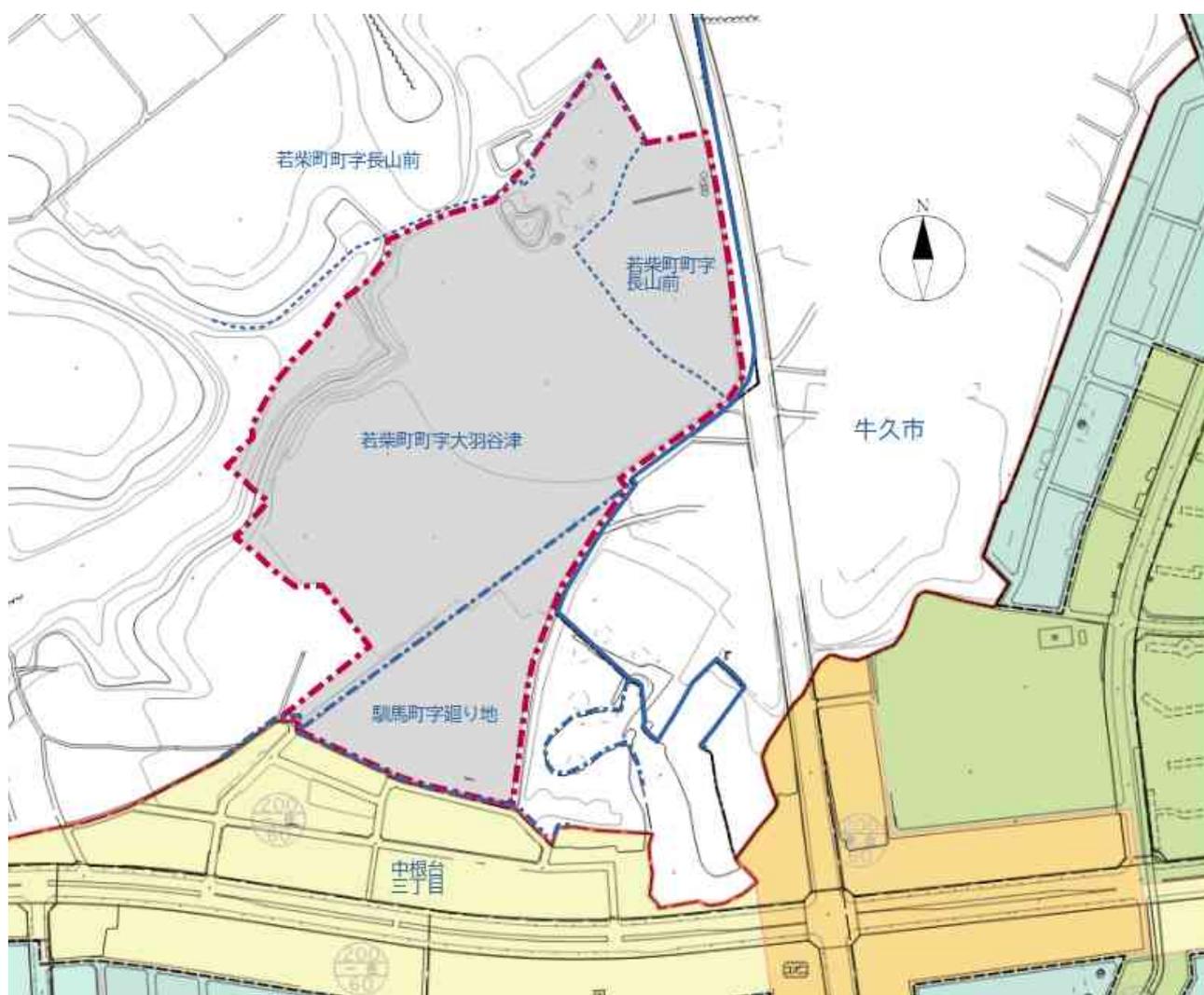


若柴長山前南部地区 地区計画・届出の手引き

地区計画区域図



地区計画とは

- ◇ 建築物を建てる場合には、建築基準法や都市計画法などの法令により建物の用途や大きさ、高さなどが定められています。代表的なものが建ぺい率や容積率になりますが、これらはいずれも最低限守るべき内容であり、さらにより良い環境とすべく、その地域の特性に応じたきめ細やかな規則内容を定めたものが地区計画となります。

