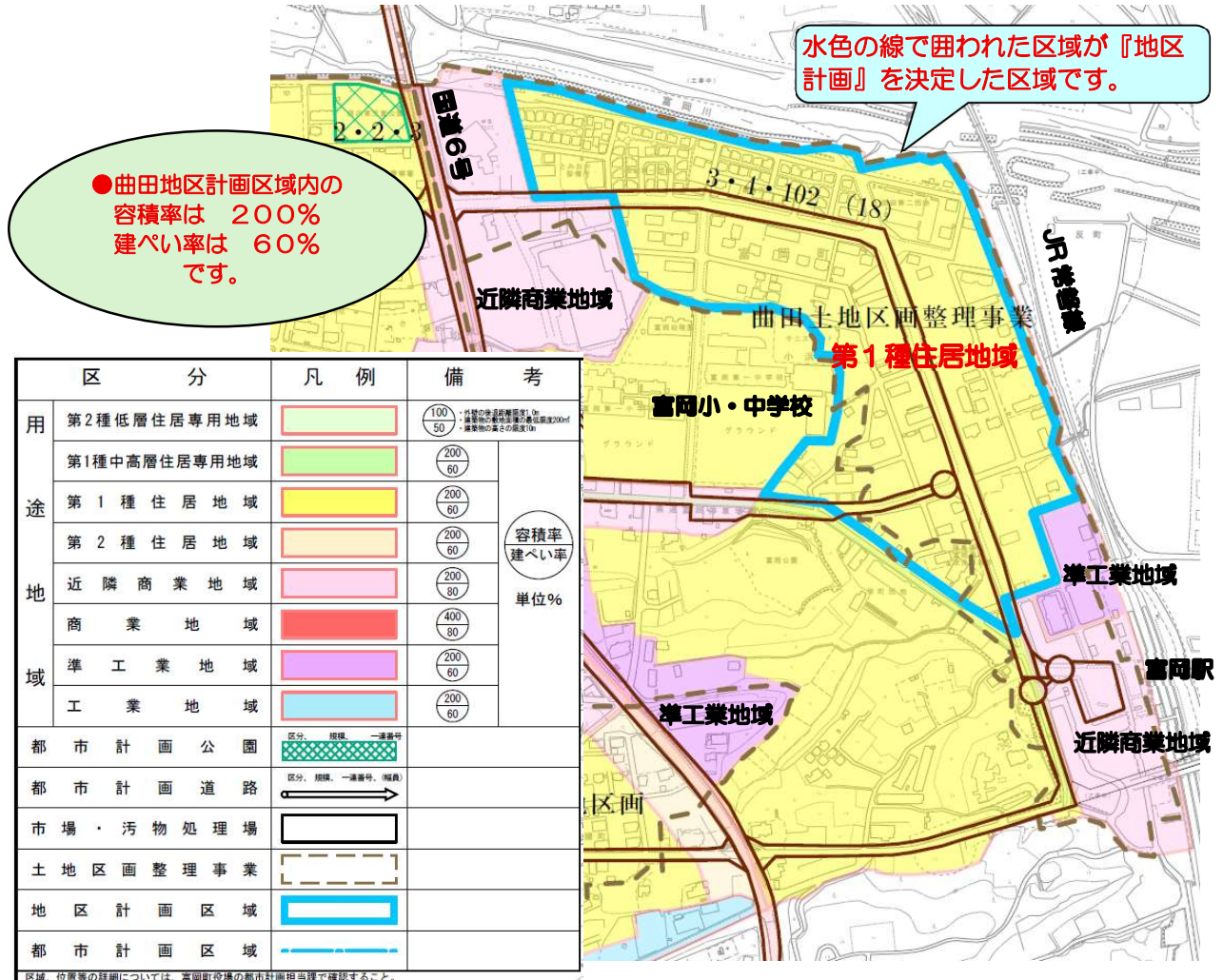


平成21年4月1日 都市計画決定
令和 7年7月1日 改訂版

『曲田地区計画』概要版

『曲田地区計画』は、商業・業務施設と地区の主体となる住居系土地利用とが調和し利便的で緑豊かな潤いと落ち着きのある市街地の形成を図ることを目標として、曲田土地区画整理事業施行地を中心とする区域に平成21年4月1日都市計画決定されました。



