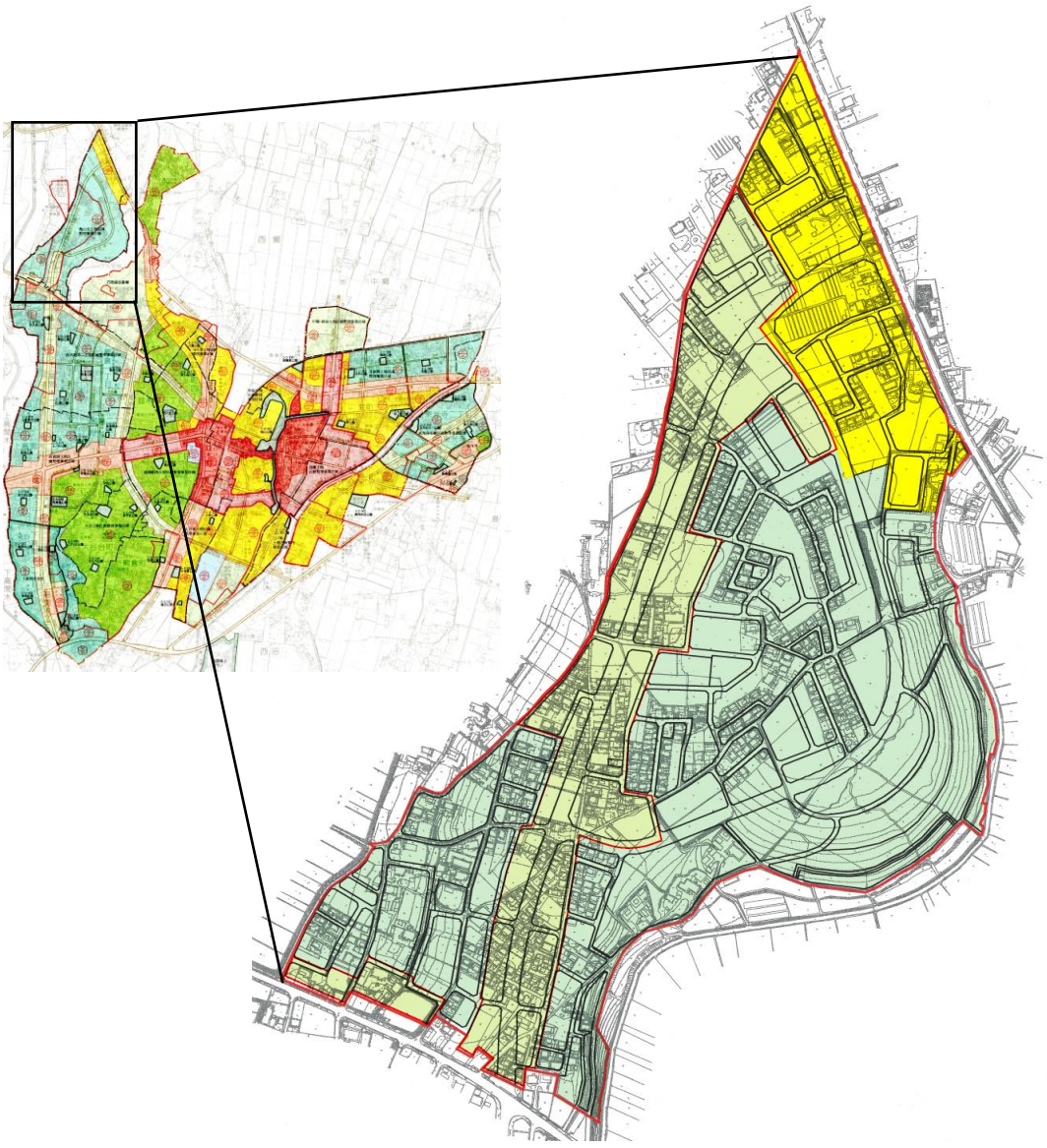
地区計画届出の手引き

● 亀山北地区 ●



真　岡　市

目　次

■亀山北地区のまちづくりの方針 ・・・・・・・・・・・・・・・・1

■亀山北地区のまちづくりのルール
　１．建築物等の用途の制限について ・・・・・・・・・・・・・2
　２．建築物等の高さの最高限度について ・・・・・・・・・・・4
　３．敷地面積の最低限度について ・・・・・・・・・・・・・・4
　４．壁面の位置の制限について ・・・・・・・・・・・・・・・6
　５．建築物の形態又は意匠の制限について ・・・・・・・・・・7
　６．かき又はさくの構造の制限について ・・・・・・・・・・・8

■新築や増築等の際の届出の方法 ・・・・・・・・・・・・・・・9

■都市計画決定の内容 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・13

はじめに

亀山北地区は、真岡市の北西部において真岡鉄道真岡駅より北西約３㎞に位置し、地区の北側を都市計画道路 3･4･305 下籠谷大前線（主要地方道宇都宮真岡線)、南側を都市計画道路 3･4･307 亀山線（一般県道雀宮真岡線）が通り、地区の西側と東側及び北側は市街化調整区域となっており、緑豊かな地域を構成しています。亀山北地区は、この周辺の自然環境と調和した低層でゆとりある住宅地整備を目的に土地区画整理事業が進められています。

亀山北地区では、新たなまちづくりに取り組むために、平成 24 年 3 月「用途地域」を変更し、この用途地域の見直しとあわせて周辺環境の変化に対応しながら、良好な住宅市街地形成を目指すために「地区計画」を導入します。

「地区計画」は都市計画の制度であり、“まちづくりの目標”と“まちづくりのルール”を定め、将来にわたって良好な環境を維持していくために策定するものです。

このパンフレットに示す内容は、平成 24 年 3 月 16 日に都市計画として決定されました地区計画の内容と届出の方法をご案内しています。

■亀山北地区のまちづくりの方針

◆地区計画の目標と土地利用の方針

地区計画は、地域住民が地区単位で独自のまちづくりルールを締結し、良好な地域を創出する制度であり、亀山北地区においてはこの制度を活用して、時代に即したまちづくりの展開と、良好な市街地の環境維持・拡大を図ることを目標にします。

