、地区北東部には名古屋鉄道富貴駅がある地区であり、今後、一層の土地活用が望まれる地区です。

しかしながら、本地区内には道路に接しておらず、住宅地としての土地利用が図りにくい土地が残存している状況にあります。

そこで本計画では、**未接道敷地を解消し、本地区の良好な住環境の創出に向け、有効な土地活用を図ることを目標とします。**

1) 土地利用の方針

本地区は、既存の戸建て住宅や未接道敷地の解消後の宅地開発による住宅を中心とした良好な環境の創出及び維持、向上を図ります。

2) 地区施設の整備方針

本地区は、地区施設として地区の利便性向上のために骨格道路、拡幅道路を位置づけており、さらに、未接道敷地の解消のために区画道路を位置づけています。

3) 建築物等の整備方針

建築物等は本計画の目標の実現のため、壁面の位置の制限と壁面後退区域における工作物の設置の制限を行います。

2. 地区施設（道路）の位置づけ

本計画の目標である、良好な住環境の創出に向けた有効な土地活用を図るため、本地区では地区施設として、骨格道路、区画道路及び拡幅道路を定めています。

開発行為や建築を行う場合は、地区施設の築造の妨げにならないよう、本計画に則した開発行為・建築を行ってください。

■骨格道路

地区の利便性向上のために町が整備を行う、地区内の交通の骨格となる道路です。

■区画道路

未接道敷地の解消のために町が整備区域を指定し、道路整備が必要な方が新たに築造する道路です。住宅地の形成に合わせ、必要に応じて整備を行うものです。

■拡幅道路

幅員4m未満の既設道路について、緊急車両等の円滑な走行のため、建築や建替えに合わせて、「建築行為等に係る後退敷地に関する指導要綱」に基づき、敷地を後退していただき、道路幅員4mを確保していくものです。

地区施設	整備主体	位置	整備計画
骨格道路	町	4ページで図示	・幅員6.0m ・延長約190m
区画道路	道路を必要とする人 [※]	4ページで図示	・幅員6.0m ・延長約390m
拡幅道路	土地所有者	幅員4m未満の既存道路 (4ページで図示)	・道路中心から2m後退

※水道引込工事費用や道路築造費用等が自己負担になります。

3. 地区計画による建築物等に関する制限項目

本地区では地区施設の整備の実現性を確保するため、建築物等に関する制限を定めています（都市計画法第12条の5）。

また、本計画の制限項目としている事項は一部建築基準法関連条例として定めており、建築確認の審査対象となります（建築基準法第68条の2、知多都市計画武豊町地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例）。

1) 壁面の位置の制限

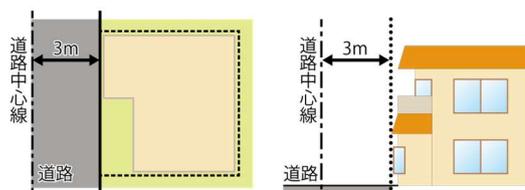
本地区では、未接道敷地の解消のための道路空間を確保するため、壁面の位置の制限を定めています。これにより、区画道路の中心より両側水平方向に3m以内に壁面などを設置してはいけません。

壁面の位置の制限の対象となるものは、建築物の外壁又は建築物の外壁に代わる柱、また、門や塀なども制限対象となっています。

また、道路空間の確保を目的としていることから、ごみ置き場や建築設備（受水槽、キュービクル等）、ベランダ、バルコニー、屋外階段、開放廊下、袖壁、出窓等の道路空間の確保を妨げる設置物などについても同様に区画道路の中心線より両側水平方向に3m以内に設置してはいけません。



