

福神地区

# 地区計画 の手引き



大 淀 町

## はじめに

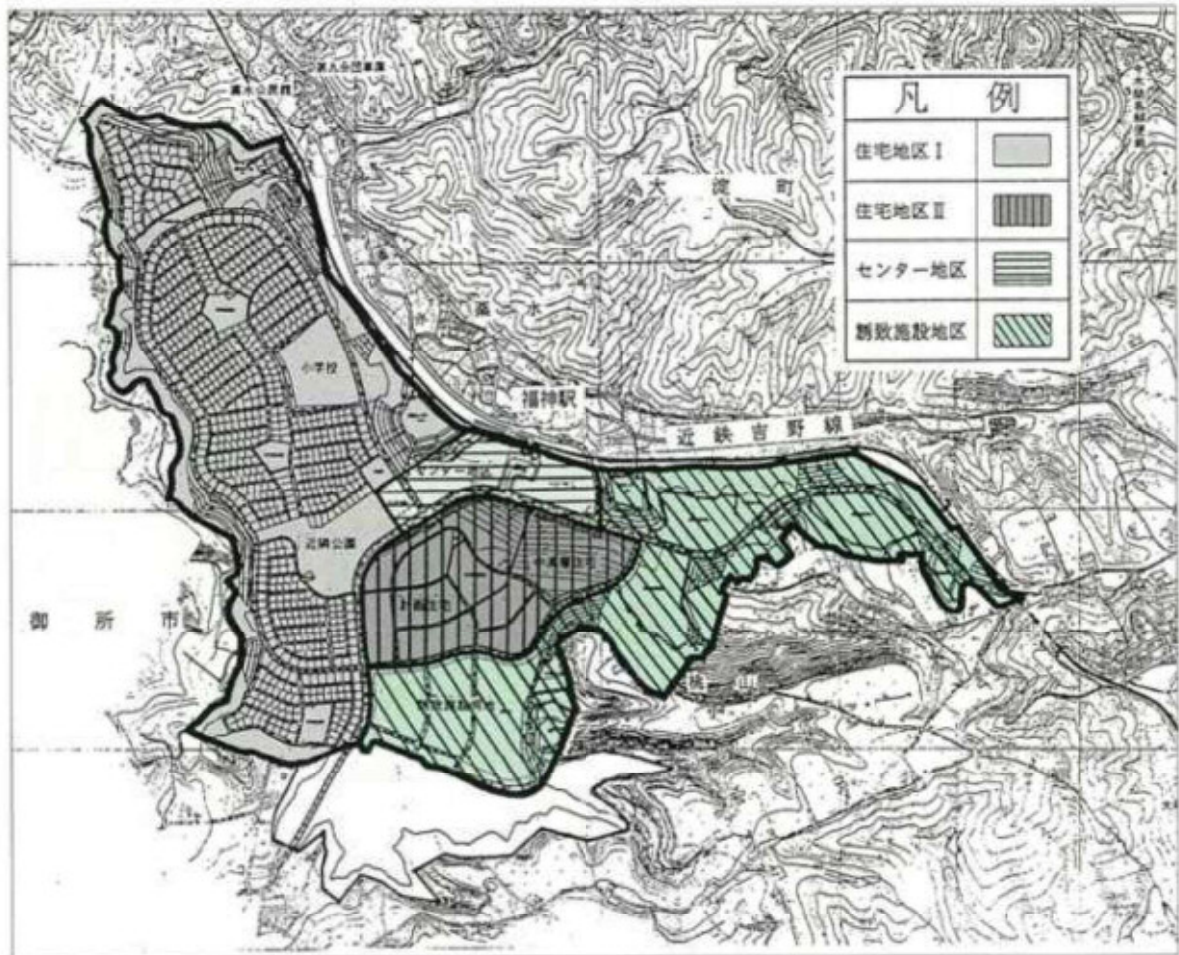
福神地区は、宅地開発事業により都市の基盤整備がなされ、計画的で良好な住宅地が形成されつつある地区です。

