

榛原井之谷地区 地区計画概要

榛原井之谷地区は、土地区画整理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ります。

この地区及びあかね台1丁目の一部を含め、良好な住環境を整備・推進することを目的として、「地区計画」を導入してまちづくりのルールを定めています。

このルールを守り、将来にわたって住み良いまちづくりを進めるため、地区内で建物を建てたり土地の区画形質を変更する場合は、「地区計画の届出」が必要です。



写真はイメージです

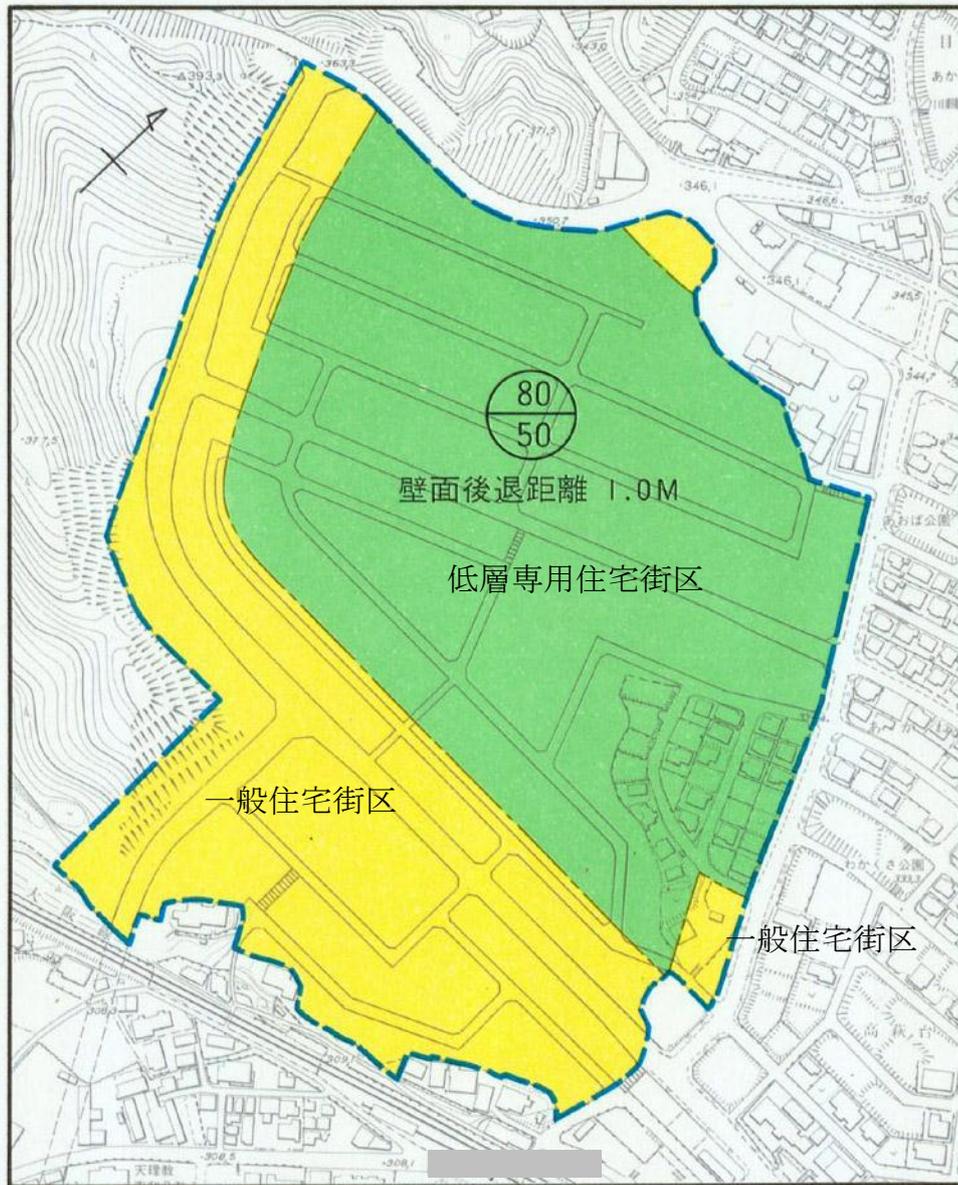
I 地区計画の内容

II 届出の手続き

III 地区計画書

地区計画区域

榛原井之谷地区 地区計画



地区計画
榛原井之谷地区 地区計画
面積 約16.2ha

- 区域の整備・開発及び保全に関する方針
- 地区整備計画

地区計画の決定告示年月日 平成10年12月22日

I. 地区計画の内容

1 敷地の規模を定めてゆとりある街並みに・・・・・

