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
⑥木竹の伐採　：宅地一体型民有緑地地区、緑地保全型民有緑地地区で樹木の伐採を行うとき

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）

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**

C 木竹の伐採の場合
①**区域図**：縮尺1/1,000以上
●伐採を行う敷地の区域と面積を表示
②**伐採計画図**：縮尺1/100以上
●伐採を行うエリアあるいは、伐採を行う樹木の位置を表示

※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

・都市計画法第58条の2の規定に基づき、工事着手の30日前までに市へ地区計画の届出をしてください。

届出（二部）▶ 届出の審査 ▶ 地区計画に適合 ▶ 届出書（副本）返却 ▶ 工事着手

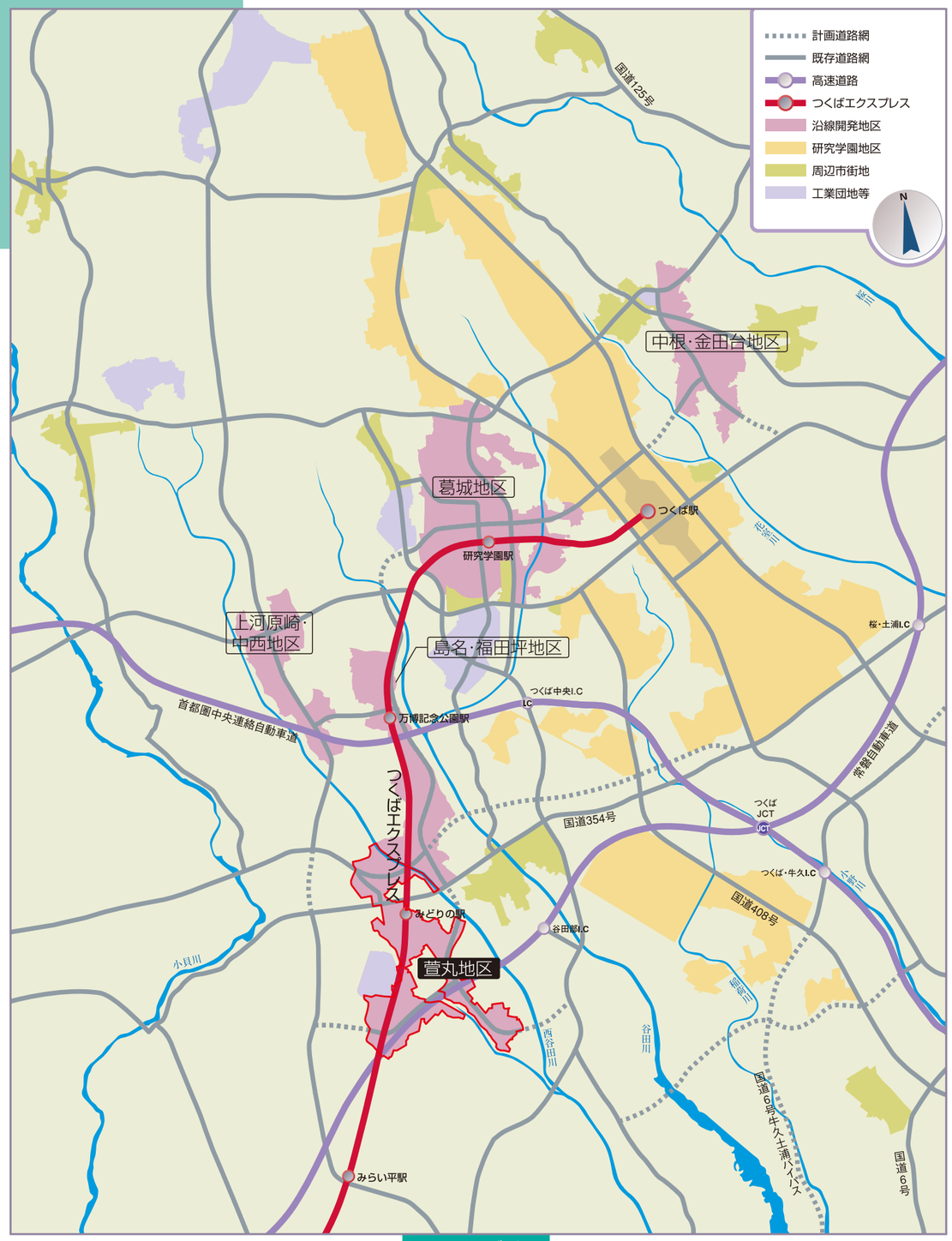
届出の審査 ▶ 地区計画に不適合 ▶ 設計変更等の勧告 ▶ 設計変更等 ▶ 地区計画に適合 ▶ 届出書（副本）返却 ▶ 工事着手