この地区には、良好な住環境を整備・推進することを目的として、平成7年8月に「地区計画」が導入され、まちづくりのルールが定められました。

このルールを守り、将来にわたってより良いまちづくりを進めていくため、地区内で建物を建てたり、土地の区画形質を変更する時などは、「地区計画の届出」が必要となります。

この冊子では、「地区計画の内容」や「届出の手続き」などについて説明しています。これを福神地区の良好なまちづくりにご活用いただければ幸いです。

### 地区の区域図〔計画図〕



#### 目次

Ⅰ 地区計画の内容 .....	2
Ⅱ 届出の手続き .....	7
Ⅲ 地区計画書 .....	10

## I 地区計画の内容

地区計画は、大きく分けて「地区計画の方針」(区域の整備・開発及び保全に関する方針)と「地区整備計画」(建築物などに関する事項)が定められていますが、ここではおもに、まちづくりの具体的な計画である「地区整備計画」について説明します。

福神地区地区計画では、当該地域を大きく4つの地区に分け、それぞれの地区で下記のとおり建築物などについての制限を定めています。

	住宅地区Ⅰ	住宅地区Ⅱ	センター地区	誘致施設地区
用途の制限	○	○	○	○
敷地面積の最低限度	○	○	—	—
壁面の位置の制限	○	○	○	○
形態又は意匠の制限	○	○	○	○
かき又はさくの構造の制限	○	○	○	○

「I 地区計画の内容」の章では、地区計画のルールについて理解しやすいように表現してあります。

詳しくは、「III 地区計画書」を参照するか、大淀町役場建設環境部建設産業課までお問い合わせ下さい。



# 地区計画のルール

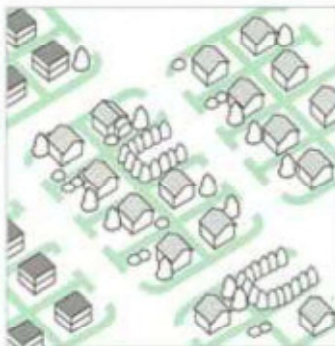
このページでは、福神地区地区計画の主なルールについて説明しています。  
これらの内容を活かして、ゆとりある美しいまちをつくりましょう。

## 1 用途の制限を定めて整ったまちに……

用途の混在を防止して、おもに住宅地としての良好な住環境を形成するため、次のとおり制限を定めています。

住宅地区Ⅰ	住宅地区Ⅱ	センター地区	誘致施設地区
次のものは、建築できません。	次のものは、建築できません。	次のものは、建築できません。	次のものは、建築できません。
(1)3戸建以上の長屋住宅 (2)共同住宅 (3)寄宿舍、下宿 (4)畜舎	(1)畜舎	(1)戸建専用住宅 (2)共同住宅、長屋住宅 (一定の条件を満たすもの) (3)営業用倉庫 (4)マージャン屋、ばちんご屋など (5)自動車教習所、畜舎 (6)工場(例外あり)	(1)マージャン屋、ばちんご屋など (2)バー、キャバレー、ダンスホールなど (3)個室付浴場など (4)深夜営業の飲食店

