

平成7年9月19日 都市計画決定
令和7年7月 1日 改訂版

◆ 夜の森地区 ◆

地区計画届出の手引き



富 岡 町

目 次

◆はじめに	1
◆区域の整備・開発及び保全の方針	2
◆地区計画の内容	3
◆建築基準法 別表第二	4
◆建築物等の用途について	5
◆第2種低層住居専用地域について	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
◆夜の森地区計画区域図	15



区域の整備・開発及び保全の方針

◆地区計画の目標

本地区は、富岡町の北部に位置し、東北一の桜のトンネルで有名な都市計画である夜の森公園と夜の森つつみ公園に囲まれた花と緑あふれた住環境に恵まれた地区である。

本計画は、既存市街地の住環境の保全と区画整理地区の一体的な市街地形成を図り、用途地域の決定に併せて良好な住居系市街地の形成を誘導することを目的とする。

◆土地利用計画の方針

恵まれた環境と調和した良好な住宅地にふさわしい土地利用を図るため、既存の住宅地等を保全する「A地区」、新夜ノ森土地区画整理事業に併せて良好で低層な住宅を推進している「B地区」及び町営住宅からなる「C地区」に区分する。

A地区：低層住宅の良好な環境を維持し、未利用地についても既存住宅地と併せ一体的な低層住宅地の形成を図る。

B地区：土地区画整理事業にあわせて住環境の向上及び交通等の利便性の向上を図る。

C地区：既存の町営住宅を中心として、周辺の住環境に十分配慮した集合住宅地区の形成を図る。

◆建築物等の整備の方針

良好な住環境の向上を図り、調和のとれた街並みと良好な都市景観を形成するため、各地区の特性に応じ、建築物の整備に関して次のような方針を定める。

A地区：建築物の用途や制限や高さの制限により、隣接する桜並木に調和した落ち着いた住環境を創設する。

B地区：建築物の用途の制限や意匠・形態の制限により、落ち着いた良好な低層住宅地としての環境を維持するとともに、かき、さくの構造の制限によりゆとりあるおおいのある住環境を創出する。

C地区：良好な中高層の集合住宅として維持保全する。恵まれた環境と調和した良好な住宅地にふさわしい土地利用を図るため、既存の住宅地等を保全する「A地区」、新夜ノ森土地区画整理事業に併せて良好で低層な住宅を推進している「B地区」及び町営住宅からなる「C地区」に区分する。

地区計画の内容

◆A地区

既存市街地の良好な低層住宅地を保全し、未利用地についても一体的な低層住宅地の形成を図るため、建築基準法に基づく建築物の用途の制限に加え、第1種中高層住居専用地域及び第1種住居地域については、地区計画において次のような用途、高さの制限を行う。

○第1種中高層住居専用地域

- ・建築基準法 別表第二（ろ）項に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。
（次頁 赤枠内参照。）
- ・建築物等の高さの最高限度は10mとする。

○第1種住居地域

- ・建築基準法 別表第二（ほ）項に掲げる建築物は建築してはならない。
（次頁 青枠内参照。）
- ・建築物等の高さの最高限度は10mとする。

◆B地区

新夜ノ森区画整理事業にあわせて、住環境の向上及び交通等の利便性の向上を図るため、第2種低層住居専用地域の建築物の制限に加え、次のような制限を行う。

○第2種低層住居専用地域

「建築物の敷地面積」

- ・建築基準法第53条の2より、最低限度の敷地面積は200㎡と定める。

「外壁の後退距離」

- ・建築基準法第54条により1.0mと定める。

「建築物等の高さの最高限度」

- ・建築基準法第55条1項により10mと定める。

「建築物等の形態又は意匠の制限」

- ・建築物の屋根は、傾斜屋根とする。
また、建築物の外壁、屋根及び工作物の色彩は、周辺の環境と調和した落ち着いたある色調又は明るい色調とする。

「かき又はさくの構造の制限」

- ・かき又は、さくの構造は、生垣又はフェンスや鉄柵など可視可能なものとする。
ただし、コンクリートブロック造り、レンガ造り、鉄筋コンクリート造り及びその他これらに類する構造の部分の高さは、宅地面より60cm以下とする。