1. 建築物等の用途の制限

第1種住居地域に建築できない建築物に加え、次に掲げる建築物は建築してはならない。

- ①ポーリング場、スケート場、水泳場その他これに類するもの
- ②自動車教習所
- ③畜舎

建築基準法（昭和25年法律第201号）第48条第5項の規定に加え、第1種住居地域に建築可能な次の建築物についても地区計画決定区域内においては建築してはならないこととする。

- ①建築基準法施行令第130条の6の2に規定される用途の建築物。（当該用途部分の床面積が3,000㎡未満であっても、建築不可とする。）
- ②自動車教習所。（当該用途部分の床面積が3,000㎡未満であっても、建築不可とする。）
- ③畜舎。（当該用途部分の床面積が15㎡未満であっても、建築不可とする。）

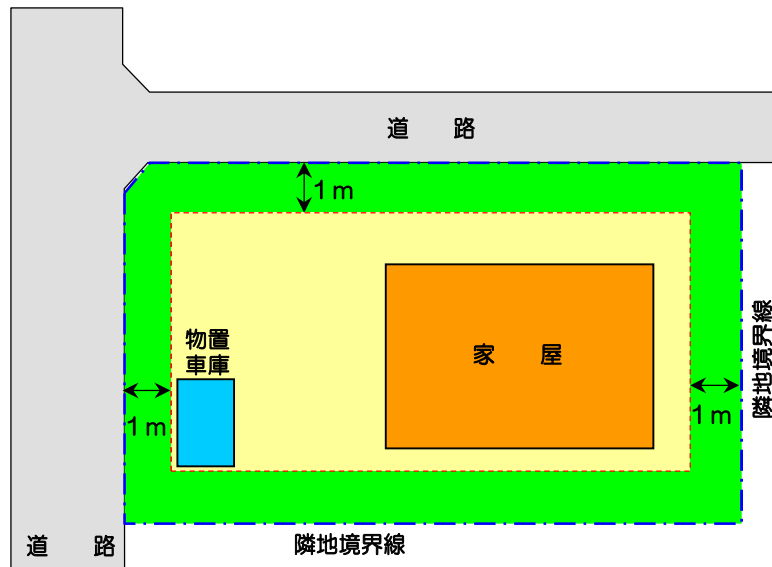
2. 建築物壁面の位置の制限

建築物の外壁（出窓を除く）又はこれに代わる柱の面から道路及び敷地境界までの距離は、1.0 m以上でなければならないものとする。ただし、次の場合は、この限りではないものとする。

- ①外壁又は、これに代わる柱の中心線の長さの合計が 3.0m以下の場合
- ②物置等で、軒高 2.3m以下で床面積の合計が 5.0 m²以下の場合

◆壁面の位置の制限

道路及び隣地境界線から外壁又はこれに代わる柱の面までは、1 m以上後退することとします。
建築基準法第54条を準用。（第一種低層住居専用地域等内における外壁の後退距離）