## 2 敷地の規模を定めてゆとりのあるまちに……

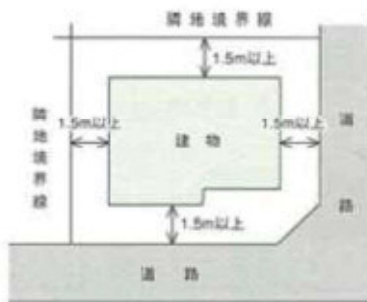


建築物が密集しないよう、敷地の細分化を防止し、ゆとりある落ち着いた街なみをつくりましょう。

地区計画では、敷地面積の最低限度を住宅地区Ⅰ及びⅡにおいては165㎡(長屋建住宅の場合は1戸あたり100㎡)と定めています。

## 3

## 壁面の位置を定めて明るいまちに……

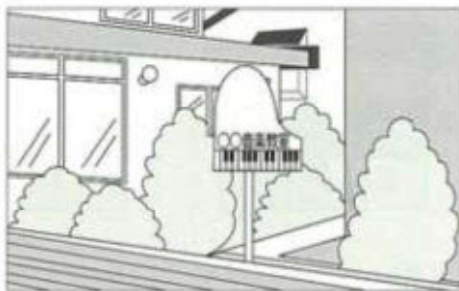


オープンスペースを確保し、日照や通風を良くするため、壁面は道路や隣地から十分な距離を取りましょう。

地区計画では、住宅地区Ⅰ・Ⅱにおいて敷地境界線から1.5m以上の後退と定めています。また、センター地区では道路境界線から1.0m、誘致施設地区では同じく3.0m（一部は12.0m）以上の後退と定めています。

## 4

## 広告物の形態を定めて美しいまちに……



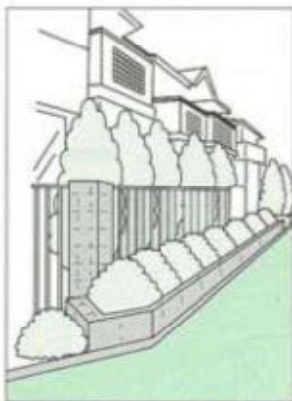
看板や広告塔などを設ける場合は、その形や大きさ、色彩、掲示場所などに工夫し、住宅地のおちついた環境に配慮したものにしましょう。