■問合せ　担当窓口
つくば市 都市計画部 建築指導課　TEL：029－883－1111（代表）
〒305-8555　つくば市研究学園一丁目1番地1

つくばエクスプレス沿線のまちづくりに向けて

萱丸地区

地区計画によるまちづくりガイド



つくば市

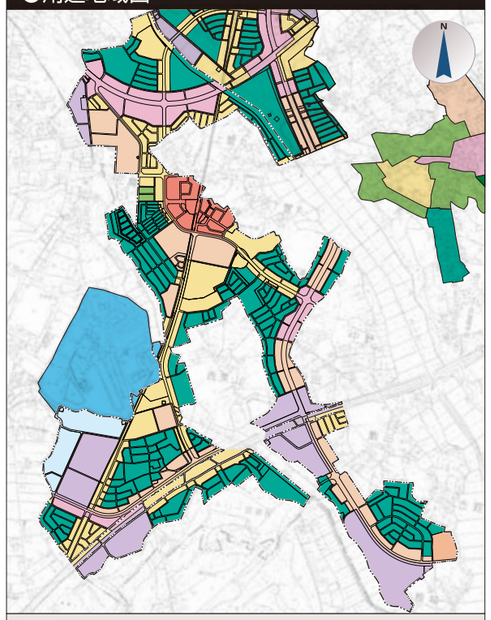
個性に合わせたまちづくり（地区計画の役割）

つくばエクスプレス沿線開発地区の一つである萱丸地区では、沿線開発地域全域を対象とした視点から定めた用途地域指定による適正な土地利用の誘導に加え、各地区ごとにその特性に応じたきめ細かいまちづくりのルールの一つとして、地区計画が決められています。

地区計画では、その地区ごとに「地区計画の目標」、「地区計画の方針」、それを実現するための「地区整備計画」が決められています。

土地を活用する際に、一人一人がこのルールを守っていくことにより、つくばエクスプレス沿線開発地域の将来都市像が実現することとなりますので、内容をよくご理解の上、まちづくりへの参加にご協力ください。

●用途地域図



第1種低層住居専用地域（80/40）
第1種中高層住居専用地域（200/60）
第1種住居地域（200/60）
第2種住居地域（200/60）
準住居地域（200/60）
近隣商業地域（200/80）
商業地域（400/80）
準工業地域（200/60）
工業地域（200/60）
工業専用地域（200/60）

地区計画の目標

本地区は、つくばエクスプレス沿線開発地域の土地区画整理事業地区の一つとして、沿線地域のまちづくり理念に基づく市街化を計画的に誘導し、地区の立地特性をいかした商業・業務施設、公益施設、住宅等が複合した良好な田園市街地の形成と、将来にわたる地区環境の保全を図っていくことを目標とします。

地区計画の方針

『土地利用の方針』

●周辺田園環境との調和に配慮しつつ、駅を中心とした拠点性の高い活力ある魅力的なまちづくりを推進するために、地区の立地特性に応じ次の 14 地区に区分し適切な土地利用を誘導していきます。

「商業業務Ａ地区」、「商業業務Ｂ地区」、「誘致施設Ａ地区」、「誘致施設Ｂ地区」、「誘致施設Ｃ地区」、「誘致施設Ｄ地区」、「沿道サービス地区」、「一般住宅地区」、「沿道住宅地区」、「大街区住宅地区」、「共同住宅地区」、「宅地一体型民有緑地地区」、「緑地保全型民有緑地地区」、「計画建設地区」

『地区施設の整備方針』

●土地区画整理事業により整備される都市計画道路、区画道路、コミュニティ道路、歩行者専用道路、公園、緑地等については、その機能の維持保全を図るものとします。

『建築物等の整備方針』

●地区計画の目標、土地利用の方針に整合した街並みを形成するために、「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、刺激的な色又は装飾を用いないこととします。