◆C地区

既存の町営住宅を活用し、周辺の住環境に十分配慮した集合住宅地区の形成を図るため、地区計画による追加制限等はない。

○第1種中高層住居専用地域（地区計画による追加制限等はない。）

「建築物等の高さの最高限度」

- ・建築基準法第56条による。

建築基準法 別表第二

別表第二 用途地域等内の建築物の制限（第二十七条、第四十八条、第六十八条の三関係）

(い)	第一種低層住居専用地域内に建築することができる建築物	<ul style="list-style-type: none"> 一 住宅 二 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち政令で定めるもの 三 共同住宅、寄宿舎又は下宿 四 学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。）、図書館その他これらに類するもの 五 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 六 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの 七 公衆浴場（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和二十三年法律第二百二十二号）第二条第六項第一号に該当する営業（以下この表において「個室付浴場業」という。）に係るものを除く。） 八 診療所 九 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する政令で定める公益上必要な建築物 十 前各号の建築物に附属するもの（政令で定めるものを除く。）
(ろ)	第二種低層住居専用地域内に建築することができる建築物	<ul style="list-style-type: none"> 一 (い) 項第一号から第九号までに掲げるもの 二 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち政令で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が百五十平方メートル以内のもの（三階以上の部分をその用途に供するものを除く。） 三 前二号の建築物に附属するもの（政令で定めるものを除く。）
(は)	第一種中高層住居専用地域内に建築することができる建築物	<ul style="list-style-type: none"> 一 (い) 項第一号から第九号までに掲げるもの 二 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの 三 病院 四 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの 五 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち政令で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が五百平方メートル以内のもの（三階以上の部分をその用途に供するものを除く。） 六 自動車車庫で床面積の合計が三百平方メートル以内のもの又は都市計画として決定されたもの（三階以上の部分をその用途に供するものを除く。） 七 公益上必要な建築物で政令で定めるもの 八 前各号の建築物に附属するもの（政令で定めるものを除く。）
(に)	第二種中高層住居専用地域内に建築してはならない建築物	<ul style="list-style-type: none"> 一 (ほ) 項第二号及び第三号、(へ) 項第三号から第五号まで、(と) 項第四号並びに(り) 項第二号及び第三号に掲げるもの 二 工場（政令で定めるものを除く。） 三 ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する政令で定める運動施設 四 ホテル又は旅館 五 自動車教習所 六 政令で定める規模の畜舎 七 三階以上の部分を(は) 項に掲げる建築物以外の建築物の用途に供するもの（政令で定めるものを除く。） 八 (は) 項に掲げる建築物以外の建築物の用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が千五百平方メートルを超えるもの（政令で定めるものを除く。）
(ほ)	第一種住居地域内に建築してはならない建築物	<ul style="list-style-type: none"> 一 (へ) 項第一号から第五号までに掲げるもの 二 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 三 カラオケボックスその他これに類するもの 四 (は) 項に掲げる建築物以外の建築物の用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が三千平方メートルを超えるもの（政令で定めるものを除く。）

建築物等の用途について

用途地域	建ぺい率	容積率
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)	50	100
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)	60	200
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)	60	200
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)	60	200
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)	60	200
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)	80	200
商業地域 (店舗・事務所の利便の増進を図る地域)	80	400
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)	60	200
工業地域 (工業の利便の増進を図る地域)	60	200
無指定地域	60	200