建築物が密集しないよう、敷地の細分化を防止し、ゆとりある落ちついた街並みをつくります。

地区計画では、敷地の最低限度を180㎡と定めています。

2 建物のデザイン・色を制限して調和のとれた街並みに・・・・・

屋根の形態や色彩、建築物等の外壁又はこれに代わる柱の色を制限し、周囲と調和のとれた街並みをつくります。

地区計画では、勾配屋根以外の形状を制限し、また、屋根の色彩や建築物等の外壁又はこれに代わる柱の色は、原色を避け、落ち着いたものとするよう制限しています。

3 広告物の形態を定めて美しい街に・・・・・

広告物の形態を定めて、おちついた環境をつくります。

地区計画では、看板や広告などを設ける場合は、その大きさや提示場所などを定めています。

4 かき・さくの形態を定めてやすらぎのある街に・・・・・

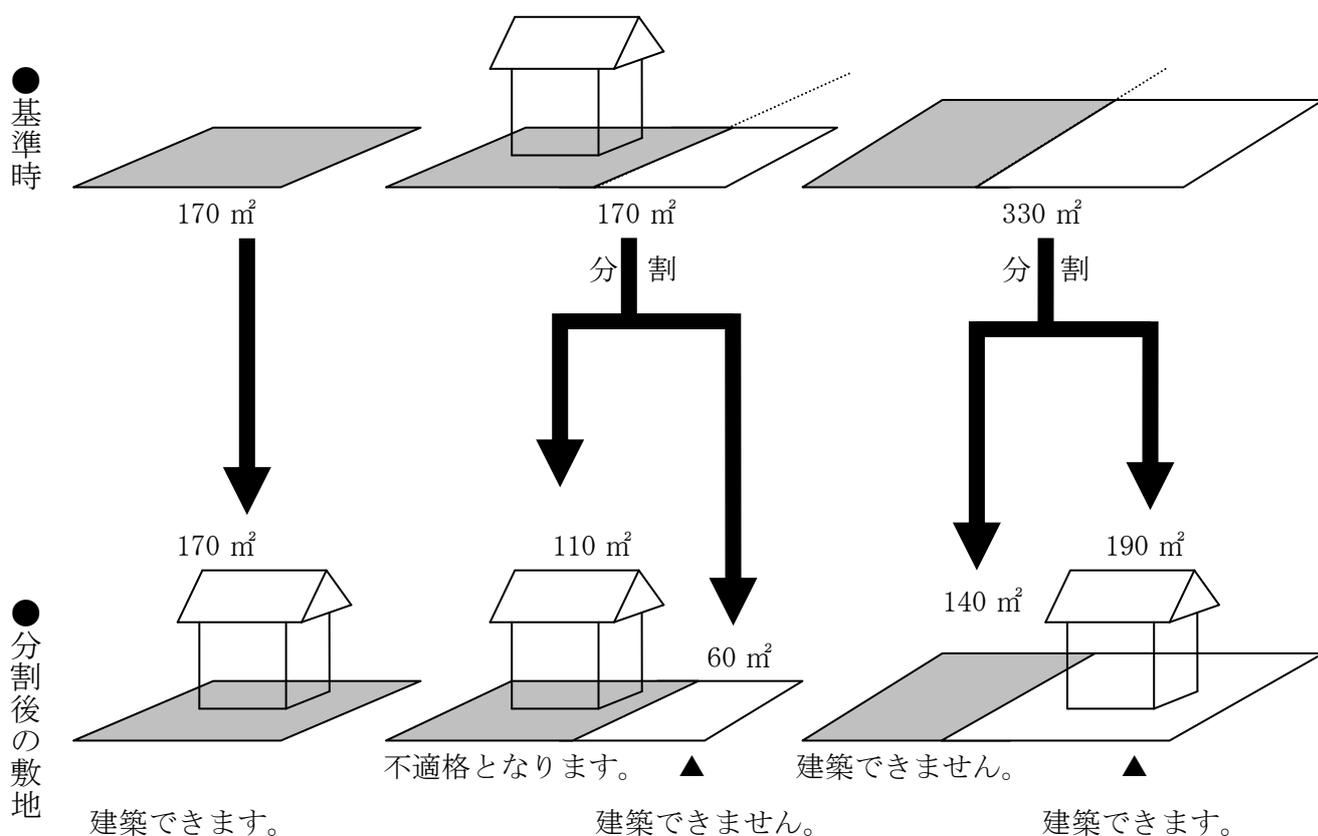
生垣や植栽帯を設けて、緑豊かな街並みをつくります。

地区計画では、敷地境界線から1m以内は生垣、生垣と透視可能なフェンスの併設するように定めています。やむをえずコンクリートブロック造とする場合は、高さを1.8m以下とします。