また、この目標を達成するため、亀山北地区の特性に配慮した土地利用の方針を定めます。

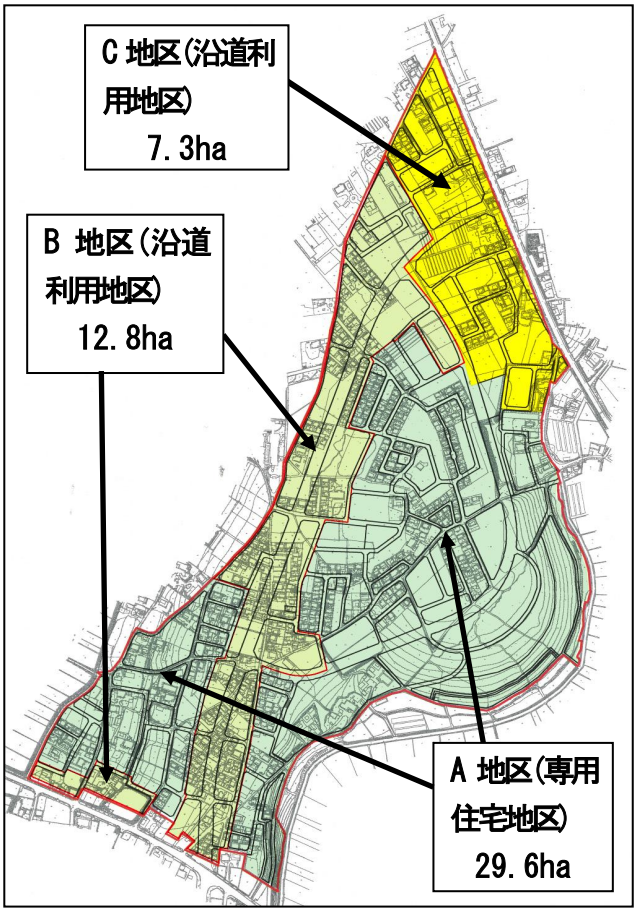
① 隣接する市街化調整区域の緑豊かな環境と調和する、ゆとりある住宅街の形成を図ります。

② 幹線道路沿道の適切な土地利用の誘導と周辺住宅地の利便性を高める生活利便施設や沿道サービス施設の誘導を目指します。

◆地区計画を指定する区域

真岡市亀山北土地区画整理事業区域の全域　約４９．７ｈａ

◆地区区分、用途地域（平成 24 年３月変更）



・Ａ地区（第一種低層住居専用地域）
＜容積率 80%、建ぺい率 50%＞

◎真岡市街の郊外部に位置し、かつ隣接地の市街化調整区域の緑豊かな環境と調和した「ゆとりある住宅地」を創出する地区

・Ｂ地区（第二種中高層住居専用地域）
＜容積率 200%、建ぺい率 60%＞

◎隣接する低層住宅地と調和しながら、生活利便施設や沿道サービス施設を誘導する地区

・Ｃ地区（第一種住居地域）
＜容積率 200%、建ぺい率 60%＞

◎隣接する低層住宅地と調和しながら、生活利便施設や沿道サービス施設を誘導する地区

１．建築物等の用途の制限について

良好な街並み形成と適切な土地利用誘導を図るため、用途地域の建築物誘導方策に加えて、建築物の制限を定めます。

地区別	用途地域で建てられる建築物	地区計画で制限を加える建築物（規模要件あり）
Ａ地区(専用住宅地区) （低層低密度住宅地にふさわしい建築物の誘導）	・第一種低層住居専用地域は低層住宅の良好な環境を守るための地域として位置づけられており、住宅、共同住宅、兼用住宅のほか小・中学校などが建てられますが、非住宅施設は厳しく制限されています。	・非住宅系の施設は厳しく制限されているので、地区計画で制限は加えないものとします。
Ｂ地区（沿道利用地区） （都計道亀山八木岡線の幹線道路沿道にふさわしい建築物の誘導）	・第二種中高層住居専用地域は主に中高層住宅の良好な環境を守るための地域で、病院、大学等のほか、2 階以下で 1,500 ㎡までの一定のお店や事務所などの必要な利便施設が建てられます。	●単独車庫（附属車庫を除く） ●単独倉庫（附属倉庫を除く） ●専用工場(自家販売を除く)
Ｃ地区(沿道利用地区) （都計道下籠谷大前線の幹線道路沿道にふさわしい建築物の誘導）	・第一種住居地域は上記の第二種中高層住居専用地域に比べると建築物誘導が緩和されており、3,000 ㎡までの店舗、事務所、ホテルなどが建てられます。	・地区の条件としては都計道亀山八木岡線と同じであり、Ｂ地区と同条件となるよう建築物を制限します。 ●ボーリング場等の運動施設 ●自動車教習所 ●単独車庫（附属車庫を除く） ●単独倉庫（附属倉庫を除く） ●畜舎 ●専用工場(自家販売を除く)

◆亀山北地区「建築物等の用途の制限」の概要　一覧表

○ ⇒ 建てられる用途 × ⇒ 建築基準法により建てられない用途 × ⇒ 地区計画により建てられない用途 ①、②、③、▲ ⇒ 面積階数等の制限あり		A地区 第一種低層住居専用地域	B地区 第二種中高層住居専用地域	C地区 第一種住居地域	備　考
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が50㎡以下かつ建築物の延べ面積の1/2以下のもの		○	○	○	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	×	▲	○	▲2階以下
	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㎡を超えるもの	×	×	×	
事務所等	事務所等の床面積が150㎡以下のもの	×	▲	○	▲2階以下
	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㎡を超えるもの	×	×	×	
ホテル、旅館		×	×	▲	▲3，000㎡以下
遊戯施設・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場　等	×	×	×	
	カラオケボックス　等	×	×	×	
	麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所　等	×	×	×	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ　等	×	×	×	
	キャバレー、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　等	×	○	○	
	図書館　等	○	○	○	
	巡査派出所、公衆電話所　等	○	○	○	
	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	▲	○	○	▲600㎡以下
	自動車教習所	×	×	×	
工場・倉庫等	単独車庫（附属車庫は除く）	×	×	×	
	建築物附属自動車車庫 ①②③については建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限	①	②	③	①600㎡以下　1階以下 ②3，000㎡以下　2階以下 ③2階以下
	倉庫業倉庫	×	×	×	
	単独倉庫（附属倉庫を除く）	×	×	×	
	畜舎（15㎡を超えるもの）	×	×	×	
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車屋等で作業場の床面積が50㎡以下	×	▲	○	原動機の制限あり ▲2階以下 地区計画によりパン屋、米屋などの食品製造業を営むものは、自家販売をするものに限る。
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	×	×	▲	
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	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おそれがやや多い工場	×	×	×	
	危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	×	×	×	
	自動車修理工場	×	×	▲	原動機の制限あり ▲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	×	①	②	
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量　量が少ない施設	×	×	×	①1，500㎡以下　2階以下 ②3，000㎡以下
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量　量がやや多い施設	×	×	×	
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量　量が多い施設	×	×	×	