地区計画では、屋外広告物は自己の用に使用するものに限定するとともに、次のものは設置できないと定めています。

- 1 屋上に設置するもの
- 2 周辺環境と調和しないもの

## 5

## かき・さくの状態を定めてやすらぎのあるまちに……



緑が多い住宅地は、人々にうるおいとやすらぎを与えます。

生垣にしたり植栽帯を設けて、緑豊かな街なみをつくりましょう。

地区計画では、道路に面する側は、生垣または生垣と透視可能なフェンス等との併設にしよう定めています。

ただし、50cm以上の植栽帯を設けそのうしろに設置するものについては、特に定めはありません。

## <補足説明>

### 1. 用途の制限について

■センター地区に建築できる共同住宅、長屋住宅

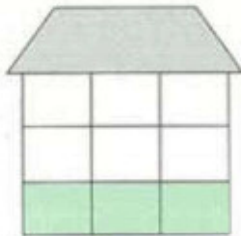
○：建築できる

×：建築できない

□ 専用住宅

■ 店舗・事務所（併用住宅を含む）

P 駐車場



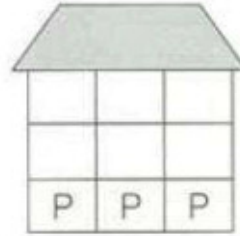
○

1階部が店舗・事務所（併用住宅を含む）である場合は建築できる



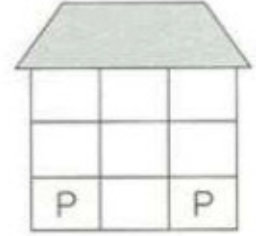
×

1階部を住宅専用にするものは建築できない



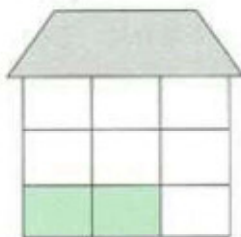
×

1階部を駐車場専用にするものは建築できない



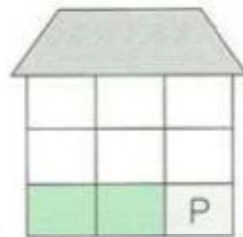
×

1階部を住宅専用または駐車場専用にするものは建築できない



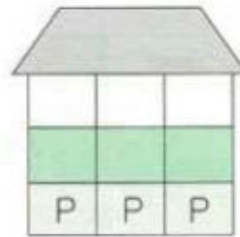
×

1階部を住宅専用にするものが1戸でもある場合は建築できない



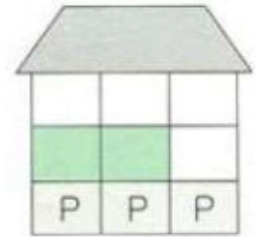
×

1階部を駐車場専用にするものが1戸でもある場合は建築できない



○

1階部を駐車場専用にする場合でも、2階部が店舗・事務所（併用住宅を含む）である場合は建築できる



×

1階部が駐車場専用で2階部が専用住宅であるものが1戸でもある場合は建築できない

### 2. 建築物の敷地面積の最低限度について

○ 地区計画が定められた時点（基準時）よりのちに、新たに165㎡未満になった敷地については、この制限が適用され、建築することができません。

【例】

● 基準時



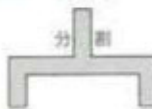
330㎡



180㎡

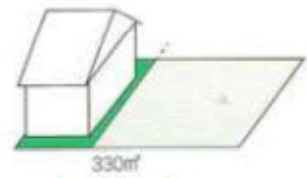


330㎡



165㎡

165㎡



330㎡



150㎡

180㎡

● 分割後の敷地



▲ 建築できます。



建築できます。

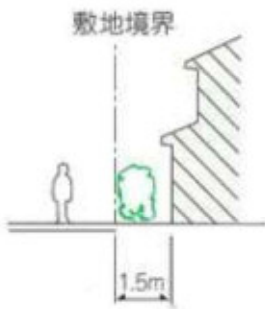


このような分割は違反となりできません。

### 3. 壁面の位置の制限について

■ 壁面後退距離

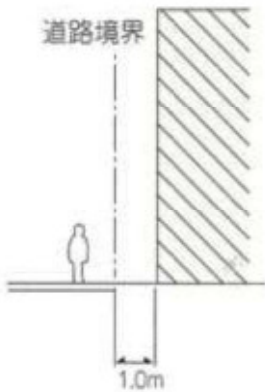
・住宅地区Ⅰ・Ⅱ



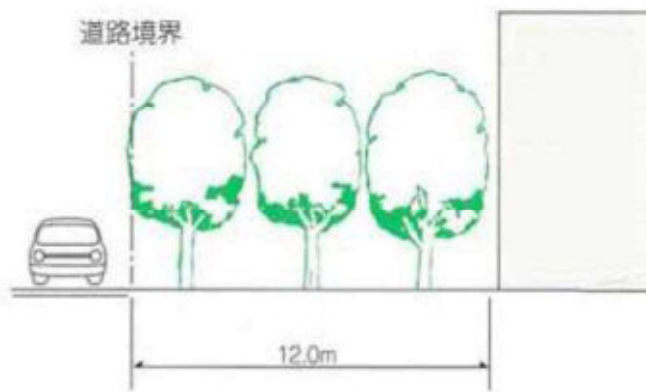
・誘致施設地区（一般部）



・センター地区



・誘致施設地区（住宅地区Ⅰ又はⅡと向かい合う部分）



### 4. かき又はさくの構造の制限について

OK

生垣、木竹製の塀



OK

生垣と透視可能なフェンス（アルミフェンスなど）の併設



OK

50cm以上の植栽帯の後に設けた塀



×

ブロック塀など





## II 届出の手続き

### 届出とは

地区計画が定められている地区で、下記のような行為をする場合は、建築確認の申請とは別に都市計画法に基づく「地区計画の区域内における行為の届出」が必要です。

町では、届出された内容が地区計画に適合しているかどうかを審査し、適合通知書を発行します。また、適合していない場合は、設計変更などの指導・勧告をします。

### 届出の必要な行為

行 為	内 容
(1) 土地の区画形質の変更	土地の区画の変更や切土、盛土、整地などをいいます。
(2) 建築物の建築や工作物の建設	「建築物」には、車庫、物置、建物に附属する門・へいなども含まれます。 「建築」とは、新築、増築、改築、移転のことをいいます。 「工作物」には、擁壁なども含まれます。
(3) 建築物などの用途の変更	現在の建築物の用途を変更する場合をいいます。
(4) 建築物などの形態又は意匠の変更	看板などの大きさ、色彩、位置を変更する場合をいいます。