※第一種低層住居専用地域、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。

○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。

○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。

○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。

第2種低層住居専用地域について

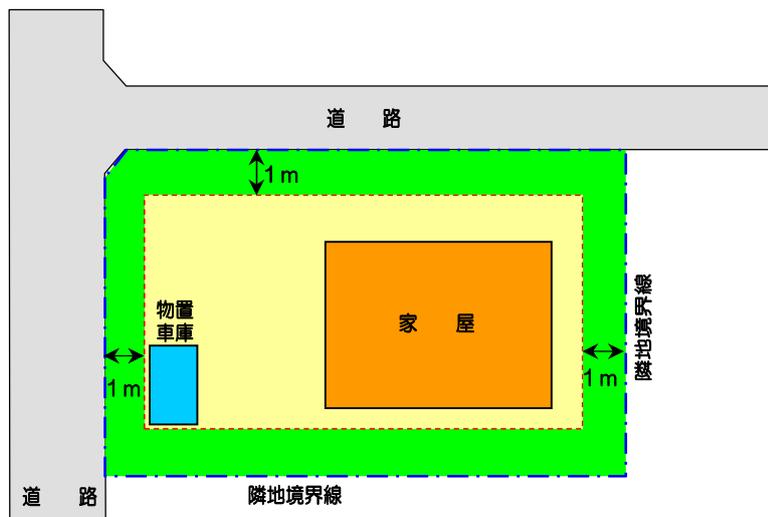
◆建築物の壁面の位置について

建築基準法第54条により、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離1.0mと定める。

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、さらに、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。

また、建物と建物との間が狭いと日照や通風も悪く、火災による延焼、死角が増えることにより防犯上の問題が生じます。

・壁面の位置の制限

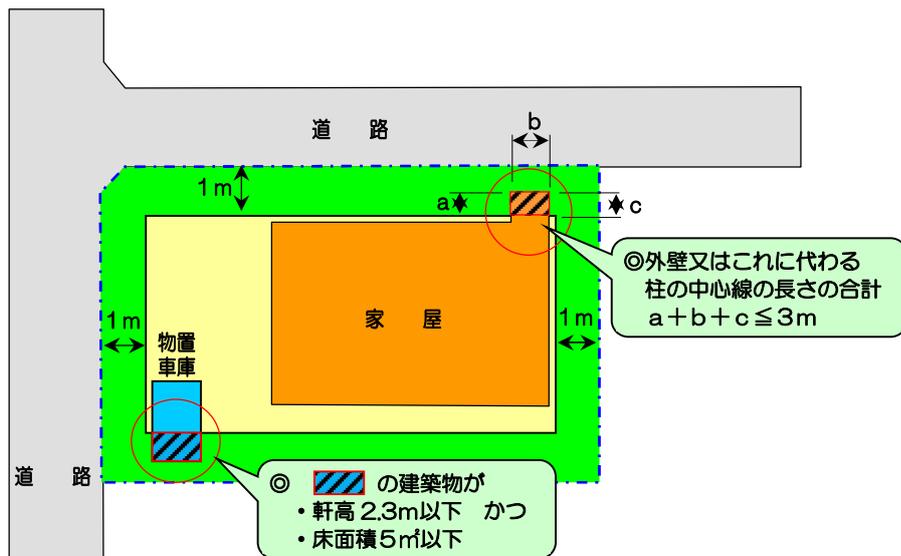


・例 外

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)



◆建築物等の高さの最高限度について

建築基準法第55条1項により、第二種低層住居専用地域の建築物の高さは10mと定める。

建築物等の形態又は意匠について

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、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。

◎建築物の屋根は、傾斜屋根とする。

また、建築物の外壁、屋根及び工作物の色彩は、周辺環境と調和した落ち着いたものとする。

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とする。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。

