

手続きの流れ

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 : 建築物を建てる時(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かき・さくの設置 : かき・さくを設置するとき
- 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

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(代理人提出の場合)
4. 仮換地証明書の写し(仮換地図の写しも含む)

添付書類の種類

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1/100以上

B 建築物の建築、工作物の建設、かき・さくの設置、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1/100以上
 - 壁面の後退距離を表示
- ③平面図: 縮尺1/100以上
 - 建築物の場合は、各階平面図
- ④立面図: 2面以上、縮尺1/100以上
 - 建築物の高さを表示
- ⑤かき又はさくの構造図: 縮尺任意
- ⑥求積図

※上記書類のほかに、必要に応じて参考資料を添付していただくことがあります。
 ※Bの場合、行為によってはすべての書類の提出は必要ありません。
 ※詳しくは下記担当窓口までお尋ねください。

地区計画の手続き

届出は、行為に着手する30日前までに行ってください。



■問い合わせ 担当窓口

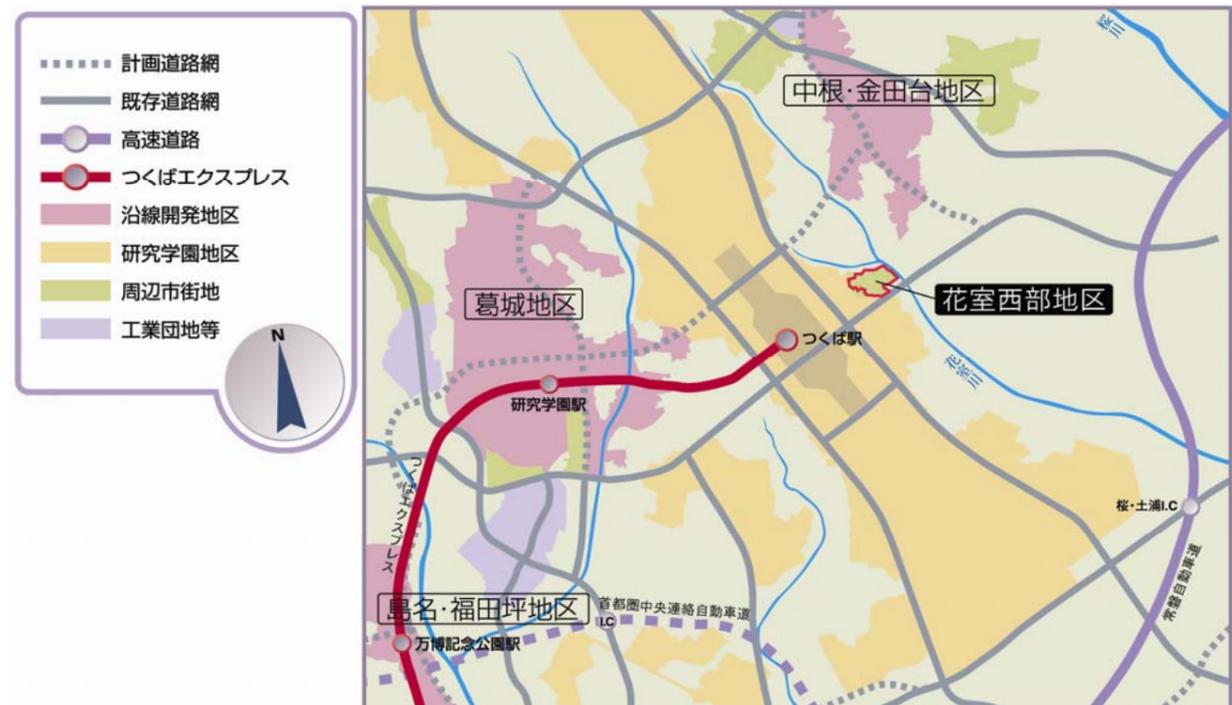
つくば市 都市建設部 都市整備課 TEL: 029-836-1111 (代表)
 〒300-4296 つくば市北条5060番地(筑波庁舎)

花室西部地区

地区計画によるまちづくりガイド

地区計画は…

お住まいの方々が皆さんで住みよいまちづくりを行うために必要なルールです。
 例えば、家を新築・増築・改築したりするときに、皆さんで守る約束事がある内容です。
 このガイドを理解していただき皆さんで快適なまちづくりを進めていただくようお願いいたします。