※なお、建築確認を必要としない10㎡未満の増築や門・へいなどを設置する場合も届出が必要です。

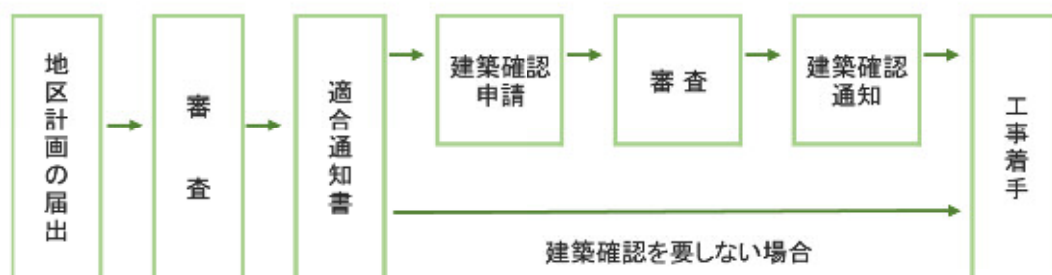
### 届出の時期

当該行為に着手する日の30日前までに届出をしてください。

ただし、建築確認を必要とする行為については、建築確認申請前に届出をお願いします。

建築確認の詳しい内容については、奈良県中和土木事務所へおたずね下さい。

### 手続きの流れ





## 届出書類

「地区計画の区域内における行為の届出書」(次ページ参照) …………… 2 部

添付書類(下表参照) …………… 各 2 部

行為の種類	添付書類	縮 尺	備 考
土地の区画形質の変更	・区域図	1/1,000 以上	行為を行う区域及び周辺の公共施設の配置を表示したもの
	・設計図	1/100 以上	計画平面図、断面図、構造図、現況平面図など
建築物の建築 工作物の建設 建築物などの用途の変更	・配置図	1/100 以上	敷地内における建築物などの位置を表示したもの
	・立面図	1/100 以上	2面以上
	・各階平面図	1/100 以上	建築物の場合のみ必要
	・外構図	1/100 以上	かき又はさくの構造などを表示したもの
	・敷地求積図		敷地面積の算出根拠を表示したもの
建築物などの形態 又は意匠の変更	・配置図	1/100 以上	敷地内における建築物などの位置を表示したもの
	・立面図	1/100 以上	2面以上
	・外構図	1/100 以上	かき又はさくの構造などを表示したもの
共 通	・位置図	1/2,500 程度	行為地の位置がわかるように表示したもの
	・委任状	届出を代理人が行う場合に必要です	

## 提出先

大淀町役場 建設環境部 建設産業課

〒638-8501 奈良県吉野郡大淀町桧垣本2090

TEL:0747-52-5501 FAX:0747-52-5505

Eメール:kensetsusangyou@town.oyodo.lg.jp

## 届出書の記入例

届出書の記入は下記例を参考にしてください。（用紙は大淀町役場にあります。）

様式第十一の二

### 地区計画の区域内における行為の届出書

〇〇年〇〇月〇〇日

大 淀 町 長 殿

届出者 住所 〇〇郡〇〇町〇〇〇番地  
氏名 〇〇 〇〇 印

都市計画法第58条の2第1項の規定に基づき、

- |   |                  |
|---|------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 土地の区画形質の変更</li> <li>○ 建築物の建築又は工作物の建設</li> <li>建築物等の用途の変更</li> <li>建築物等の形態又は意匠の変更</li> <li>木竹の伐採</li> </ul> | について、下記により届け出ます。 |
|---|------------------|

