

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 ◆

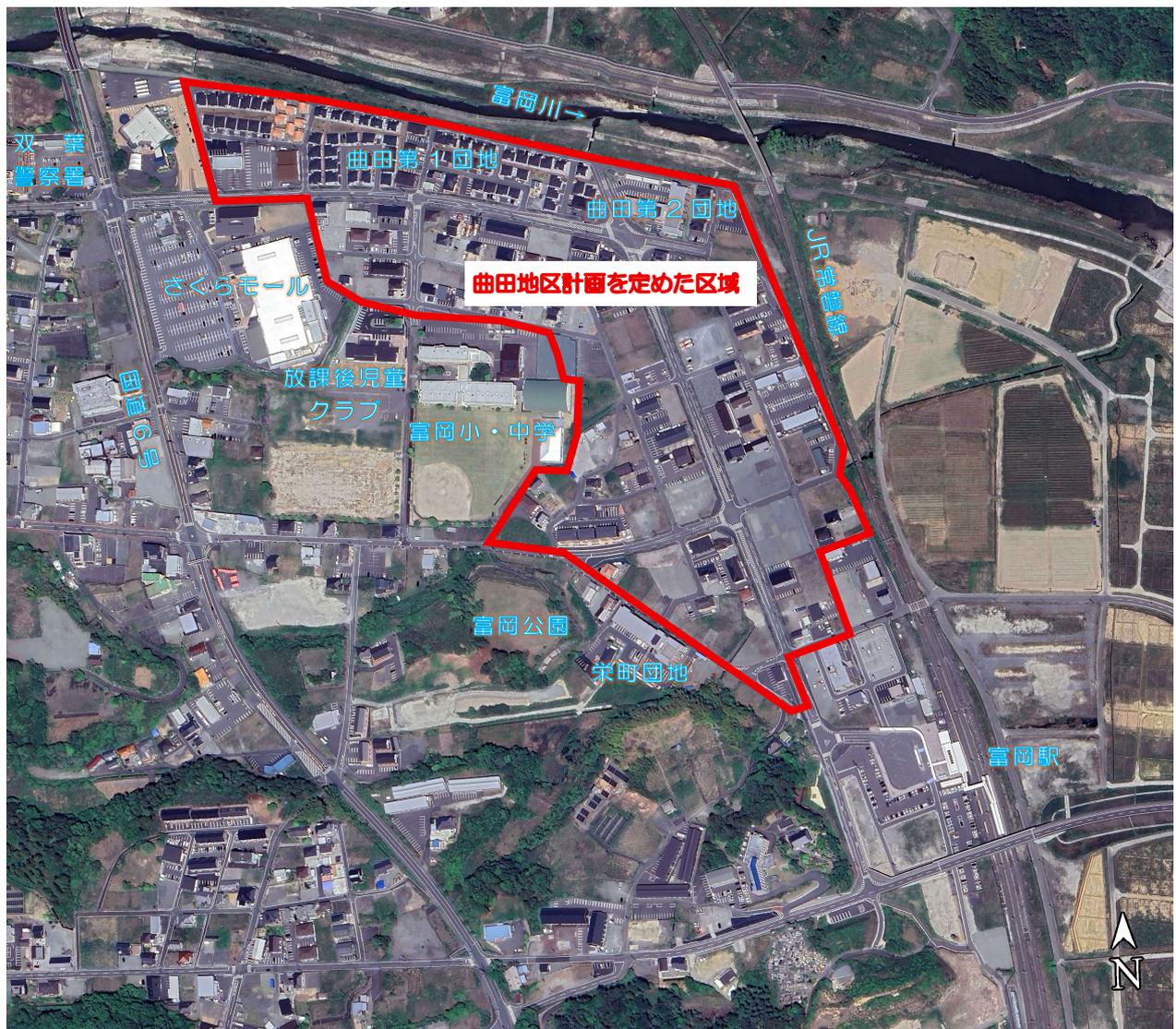
地区計画届出の手引き



富 岡 町

目 次

◆はじめに	1
◆地区計画の目標	2
◆地区計画を定めた区域	3
◆建築物等の用途について	4
◆建築物の壁面の位置について	5
◆建築物の形態又は意匠について	7
◆かき又はさくの構造について	8
◆建築物等の敷地の高さの制限について	10
◆新築や増築の際の手続き	11
◆届出書の書き方	13
◆建築物等の用途制限（参考）	15
◆曲田地区計画区域図	16



はじめに

曲田土地区画整理事業地の一部を平成21年度より供用開始し、途中、東日本大震災および福島第一原子力発電所事故等による事業計画変更もありましたが、令和6年度にすべての事業が完了し供用を開始しております。