地区計画の目標

- ◇ 本地区は、市域の北側に位置し、市街化区域である北竜台市街地の中根台地区に隣接したエリアで、地区の東側で主要地方道土浦竜ヶ崎線に接し、首都圏中央連絡自動車道牛久・阿見インターチェンジまで約7kmの距離にあります。
- ◇ 地区全域が市街化調整区域ですが、区域区分の決定より前に立地された工場や、区域区分の決定後に適法に立地された生コンクリートプラント、電気工事業の事務所等が集積された地区となっています。
- ◇ このため、周辺の自然環境や住環境との調和と既に工業的土地利用の図られた区域の操業環境の維持・活性化及び適正な誘導を図ることを目標として地区計画を策定しています。

地区計画の方針

《土地利用の方針》

- ◇ 本地区は市街化調整区域に位置することから、開発行為に当たっては、原則として都市計画法第33条の技術基準が適用されます。このため、民間資本による適正な土地の造成、公共施設の整備がなされ、公共投資に過大な負荷を生じさせないことを前提とし、周辺の自然環境や住環境との調和に配慮された地域の活性化に資する適正な土地利用を計画的に誘導することを基本方針とします。

《建築物の整備方針》

- ◇ 地区計画の目標及び土地利用の方針に整合した地区づくりを進めていくため、建築物等に関する規制を次のように定めます。
 - (1) 建築物等の用途の制限
 - (2) 建築物等の容積率の最高限度
 - (3) 建築物等の建ぺい率の最高限度
 - (4) 建築物等の敷地面積の最低限度
 - (5) 壁面の位置の制限
 - (6) 建築物の高さの最高限度
 - (7) 垣又は柵の構造の制限

地区計画の区域

※ 表紙、地区計画の区域図参照

- ◇ 龍ヶ崎市 若柴町字長山前 2 2 4 0 番 3 1 7 外 9 筆
若柴町字大羽谷津 2 4 5 8 番 1 外 2 9 筆
馴馬町字廻り地 5 1 6 6 番 4 外 1 1 筆
- ◇ 面積 約 1 1 . 4 ha

地区整備計画の内容

《建築物等の用途の制限》

※4ページ・表「用途地域・地区計画による建築制限の概要」参照

- ◇ 次に掲げる建築物等は建築又は設置してはならない。
 1. 建築基準法別表第二（を）項に掲げる建築物
 2. 建築基準法別表第二（る）項第1号及び第2号に掲げる建築物
 3. 住宅
 4. 共同住宅、寄宿舎又は下宿（ただし、地区内に勤務する従業員の居住のためにその事業者自ら建築するものを除く）
 5. 店舗、飲食店、その他これらに類する用途に供するもの（ただし、物品販売業を営む店舗又は飲食店でその用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以内のものを除く）
 6. ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する建築基準法施行令第130条の6の2で定める運動施設
 7. カラオケボックスその他これに類するもの
 8. マージャン屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券販売所、場外車券売場その他これらに類するもの
 9. 図書館、博物館その他これらに類するもの
 10. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの
 11. 公衆浴場、診療所
 12. 保育所（ただし、児童福祉法第6条の3第12項に規定する事業所内保育事業の用に供する施設を除く）
 13. 幼保連携型認定こども園
 14. 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの
 15. 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの
 16. 自動車教習所
 17. 都市計画法施行令第20条第1号から第4号に掲げる建築物
 18. 卸売市場、火葬場又はと畜場、汚物処理場、ごみ焼却場その他の処理施設（廃棄物の処理及び清掃に関する法律に規定する一般廃棄物処理業、産業廃棄物処理業又は特別管理産業廃棄物処理業の事業の用に供するもの（積替保管施設を含む）の用途に供するもの）

[都市計画法施行令第20条]

- 第1号 畜舎、蚕室、温室、育種苗施設、家畜人工授精施設、孵（ふ）卵育雛（すう）施設、搾乳施設、集乳施設
その他これらに類する農産物、林産物又は水産物の生産又は集荷の用に供する建築物
- 第2号 堆肥舎、サイロ、種苗貯蔵施設、農機具等収納施設その他これらに類する農業、林業又は漁業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物
- 第3号 家畜診療の用に供する建築物
- 第4号 用排水機、取水施設等農用地の保全若しくは利用上必要な施設の管理の用に供する建築物又は索道の用に供する建築物