※　本表は、地区計画で定める「建築物等の用途の制限」の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。

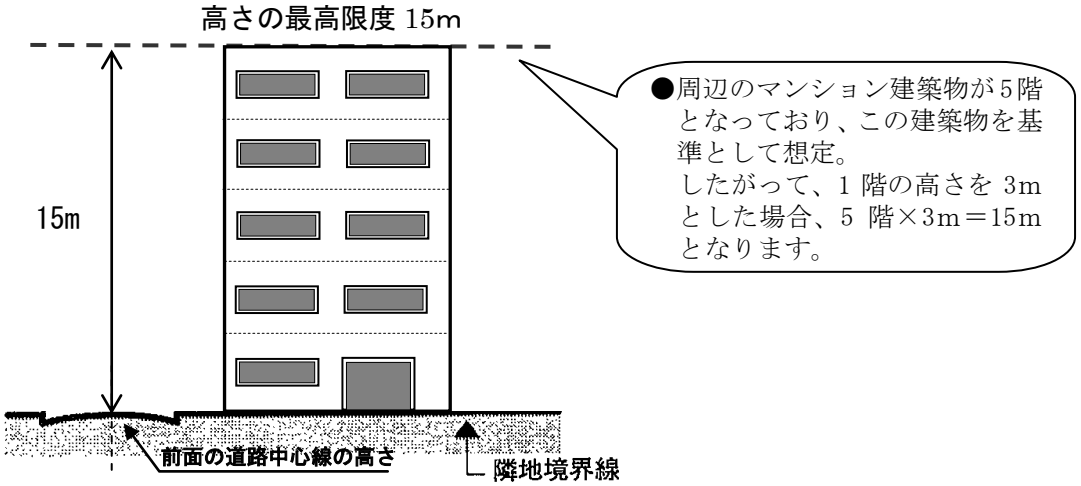
■容積率・建ぺい率の制限	80/50	200/60	200/60
■高さの制限	10m以下	15m以下	15m以下