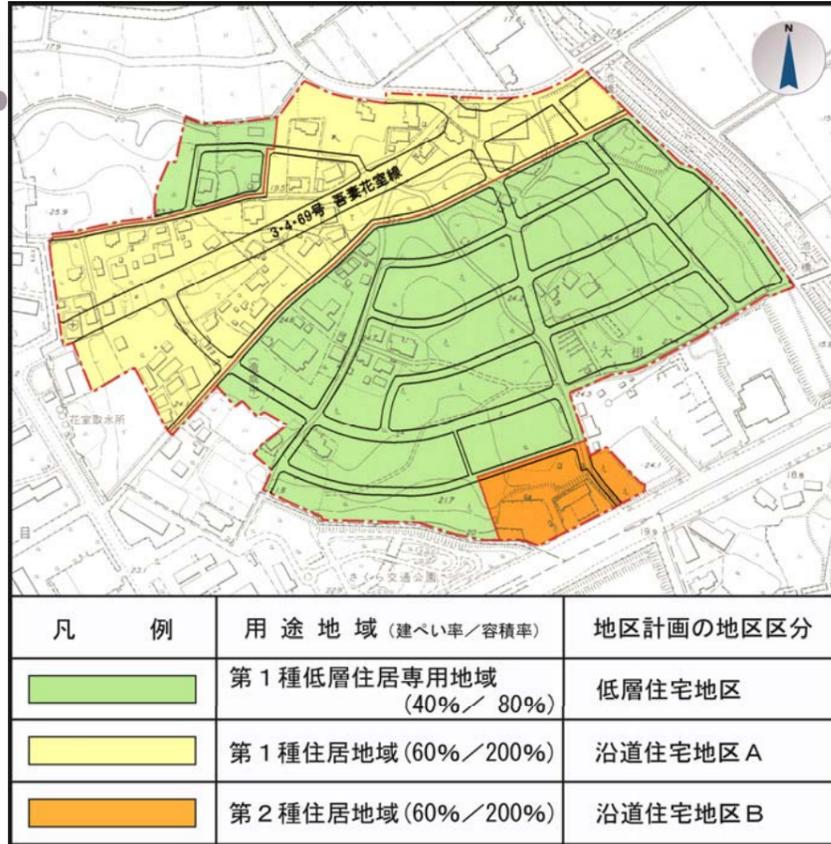
つくば市

花室西部地区地区計画の概要

地区計画の目標

本地区は、つくばエクスプレスつくば駅から東へ約1 kmに位置し、研究学園地区に隣接する市街地であり、花室西部土地区画整理事業が施行されています。

土地区画整理事業により、本地区からつくば駅へ向かう都市計画道路3・4・69号吾妻花室線を含め、住宅市街地としての都市基盤整備が進められることから、事業施行後の市街化を計画的に誘導し、低層住宅を中心とした健全で良好な居住環境を有する市街地形成を図ることを地区計画の目標とします。



土地利用の方針

本地区の立地特性をいかし、魅力的なまちづくりをすすめるとともに、次の3地区に区域を区分し適切な土地利用を誘導していきます。

- 低層住宅地区** 低層住宅地として、居住環境の保全を図ります。
- 沿道住宅地区A** 都市計画道路3・4・69号吾妻花室線沿道において、一定規模の店舗等の立地を許容しつつ、低層住宅の居住環境と調和を図ります。
- 沿道住宅地区B** 都市計画道路3・2・2号土浦学園線沿道において、商業・業務施設等の立地を許容しつつ、市街地環境と調和を図ります。

建築物等の整備方針

- 地区計画の目標及び土地利用の方針に整合した街並みを形成するため、「建築物等の用途の制限」、「建築物の敷地面積の最低限度」、「壁面の位置の制限」、「建築物等の高さの最高限度」、「かき又はさくの構造の制限」についてルールを定めます。
- 建築物等の形態又は意匠については、美観・風致を損なわないものとし、刺激的な色彩又は装飾を用いないこととします。

地区整備計画 (建築物等に関する制限)

建 築 物 等 関 連 事 項	地区区分	名称	低層住宅地区	沿道住宅地区A	沿道住宅地区B
			面積	約 7.1 ha	約 3.9 ha
建築物等の用途の制限 (建築してはならない建築物)			—	(1) ホテル又は旅館 (2) ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場又はバッティング練習場 (3) 床面積の合計が15㎡を超える畜舎	(1) ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場又はバッティング練習場 (2) マージャン屋、ばちんこ屋、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 (3) 床面積の合計が15㎡を超える畜舎
建築物の敷地面積の最低限度			180㎡		
壁面の位置の制限			1 建築物の外壁又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という。)の面から敷地境界線までの距離は、次の各号に掲げる数値以上とする。 (1) 道路との境界線までの距離は1mとする。 (2) 道路のすみ切り部分の境界線までの距離は0.5mとする。 (3) 隣地との境界線までの距離は1mとする。 2 前項各号の規程については、これに満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 (1) 外壁等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。		
建築物等の高さの最高限度			—	12 m	15 m
かき又はさくの構造の制限			道路に面するかき又はさくの構造は、次の各号のいずれかに掲げるものとする。ただし、門柱はこの限りでない。 (1) 生垣 (2) 地盤面からの高さ1.5m以下の鉄さく、金網等の透視可能なフェンス (ただし、高さ0.6m以下の基礎の部分はこの限りでない。)		
適用の除外			1 建築物等に関する事項のうち「建築物の敷地面積の最低限度」の規定に関しては、本地区計画に係る都市計画決定の際、現に建築物の敷地として使用されている土地で当該規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一敷地として使用する場合は、適用を除外する。 2 土地区画整理事業法(昭和29年法律第119号)第98条の規定による仮換地の指定を受けた土地で、建築物の敷地面積の最低限度の規定に適合しないこととなる土地について、前項の規定を準用する。 3 建築物等に関する事項の規定に関しては、市長が公益上必要な建築物でやむを得ないと認めたものについて、適用を除外する。		

『敷地面積の最低限度』

●「敷地面積の最低限度」にはこんなルールがあります!!

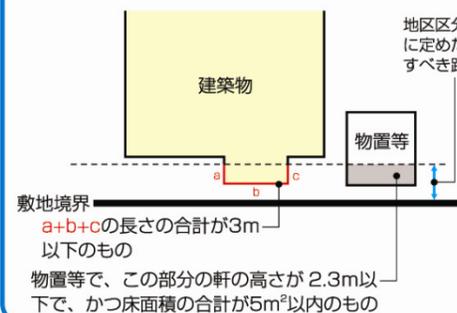
換地又は仮換地の指定がされた画地(一区画の土地)が、敷地面積の最低限度に満たない場合

その画地全部を一つの敷地として使用すれば、建築物を建築することができます。

隣接する土地と合わせて敷地として使用し、敷地面積の最低限度を満たすことにより、建築物を建築することができます。このように、一旦、敷地面積の最低限度に適合した敷地の場合は、今後、最低限度未達の面積で使用することはできなくなります。

『壁面の位置の制限』

●このような緩和規定があります。



『かき又はさくの構造の制限』

●下図のいずれかにしてください。