《その他の制限》

建築物等の容積率の最高限度	200%
建築物等の建ぺい率の最高限度	60%
建築物等の敷地面積の最低限度	500㎡ ただし、以下の用途の建築物を除く。 1. 電気事業法に規定する電気事業の用に供する施設 2. ガス事業法に規定するガス事業の用に供する施設 3. 電気通信事業法に規定する電気通信事業の用に供する施設 4. その他公益的事業の用に供する施設
壁面の位置の制限	敷地境界線から建築物の壁面又はこれに代わる柱等の面までの距離は2m以上とする。
建築物の高さの最高限度	原則10mとする。 ただし、第一種低層住居専用地域の日影規制（建築基準法第56条の2並びに同法別表第4第1項（は）欄及び（に）欄（1）の号）を満たす場合に限り、20mとする。
垣又は柵の構造の制限	道路に面する側の垣又は柵の構造は、生垣又は透視可能なフェンスとしなければならない。ただし、法令により別に定めのあるもの、門柱の石積み等又はフェンスの基礎となる高さ0.4m以下の部分及び擁壁はこの限りではない。

《適用の除外》

1. 本地区計画の都市計画決定の告示（以下「決定告示」という）の際、現に存する建築物等（都市計画法又はこれに基づく命令若しくは条例（以下「都市計画法令」という）の規定に違反していないと認められるものに限る）で本地区整備計画に適合しない建築物については、継続して使用する場合は適用を除外する。
2. 決定告示の際、現に存する建築物等（都市計画法令の規定に違反していないと認められるものに限る）で「壁面の位置の制限」に適合しない建築物については、増築をする場合において、当該増築をする部分以外の部分に対して適用を除外する。
3. 決定告示の際、現に存する建築物等（都市計画法令の規定に違反していないと認められるものに限る）で「建築物の高さの最高限度」に適合しない建築物については、増築又は改築をする場合において、当該増築又は改築をする部分以外の部分に対して適用を除外する。また、大規模の修繕、大規模の模様替又は用途の変更をする場合においては、適用しない。
4. 決定告示の際、現に存する建築物等（都市計画法令の規定に違反していないと認められるものに限る）で「建築物等の用途の制限」に適合しない建築物については、増築又は改築をする場合において、用途の制限に関する適用を除外する。
5. 「建築物等の用途の制限」に関して、周辺の土地利用状況等を勘案し、周辺環境に対する影響が著しく少なく、用途上やむを得ないと市長が認めたものについては適用を除外する。