<補 足 説 明>

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）から後に、新たに180㎡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。
- 基準時では既に180㎡未満である敷地については、この制限は適用されません。よって、その敷地が更地（建築物などが建っていない土地）である場合は建築可能であり、既に建築物が建っている場合は、そのままの敷地で増築・建て替えなどは可能です。



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「地区計画の区域内における行為の届出」が必要です。

市では、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・勧告を行います。

【届出の必要な行為】

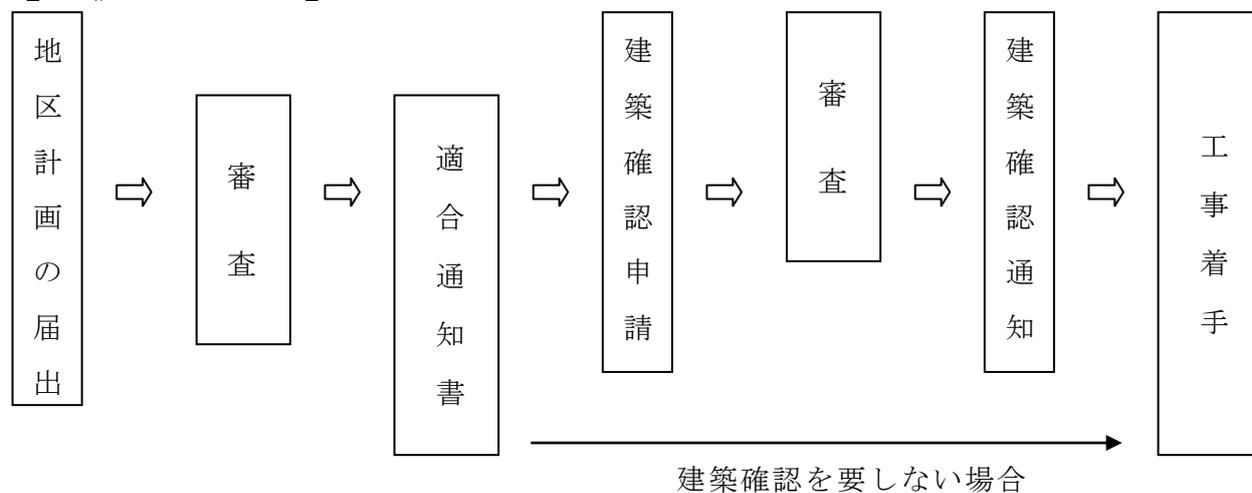
行 為	
(1) 土地の区画形質の変更	土地の区画の変更や切土、盛土、整地などをいいます。
(2) 建築物の建築や工作物の建設	「建築物」には、車庫、物置、建物に附属する門・塀なども含まれます。 「建築」とは、新築、増築、改築、移転をいいます。 「工作物」には、擁壁なども含まれます。
(3) 建築物などの形態又は意匠の変更	地区計画において、建築物などの形態又は意匠の制限が定められている区域で必要です。