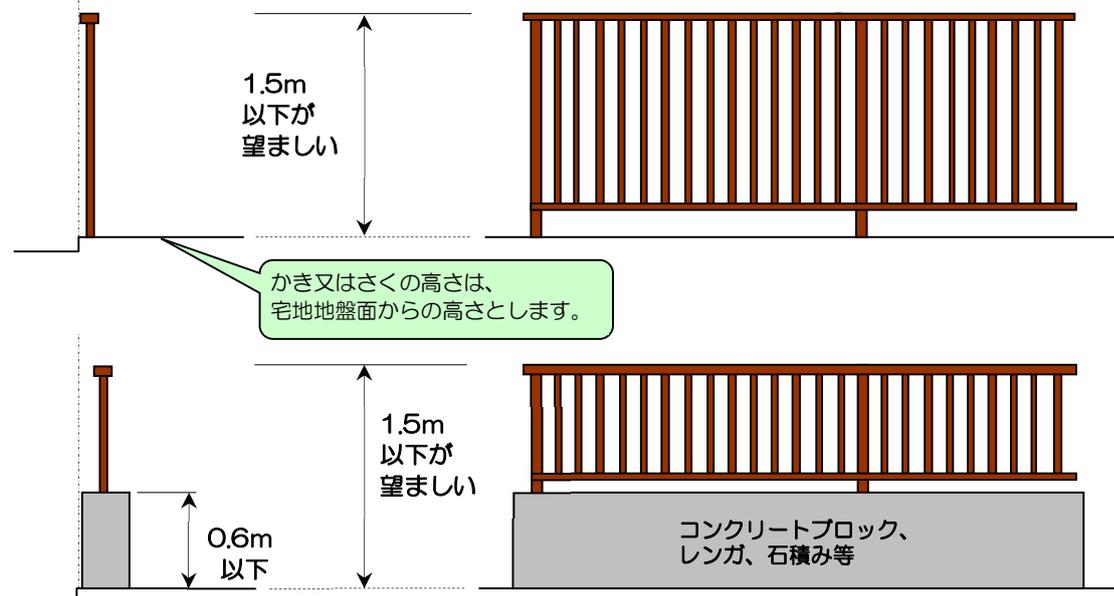
①生垣

②透視可能なフェンス・柵とする。

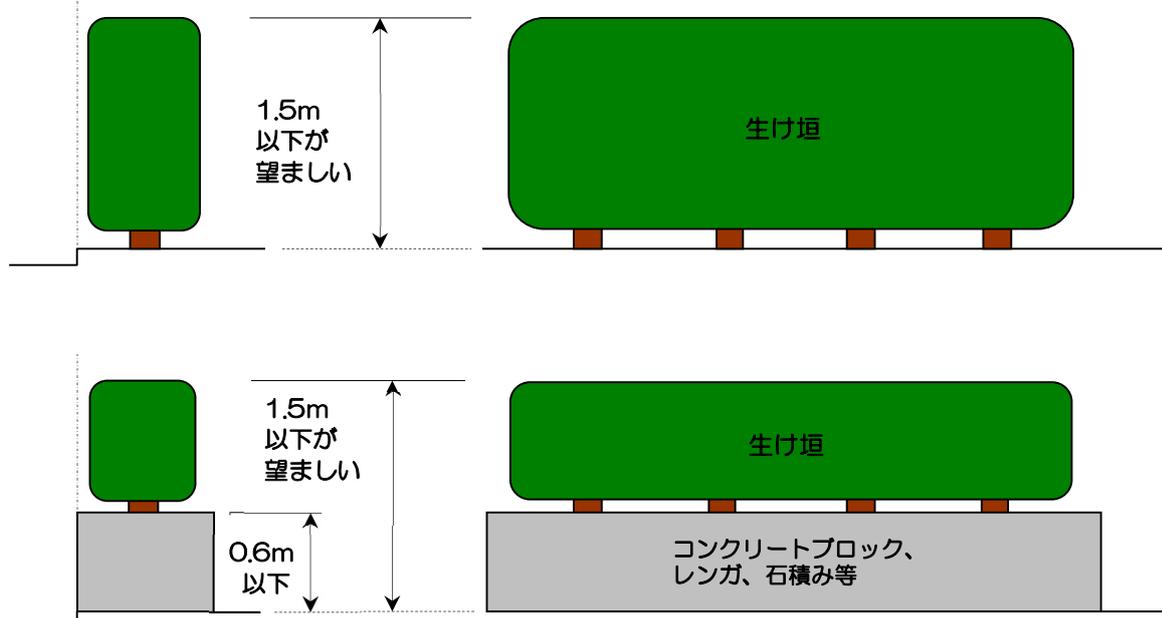
ただし、コンクリートブロック造及びこれらに類する構造の部分の
高さは、宅地面より0.6m以下とする。

※本手引きは、「曲田地区計画」を準用しており、夜の森地区においてはフェンス・柵の高さに基準は無いものの、1.5mを推奨します。

◆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

夜の森地区計画区域は概ね平坦であり、一部、新夜ノ森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。

夜の森地区計画では、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

「夜の森地区計画」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 ④屋根形状の表示
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