2．建築物等の高さの最高限度について

周辺の低層低密度の良好な住環境の街並み及び自然環境との調和を図るため、建築物等の高さの最高限度を定めます。

《B・C 地区が対象》

建築物の高さは、前面の道路中心線の高さから１５m以下とします。

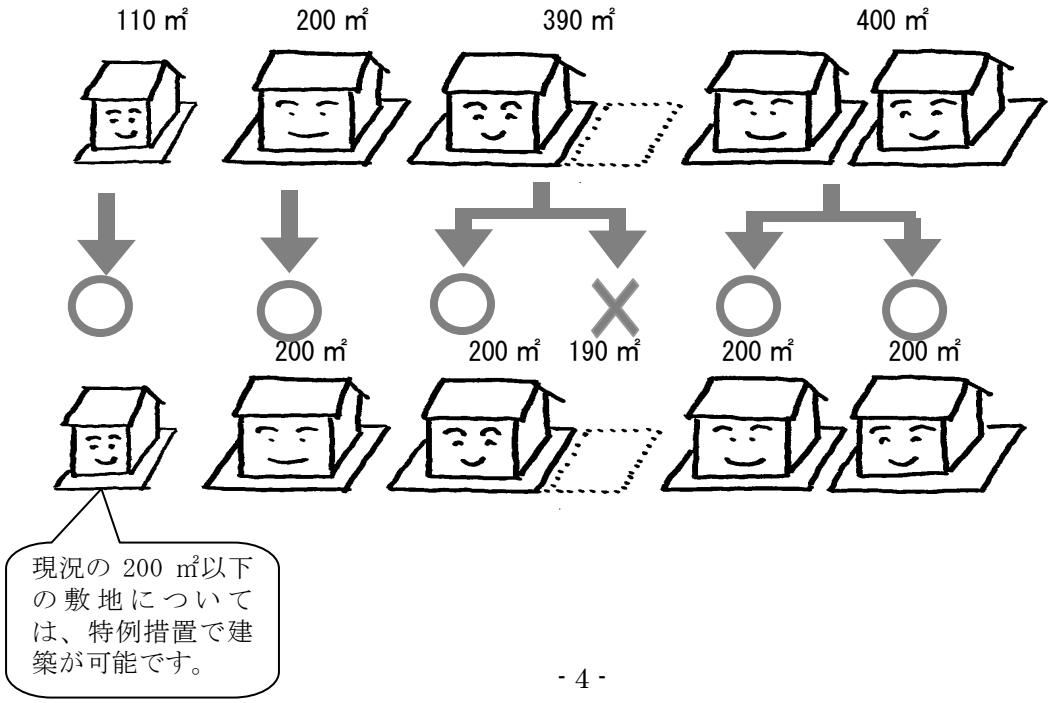


3.敷地面積の最低限度について

敷地の細分化による建てつまり、日照・通風不足などによる居住環境の悪化を防ぎ、安全で暮らしやすいまちづくりを目指し、敷地面積の最低限度を定めます。

《地区全域が対象》

建築物の敷地として、利用する宅地面積の最低限度は、200 ㎡とします。

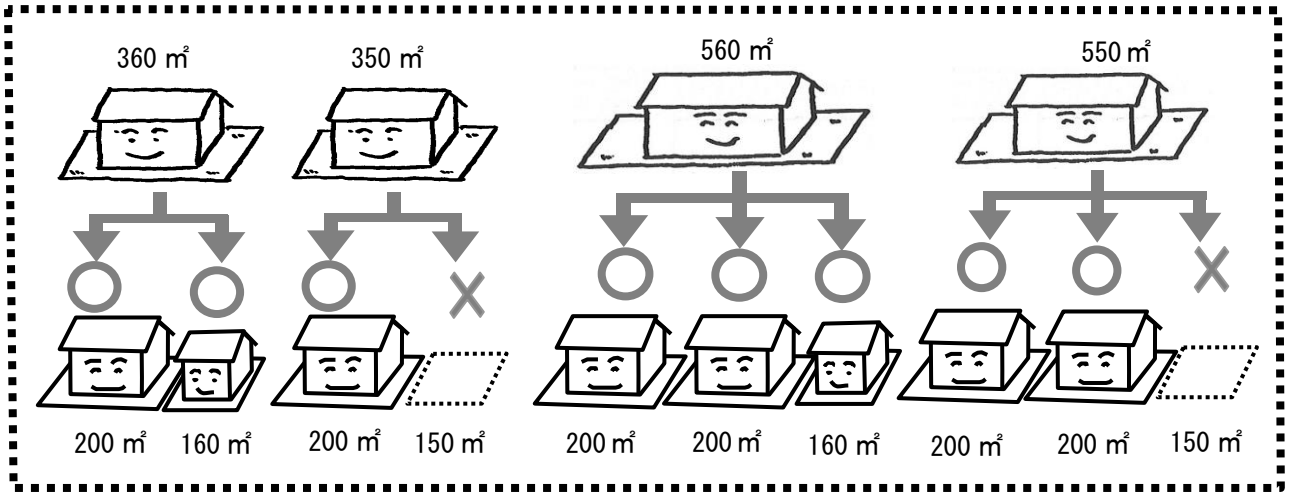


《A 地区が対象》

特例として、一つの大なる区画を２区画以上の複数区画に分割する場合に限り、建築物の敷地として利用する宅地面積の最低限度は、１６０㎡とします。

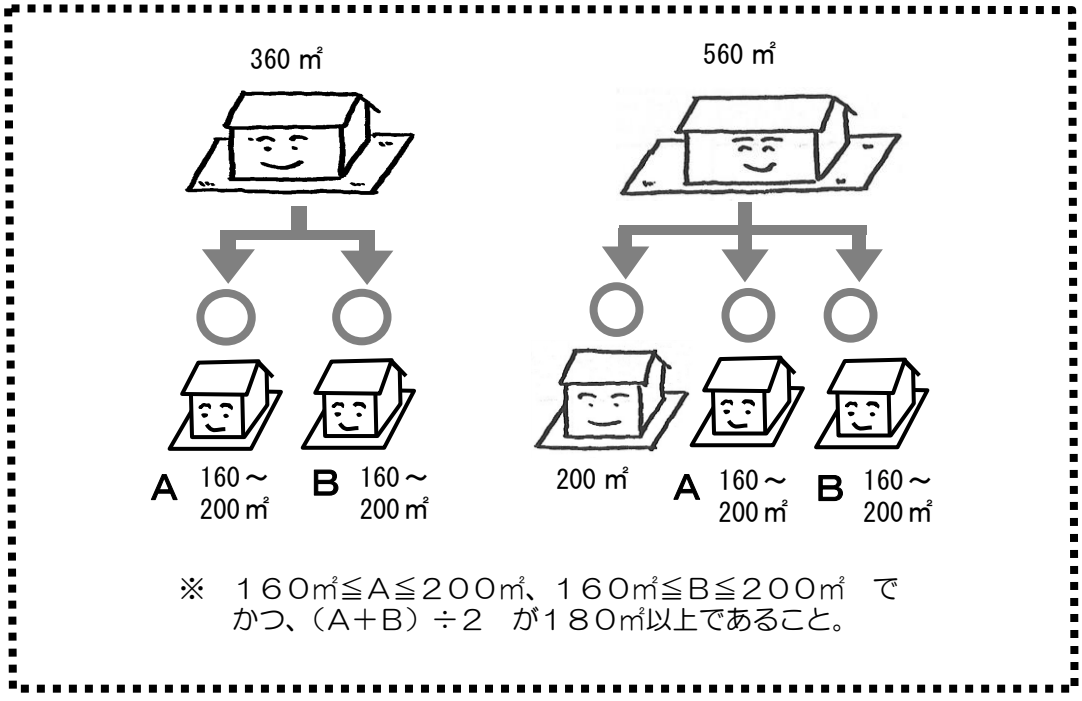
【特例その１】　１区画に限り認められる特例

一つの大なる区画を２区画以上の複数区画に分割する場合、１区画に限り最低限度面積の 200 ㎡を 160 ㎡とすることができる。



【特例その２】　２区画に限り認められる特例

一つの大なる区画を２区画以上の複数区画に分割する場合、２区画に限り各々の区画の面積を 160 ㎡以上 200 ㎡以下とし、かつ、当該２区画を合計した面積の２分の１が 180 ㎡以上とすることができる。