- 曲田地区は、JR常磐線富岡駅と一般国道6号および県道広野小高線を連絡する地区幹線道路が整備され、隣接する教育施設等との連携により新たな“町の顔”また“復興の象徴”として、文化教育・経済活動の中心となるべく期待されています。
そこで、これからの“まちづくり”において、土地区画整理事業による整備効果の維持・保全を図り、緑豊で快適な市街地の形成や住み良い環境の創出をめざすべく『地区計画』を策定しました。
- 『地区計画』は、将来に亘って良好な住環境を維持していくために、“まちづくりの目標”と“まちづくりのルール”を定める都市計画制度であり、平成21年4月1日に都市計画決定しました。
- 『地区計画』がめざす“まちづくり”を実現するためには、皆さまに『地区計画』の趣旨や内容をご理解いただき、実践いただくことが大変重要となります。
建築物等を建てる際には、建築確認申請などの前に、皆さまより『届出』をいただき、建築等の計画が地区計画に適合するものであるか否かを町が確認し、『受理書』を交付したり、計画の変更を求めたりすることとなります。
- この手引きにより、制度の趣旨と内容をご理解いただき、皆さまお一人お一人が曲田地区のまちづくりに参加くださいますようお願いを申し上げます。

地区計画の目標

地区計画の目標

本地区は、富岡町中央東部に位置し、東に JR 常磐線富岡駅、西に一般国道6号を有し、放課後児童クラブ・小中学校や既存商店街等が隣接する文化教育・経済活動の中心を担う地区である。

本地区計画は、用途地域指定により立地を可能とした一定規模の商業・業務施設と、地区の主体となる住居系土地利用が調和し、利便的で落ち着きのある職住近接の「まちづくり」を目標とする。

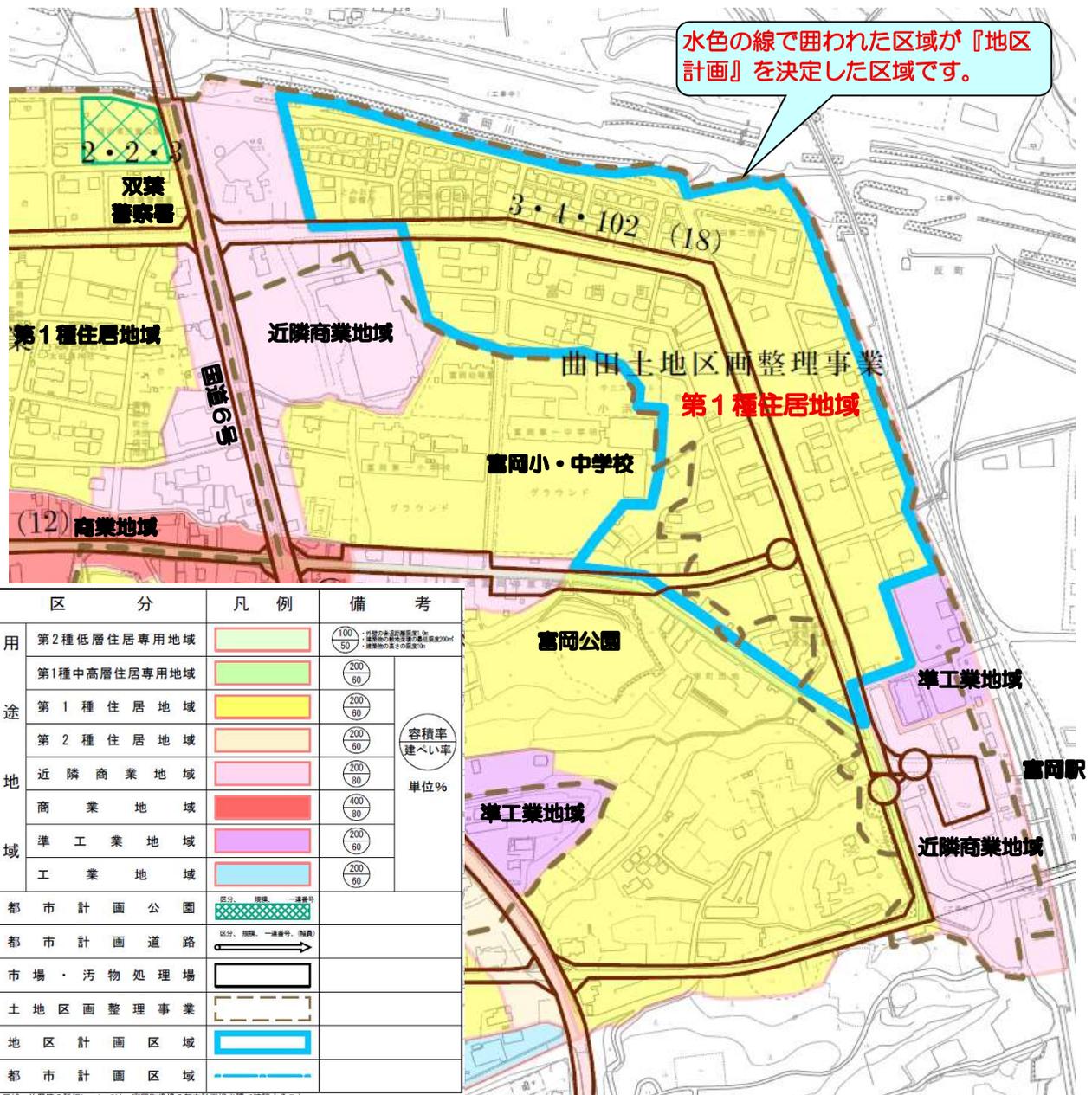
- 曲田地区計画が定められる区域は『第1種住居地域』により用途制限されていますが、地区計画において、第1種住居地域で認められる一部の用途に制限を加え、地区の主体的土地利用となる“住居系土地利用（一般住宅への利用）”が促進されるよう配慮しました。
- また、一定規模の商業施設や業務施設が、地区の景観形成や雰囲気づくりに支障とならないよう配慮を求め、 “建築物の色彩” や “屋外広告物” などについての制限を設けました。
- なお、“建築物の色彩” の制限は一般住宅へも適用させ、“建築物の壁面の位置” や “かきや柵の構造” の制限などにより、統一感のある落ち着いたまちなみの形成を目指します。