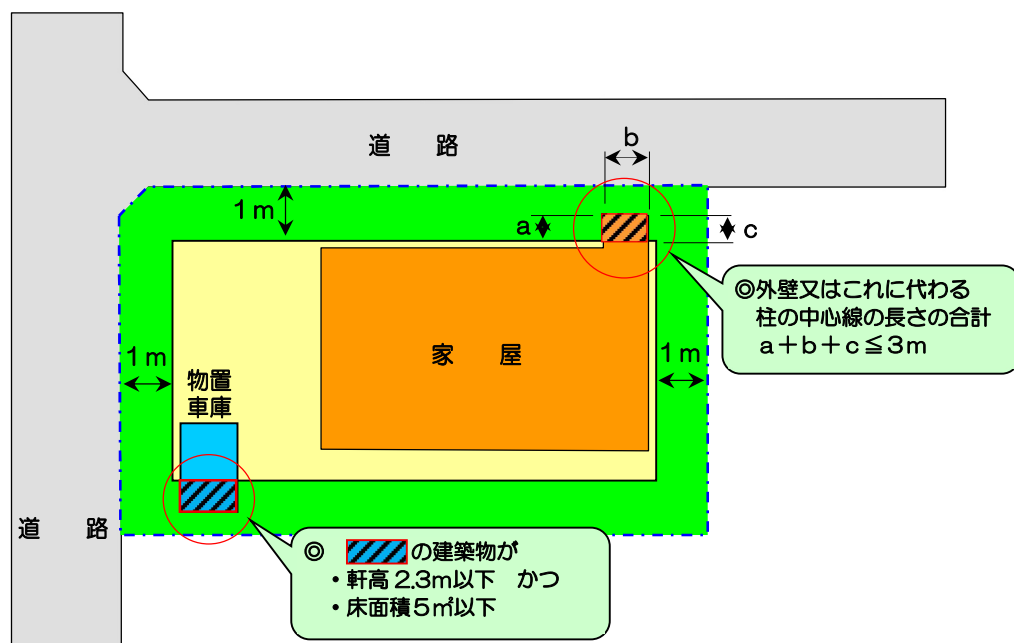


◆例 外

下記のような場合には、壁面を後退することなく建築できます。

建築基準法施行令 第135条の22を準用。

（第一種低層住居専用地域等内における外壁の後退距離に対する制限の緩和）



3. 建築物等の形態又は意匠の制限

建築物の形態又は意匠については、次の各号に掲げるとおりとする。

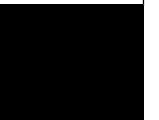
- ①建築物の屋根及び外壁の色調は原色を避け、周辺環境に調和した落ち着いた色調とする。特に、商業・業務施設については、周辺住居との調和を図るものとする。
- ②屋外広告物は、周辺環境との調和に十分配慮したものとし、美観・風致を害しないものとする。

○建築物の色について（①について）

建築物の基調色として、原色を大面積では使用しないことを規定する。

この基準は、周辺の景観に大きな影響を与える基調色に適用するものであり、建築物の低層部などにアクセントとして用いる色彩には適用しないこととする。

下表に「**建築物の基調色として大面積では使用できない色彩**」の例を示します。ただし、これらの色彩も建築物低層部などにアクセントとして用いることは認めることとしていますので、事前にご相談ください。

	建築物の基調色として大面積では使用できない色彩の代表的な例						備 考
日本塗料工業会標準色見本帳番号	05-40X	19-75X	45-40P	75-30P	95-50V		表示する色は、参考です。実際の色とは相違します。
マンセル値	5R4.0/14.0	10YR7.5/14.0	5G4.0/8.0	5PB3.0/8.0	5.0RP5.0/12.0		
(参 考)							

※上表に示す色は、あくまで代表的な例です。この表に示す色が使用できない色彩の全てではありません。

○屋外広告物について（②について）

屋外広告物は「福島県屋外広告物条例」に基づくことを基本とするが、以下については特に考慮することとする。

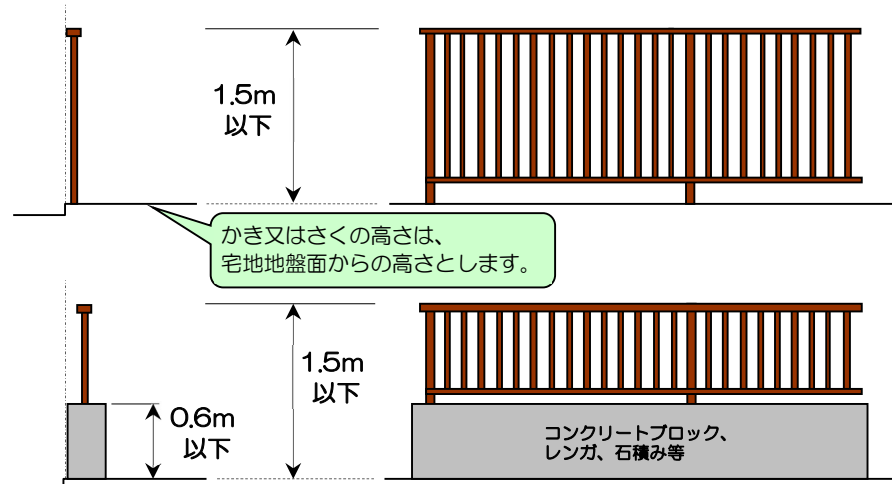
- 1) 敷地内の広告物を必要最低限にまとめ、可能な限り集約すること。
- 2) 色彩、高さ、規模などは、周辺環境との調和を優先し決定すること。
- 3) 映像等を用い常時表示内容を変化させる広告物の設置は、極力避けるものとする。