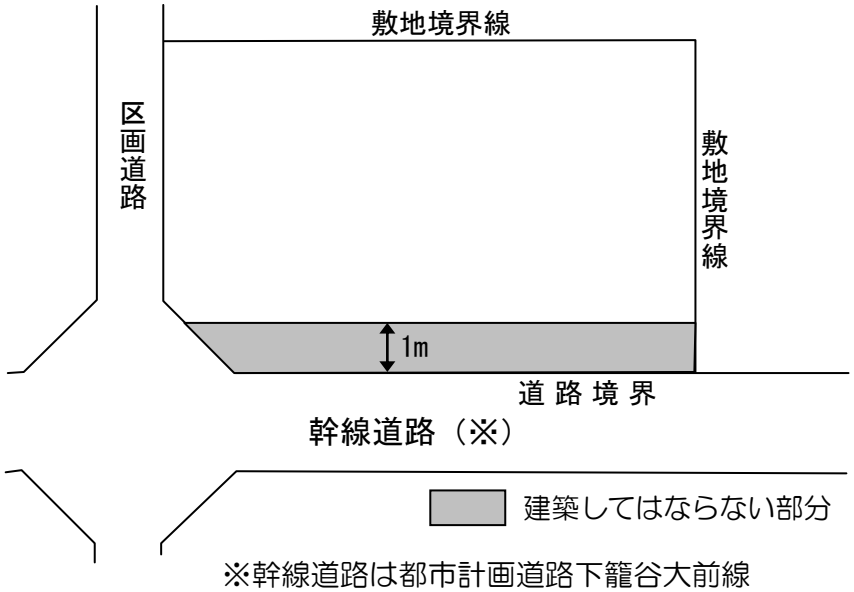


※　１６０㎡≦Ａ≦２００㎡、１６０㎡≦Ｂ≦２００㎡　で
かつ、（Ａ＋Ｂ）÷２　が１８０㎡以上であること。

4．壁面の位置の制限について

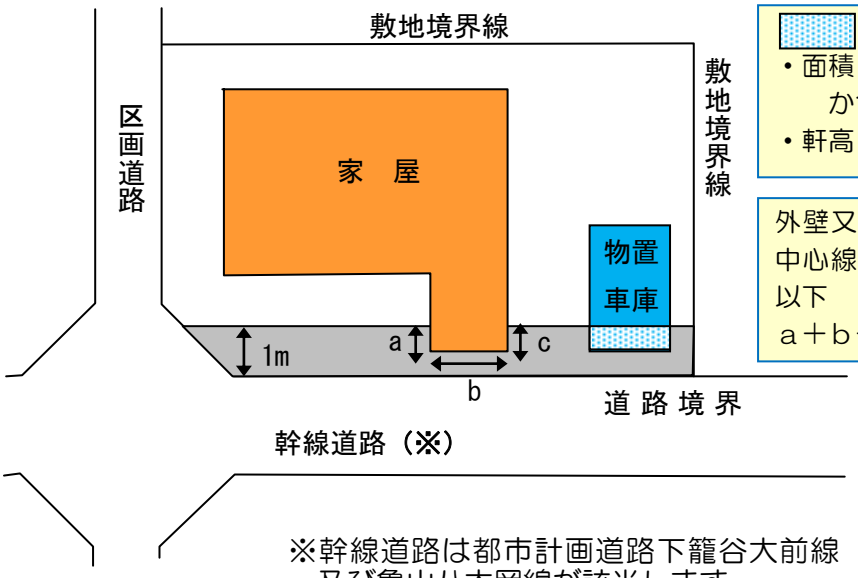
幹線道路から建築物の壁面までの距離を離すことで、日照や通風を良くし、緑地等を確保してゆとりある沿道空間を創出します。

幹線道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までは、１ｍ以上後退してください。



※幹線道路は都市計画道路下籠谷大前線
及び亀山八木岡線が該当します。

■例外として、次の場合は壁面を後退することなく建築することができます。



の部分
・面積　５㎡以下
　かつ
・軒高　２．３m以下

外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が３ｍ以下
ａ＋ｂ＋ｃ≦３ｍ

※幹線道路は都市計画道路下籠谷大前線
及び亀山八木岡線が該当します。

5．建築物の形態又は意匠について

建築物の外壁や屋根、広告物の色彩は、まちのイメージを左右する大切な要素であり、周辺との調和の取れた街並みとすることが必要です。

《全地区が対象》

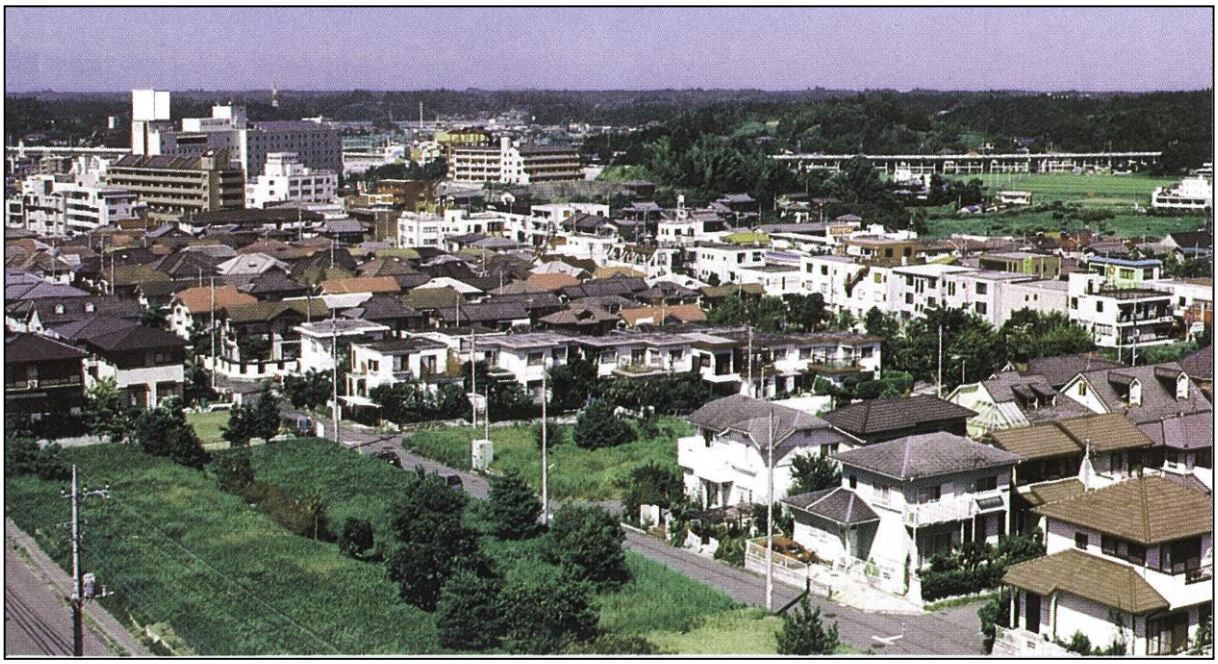
道路に面する建築物の外壁・屋根は、原色を避け、周辺環境に調和した落ち着きのある色調とします。
屋外広告物、看板等を設置する場合についても、地区の景観や周辺との調和を考慮し、刺激的な色彩や形状及び装飾などは避けるものとします。

×

派手な色の外壁
や看板など

○

※原色を使用する
場合は事前に
ご相談ください。



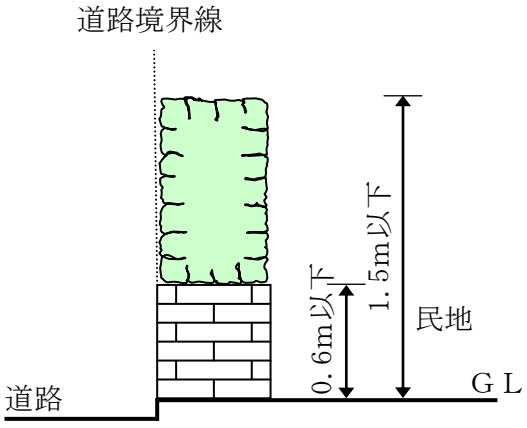
※写真は、市街地の郊外部において、自然環境と調和しながら街並み形成を促進するイメージです。

6．かき又はさくの構造の制限について

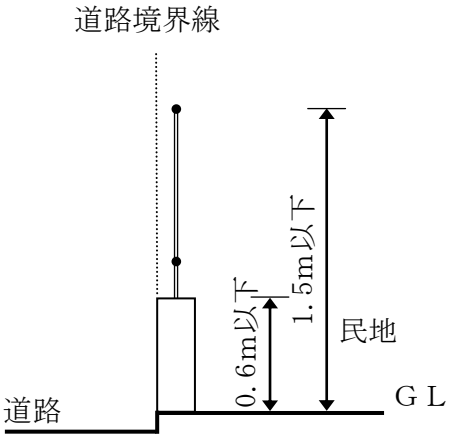
家周りの外構は、街並み形成に重要な役割があります。生垣やフェンスなどが連続することで、開放感や統一感のある緑豊かな街並み景観を創出します。

