

東郷町の地区計画

(三ツ池地区)
(牛廻間地区)
(白土・涼松地区)
(東郷セントラル地区)



東郷町役場

都市計画課

令和5年4月改訂

1 地区計画とは？

わたしたちが住み、働き、憩う“まち”。

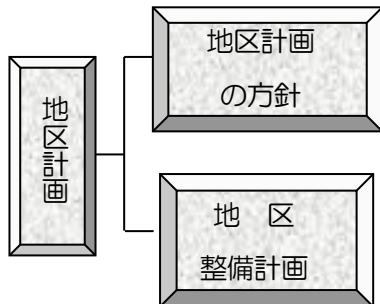
まちには、さまざまな個性があり、それぞれの地区の良いところを守ったり、さらに良くしたり、また問題点を改善したりする方法も地区毎に違います。

地区毎にまちづくりを進める手法として地区計画があります。

地区計画とは

住民の皆様が利用する道路や公園、広場などの地区施設の配置や地区の状況に応じた建築物等の基準を、都市計画で定める制度です。住民の皆様の意向を反映しながら、市町村が都市計画決定し、運用していきます。

地区計画の構成（地区計画は次の2つから成り立っています。）



まちづくりの全体構想を定めるものであり、地区計画の目標や地区の整備、開発及び保全の方針を定めます。

まちづくりの内容を具体的に定めるものであり、「地区計画の方針」に従って、地区計画区域の全部又は一部に、道路、公園、広場などの配置や建築物等に関する制限などを詳しく定めます。

地区整備計画で定める内容

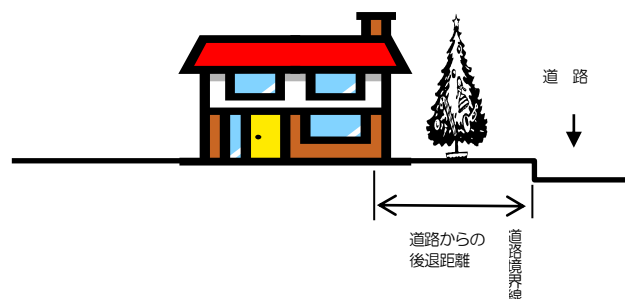
〇三ツ池地区で定める内容

1. 建築物やその他の敷地などの制限に関すること

建築物等の用途の制限（建物の使い方を制限し、用途の混在を防ぎます。）

2. 壁面の位置の制限

道路や隣地への圧迫感をやわらげ、良好な外部空間をつくります。



○牛廻間地区で定める内容

1. 地区施設の配置及び規模

皆様が利用する道路、公園、緑地、広場などを地区施設として定めて確保します。

(例えば、狭小道路の拡幅・行止り道路の解消・公園や広場などの設置、整備等)

2. 建築物やその他の敷地などの制限に関すること

建築物等の用途の制限（建物の使い方を制限し、用途の混在を防ぎます。）

○白土・涼松地区で定める内容

1. 地区施設の配置及び規模

皆様が利用する道路などを地区施設として定めて確保します。

(例えば、狭小道路の拡幅・行止り道路の解消、整備等)