(用途地域・地区計画による建築制限の概要)															
	用途地域											地区計画			
	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域		工業地域	工業専用地域	
<用途地域による制限> ○：建てられる建築物の用途 ①～⑤：但し書き(※欄)により建築制限がある建築物の用途 ●：建てられない建築物の用途 <地区計画による制限> ×：建てられない建築物の用途															
住宅	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	●	×	
共同住宅、寄宿舎、下宿	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	●	㉔	
兼用住宅で、非住宅部分の面積が50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの(非住宅部分の用途制限あり)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	●	×	
店舗等	店舗等の床面積が 150㎡以下のもの	●	①	②	③	○	○	○	①	○	○	○	④	㉔	
	店舗等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの	●	●	②	③	○	○	○	①	○	○	○	④	㉔	
	店舗等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	●	●	●	③	○	○	○	●	○	○	○	④	×	
	店舗等の床面積が 1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	●	●	●	●	○	○	○	●	○	○	○	④	×	
	店舗等の床面積が 3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの	●	●	●	●	○	○	○	●	○	○	○	④	×	
店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの	●	●	●	●	○	○	○	●	○	○	○	●	×		
事務所等	事務所等の床面積が 150㎡以下のもの	●	●	●	③	○	○	○	●	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの	●	●	●	③	○	○	○	●	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	●	●	●	③	○	○	○	●	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	●	●	●	●	○	○	○	●	○	○	○	○	○	
事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	●	●	●	●	○	○	○	●	○	○	○	○	○		
ホテル、旅館	●	●	●	●	⑤	○	○	●	○	○	○	●	×		
遊戯・風俗	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バドミントン練習場等	●	●	●	●	⑤	○	○	●	○	○	○	●	×	
	カラオケボックス、ダンスホール等	●	●	●	●	●	⑥	⑥	●	○	○	○	⑥	⑥	×
	麻雀屋、ばちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等	●	●	●	●	●	⑥	⑥	●	○	○	○	○	●	×
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等	●	●	●	●	●	●	⑦	●	○	○	○	●	●	×
	キャバレー、個室付浴場等	●	●	●	●	●	●	●	●	○	⑧	●	●	×	
公共施設・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	●	×	
	大学、高等専門学校、専修学校等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	●	×	
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
	巡査派出所、郵便局、地方公共団体の支所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
	病院	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	㉔	
	認定子ども園(幼保連携型)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
	老人福祉センター、児童厚生施設等	⑨	⑨	○	○	○	○	○	⑨	○	○	○	○	×	
自動車教習所	●	●	●	●	⑤	○	○	●	○	○	○	○	×		
工場・倉庫等	単独車庫(附属車庫を除く)	●	●	⑩	⑩	⑩	⑩	○	●	○	○	○	○	○	
	建築物附属自動車車庫	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	⑪⑫⑬については、建築物の延べ面積の1/2以下	⑪	⑪	⑫	⑫	⑬	⑬	○	⑪	○	○	○	○	○	
	倉庫業倉庫	●	●	●	●	●	○	○	○	○	○	○	○	○	
	自家用倉庫	○	○	○	⑮	⑮	○	○	⑮	○	○	○	○	○	
	畜舎(15㎡を超えるもの)	●	●	●	●	⑤	○	○	●	○	○	○	○	×	
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下(原動機の制限あり)	●	③	③	③	○	○	○	③	○	○	○	○	○	
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場(原動機・作業内容に制限あり)	●	●	●	●	⑬	⑬	⑬	⑬	⑭	⑭	○	○	○	
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場(原動機・作業内容に制限あり)	●	●	●	●	●	●	●	●	⑭	⑭	○	○	○	
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	○	○	○	
	危険性が大きいか又は環境を悪化させるおそれがある工場	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	○	○	×	
	自動車修理工場(原動機の制限あり)	●	●	●	●	⑬	⑬	⑭	⑭	⑮	⑮	○	○	○	
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設	●	●	●	⑮	⑮	○	○	●	○	○	○	○	○
量が少ない施設		●	●	●	●	●	●	●	○	○	○	○	○	○	
量がやや多い施設		●	●	●	●	●	●	●	●	●	○	○	○	○	
量が多い施設		●	●	●	●	●	●	●	●	●	○	○	○	×	
一般廃棄物、産業廃棄物の処理業の用に供する建築物又は工作物(廃棄物の処理及び清掃に関する法律に規定するもの)	建築基準法第51条に係る施設の手続き											×			
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ゴミ焼却場等	都市計画区域内においては原則、都市計画決定が必要														

※欄
 ①：日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業店舗のみ。2階以下。
 ②：①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業等のサービス業店舗のみ。2階以下。
 ③：2階以下 ④：物品販売店、飲食店を除く ⑤：3,000㎡以下 ⑥：10,000㎡以下 ⑦：客席及びナイトクラブ等の床面積200㎡未満
 ⑧：個室付き浴場等を除く ⑨：600㎡以下 ⑩：300㎡以下 2階以下 ⑪：600㎡以下 1階以下 ⑫：3,000㎡以下 2階以下
 ⑬：作業場の床面積50㎡以下 ⑭：作業場の床面積150㎡以下 ⑮：作業場の床面積 300㎡以下 ⑯：1,500㎡以下 2階以下
 ⑰：農産物直売所、農家レストラン等のみ 2階以下 ⑱：農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限る
 ⑲：農産物の生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限る ⑳：地区内に勤務する従業員の居住のために事業者自らが建築するものを除く
 ㉔：物品販売店又は飲食店に限る ㉕：児童福祉法第6条の3第12項に規定する事業所内保育事業の用に供する施設に限る

届出について

1. 届出の必要な行為

- (1) 土地の区画形質の変更：土地を造成したり、形状や面積を変えたりするとき
- (2) 建築物の建築：建築物を建てるとき（増改築、移転を含む）
- (3) 工作物の建設：広告塔や看板、擁壁などの工作物を設置するとき（増改築、移転を含む）
- (4) 垣・柵の設置：垣・柵を設置するとき
- (5) 建築物等の用途の変更：建築物や工作物の用途を変更するとき

2. 届出に必要な書類（正副2部）

- (1) 届出書
- (2) 添付書類……届け出る行為によって異なります。（下記参照）
- (3) 委任状……代理人による届出の場合（1部）

[添付書類]