壁面や柱等を区画道路の中心から両側3mの範囲に設置してはいけません



出窓やベランダ等についても区画道路の中心から両側3mの範囲に設置してはいけません

【制限対象例】

設置可	—
設置不可	建築物の外壁、軒、玄関ポーチ 等

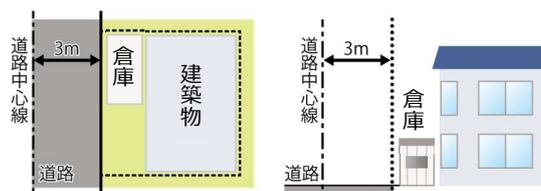
2) 壁面後退区域における工作物の設置の制限

本地区では、壁面後退区域（壁面の位置の制限が定められた区域）について、工作物の設置制限を定めています。地区施設に位置付けられている区画道路の中心より水平方向に3m以内には工作物を設置してはいけません。

工作物とは擁壁や、物置等の小型倉庫、カーポート、太陽光発電設備などの人工物を指します。



工作物についても区画道路の中心から両側3mの範囲に設置してはいけません



工作物を配置する場合は区画道路の中心から両側に3mの範囲に重ならないように配置してください

【制限対象例】

設置可	容易に動かせるフラワーポット 等
設置不可	門柱、柵、コンクリートブロック 等

4. 地区計画の方針図

土地利用の方針

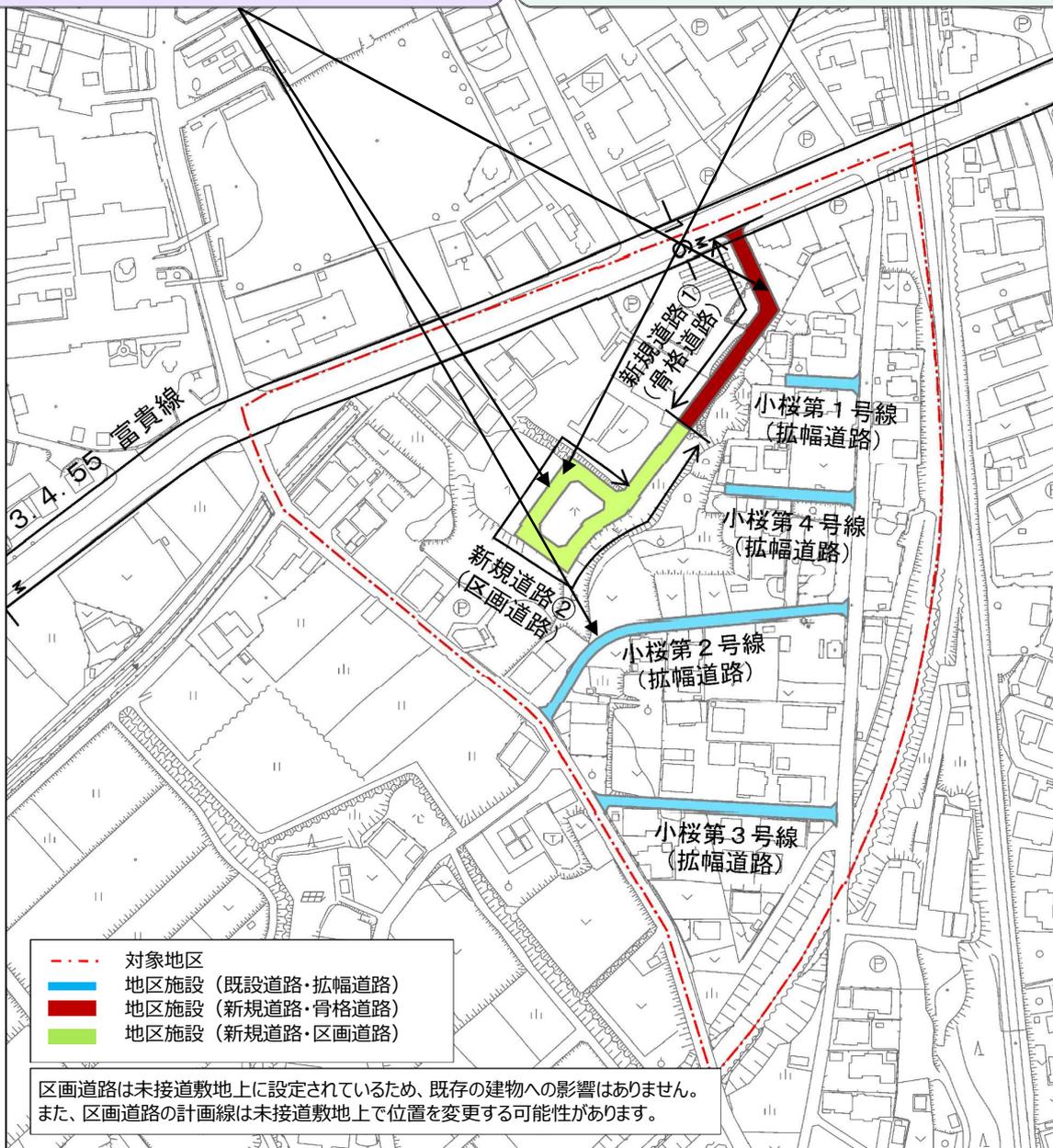
本地区は、既存の戸建て住宅や、未接道敷地の解消後の宅地開発による住宅を中心とした良好な環境の維持、向上を図ります。