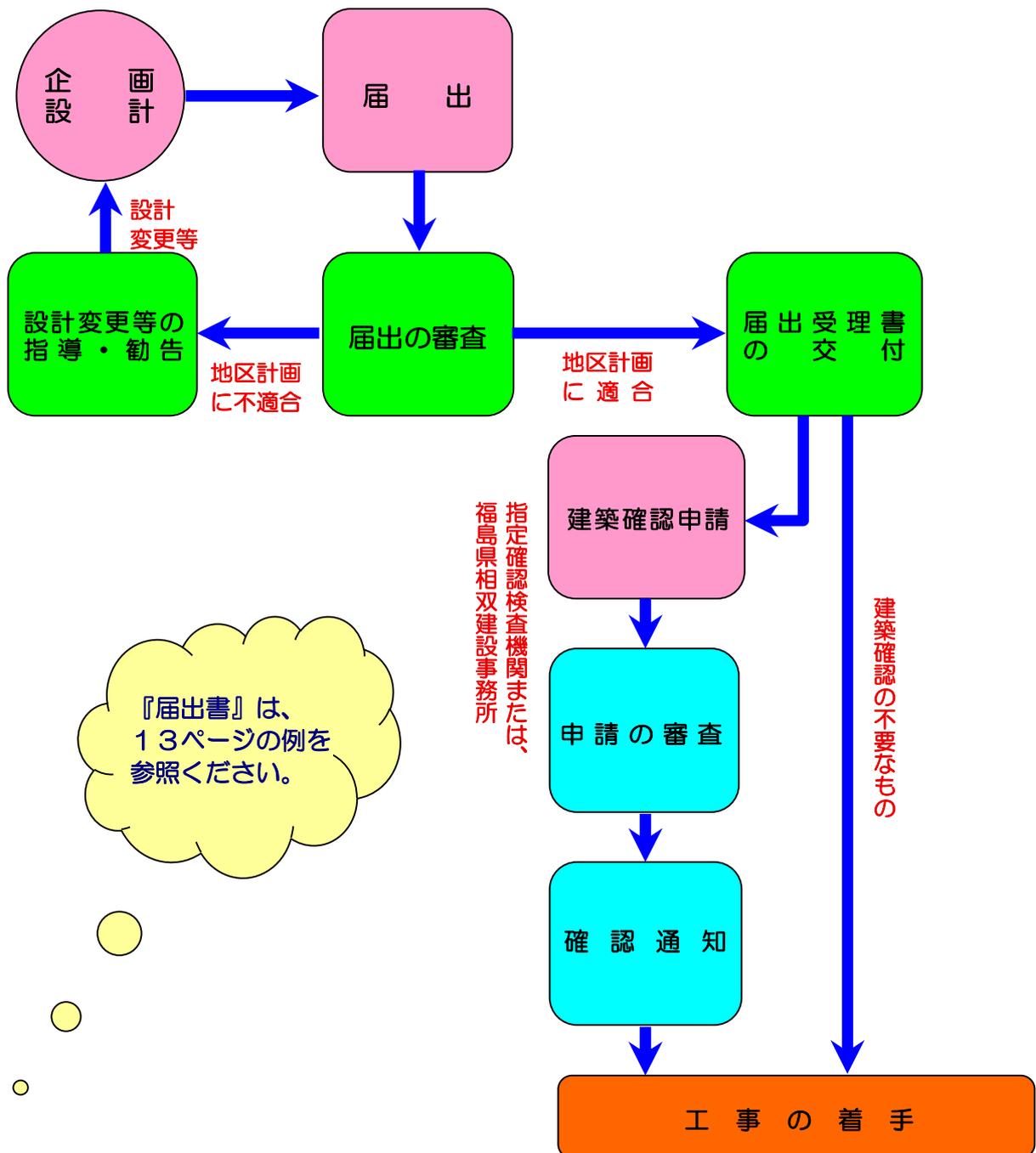
◆受理書の交付

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



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 夜の森 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 type="checkbox"/> 曲田地区 , <input checked="" 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)					

夜の森地区計画区域図