『その他の方針』

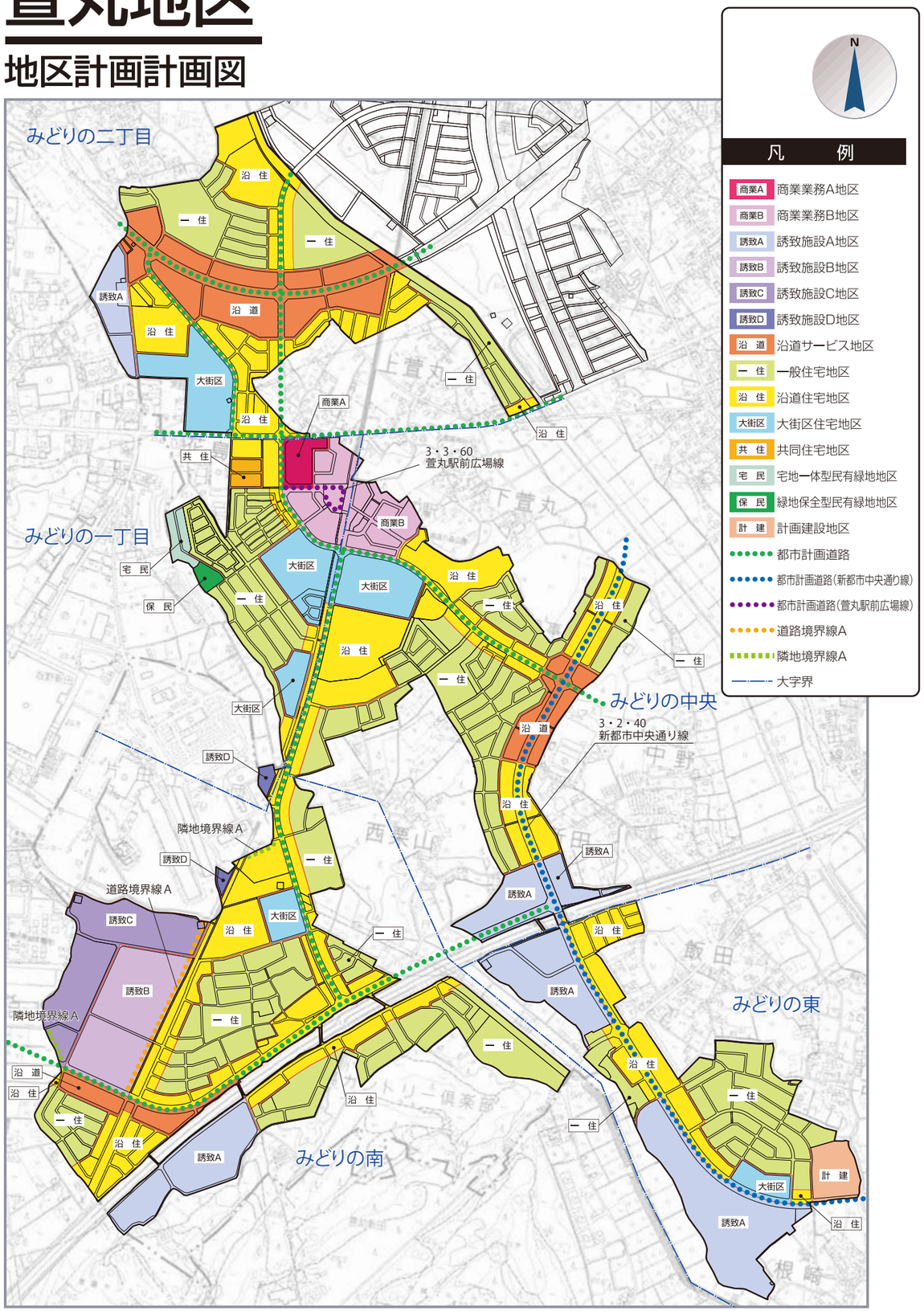
●つくばエクスプレス沿線開発地域では、地区ごとに30%以上の緑被率確保を目指しており、敷地内の樹林地、草地等については極力保全・活用することに努め、壁面の位置の制限で生み出される空地などについても、緑化を図っていくものとします。