土地利用の方針

地区の土地利用の主体となる一般住宅と一定規模の商業・業務施設との調和のとれた「まちなみ」の形成と、適切な緑地空間の確保により、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。

地区計画を定めた区域

- 曲田土地区画整理事業を施行する区域及びその周辺区域には、下の用途地域図に示すように「第1種住居地域」、「近隣商業地域」、「準工業地域」の3種類の用途地域が定められています。
- **地区計画が決定されている区域は、第1種住居地域により用途制限する下図の水色の線で囲まれた区域です。**
- この区域においては、用途地域による制限の不足分を補うために建築物等に関する制限を設定し、一般住宅と商業・業務施設の調和の取れた「利便的で緑豊かな潤いと落ち着きのある」まちづくりを行おうとするものです。
- 地区計画が定められますと、地区計画の区域内において、建築物の建築等の行為に際しては『届出』が必要となります。この届出書に対して町長は『受理書』の交付又は、設計の変更などの『勧告』を行います。



区分	凡例	備考
用途地域	第2種低層住居専用地域	(100/50) : 容積率の上限は50% : 建築物の高さは20m以下
	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)
	近隣商業地域	(200/80)
	商業地域	(400/80)
	準工業地域	(200/60)
都市計画公園	区分、階級、一連番号	容積率 建ぺい率 単位%
	区分、階級、一連番号、階高	
都市計画道路	区分、階級、一連番号、階高	
市場・汚物処理場		
土地区画整理事業		
地区計画区域		
都市計画区域		

区域、位置等の詳細については、富岡町役場の都市計画担当課で確認すること。

建築物等の用途について

曲田地区計画区域の用途地域は、全区域『第一種住居地域』です。
 地区計画区域内では、第一種住居地域に建築できない用途の建築物に加え、次の用途の建築物を建築することはできません。

地区計画で建築できない用途として加える建築物		備 考
1	ポーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場、スキー場	当該用途部分の床面積が 3,000 平方メートル未満であっても、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 平方メートル未満であっても、建築不可とする。
3	畜舎	当該用途部分の床面積が 15 平方メートル未満であっても、建築不可とする。

◆『用途地域』とは

用途地域制度は、良好な市街地環境の形成や、都市における住居・商業・工業などの適正な配置による機能的な都市活動の確保を目的として、建築物の用途・容積率・建ぺい率・高さなどを規制誘導する都市計画及び建築規制制度です。

●曲田地区計画区域内の容積率は 200%
 建ぺい率は 60%
 です。

▼容積率とは

建築物各階の床面積合計の敷地面積に対する割合です。

▼建ぺい率とは

建築物の建築面積(いわゆる「建て坪」)の敷地面積に対する割合です。

●曲田地区計画区域においては、100 坪の敷地に建築物を建築する場合
 ・建て坪は 60 坪以内
 ・延床面積は 200 坪以内
 となります。

用 途 地 域

第一種低層住居専用地域

(低層住宅の良好な環境保護のための地域)