4. かき又はさくの構造の制限

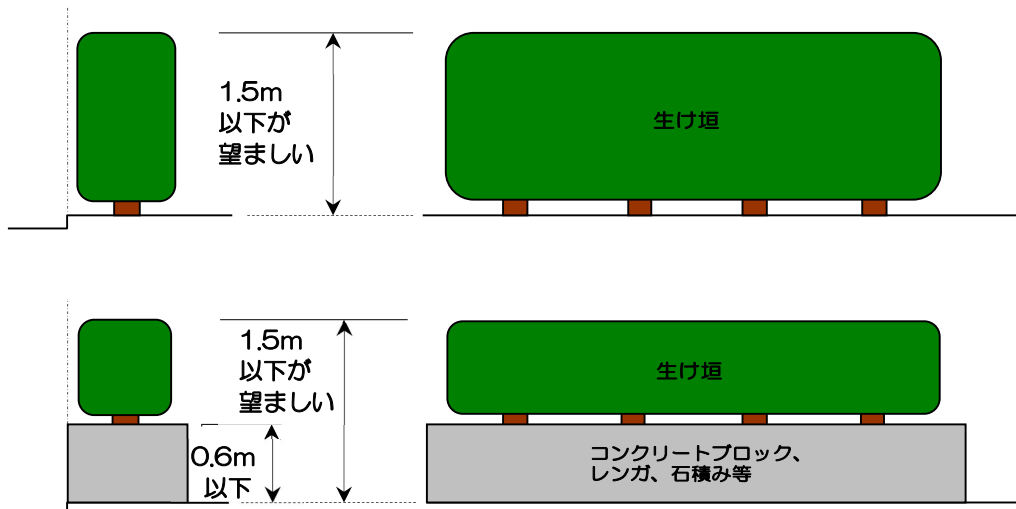
かき若しくはさくの構造は、原則として、次に掲げるものとする。

- ①生垣
- ②透視可能なフェンス・柵とし、その高さは宅地面より 1.5m以下とする。ただし、コンクリートブロック造及びこれらに類する構造の部分の高さは、宅地面より 0.6m以下とする。

◆透視可能なフェンスを設置した場合



◆生け垣を設置した場合（枝や葉は、敷地境界から出ないようにしてください）



5. 建築物等の敷地の高さの制限

建築物等の敷地の高さは、現況地盤面の高さを基本とする。

この規定は、建築物敷地高さを現況地盤面から大幅に変更することにより発生することが想定される「隣接地の雨水排水不良問題」、「日照問題」、「建築物が突出する景観不良問題」などを未然に防ぐ観点から設けた。

- 雨水等の排水不良を解消するための盛土については、周辺へ与える影響が大きい場合、隣地所有者や関係者から意見を聞くなど関係者の調整・同意を必要とすることとする。
- 敷地の掘削による現況地盤高の変更については、土留擁壁等を設置するなど隣地の保全に努めることを必須の条件とする。

6. 新築や増築の際の手続き

◆届出が必要な行為

「曲田地区計画」区域内で、下記の行為を行う者は事前に届出が必要です。

行 為	内 容
建築物等の建築	建築物又は工作物の新築、改築、増築、移転又は用途の変更など
建築物等の形態又は意匠の変更	建築物などの屋根、外壁の形態や色彩の変更、又はかき、さくの構造の変更など
かき又はさくの設置	かき又はさくの新設又は改修など
土地の区画形質の変更	切土、盛土及び土地区画の変更など

◆届出の時期（都市計画法第 58 条の 2）

- 建築確認申請を必要とする行為 ⇒ 建築確認申請前かつ行為に着手する日の 30 日前まで
- その他の行為 ⇒ 行為に着手する 30 日前まで

◆届出の書類

届出には届出書のほかに、下記の図面が必要となります。

届出書の提出部数は、2 部（1 部返却）

業者が代行して手続きを行う場合は、委任状を添付してください。

図 面	縮 尺	表 示 内 容 等
位 置 図	1/2,500 以上	申請地及び方位を表示
配 置 図	1/100 以上	以下を表示 ①建築物及び工作物の位置 ②壁面後退の有効距離 ③かき又はさくの位置
立 面 図	1/50 以上	2 面以上で以下を表示 ①建築物の色彩 ②屋外広告物 ③敷地の縦断面を表示
平 面 図	1/50 以上	特に指示がなければ添付不要
構 造 図	1/50 又は 1/100	かき又はさくの構造等（詳細図）
その他の図面	—	必要に応じ提出を求めたもの