【届出の時期】

当該行為に着手する日の30日前までに、市長に届けなければなりません。

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が必要です。

【手続きの流れ】



Ⅲ. 地区計画書

名 称		榛原井之谷地区地区計画		
位 置		(合併前) 奈良県宇陀郡榛原町大字萩原元玉小西、下井足、角柄、高萩台及びあかね台の各一部		
面 積		約16.2ha		
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	<p>本地区は、近鉄大阪線榛原駅に近接し、自然的、歴史的環境が豊かで、定住の場として恵まれた条件を備えた地域にある。本地区の大半は、奈良県の大都市地域における住宅及び住宅地の供給に関する計画において重点供給地域に指定され、現在、榛原井之谷特定土地区画整理事業等によって、道路・公園等の公共施設及び宅地の整備が進められている。また、奈良県中和地方拠点都市地域整備基本計画において位置づけられた榛原アメニティタウン拠点地区に含まれる。</p> <p>このため、当該計画の推進と事業効果の維持増進を図り、事業後に懸念される敷地の細分化等による住環境の悪化を未然に防止するとともに、定住するにふさわしい良好な住宅及び市街地の誘導をめざす。</p>		
	土地利用の方針	<p>本地区を低層専用住宅街区と一般住宅街区に区分する。低層専用住宅街区は、落ち着いた低層住宅地として土地利用を図り、一般住宅街区は、住居の環境を保持しつつ、一定の店舗・事務所などが立地できる合理的な土地利用の促進に努める。また、敷地の細分化を防止するため敷地面積の最低制限を定めて、良好な街並みとゆとりある環境の形成をめざす。</p>		
	建築物等の整備方針	<p>ゆとりをもった良好な環境の形成とその維持・保全を図るため、建築物の敷地面積の最低限度、建築物等の形態又は意匠の制限、垣又はさくの構造の制限を行う。</p>		
地区整備計画	地区の細区分	低層専用住宅街区	一般住宅街区	
	地区の面積	9.7ha	6.5ha	
	建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の敷地面積最低限度	180平方メートル ただし、住宅地として必要な公共公益施設を除く。	
		屋根の形態	建築物の屋根はできる限り勾配屋根とする。	
		屋根の色彩	屋根の色彩は、周囲と調和がとれた落ち着いたものとする。	
		建築物等の外壁又はこれに代わる柱の色彩	建築物等の外壁又はこれに代わる柱の色は、原色を避け、落ち着いたものとする。	
		建築物に表すことができない広告・看板類	<p>低層専用住宅街区</p> <p>屋外広告物については、次のいずれかに該当するものを設置してはならない。 (1) 奈良県屋外広告物条例(昭和35年4月1日奈良県条例第17号)により禁止されているもの (2) 表示面積(同一敷地内に2以上ある場合はその合計)が2平方メートルを超えるもの。 (3) 地盤面から高さが7メートルを超えるもの。 (4) 建築物の屋根、屋上に設置するもの。</p>	<p>一般住宅街区</p> <p>屋外広告物については、次のいずれかに該当するものを設置してはならない。 (1) 奈良県屋外広告物条例(昭和35年4月1日奈良県条例第17号)により禁止されているもの</p>
	垣又はさくの構造の制限	<p>敷地境界線から1メートル以内の距離に存する垣又は、さくの構造は、生垣、透視可能なフェンス等と植栽を組み合わせたものとする。 ただし、やむをえずコンクリートブロック造等とする場合は、その高さを1.8メートル以下とすること。</p>		
	区域地区の細分化は計画図表示のとおり			

【届出書の記入例】

様式十一の二

地区計画の区域内における行為の届出書

平成〇〇年〇〇月〇〇日

宇陀市長

殿

建築主 住所 〇〇〇〇〇〇〇〇

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、

{

- 土地の区画形質の変更
- 建築物の建築又は工作物の建設
- 建築物等の用途の変更
- 建築物等の形態又は意匠の変更
- 木竹の伐採

 } について、下記により届け出ます。

記

1. 行為の場所 宇陀市榛原〇〇〇〇〇〇
2. 行為の着手予定日 平成〇〇年〇〇月〇〇日
3. 行為の完了予定日 平成〇〇年〇〇月〇〇日
4. 設計又は施工方法

(1)土地の区画形質の変更		区域の面積 ㎡				
(2)	建築物の建築又は工作物の建設の概要	(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)		
			届出部分	届出以外の部分	合計	
		(ロ)設計	(Ⅰ)敷地面積			〇〇〇.〇〇㎡
			(Ⅱ)建築又は建設面積	〇〇〇.〇〇㎡	〇〇〇.〇〇㎡	〇〇〇.〇〇㎡
			(Ⅲ)延べ面積	〇〇〇.〇〇㎡ (㎡)	〇〇〇.〇〇㎡ (㎡)	〇〇〇.〇〇㎡ (㎡)
	(Ⅳ)高さ 地盤面から 〇.〇m	(Ⅴ)用途 専用住宅				
		(Ⅵ)垣又は柵の構造 生垣				
(3)	建築物等の用途の変更	(イ)変更部分の延べ面積	(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)木竹の伐採		伐採の面積 ㎡				

備考

1. 届出者が法人である場合には、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。
4. 建築物が兼用住宅の場合は、当該建築物の住宅の用途に供する部分の延べ面積を () 内に記載すること。
5. 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、一の届出書によることができる。

【届出書類】

- ・「地区計画の区域内における行為の届出書」（様式十一の二）・・・・・・・・・・ 2部
- ・添付書類（下表参照）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 各2部

行為の種類	添付書類
土地の区画形質の変更	・ 区域図（1/1,000以上）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、構造図、横断図、断面図、現況平面図
建築物の建築 工作物の建設	・ 配置図（1/100以上）敷地内における建築物などの位置をしめしたもの。 ・ 立面図（1/100以上、2面） ・ 各階平面図（1/100以上、建築物の場合） ・ 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（1/100以上）敷地面積の算定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しめしたもの。 ・ 立面図（1/100以上、2面） ・ 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） ・ 委任状

633-0292

奈良県宇陀市榛原下井足 17 番地の 3

宇陀市役所 まちづくり推進課

TEL 0745-82-5624（直通）

FAX 0745-82-8211

ホームページ URL <http://www.city.uda.nara.jp>