第二種低層住居専用地域

(小規模な店舗の立地は認められる低層住宅の良好な環境保護のための地域)

第一種中高層住居専用地域

(中高層住宅の良好な環境保護のための地域)

第二種中高層住居専用地域

(一定の利便施設の立地は認められる中高層住宅の良好な環境保護のための地域)

第一種住居地域

(大規模な店舗・事務所の立地は制限される住宅の環境保護のための地域)

第二種住居地域

(大規模な店舗・事務所の立地も認められる住宅の環境保護のための地域)

近隣商業地域

(近隣の住宅地の住民のための店舗・事務所の利便の増進を図る地域)

商業地域

(店舗・事務所の利便の増進を図る地域)

準工業地域

(環境の悪化をもたらす恐れのない工業の利便の増進を図る地域)

工業地域

(工業の利便の増進を図る地域)

※準住居地域、田園住居地域、工業専用地域の紹介は省略しています。

建築物の壁面の位置について

道路や隣地境界線ぎりぎりに建物などが建っていると、非常に窮屈な印象を受け、良好な居住環境のイメージを持つことができません。

そこで地区計画では、日照・通風を良くすることやプライバシーを保護することなどを目的に、道路や隣地境界から建築物壁面までの距離を確保するよう、その距離を制限することとしています。

この制限により確保いただいたスペースを緑化などのスペースとして利用することで、「みどりゆたかな」まちなみの形成も図られるのではないかと考えられます。

◆「壁面後退」を実施したまちなみ



道路境界線や隣地境界線から一定の距離をおいて建築物を建てれば、日照や通風などの住環境を良好に保つことができます。さらに、空いた部分は緑化スペースとして有効活用することで、良好な景観形成の一助となります。



建物と建物との間が狭いと、日照や通風も悪くなり、火災が発生した場合には、延焼などの危険性も高まります。また、隣家から屋根を簡単に窺うことができしまいプライバシーが損なわれたり、死角が増えることによる防犯上の問題も生じます。

◆壁面の位置の制限

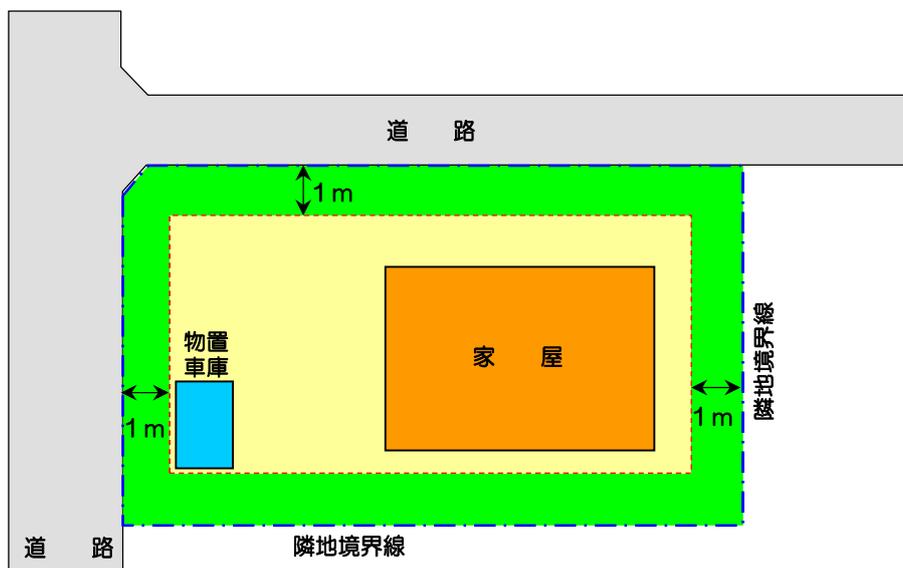
建築物の外壁（出窓を除く）又はこれに代わる柱の面から道路及び敷地境界までの距離は、1.0m以上でなければならないものとする。ただし、次の場合は、この限りではないものとする。

- 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㎡以下の場合

○壁面の位置

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、1m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）