地区施設の整備方針

未接道敷地の解消のため、地区施設として骨格道路や拡幅道路、区画道路を位置づけています。

建築物等の整備方針

建築物等は本計画の目標の実現のため、壁面の位置や工作物の設置の制限を行います。



Ⅲ. 地区計画区域内における手続き等について

1. 事前相談について

本地区では、地区施設として道路を位置付けており、区画道路にかかる土地に対して様々な取り決めが定められています。その取り決めの内容に適合しない場合、開発や住宅の建築等ができない可能性がありますので、宅地の造成や建物の建築、工作物の設置、土地の売買・相続などを検討される際は、検討内容が分かる資料をお持ちの上で役場都市計画課に事前にご相談ください。

■ 事前相談が必要となる行為

- ① 宅地の造成
- ② 建物の建築
- ③ 工作物の設置
- ④ 土地の売買・相続 など

また、地区計画の内容と異なる道路計画にて開発行為等を行う場合、町が地区計画の変更手続きを行うため、1年ほど工事の着手ができない可能性があります。

2. 事前協議について（上記、事前相談にて事前協議が必要となった場合）

開発行為を行う場合	……………▶	<u>事前協議を行います（下記①へ）</u>
開発行為以外の行為を行う場合 （戸建て建築など）	……………▶	<u>事前相談において事前に協議が必要と判断された場合、事前協議を行います（下記②へ）</u>

- ① 開発許可の申請（都市計画法第29条）を伴う工事については、都市計画法第32条に基づく事前協議の中で、地区計画による建築制限を踏まえた工事計画を作成していただく必要があります。【**手続きの流れは7ページのフローを参照**】
- ② 開発行為以外（開発許可を要しない）の工事については、事前相談において事前協議が必要と判断された場合（主に区画道路にかかる土地）は、地区計画による建築制限を踏まえた工事計画となっているか確認するため、各種申請及び提出書類の確認を行います。【**手続きの流れは8ページのフローを参照**】

3. 地区計画の届出及び届出が必要な行為について（都市計画法58条の2）

地区計画の区域内で、建物の建築や宅地造成などを行う場合は、工事着手の30日前までに役場都市計画課に届出書の提出が必要になります。地区計画の届出が必要な行為かどうかについては、事前相談にてご確認ください。

開発行為を行う場合	……………▶	<u>地区計画の届出は必要ありません。</u>
開発行為以外の行為を行う場合 （戸建て建築など）	……………▶	<u>地区計画の届出が必要となります。</u>

※区画道路上での開発行為や建物の建築等を行う場合、建築確認申請にて不適合になる可能性があるほか、町より勧告を行う可能性がありますのでご注意ください。

4. 地区計画の届出に必要な書類（都市計画法施行規則第 43 条の 9）

下記の表に従い、提出が必要な書類（**正副 2 部**）を役場都市計画課に提出してください。
また、提出が必要な書類が不明な場合は事前相談にてご相談ください。

提出いただいた届出書の内容を精査し、地区計画に適合するものは建築主または設計主に適合の通知をします。適合しないものについては、指導・勧告を行い、地区計画に則すように指導します。