●これらの緑地や植栽地の部分については、適切な維持管理を行っていくものとします。

●誘致施設地区では、空調設備の室外機等の屋外設備機器や駐車場を道路に面して設置する場合、植栽等により修景を図るものとします。

萱丸地区

地区計画計画図



地区整備計画

注　意　文中の＊1～＊5部については、「地区整備計画の解説」をご覧ください。

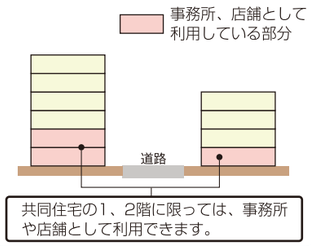
地区区分	建築物等の用途の制限 （次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。）	建築物の敷地面積の最低限度	壁面の位置の制限 （建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面から敷地境界線までの距離は、次の各号に掲げる数値以上とする。）	建築物等の高さの最高限度	かき又はさくの構造の制限	土地の利用に関する事項
一般住宅地区	－	180m²	(1)道路との境界線までの距離は１mとする。 (2)道路のすみ切り部分の境界線までの距離は0.5mとする。 (3)隣地との境界線までの距離は１mとする。	－	道路及び隣地境界に面するかき又はさくの構造は、次の各号のいずれかに掲げるものとする。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。） (3)**木、竹、土、漆くい、自然石、レンガ、瓦その他これらに類する天然材を主要材に用いた塀**＊4（ただし、高さ0.6m以下の基礎の部分はこの限りでない。）	－
沿道住宅地区	(1)マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、場内車券場、勝舟投票券発売所その他これらに類するもの (2)工場(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を営むもの（原動機を使用する魚肉の練製品の製造又は糖衣機を使用する製品の製造を行うものを除く。)で、作業場の床面積の合計が50m²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0.75kw以下のものに限る。）を除く。） (3)床面積の合計が15m²を超える畜舎		(1)計画図表示の隣地境界線Ａとの境界線までの距離は５mとする。ただし、当該境界線から垂直方向の**敷地奥行が50m以下となる部分の境界線延長が、当該境界線の総延長の過半を占める場合**＊3は2mとする。 (2)都市計画施設である道路(以下「都市計画道路」という。)3･2･40号新都市中央通り線との境界線までの距離は2mとする。 (3)道路（都市計画道路3･2･40号新都市中央通り線を除く）との境界線までの距離は１mとする。 (4)道路のすみ切り部分の境界線までの距離は0.5mとする。 (5)隣地との境界線までの距離は１mとする。	－		
大街区住宅地区	(1)マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、場内車券場、勝舟投票券発売所その他これらに類するもの (2)床面積の合計が15m²を超える畜舎		(1)都市計画道路との境界線までの距離は2mとする。 (2)都市計画道路以外の道路（以下「その他道路」という。）との境界線までの距離は１mとする。 (3)道路のすみ切り部分の境界線までの距離は0.5mとする。 (4)隣地との境界線までの距離は１mとする。	15m		
共同住宅地区	(1)住宅　(2)下宿 (3)事務所、店舗その他これらに類するもの（**共同住宅の２階以下の部分を当該用途に供するもの**＊1を除く。）	500m²		－		
商業業務Ａ地区	(1)住宅（事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるものを除く。） (2)都市計画道路3･3･60号萱丸駅前広場線に面する**１階部分を共同住宅の用に供するもの**＊2（管理人室、廊下又は広間の類、階段、エレベーターその他これらに類するものの用に供する部分を除く。） (3)共同住宅で、住戸専用面積が25m²以下の住戸の戸数が全体戸数の過半を占めるもの (4)寄宿舎又は下宿 (5)倉庫業を営む倉庫 (6)個室付浴場業に係る公衆浴場、ヌードスタジオ、のぞき劇場、専ら異性を同伴する客の休憩の用に供する施設、専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を目的とする店舗その他これらに類するもの (7)床面積の合計が15m²を超える畜舎	500m²	(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。	－	－	
商業業務Ｂ地区		200m²		－	－	