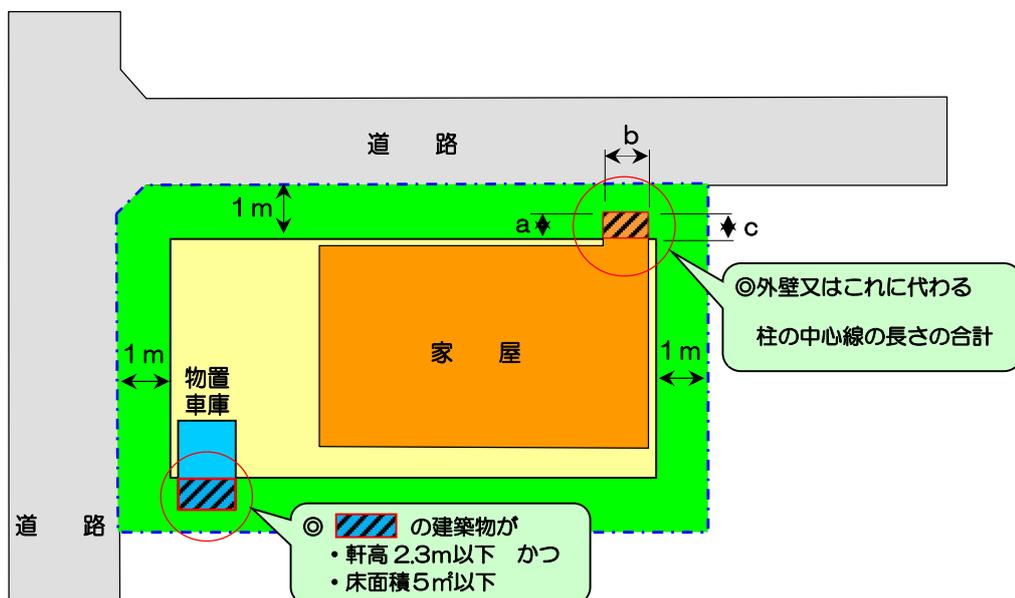


○例 外

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）



建築物等の形態又は意匠について

建築物はそれぞれが“個”であるとともに、“集合”としてまちを形成するものといわれています。つまり、ひとつひとつの建物のイメージがまち全体のイメージにつながるということです。

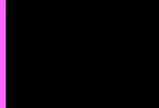
建物のイメージは屋根や外壁の色彩・色調に大きく左右されることから、曲田地区計画では、建築物の屋根や外壁の色彩・色調について「周辺環境に調和した落ち着いたもの」として制限しています。

また、無秩序な看板等の設置を防ぎ良好な景観形成のために、福島県屋外広告物条例に基づき周辺環境との調和に十分配慮することを併せて規定しています。

◎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もののある色調とする。

建築物の屋根や外壁の色調は、まちをイメージする大きな要素です。赤色や黄色などの**原色を大面積で使用するのはなく**、周辺の樹木などと調和のとれた落ち着いたもののある明るさや色を選択ください。

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。

広告物や看板は、まちの華やかさや賑わいを感じさせるものですが、度が過ぎると煩雑さを感じたり落ち着いた雰囲気になってしまうことがあります。

屋外広告物の設置は「福島県屋外広告物条例」に基づくことを基本としますが、周辺環境との調和を目指し、以下について特に考慮ください。

- ①敷地内の広告物は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、極力避けること
- ④電柱等を利用した広告の設置は原則しないこと

かき又はさくの構造について

道路と宅地の境界が高い石塀などで囲まれていると、見通しが悪いうえ圧迫感があります。地区計画では、道路や隣地との境界部分を生垣やフェンスなどの“やわらかい”感じのものにすることで、開放感と統一感のある『みどりあふれるまちなみ』の形成が図られるとして、かきや柵の制限をします。

なお、道路や隣地から透視可能な構造とすることで、犯罪の未然防止効果も期待されます。

◆かき、さくに植栽を活用したまちなみ



まちなみに統一感があり、やわらかい印象を受けます。植栽により身近に四季を感じることができ、開放感にあふれています。さらには、犯罪の未然防止や隣近所のコミュニティの形成にも役立つものと考えられます。