※図面は建築確認申請と同じものを添付してください。

◆届 出 先

富岡町都市整備課 都市計画係 電話 0240 - 22 - 9008

〒979 - 1192 双葉郡富岡町大字本岡字王塚622番地の1

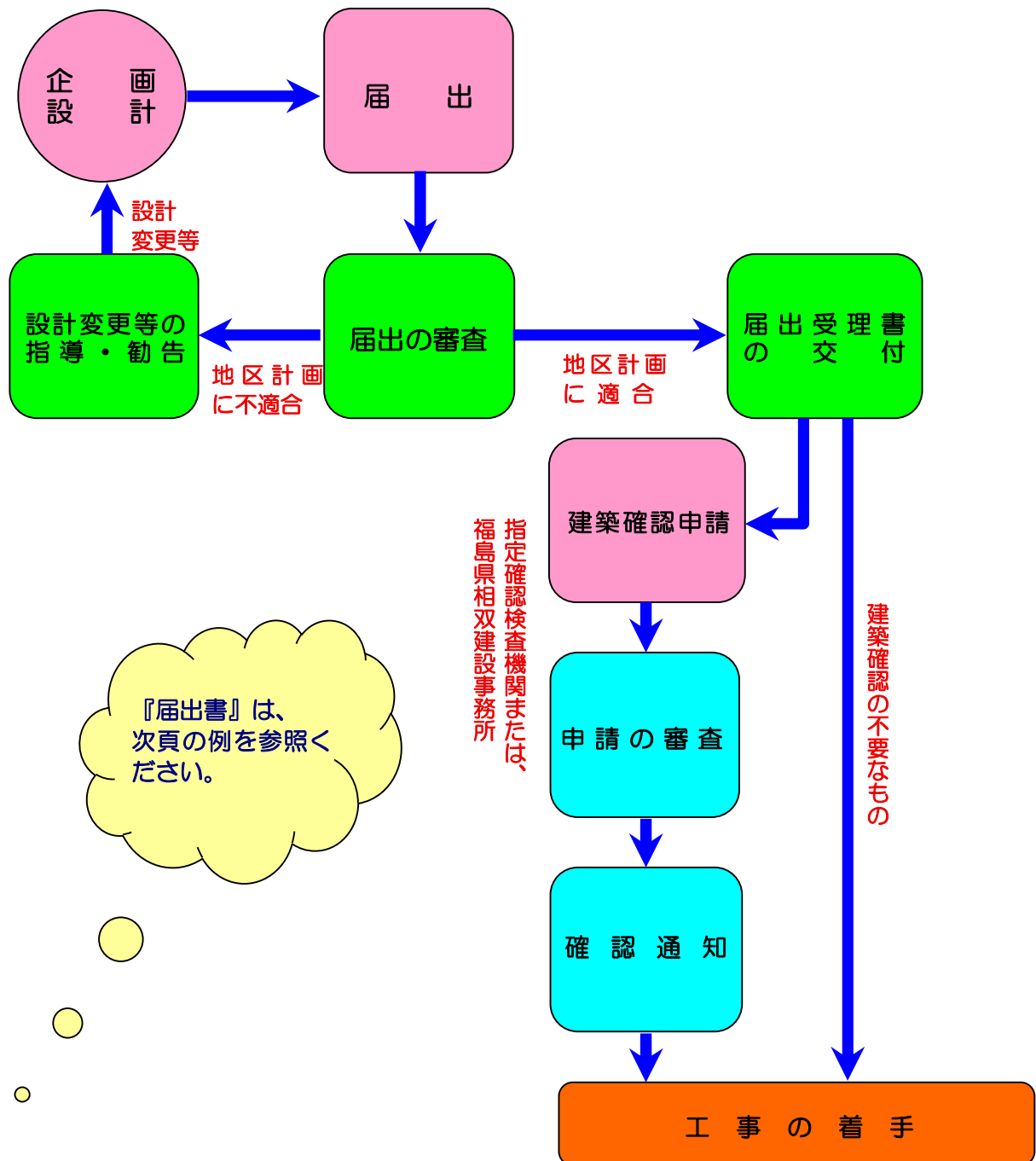
◆受理書の交付

届出の内容が地区計画に適合すると認めるときは、届出をした者に**受理書を交付**します。
(「建築確認申請」の際に受理書を添付願います。)