記

- |            |                    |
|------------|--------------------|
| 1 行為の場所    | 奈良県吉野郡大淀町大字福神 〇〇番地 |
| 2 行為の着手予定日 | 〇〇年〇〇月〇〇日          |
| 3 行為の完了予定日 | 〇〇年〇〇月〇〇日          |
| 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	/	/	220,14 平方メートル
		(II) 建築又は設計面積	65,15 平方メートル	平方メートル	65,15 平方メートル
		(III) 述べ面積	112,02 平方メートル ( — 平方メートル)	平方メートル ( — 平方メートル)	112,02 平方メートル ( — 平方メートル)
	(IV) 高さ 地盤面から 8,80 メートル	(V) 用 途 専用住宅			
	(VI) かき又はさくの構造 生垣				
(3) 建築物等の用途の変更	(イ) 変更部分の述べ面積	(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	

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 建築物等の用途の変更について変更部分が二以上あるときは、各部分ごとに記載すること。
- 3 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。

### Ⅲ 地区計画書

計画決定(変更) H10. 11. 30  
 条例施行 H11. 4. 1

#### 1. 地区計画の方針

名 称	大淀町福神地区地区計画
位 置	奈良県吉野郡大淀町大字福神地内
面 積	約103.0ha
区域の整備・開発及び保全の方針	<p>地区計画の目標</p> <p>本地区は、大淀町の中心市街地から西へ約3.5km、近鉄吉野線福神駅の南側に広がる恵まれた自然に囲まれた約103haの地区です。</p> <p>本地区では、周囲の自然環境との調和を図ると共に、多様な住宅とその生活に必要な利便施設、さらに誘致施設地区を計画し、職場と住居を併せもつ複合的な活気ある街づくりを目指します。</p> <p>このため、宅地開発事業を通じて整備する道路、公園などの公共施設を質の高いものとするほか、宅地内空間についても、地区計画制度の導入によって、土地利用計画の意図にふさわしい使われ方がなされたり、建物のデザイン等がまちなみ形成に配慮された適切なものとなるように誘導してゆきます。</p>
	<p>土地利用の方針</p> <p>本地区は、道路、公園などの公共施設のほか、住宅施設、生活利便施設、誘致施設などの宅地からなります。</p> <p>近鉄吉野線福神駅に隣接する位置に、商業施設やその他の生活利便施設からなるセンター地区を計画し、周辺地区住民を含めた利便性の高い街づくりの拠点とします。</p> <p>低層住宅から中高層住宅など多様な住宅タイプからなる住宅地を計画し、様々な人々が触れ合いながらいきいきと暮らすことができる街づくりをめざします。</p> <p>中高層住宅地を中心とする密度の高い住宅地は、近鉄吉野線福神駅に近い位置に配置し、センター地区と一体的な街の中心を形成します。戸建住宅地を主体とする低層住宅地は街の西部にまとめて配置し、地域の環境と調和する緑豊かで落ち着いたある住宅地を形成します。</p> <p>業務施設、研究施設、福利・厚生施設などの施設立地を想定した誘致施設地区を、街の東部を中心に配置し、職・住近接型の街づくりをめざします。</p>
	<p>地区施設の整備方針</p> <p>本地区は、安全で快適な街づくりの基本になる、幹線道路、区画道路、歩行者専用道路ならびに公園を、良質なものとして整備し、将来にわたってその機能が損なわれないよう維持・保全を図ります。</p>
	<p>建築物等の整備の方針</p> <p>1. 住宅地区Ⅰ 戸建住宅を中心とした緑豊かな落ち着いた環境を創るため、建築物等の用途、規模、配置及び意匠などに留意して整備を行います。また、緑化のための空間づくりを積極的に行います。</p> <p>2. 住宅地区Ⅱ 中・高層住宅を中心とした住みやすい環境を創るため、建築物の用途、規模、配置、及び意匠などに留意して整備を行います。また、緑化のための空間づくりを積極的に行います。</p>