誘致施設Ａ地区	(1)住宅　(2)下宿 (3)マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、場内車券場、勝舟投票券発売所その他これらに類するもの (4)キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの	500m²	(1)都市計画道路との境界線までの距離は５mとする。ただし、当該境界線から垂直方向の**敷地奥行が50m以下となる部分の境界線延長が、当該境界線の総延長の過半を占める場合**＊3は2mとする。 (2)都市計画道路以外の道路（以下「その他の道路」という。）との境界線までの距離は2mとする。 (3)道路のすみ切り部分の境界線までの距離は0.5mとする。 (4)隣地との境界線までの距離は2mとする。	－	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。） (3)前各号以外の構造で、**壁面の位置の制限に規定する距離まで道路境界線から後退させて設けたもの**＊5	－
誘致施設Ｂ地区	(1)住宅　(2)下宿 (3)マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、場内車券場、勝舟投票券発売所その他これらに類するもの (4)キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの (5)建築基準法別表第2（ぬ）項3号及び4号に掲げる建築物その他これらに類するもの (6)劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊技場その他これらに類する建築物でその用途に供する部分（劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあっては、客席の部分に限る。）の床面積の合計が10,000m²を超えるもの		(1)計画図表示の道路境界線Ａとの境界線までの距離は10mとする。 (2)計画図表示の隣地境界線Ａとの境界線までの距離は5mとする。 (3)都市計画道路との境界線までの距離は5mとする。 (4)その他道路との境界線までの距離は2mとする。 (5)隣地との境界線までの距離は2mとする。	－		
誘致施設Ｃ地区	(1)住宅　(2)共同住宅　(3)寄宿舎又は下宿 (4)ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場及びバッティング練習場その他これらに類するもの (5)マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、場内車券場、勝舟投票券発売所その他これらに類するもの (6)カラオケボックスその他これに類するもの (7)床面積の合計が15m²を超える畜舎			－		
誘致施設Ｄ地区	(1)店舗　(2)カラオケボックスその他これに類するもの (3)床面積の合計が15m²を超える畜舎		(1)道路との境界線までの距離は2mとする。 (2)隣地との境界線までの距離は2mとする。	－		
計画建設地区	(1)マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、場内車券場、勝舟投票券発売所その他これらに類するもの (2)床面積の合計が15m²を超える畜舎		(1)都市計画道路との境界線までの距離は5mとする。 (2)その他道路との境界線までの距離は2mとする。 (3)道路のすみ切り部分の境界線までの距離は0.5mとする。 (4)隣地との境界線までの距離は2mとする。	－		
沿道サービス地区	(1)住宅　(2)共同住宅（事務所、店舗その他これらに類する用途に供する部分を有するものを除く。）　(3)下宿 (4)劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、場内車券売場、勝舟投票券発売所その他これらに類する建築物でその用途に供する部分（劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあっては、客席の部分に限る。）の床面積の合計が10,000m²を超えるもの		(1)道路との境界線までの距離は2m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。	－	道路及び隣地境界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。）	
宅地一体型民有緑地地区	－	300m²	(1)道路との境界線までの距離は2m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。	－		別掲
緑地保全型民有緑地地区	－			－		