《全地区が対象》

かき又はさくを設置する場合の構造は、生垣、板塀、竹塀、透視可能なフェンス等で、地盤面から１．５m以下に仕上げたものとします。

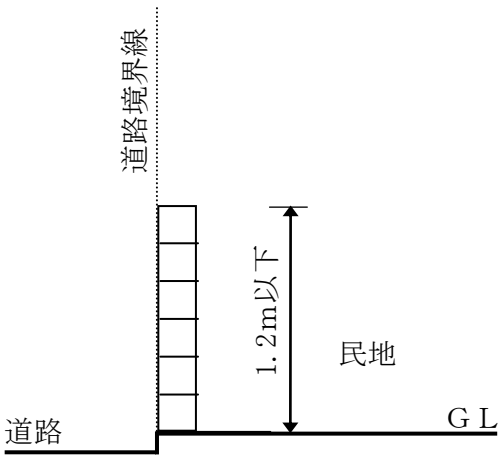


高さ１．５m以下の生垣で、基礎を設ける場合、その高さは、地盤面から０．６m以下のもの

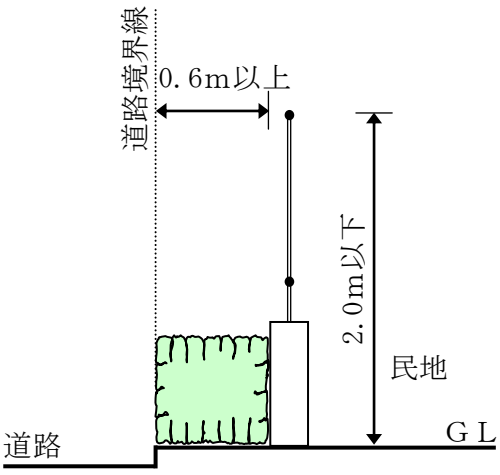


高さ１．５m以下の板塀、竹塀、透視可能なフェンス等で、基礎を設ける場合、その高さは、地盤面から０．６m以下のもの

■石材等で塀を設ける場合



地盤面から１．２m 以下のもの



道路境界線から０．６m以上後退し、後退部分に緑化等を行った場合は、２．０m 以下のもの

※石塀やコンクリートブロック塀などは、建築基準法に安全基準が定められています。

新築や増築等の際の届出の方法

届出とは

地区計画の目標は、個々の建築行為などを規制・誘導することによって実現されていきます。

地区計画の区域内で、建築物を新築・増築・改築・移転したり、宅地造成等を行う場合、地区計画の内容にあった建築等の計画になっているかどうか判断するため、事前に「届出」をしていただきます。

※届出をしなかったり、虚偽の届出をすると、罰則があります。

勧告とは

届出の行為が地区計画に適合しない場合は、市長が設計変更等の「勧告」を行います。

なお、届出を取り下げる場合は、取り下げ届出書をすみやかに提出してください。

届出の必要な行為

「届出の必要な行為」で主なものは次のとおりです。

行　　為	内　　容
土地の区画形質の変更	切土、盛土及び区画の変更などを行うこと。
建築物の建築	建築物を新築、増築、改築、移転すること。 「建築物」には、車庫、物置なども含みます。
工作物の建設	かき、さく、門、塀、広告塔、看板などを建設すること。
建築物等の用途の変更	建築物等の用途の制限を定める区域内で、建築物の用途を変更すること。
建築物等の形態又は意匠の変更	建築物の屋根、外壁などの色彩を変更することや、かき、さくの構造を変更することなど。
木竹の伐採	樹林地、草地等の保全に関する制限を定める区域内で、樹木等の伐採を行うこと。（※別途協議が必要）

※　建築物の延べ面積が１０㎡以下の場合や、かき、さくなどを単独で建設する場合なども届出が必要です。

※　届出が必要かどうかの判断が難しい時は、市都市計画課までお問い合わせください。

届出の方法

届出書類	（１）地区計画の区域内における行為の届出書 （２）地区計画の区域内における行為の届出に関する適合通知書 （３）地区計画の区域内における行為の届出概要書 （４）設計図書（届出書に添付：下記参照） （５）案内図（方位、道路及び目標となる地物を表示） （６）求積図（敷地面積、建築面積、延べ面積が分かるもの。配置図等に併記可） （７）委任状（任意様式。代理人が届出を行う場合など必要に応じて提出） ※（１）～（３）は、市都市計画課で配布又は真岡市のホームページから ダウンロードすることが出来ます。
必要部数	上記書類を<u>各１部</u>提出してください。
届出先	〒321-4395　栃木県真岡市荒町５１９１番地　真岡市 建設部 都市計画課
届出時期	工事（行為）着手予定日の３０日前まで