<p>区域の整備・開発及び保全の方針</p>	<p>建築物等の整備の方針 (つづき)</p>	<p>3. センター地区 商業その他利便施設の立地を進めるとともに、周囲の環境と調和した活気のある環境を創るため、建築物等の用途、配置、及び意匠などに留意した整備を行います。</p> <p>4. 誘致施設地区 周囲の住宅環境への影響に配慮した業務・研究施設などの立地を進めるとともに、地域の環境と調和した美しい環境を創るため、建築物等の用途、配置、及び意匠等に留意して整備を行います。また、緑化のための空間づくりを積極的に行います。</p>
------------------------	-----------------------------	--

2. 地区整備計画

地区整備計画	位 置	奈良県吉野郡大淀町大字福神地区	
	面 積	約103.0ha	
	細区分の名称	住宅地区Ⅰ	住宅地区Ⅱ
	細区分の面積	約53.1ha	約13.8ha
	建築物の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。  1. 3戸建以上の長屋住宅 2. 共同住宅 3. 寄宿舍又は下宿 4. 畜舎	次に掲げる建築物は建築してはならない。  1. 畜舎
	建築物の敷地面積の最低限度	165㎡ (長屋建住宅の場合は1戸あたり100㎡) ただし、建築基準法第86条の規定に基づく一団地の総合的設計による場合はこの限りではない。	
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれらに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、1.5m以上でなければならない。ただし次のいずれかに該当する場合は、この限りではない。 1. 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であること 2. 物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であること	
	形態又は意匠の制限	敷地内の広告物又は看板（建築物に設置するものを含む。）は自己の用に供するものに限定するとともに、次のいずれかに該当するものを設置してはならない。 1. 屋上に設置するもの 2. 周辺環境と調和しないもの	
かき又はさくの構造の制限	道路（歩行者専用道路及び緑道を含む）に面する敷地の部分（門柱、門扉、車庫の部分を除く）にかき又はさくを設置する場合は、生垣（生垣を支える高さ60cm以下のブロック積み等及び生垣と併設される透視可能なネット、鉄柵又はフェンスを含む。）とする。ただし、道路境界との間に50cm以上の植栽帯を設け、その後に設置する場合は、この限りではない。		

地区整備計画	位 置	奈良県吉野郡大淀町大字福神地区	
	面 積	約103.0ha	
	細区分の名称	センター地区	誘致施設地区
	細区分の面積	約5.3ha	約30.8ha
	建築物の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 戸建専用住宅 2. 共同住宅、長屋住宅の各住戸の1階部分を住宅(住宅に付属する駐車場を含む)専用とするもの 3. 共同住宅、長屋住宅の各住戸の1階部分を駐車場専用とするもの ただし2階部分を店舗又は事務所の用に供するものを除く 4. 倉庫業を営む倉庫 5. マージャン屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 6. 自動車教習所 7. 畜舎 8. 工場 ただし別表第1(イ)項に掲げるものを除く	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律における、風俗営業、風俗関連営業及び深夜における飲食店営業等の利用に供する施設
	建築物の数地面積の最低限度	—	—
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれらに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、1m以上でなければならない。ただし次のいずれかに該当する場合は、この限りではない。 1. 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であること 2. 物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であること	建築物の外壁又はこれらに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、3m以上でなければならない。ただし、計画図に示した範囲については、12m以上でなければならない。
	形態又は意匠の制限	敷地内の広告物又は看板(建築物に設置するものを含む。)は自己の用に供するものに限定するとともに、次のいずれかに該当するものを設置してはならない。 1. 屋上に設置するもの 2. 周辺環境と調和しないもの	
かき又はさくの構造の制限	道路(歩行者専用道路及び緑道を含む)に面する敷地の部分(門柱、門扉、車庫の部分を除く)にかき又はさくを設置する場合は、生垣(生垣を支える高さ60cm以下のブロック積み等及び生垣と併設される透視可能なネット、鉄柵又はフェンスを含む。)とする。ただし、道路境界との間に50cm以上の植栽帯を設け、その後に設置する場合は、この限りではない。		