◆透視可能なフェンス等の例



◆石塀やブロック塀などによる場合



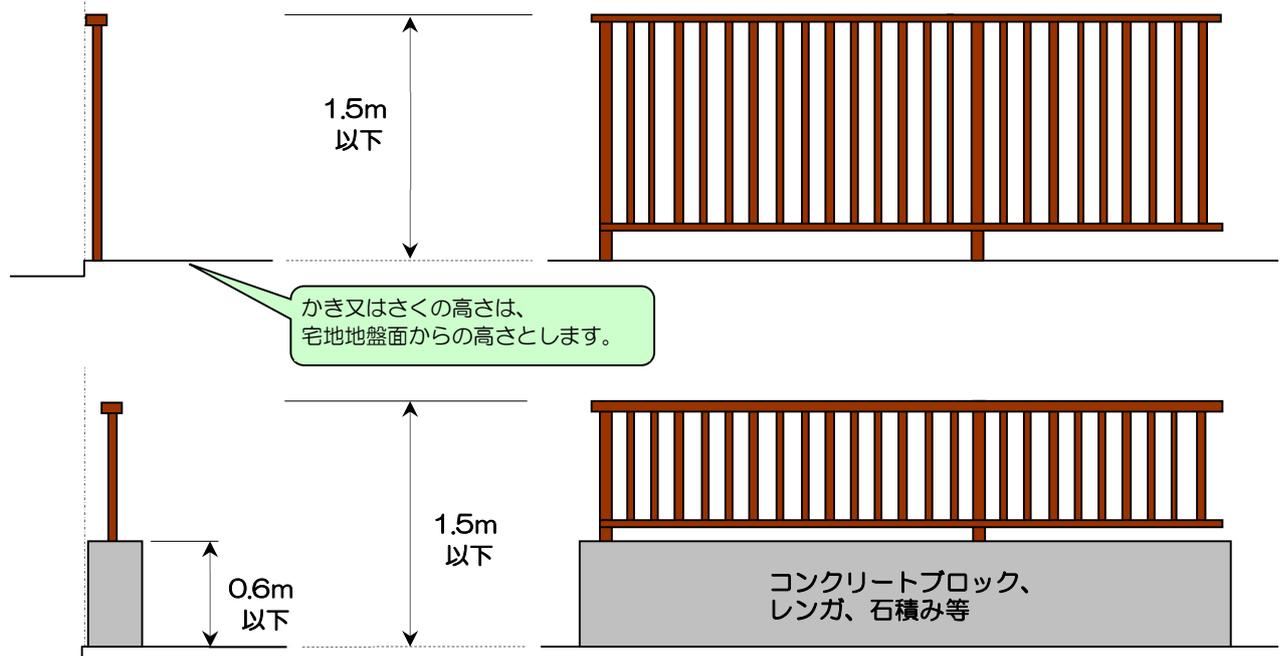
圧迫感があり閉鎖的な感じを受けます。外から中の様子が見えないために、火災や犯罪の発見が遅れたり、地震の際には倒壊の危険性もあります。また、交差点部は見通しが悪く交通事故を招きかねません。