届出されないと建築確認申請提出後の審査において不適合とされ、工事の着工ができない恐れがあります。必ず事前に届出をしてください。

行為の種別	書類・図面等	備考
共通	<input type="checkbox"/> 地区計画の届出書	
	<input type="checkbox"/> 委任状	届出書について代理人をおいている場合
	<input type="checkbox"/> 土地使用承諾書	敷地が他人の所有である場合
	<input type="checkbox"/> 公図写し	
	<input type="checkbox"/> その他資料	必要に応じ、事前相談、事前協議にて提出をお願いします
土地の区画形質の変更 (道路の築造など)	<input type="checkbox"/> 当該行為を行う土地の区域と 周辺の公共施設の位置図	縮尺 1/1,000 以上
	<input type="checkbox"/> 設計図	縮尺 1/100 以上
建築物の建築 工作物の設置	<input type="checkbox"/> 敷地内における建築物 又は工作物の配置図	縮尺 1/100 以上
	<input type="checkbox"/> 立面図	縮尺 1/50 以上、2 面以上
	<input type="checkbox"/> 各階平面図	縮尺 1/50 以上

提出書類（様式）は、町のホームページでダウンロードできます。

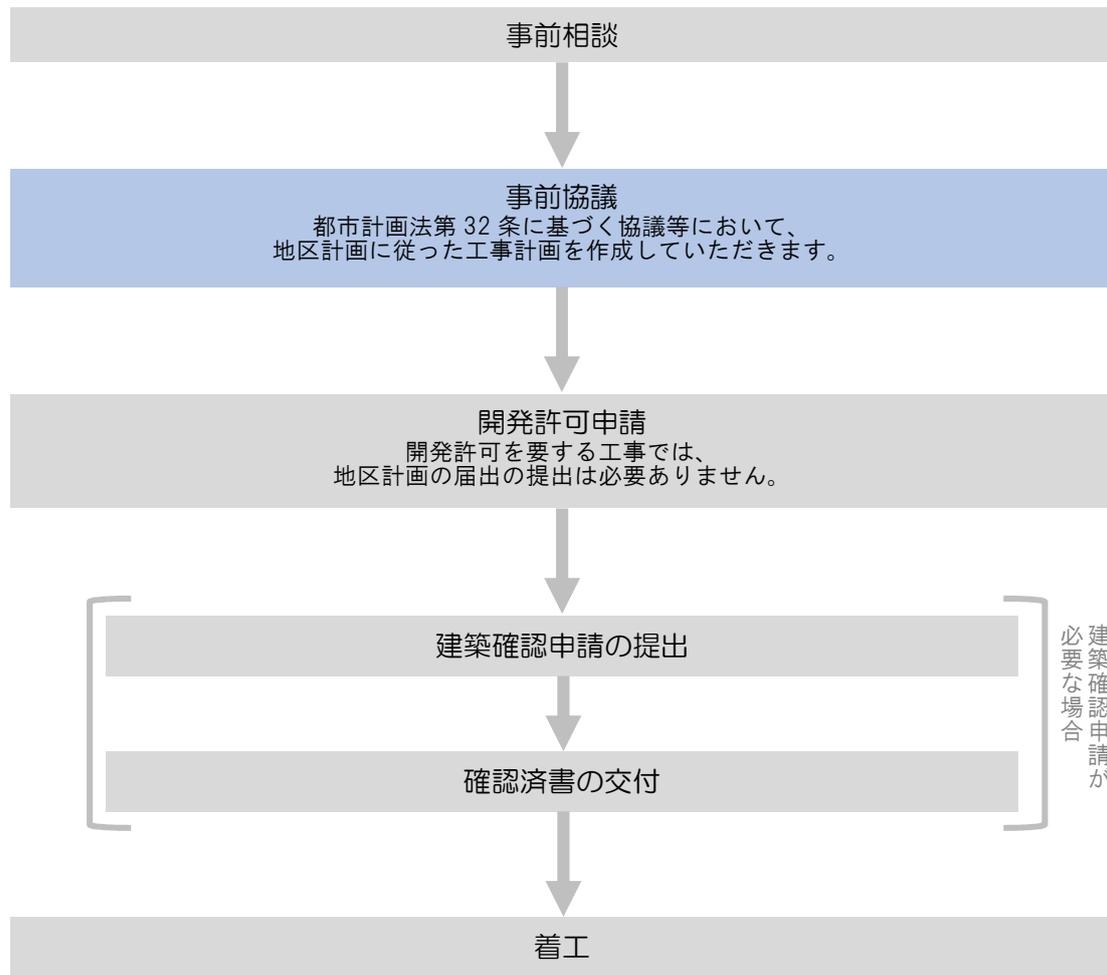
(<https://www.town.taketoyo.lg.jp/kurashi/1001507/1001585/1001776.html>)