◆指導・勧告

届出の内容が地区計画に適合していない場合は、**設計変更等について指導・勧告**します。

◆届出から工事着手までの流れ



7. 届出書の書き方

◆届出書は、下記の例を参考にしてお書きください。

地区計画の区域内における行為の届出書

令和 年 月 日

富岡町長 様

届出者 住 所 富岡町大字本岡字王塚 622 番地の 1
氏 名 富岡 太郎
(電 話 090-1234-5678)

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

について、下記により届け出ます。

記

1 地 区 名		☒ 曲田地区 , ☐ 夜の森地区				
2 行 為 の 場 所		富岡町○○○○○○○○○○番地				
3 行為の着手予定日		令和○○年○○月○○日				
4 行為の完了予定日		令和○○年○○月○○日				
5 設 計 又 は 施 行 方 法	① 土地の区画形質の変更		■無, □有 区域の面積 m ² 敷地高の変更 □有 □無			
	② 建 築 物 の 建 築 又 は 工 作 物 の 建 設	(1) 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)			
		(2) 設 計 の 概 要		届出部分	届出以外の部分	合計
			(一) 敷地面積	310.00 m ²	0 m ²	310.00 m ²
			(二) 建築又は建設面積	120.00 m ²	0 m ²	120.00 m ²
			(三) 延べ面積	180.00 m ²	0 m ²	180.00 m ²
			(四) 用途	■住宅 地盤面から 7.5m, 地上 2 階 ■車庫 地盤面から 2.5m □倉庫等 地盤面から m		
			(五) 高さ及び階数			
			(六) 屋根・外壁当の色彩	屋根: グレー 外壁: アイボリー 工作物:		
	(七) かき又はさくの設置の有無及び構造	■有 □生垣, 高さ m , □無 ■柵 , 高さ 1.2m				
③ 建築物等の用途変更	(1) 変更部分の延べ面積 m ²	(2) 変更前の用途	(3) 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)				

地区計画の区域内における行為の届出書

令和 年 月 日

富岡町長 様

届出者 住 所 富岡町

氏 名

(電 話)

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

について、下記により届け出ます。

記

1 地 区 名	☐ 曲田地区 , ☐ 夜の森地区					
2 行 為 の 場 所	富岡町					
3 行為の着手予定日	令和 年 月 日					
4 行為の完了予定日	令和 年 月 日					
5 設 計 又 は 施 行 方 法	① 土地の区画形質の変更		☐ 無, ☐ 有 区域の面積 m ² 敷地高の変更 ☐ 有 ☐ 無			
	② 建築物の建築又は工作物の建設の概要	(1) 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)			
		(2) 設計		届出部分	届出以外の部分	合計
			(一) 敷地面積	m ²	m ²	m ²
			(二) 建築又は建設面積	m ²	m ²	m ²
			(三) 延べ面積	m ²	m ²	m ²
			(四) 用途	☐ 住宅 地盤面から m, 地上 階		
			(五) 高さ及び階数	☐ 車庫 地盤面から m ☐ 倉庫等 地盤面から m		
			(六) 屋根・外壁当の色彩	屋根 : 外壁 : 工作物 :		
	(七) かき又はさくの設置の有無及び構造	☐ 有 ☐ 生垣, 高さ m , ☐ 無 ☐ 柵 , 高さ m				
③ 建築物等の用途変更	(1) 変更部分の延べ面積	(2) 変更前の用途	(3) 変更後の用途			
	m ²					
④ 建築物等の形態又は意匠の変更		(変更の内容)				

備 考

- 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。
- 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。
- 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。
- 具体的な内容が説明できる図面を添付すること。
- 提出部数は2部。