◎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。

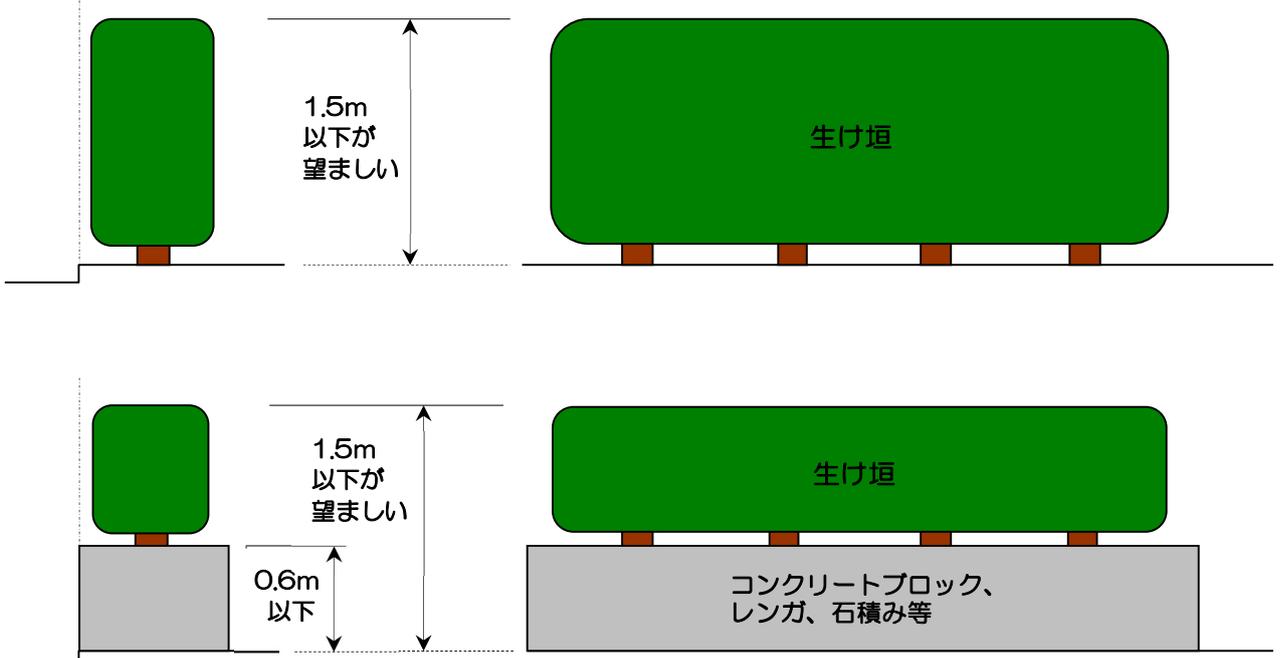
①生垣

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）



建築物等の敷地の高さの制限について

曲田地区計画区域の大部分は、曲田土地区画整理事業により敷地の造成や区画割がなされており、事業区域内が極力平坦な状態になるよう（極端に大きな土留擁壁が必要にならないように）計画され造成されています。

このため、敷地の高さを大幅に変更すると「**予期していなかった雨水排水不良問題**」や建築物が突出することによる「**日照問題、景観不良問題**」などの発生が予測されます。

曲田地区計画では、これら諸問題の発生を未然に防ぐ観点から建築物の敷地の高さの変更を制限しています。

◎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。

- 「建築物敷地の高さの変更は、〇〇cmを超えて行うことはできない」といった数値規制は設けていません。周辺へ与える影響をお考えください。
- 「樹木等植栽のための盛土による地盤高の変更」は、行うことができます。ただし、これを拡大解釈し、必要以上に盛土することはできません。
- 「雨水の排水不良を解消するための盛土による地盤高の変更」は、行うことができます。ただし、この場合であっても周辺へ与える影響が大きい場合は、隣接土地所有者や関係者と相談いただき了解を得ることが必要です。
- 「敷地の掘削による地盤高の変更」は、基本的に制限することはありません。ただし、土留擁壁を設置するなど隣接地の保全に努めることを必要とします。