A:土地の区画形質の変更の場合

- ① 位置図：縮尺 1/2,500 以上
- ② 設計図：縮尺 1/500 以上
- ③ 求積図：縮尺任意（敷地面積）

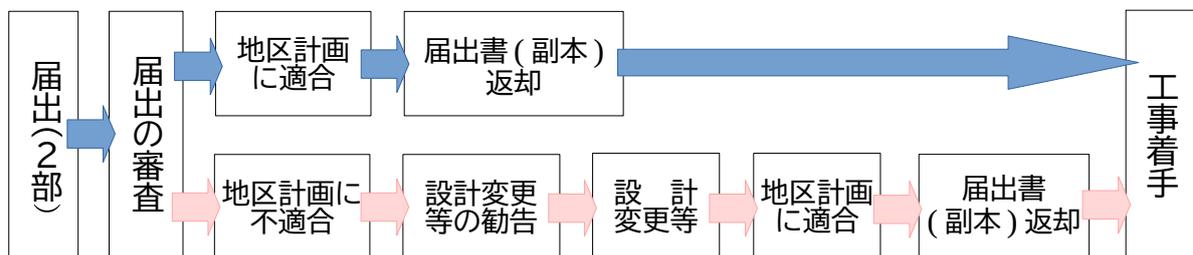
B:建築物の建築、工作物の建設、垣・柵の設置、建築物等の用途の変更の場合

- ① 位置図：縮尺 1/2,500 以上
- ② 配置図：縮尺 1/500 以上（壁面の後退距離を有効寸法で表示）
- ③ 平面図：縮尺 1/250 以上（建築物の場合は、各階平面図）
- ④ 立面図：縮尺 1/250 以上（2面以上）
- ⑤ 垣又は柵の構造図：縮尺任意
- ⑥ 求積図：縮尺任意（敷地面積）

※ 上記の書類の他、必要に応じて参考資料の提出を求める場合があります。

3. 手続きの流れ

◇ 都市計画法第58条の2の規定に基づき、工事着手30日前までに届出をしてください。



龍ヶ崎市地区計画の区域内における行為の届出書

年 月 日

龍ヶ崎市長 宛

〔届出者〕

住所

氏名

都市計画法第58条の2第1項の規定に基づき、

- | | |
|--|--------------------|
| <input type="checkbox"/> 土地の区画形質の変更
<input type="checkbox"/> 建築物の建築又は工作物の建設
<input type="checkbox"/> 建築物等の用途の変更
<input type="checkbox"/> 建築物等の形態又は意匠の変更 | } について、下記により届け出ます。 |
|--|--------------------|

記

- 1 地区計画の名称 _____ 地区
- 2 行為の場所 _____ 龍ヶ崎市
- 3 行為の着手予定日 _____ 年 月 日
- 4 行為の完了予定日 _____ 年 月 日
- 5 設計又は施工方法 _____

(1) 土地の区画形質の変更	区域の面積 m²			
(2) 建築物の建築又は工作物の建設	(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)			
	(ロ) 設計の概要	届出部分	届出以外の部分	合計
	(i) 敷地面積	/	/	
	(ii) 建築又は建設面積			
	(iii) 延べ面積			
	(iv) 高さ(地盤面から) m	(v) 用途		
(vi) 垣又は柵の構造	高さ	構造	位置	
(3) 建築物等の用途の変更	(イ) 変更部分の延べ面積 m²	(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	変更の内容			
(5) 壁面の位置 (最小有効寸法)	道路側 m	隣地側	m	

【備考】

1. 届出人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2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。
4. 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。

龍ヶ崎市地区計画の区域内における行為の変更届出書

年 月 日

龍ヶ崎市長 宛

〔届出者〕

住所 _____

氏名 _____

都市計画法第58条の2第2項の規定に基づき、届出事項の変更について、下記により届け出ます。

記

1. 地区計画の名称 _____ 地区

2. 当初の届出年月日 _____ 年 _____ 月 _____ 日

3. 変更の内容

変更内容	変更前	変更後
その他		

3. 変更部分に係る行為の着手予定日

年 月 日

4. 変更部分に係る行為の完了予定日

年 月 日

〔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. 変更の内容は、変更前及び変更後の内容を対照させて記載すること。

委任状

龍ヶ崎市長 殿

〔委任者〕

住 所 _____

氏 名 _____ 印 _____

私は、下記の者を代理人と定め、都市計画法第58条の2に関する地区計画の届出等を委任します。

記

1. 地区計画の名称

_____ 地区

2. 行為の場所

龍ヶ崎市 _____

3. 代理人

住 所 _____

事業所名 _____

氏 名 _____

〔担当者・連絡先〕

事業所名 _____

氏 名 _____ 連絡先 TEL _____