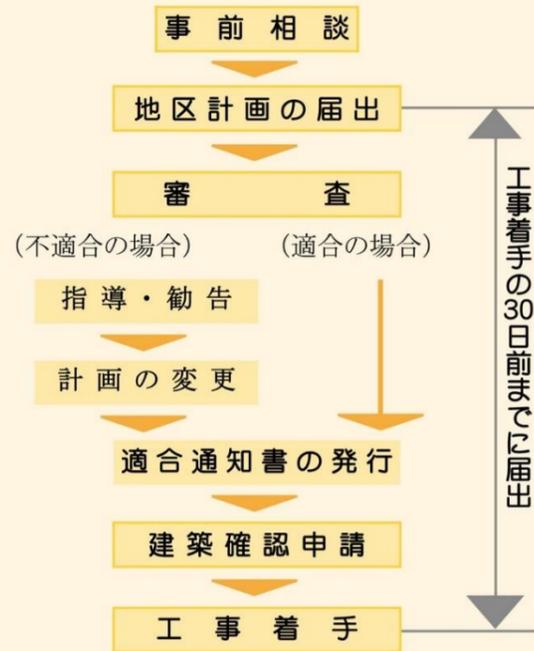


地区計画の届出制度とは、地区計画に定められたまちづくりのルールを守るため、みなさんが土地の区画形質の変更をしたり、建築物等の建築をしたり、建築物等の用途を変更するとき、建築確認の申請等に先立ち、その設計内容等について市へ届出をしていただくものです。この届出の内容と地区計画の内容との適合について、市が事前に確認することにより、地区計画の実現を図っていきます。

○届出の手続き



○地区計画届出が必要な行為

1. 土地の区画形質の変更
…宅地の造成等で切土・盛土を行う場合
2. 建築物の建築又は工作物の建築
…建築物の新築や増改築を行う場合
3. 建築物等の用途の変更
…住宅から店舗へ等、建築物の用途を変更をする場合
4. 建築物等の形態又は意匠の変更
…建築物の屋根、外壁などの外から見える部分の形や、色等について制限が定められている区域内で、これらの変更をする場合



○地区計画とは

地区計画とは、建物の用途・高さや形態・意匠等について、地区の特性に応じてきめ細かく定め、良好なまちづくりを進める計画です。

○地区計画の構成

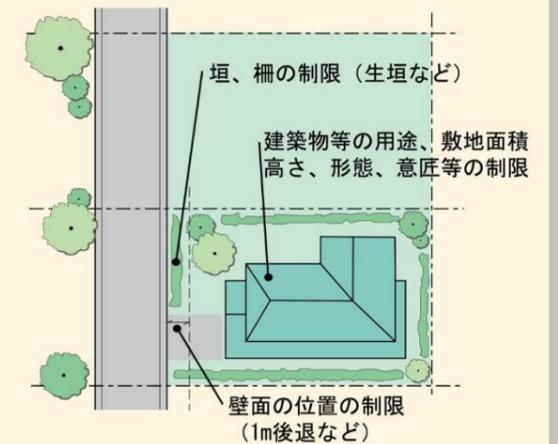
地区計画は、「地区計画の方針」と「地区整備計画」により構成されます。

地区計画の方針 ……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整備、開発及び保全方針を定めます。

地区整備計画 ……まちづくりの内容を具体的に定めるものであり、「地区整備の方針」に従って、地区計画区域の全部、又は、一部に建築物等に関する制限等を詳しく定めます。

○地区整備計画

- ①. 建築物等の用途の制限
建物の使い方を制限し、用途の混在を防ぎます。
- ②. 建築物の敷地面積の最低限度
狭小な敷地による居住環境の悪化を防止します。
- ③. 壁面の位置の制限
道路や隣地への圧迫感をやわらげ、良好な外部空間をつくります。
- ④. 建築物等の高さの最高限度等
まちなみの揃った景観を形成します。
- ⑤. 建築物等の形態又は意匠の制限
色や仕上げ、建物の形・デザインを統一し、まとまりのあるまちなみをつくります。
- ⑥. かき又はさくの構造の制限
垣や柵の材料や形を決めます。生垣にして緑の多いまちなみを形成したり、透過可能なフェンスとして開放的な景観を形成します。



【参考】日影時間の指定

日影時間の指定については、茨城県建築基準条例により以下の通り定められています。

対象区域 用途地域	対象となる容積率が定められた区域	対象建物	平均地盤高からの高さ	法別表第四(に)欄の号	日影規制時間	
					5m<敷地境界線からの水平距離≤10m	敷地境界線からの水平距離>10m
第一種低層住居専用地域	全区域	建築物の高さ>10m	1.5m	(1)	3時間	2時間
第一種中高層住居専用地域	全区域			(2)	4時間	2.5時間
第一種住居地域	全区域		4m	(2)	5時間	3時間
第二種住居地域				(2)	5時間	3時間
準住居地域			6.5m		(2)	5時間
近隣商業地域(※1)	10分の20の区域				(2)	5時間
準工業地域	10分の20の区域			(2)	5時間	3時間

※1 本地区の近隣商業地域は、容積率が『10分の30』なので、日影時間の指定の対象区域ではありません。

お問い合わせ先

地区計画の届出に関するお問い合わせ・届出先 つくばみらい市 住まい開発政策課 0297-58-2111(代表)