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6 2 2番地の1

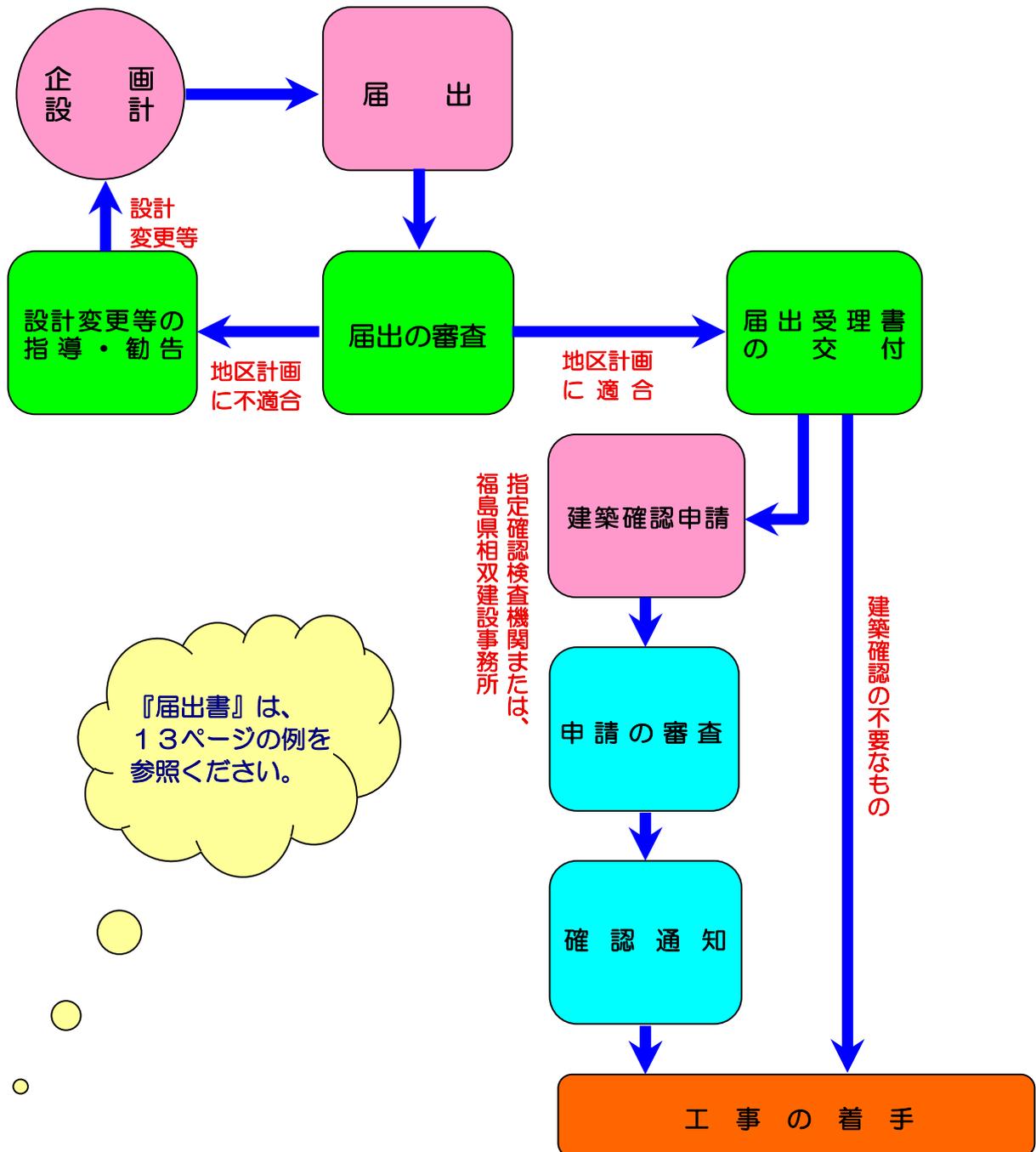
◆受理書の交付

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



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 5 8 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	<input checked="" type="checkbox"/> 曲田地区 , <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 無, <input type="checkbox"/> 有 区域の面積 m ² 敷地高の変更 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無				
	② 建築物の建築又は工作物の建設概要	(1) 行為の種別	<input checked="" type="checkbox"/> 建築物の建築 <input checked="" type="checkbox"/> 工作物の建設 (<input checked="" type="checkbox"/> 新築 <input type="checkbox"/> 改築 <input type="checkbox"/> 増築 <input type="checkbox"/> 移転)			
		(2) 設計	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	<input checked="" type="checkbox"/> 住宅 地盤面から 7.5m, 地上 2 階 <input checked="" type="checkbox"/> 車庫 地盤面から 2.5m <input type="checkbox"/> 倉庫等 地盤面から m			
		(五) 高さ及び階数	<input type="checkbox"/> 倉庫等 地盤面から m			
	(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	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 生垣, 高さ m , <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/> 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)					

建築物等の用途制限（参考）

『曲田地区計画』区域内における建築物の用途制限		「曲田地区計画」策定区域の全域	備 考
	建てられる用途 建てられない用途		
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿			
兼用住宅で、非住宅部分の面積が、50㎡以下かつ建築物の延床面積の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		
	店舗等の床面積が150㎡を超え500㎡以下のもの		
	店舗等の床面積が500㎡を超え1,500㎡以下のもの		
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え3,000㎡以下のもの		
	店舗等の床面積が3,000㎡を越えるもの		
事務所等	事務所等の床面積が150㎡以下のもの		
	事務所等の床面積が150㎡を超え500㎡以下のもの		
	事務所等の床面積が500㎡を超え1,500㎡以下のもの		
	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㎡を越えるもの		
ホテル、旅館		▲	▲3,000㎡以下
遊戯・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場等	◆	◆地区計画で建築不可と制限
	カラオケボックス等		
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所		
	劇場、映画館、演劇場、観覧場		
	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等		
公共施設・病院・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		
	図書館等		
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局		
	神社、寺院、教会等		
	病院		
	公衆浴場、診療所、保育所等		
	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		
	自動車教習所	◆	◆地区計画で建築不可と制限
工場・倉庫等	単独車庫（付属車庫を除く）	▲	▲3,000㎡以下2階以下
	建築物付属自動車車庫（①②③については、建築物の延床面積の1/2以下かつ備考に記載の制限有）	▲	▲2階以下（一団地の敷地内について別に制限あり）
	倉庫業倉庫		
	畜舎（15㎡を超えるもの）	◆	◆地区計画で建築不可と制限、床面積15㎡以下でも建築不可
	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
	危険性や環境を悪化させる恐れが非常に少ない工場	▲	▲原動機・作業内容の制限あり、作業場の床面積50㎡以下
	危険性や環境を悪化させる恐れが少ない工場		
	危険性や環境を悪化させる恐れがやや多い工場		
	危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させる恐れがある工場		
	自動車修理工場	▲	▲作業場の床面積50㎡以下
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	▲	▲3,000㎡以下
	量が少ない施設		
	量がやや多い施設		
	量が多い施設		
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処分場、ごみ焼却場		都市計画決定が必要な施設	

曲田地区計画区域図