添付図書

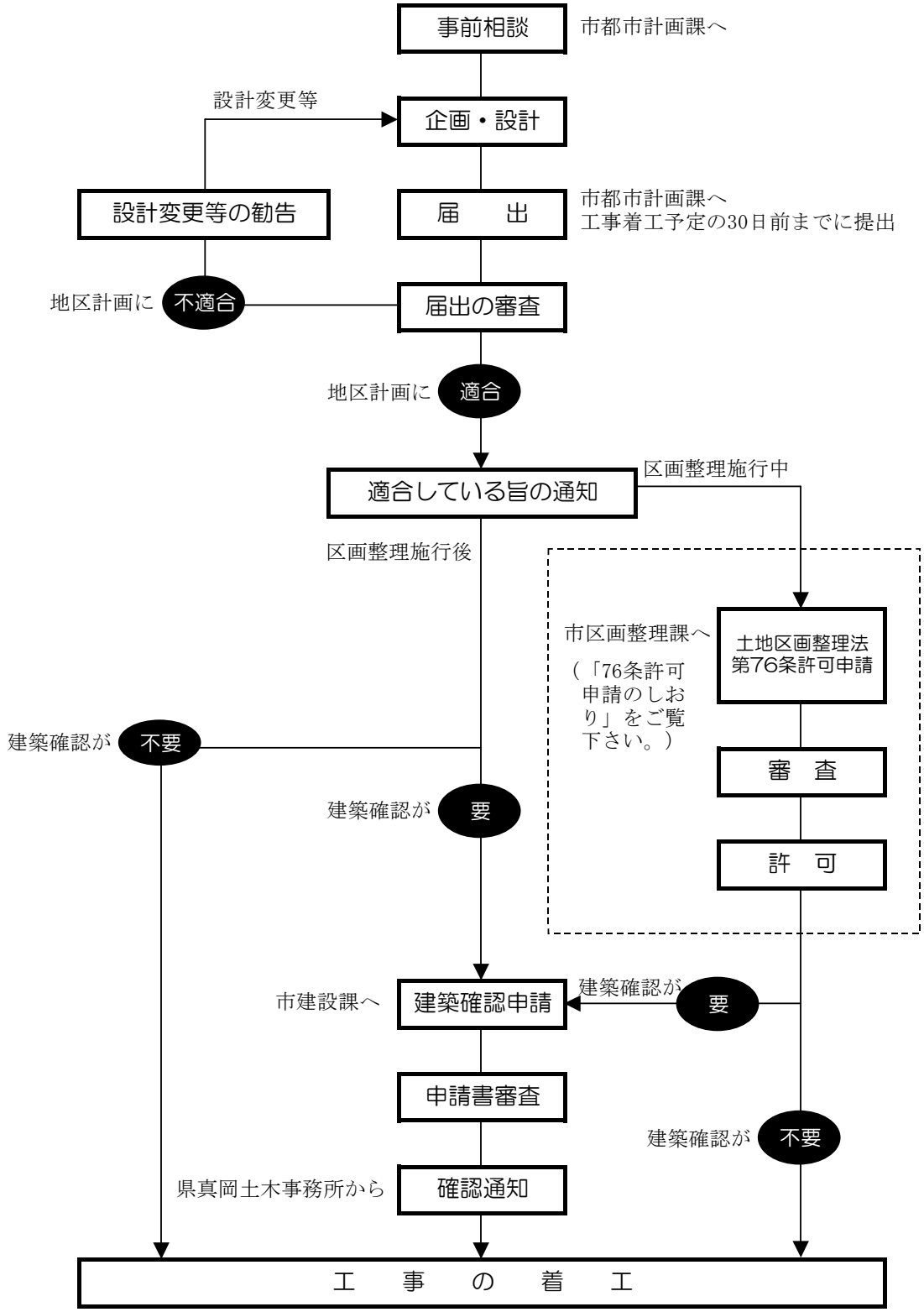
行為の種別	図面	縮尺	備考
土地の区画形質の変更	区域図	1/1,000 以上	当該土地の区域並びに当該区域及び当該区域周辺の公共施設を表示
	設計図	1/100 以上	造成計画図及び断面図
建築物の建築 工作物の建設 建築物等の用途の変更	配置図	1/100 以上	敷地内における建築物又は工作物の位置、及び壁面等の後退距離を表示
	立面図	1/50 以上	2 面以上とし、各立体図面に外壁・屋根・広告物などの色彩、及び地盤面からの高さを表示 かき、さくを設置する場合は、構造、高さを表示
	平面図	1/50 以上	各階のもの
建築物等の形態又は意匠の変更	配置図	1/100 以上	敷地内における建築物又は工作物の位置、及び壁面等の後退距離を表示
	立面図	1/50 以上	2 面以上とし、各立体図面に外壁・屋根・広告物などの色彩、及び地盤面からの高さを表示 かき、さくを設置する場合は、構造、高さを表示
木竹の伐採	区域図	1/1,000 以上	当該土地の区域並びに当該区域及び当該区域周辺の公共施設を表示
	施行図	1/100 以上	当該行為の施行方法を表示

※　必要に応じて、その他参考となる事項を記載した図書（Ａ４に折ったもの）を添付して下さい。

※　届出の行為（設計又は施行方法）を変更した場合、変更届出書（添付図書を含む）の提出が必要となります。

届出から工事着工まで

まず、地区計画に適合している旨の通知を受けてから、
建築確認申請などに進みます。



届出書の書き方（例）

届出書は、建築等の内容を正確にご記入ください。

別記様式第１号

地区計画の区域内における行為の届出書

〇〇年　〇〇月　〇〇日

真岡市長　　様

届出者　住所　真岡市〇町××番地

氏名　〇　〇　〇　〇　　印

（☎　0285－〇〇－××××　）

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 地区名	亀山北地区		
2 行為の場所	真岡市〇町××番地 ← 行為の場所が土地区画整理事業施行中の場合は、“〇〇土地区画整理事業内〇〇街区〇〇号”と記載してください。		
3 行為の着手予定日	〇〇年 〇〇月 〇〇日	4 行為の完了予定日	〇〇年 〇〇月 〇〇日

5 設計又は施行方法	(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	(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）		
		(ロ) 設計の概要	届出部分	届出以外の部分	合計
		(Ⅰ) 敷地面積			250.00 ㎡
		(Ⅱ) 建築又は建設面積	100.00 ㎡	㎡	100.00 ㎡
		(Ⅲ) 延べ面積	150.00 ㎡	㎡	150.00 ㎡
		(Ⅳ) 高さ及び階数	地盤面から 住宅 7.50 / ｶｰﾎﾟｰﾄ 2.30 m、地上 2 階、地下　階		
		(Ⅴ) 用途	専用住宅、カーポート		
		(Ⅵ) 屋根・外壁等の色彩	屋根：ブラック　外壁：グレー　工作物：シルバー ← さくなどの工作物を建設する場合は、色彩を記載してください。		
		(Ⅶ) かき又はさくの構造	CB造 0.4m ＋ ﾒｯｼｭﾌｪﾝｽ 0.8m 、高さ 1.2 m ← 設置する場合は、その高さも記載してください。設置しない場合は、“なし”と記載してください。		
	(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				
	(5) 木竹の伐採	伐採面積　　㎡			

備考

1. 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載して下さい。
2. 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して下さい。
3. 同一の土地の区域において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ます。