【問合せ先】

武豊町役場 都市計画課

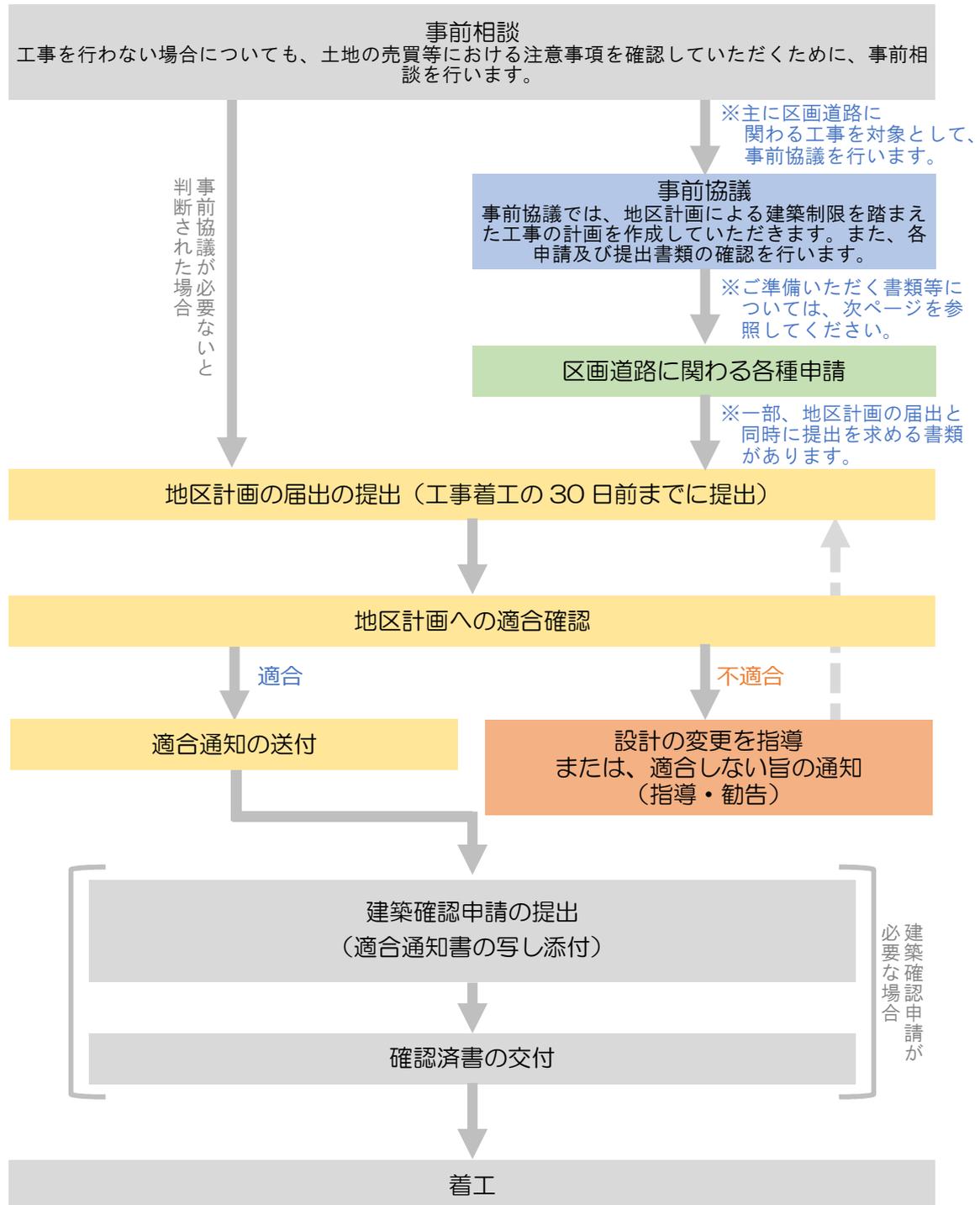
電話 (0569) 72-1111

5. 手続きの流れ【開発許可を要する工事の場合】



6. 手続きの流れ【開発許可を要しない工事の場合】

1) 工事着工までの流れ



地区計画の届出を提出後、変更・中止する場合は『変更届書』を提出
(都市計画法第58条の2)

2) 事前協議を行う場合の建築確認申請までの手続きの流れ

事前相談において事前協議が必要となった場合、以下のフローで手続き等を行っていただきます。(開発許可を要する場合は不要)

○. 戸建て建築等における事前協議が必要とされた場合の建築確認申請までの流れ(マニュアル)



用語集

か行

●開発行為

建築物の建築または、特定工作物の建設のために行う土地の区画形質の変更のこと。

●開発許可

開発行為のうち、市街化区域内で行われる一定規模を超える開発行為、又は、市街化調整区域内で行われる開発行為に対し、知事の許可が必要となる制度。

●開放廊下

十分な開放性を有する廊下。屋外部分とみなされ、原則として床面積に不算入とされる。

●拡幅道路（本計画上での定義）

地区計画上で地区施設として位置付けられた幅員4m未満の既設道路で、緊急車両等の円滑な走行のため、建築や建て直しに合わせて、建築行為等に係る後退敷地に関する指導要綱に基づき、建物を後退していただき、幅員4mを確保する道路。

●キュービクル

多くの電気を必要とする工場や大型商業施設、病院などの施設において、電力会社との契約によって高圧電力を受電する場合に、家庭用電源のような低圧電力に変圧するための施設。ビルの屋上や駐車場等に設置されていることが多い。