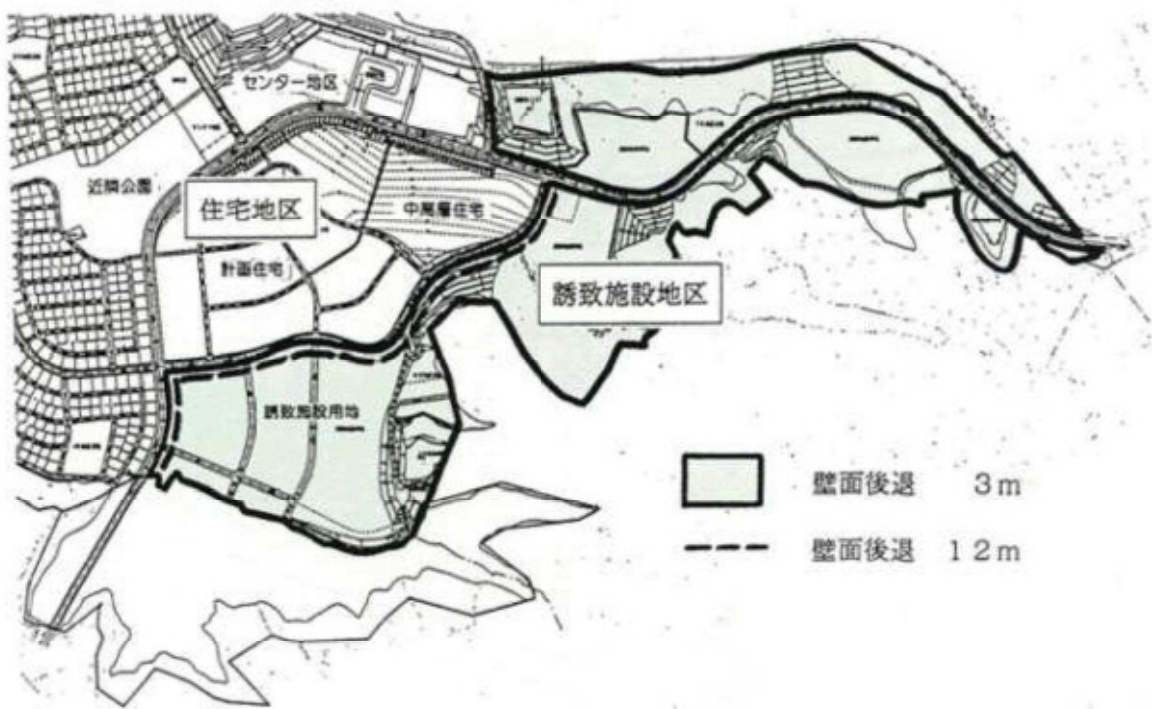


別表第1

(い)	<p>パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、その他これらに類する食品製造業（食品加工業を含む。）を営む工場（原動機を使用する魚肉の練製品の製造業又は糖衣機を使用する製品の製造業を営むものを除く。）で、作業場の床面積の合計が50平方メートル以内のもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）</p>
-----	--

計画図

■誘致施設地区の壁面後退制限区域





■ 地区計画の手引き ■  
福神地区

大淀町役場 建設環境部 建設産業課  
〒638-8501 奈良県吉野郡大淀町榎垣本2090  
TEL : 0747-52-5501 FAX : 0747-52-5505  
Eメール : kensetsusangyou@town.oyodo.lg.jp

1999年発行