■都市計画決定の内容

宇都宮都市計画地区計画の決定（真岡市決定）

都市計画亀山北地区地区計画を次のとおり決定する。

名　称	亀山北地区地区計画
位　置	真岡市亀山字北浦の全部、字北原、字打越、字芳賀口の各一部 下籠谷字大野の一部 下鷺谷字山野の一部
面　積	約４９．７ha
地区計画の目　標	本地区は、真岡市北西部にあり、真岡鉄道真岡駅より北西約 3km に位置し、周辺は農地を中心とした市街化調整区域であります。本地区内には、都市計画道路 3･4･305 下籠谷大前線（主要地方道宇都宮真岡線）や都市計画道路 3･4･307 亀山線（一般県道雀宮真岡線）が通り、加えて将来の真岡市の幹線道路として重要な道路となる都市計画道路 3･4･308 亀山八木岡線が計画されており、これら幹線道路の整備とあわせて、区画形質の整序等を目的とした亀山北土地区画整理事業が実施されている地区であります。 本地区計画は、亀山北土地区画整理事業区域の地区特性を勘案しながら、時代に即したまちづくりの展開と、良好な市街地の環境維持・拡大に資することを目的とします。
区域の整備・開発及び保全の方針	**＜土地利用の方針＞** ①　A地区 本地区の大部分を構成する地区であり、ゆとりある良好な住宅市街地づくりを目指します。あわせて、市街地の郊外部に位置している条件を勘案し、周辺の田園環境と調和するような緑豊かな住宅市街地の形成を図ります。 ②　B地区 都市計画道路 3･4･308 亀山八木岡線と都市計画道路 3･4･307 亀山線（一般県道雀宮真岡線）沿道の一部が該当している地区であり、適切な土地利用の誘導と周辺住宅地の利便性を高める生活利便施設や沿道サービス施設の誘導を目指します。 ③　C地区 都市計画道路 3･4･305 下籠谷大前線（主要地方道宇都宮真岡線）沿道が該当している地区であり、上記B地区と同様な土地利用誘導を図ります。 **＜建築物等の整備の方針＞** ○幹線道路の沿道については、周辺住宅地の緩衝帯の役割を担う必要があり、良好な住宅地の環境を阻害する恐れのある施設に対し、「建築物等の用途の制限」を行います。 ○幹線道路沿道は、隣接する市街化調整区域との調和を図り、特色ある田園風景を維持するため、「建築物等の高さの最高限度」を定めます。 ○敷地の細分化や建物の密集化等を防止して、ゆとりある街並み形成を図るとともに、日照や通風の維持など、快適な環境を形成するため、「建築物の敷地面積の最低限度」を定めます。 ○幹線道路から建築物の壁面までの距離を離すことで日照や通風を良くし、緑地等を確保して、ゆとりある沿道空間を創出するため、「壁面の位置の制限」を定めます。 ○建築物の外壁や屋根、広告物の色彩については、周辺との調和の取れた街並みとするため、「建築物の形態又は意匠の制限」を定めます。 ○地区の全域については、良好な居住環境を創出するため、「かき又はさくの構造の制限」を定めます。

<table>
<tr><td rowspan="7">地区整備計画</td><td rowspan="7">建築物等に関する事項</td><td rowspan="3">地区の区分</td><td>地区の名称</td><td>Ａ地区</td><td>Ｂ地区</td><td>Ｃ地区</td></tr>
<tr><td>用途区分</td><td>第一種低層住居
専用地域（80/50）</td><td>第二種中高層住居
専用地域（200/60）</td><td>第一種住居地域（200/60）</td></tr>
<tr><td>地区の面積</td><td>約２９．６ha</td><td>約１２．８ha</td><td>約７．３ha</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の
用途の制限</td><td></td><td>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。
(1) 車庫及び倉庫（ただし、主たる建築物に附属するものを除く。）
(2) 専用の工場（ただし、自家販売のものは除く。）</td><td>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。
(1) ボウリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）第 130 条の 6 の 2 で定める運動施設
(2) 自動車教習所
(3) 車庫及び倉庫(ただし、主たる建築物に附属するものを除く。)
(4) 畜舎（ただし、床面積の合計が 15 ㎡以下のものを除く。）
(5) 専用の工場(ただし、自家販売のものは除く。)</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の高さの最高限度</td><td></td><td>建築物の高さについは、前面の道路中心線の高さから１５ｍ以下とする。</td><td>建築物の高さについは、前面の道路中心線の高さから１５m以下とする</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="3">建築物の敷地面積の最低限度</td><td>２００㎡</td><td>２００㎡</td><td>２００㎡</td></tr>
<tr><td>※）１６０㎡</td><td>―</td><td>―</td></tr>
<tr><td colspan="3">ただし、土地区画整理法（昭和２９年法律第１１９号）第９８条第１項の規定による仮換地の指定又は同法第１０３条第１項の規定による換地処分を受けた土地で、その全部を一の敷地として使用する場合は、この限りでない。
※）Ａ地区（第一種低層住居専用地域）については、地区の特性に配慮し、一つの大なる区画を２区画以上の複数区画に分割する場合は、以下の２つの特例を講じることにする。
①1 区画に限り認められる特例（最低限度面積の 200 ㎡を 160 ㎡とすることができる。）
②2 区画に限り認められる特例（２区画に限り各々の区画の面積を 160 ㎡以上 200 ㎡以下とし、かつ、当該２区画を合計した面積の２分の１が 180 ㎡以上とすることができる。）</td></tr>
</table>

		壁面の位置の制限	幹線道路境界線（隅切り部分を除く）から、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離を 1.0m以上とする。 ただし、建築物又は建築物の部分が次の各号の一に該当する場合を除く。 (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以下であるもの (2)車庫、物置、その他これらに類するものの用途に供し、軒の高さが 2.3m以下で、かつ床面積の合計が 5.0 ㎡以内であるもの。
		建築物の形態又は意匠の制限	道路に面する建築物の外壁・屋根は、原色を避け、周辺環境に調和した落ち着きのある色調とする。 屋外広告物、看板等を設置する場合についても、地区の景観や周辺との調和を考慮し、刺激的な色彩や形状及び装飾などは避けるものとする。
		かき又はさくの構造の制限	かき又はさくを設置する場合の構造は、次の各号に掲げるものとする。 (1)かき又はさくの高さは、地盤面から 1.5m以下とし、構造は生垣あるいはフェンス、鉄柵等透視可能なものとする。ただし、ブロックあるいはコンクリート等透視困難なもので設置する場合は地盤面から 0.6m以下とし、これを超える部分は、透視可能なものとする。 (2)石材等で塀を設ける場合には、高さは地盤面から 1.2m以下とする。ただし、道路境界線から幅 0.6m後退し、後退した部分について緑化等を行った場合については、地盤面から 2.0m以下の塀を設けることができる。

地区計画についてのご質問、ご相談は下記までお願いします。

真岡市　建設部　都市計画課

〒321-4395 真岡市荒町５１９１番地　Tel０２８５―８３－８１５２