地区整備計画の解説

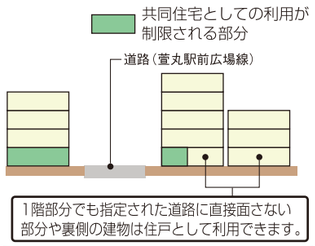
『建築物等の用途の制限』

各地区区分ごとの目指すべき市街地像を実現するため、指定されている用途地域の内容に加え、制限します。

＊1「共同住宅の２階以下を当該用途に供するもの」とは？



＊2「１階部分を共同住宅の用に供するもの」とは？



『敷地面積の最低限度』

敷地の細分化を防ぎ、ゆとりある市街地をつくっていくことを目的とし、各地区区分ごとに、敷地面積の最低限度が決められています。

●「敷地面積の最低限度」にはこんなルールがあります!!

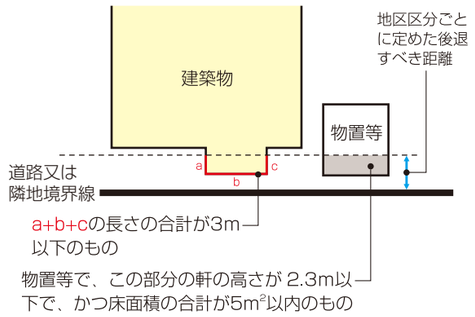
換地又は仮換地の指定がされた画地（一区画の土地）が、敷地面積の最低限度に満たない場合

- **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、最低限度未満の面積で使用することはできなくなります。

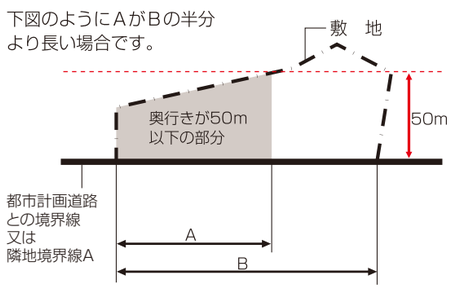
『壁面の位置の制限』

歩行者環境の充実や、ゆとりある住環境の創出を目的とし、各地区区分ごとに、道路や隣地からの壁面の位置を決めています。

●このような緩和規定があります。

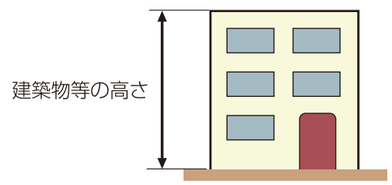


＊3「敷地奥行が50m以下となる部分の境界線延長が、当該境界線の総延長の過半を占める場合」とは？



『建築物等の高さの最高限度』

地区区分によって、周辺地区との調和や配慮の点から、建築物等の高さの最高限度を決めています。

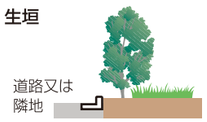


『かき又はさくの構造の制限』

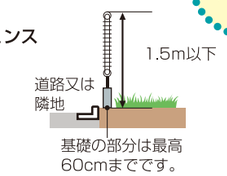
公共空間に面する敷地境界部は景観形成上大変重要な部分であり、そこに設置されるかき又はさくについては、開放性や地域性を感じられる次のような構造にしてください。

●下図のいずれかにしてください。

生垣



透過性フェンス

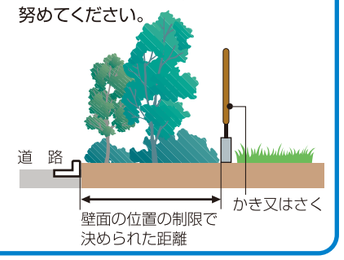


＊4「木、竹、漆くい、自然石、レンガ、瓦その他これらに類する天然材を主要材に用いた塀」とは?

現在地域に見られるような、木、漆くい等の天然素材を用いたものは設置可能です

＊5「壁面の位置の制限に規定する距離まで道路境界線から後退させて設けたもの」とは？

後退した部分は、緑化に努めてください。



『土地の利用に関する事項』

以下の地区では、土地の利用に関するルールも定められています。

地区区分	土地の利用に関する事項
宅地一体型民有緑地地区	敷地面積の 50 %以上を樹林地、草地等として維持、保全を図る。
緑地保全型民有緑地地区	敷地内に現存する樹林地、草地等はその維持、保全を図る。ただし、建築物の敷地その他緑地以外に土地利用する場合には、敷地面積の 50 %以上を樹林地、草地等として維持、保全を図る。

宅地一体型民有緑地地区と緑地保全型民有緑地地区は、地域の緑地資源の保全を目的とした地区と考えています。**特に緑地保全型民有緑地地区においては、敷地に現存する樹林地、草地等の維持、保全を図っていくことを原則とします。**

●緑地保全型民有緑地地区の利用方法については、地域住民に開放し、自然とのふれあいの場を提供する公開型と、環境資源の保全を第一の目的とした非公開型があります。

《緑地保全型の公開型のイメージ》

《宅地一体型のイメージ》

建築予定が決まったら!!

●建築の予定が決まった段階で、事前相談を十分に行ってください。地区整備計画の詳しい説明について、あるいは必要な書類や書式については担当窓口へご相談ください。

●建築物や工作物を造るときまたは、土地を造成したり区画を分割するときには、建築確認申請に先立ち**工事着手の30日前までに市へ地区計画の届出をしていただきます。**市では届出の内容について審査を行います。計画の立案から工事完了までの手順は、裏面の『手続きの流れ』をご覧ください。

●開発許可が必要な事業の場合は、地区計画としての届出は必要ありませんが、計画内容が地区計画に適合していないと許可がおりませんので、地区計画の内容を十分に把握しておく必要があります。