●区画道路（本計画上での定義）

地区計画上で地区施設として位置づけられた道路で、未接道敷地の解消のために町が整備区域を指定し、道路整備が必要な方が新たに築造する道路。住宅街の形成に合わせ、必要に応じて整備を行う。

●建築確認申請

建築物の建築、増築、改修や大規模な修繕を行う際、建築物の設計や敷地配置などの計画が建築基準などに適合しているか、建物の建設工事に着工する前に都道府県の建築主事または指定確認検査機関による確認を受ける手続き。

●骨格道路（本計画上での定義）

地区計画上で地区施設として位置付けられた道路で、地区の利便性向上のために町が整備を行う、地区内の交通の骨格となる道路。

さ行

●受水槽

団地、アパート、店舗や中高層ビルなどで、水道管を通して送られてきた水をいったん貯水するための施設。受水槽に水を受けた後に利用者に給水する。

●承認工事

道路管理者以外が道路側溝へ排水接続工事など、道路に関する工事を行う場合をしようとする場合には、道路法第24条により、申請書の提出、道路管理者の承認が必要となる。

●袖壁

建物の外部に突き出した壁のこと。防火上の目的としてや構造耐力を負担する壁として設置される。

た行

●地区施設

地区計画の方針に従って、地区計画区域の全体または一部に配置する、道路、公園、広場などの施設。

●出窓

建物の壁より外に張り出した窓のこと。

は行

●分筆

登記簿で一つの土地とされている土地を複数の土地に分割すること。

ま行

●未接道敷地

建築基準法第43条の接道義務を満たしておらず、新築・改築等ができない土地。接道義務とは建築物の敷地が4m以上の道路に2m以上接していなければならないというもの。