2. 建築物やその他の敷地などの制限に関すること

建築物等の用途の制限（建物の使い方を制限し、用途の混在を防ぎます。）

○東郷セントラル地区で定める内容

1. 地区施設の整備の方針

交通結節点を確保するため、近隣商業地区の公共空地に交通広場を整備する。

2. 建築物やその他の敷地などの制限に関すること

建築物等の用途の制限（建物の使い方を制限し、用途の混在を防ぎます。）

建築物の容積率の最高限度（建物の大きさを制限し、ゆとりある街並みを保全します。）

建築物の建蔽率の最高限度（防災や住環境に配慮し、ゆとりある街並みを保全します。）

建築物の敷地面積の最低限度（土地の細分化を防ぎ、ゆとりある街並みを保全します。）

壁面の位置の制限（風通しや日照に配慮し、ゆとりある街並みを形成します。）

建築物の高さの最高制限（日照や景観に配慮します。）

垣又は柵の構造の制限（防犯性や安全性に配慮します。）

建築物の緑化率の最低限度（環境に配慮した低炭素なまちづくりを進めます。）

2 地区計画制度の特徴

- 1 地域の皆様に身近な市町村が決定する都市計画で、計画づくりの段階から皆様の意向を十分反映させる住民参加方式のまちづくり制度です。
- 2 地域・地区の特性に合わせたきめ細かなまちづくりの計画を定めます。また、地区計画の内容は、まちづくりの目標と方針、そしてそれを実現するための具体的な地区の整備計画の2段階で構成されます。
- 3 道路や公園などの公共施設や、建物などの制限を定めることにより、地域の一体的な整備を進めることができます。
- 4 地区内の開発行為や建築行為を、計画に従って規制・誘導することにより、良好なまちの実現を図ります。
 - ① 地区内で建物を建てる場合、工作物(門・塀・擁壁など)を建設する場合、土地の区画形質の変更をする場合又は建築物等の用途の変更をする場合は、町に届けなければなりません。また、建築条例の制定、予定道路の指定が行われると、地区計画の内容が建築確認の基準となります。
 - ② 地区内で開発行為を行う場合は、地区計画の内容に即していなければなりません。



3 届出について

- ・地区計画の区域内において、下記の行為を行おうとする者は、東郷町長に届け出なければなりません。(都市計画法第58条の2)

《届出が必要な行為》

- ①土地の区画形質の変更(切土、盛土、区画変更等のことをいいます)
- ②建築物の建築(新築、増築、改築、移転のことをいい、建築確認の不要なものも対象)
- ③工作物の建設(垣、柵、門、塀、擁壁等のことをいいます)
- ④建築物等の用途の変更

※開発許可申請(都市計画法第29条)に該当する行為については、行為の許可申請にて計画内容を審査するため、届出は不要です。

《提出書類》

①土地の区画形質の変更

- ・地区計画の区域内における行為の届出書(様式第1)
- ・地区計画の区域内における行為の変更届出書(様式第2) ※計画内容の変更時のみ
- ・同意書(様式第3)
- ・位置図(縮尺1000分の1以上とするが2500分の1でも可)
- ・求積図
- ・仮換地証明書 ※東郷セントラル地区のみ
- ・造成計画平面図及び断面図
- ・公図
- ・その他参考となるべき事項を記載した図書

②建築物の建築(新築・改築・増築・移転)、③工作物の建設、④建築物等の用途の変更

- ・地区計画の区域内における行為の届出書(様式第1)
- ・地区計画の区域内における行為の変更届出書(様式第2) ※計画内容の変更時のみ
- ・同意書(様式第3)
- ・緑化率チェックシート(様式第4) ※東郷セントラル地区のみ
- ・位置図(縮尺1000分の1以上とするが2500分の1でも可)
- ・求積図(敷地、建物)
- ・仮換地証明書 ※東郷セントラル地区のみ
- ・公図
- ・配置図(縮尺100分の1以上) ※セントラル地区については、緑化配置図も添付すること
- ・2面以上の建築物又は工作物の立面図及び各階平面図(縮尺100分の1以上)
- ・その他参考となるべき事項を記載した図書

- 届出事項を変更する場合は、変更届出書（様式第2）を1部提出してください。
- 東郷セントラル地区計画の場合で、建築物の緑化率の最低限度に係る変更をする場合は、緑化率チェックリスト（様式第4）も再提出してください。

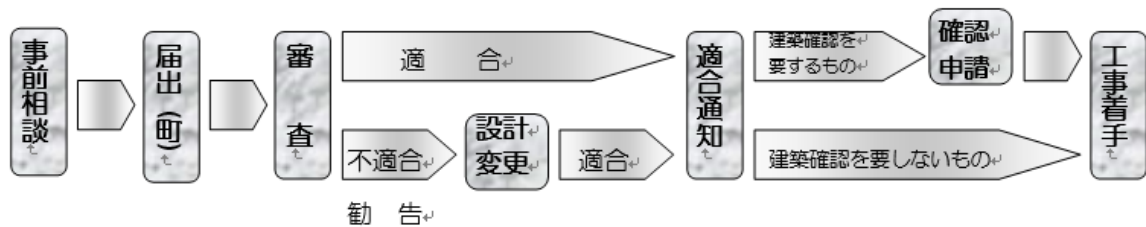
《提出部数》

1部



《提出時期》

- 当該行為に着手する30日前まで、かつ、建築確認を必要とする行為では建築確認申請前の届出となります。
- 届出事項を変更しようとする者においても、当該事項の変更に係る行為に着手する30日前までに、届け出なければなりません。



※問合せ先

〒470-0198 愛知県東郷町大字春木字羽根穴1番地

東郷町役場 都市環境部 都市計画課 Tel0561-56-0747 (直通)