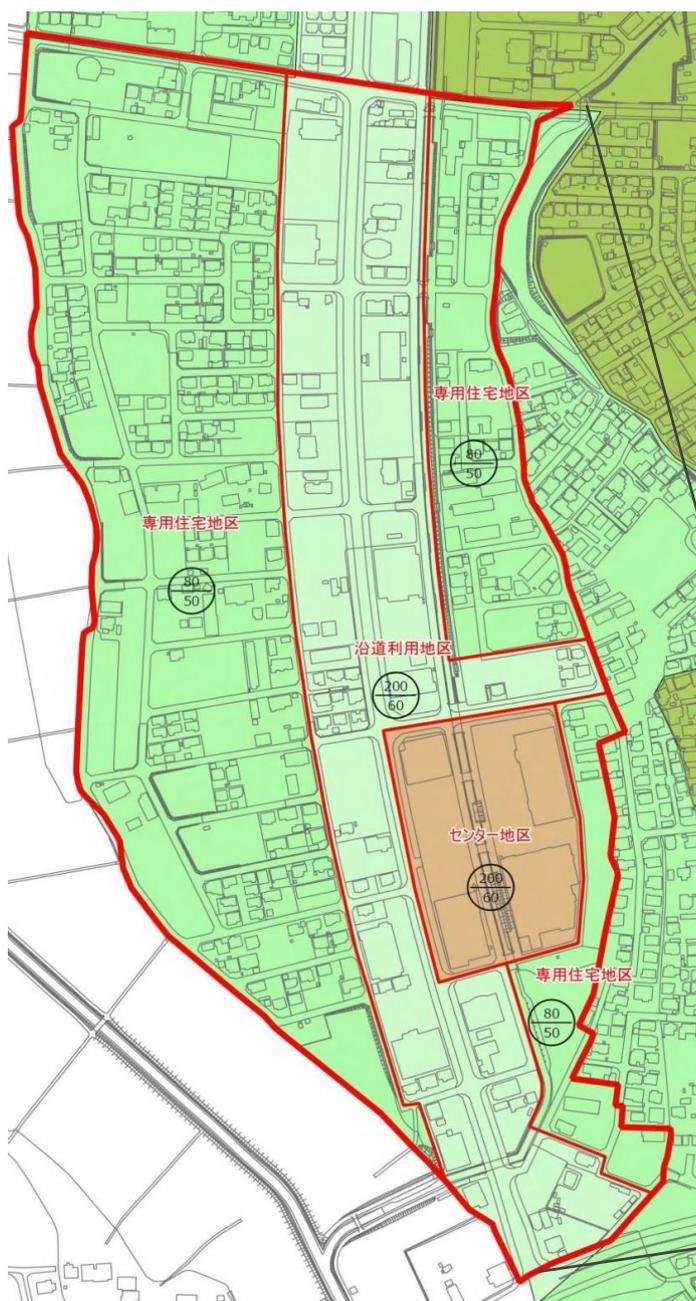


地区計画届出の手引き

● 下高間木地区 ●



真岡市

目 次

■下高間木地区のまちづくりの方針	1
■まちづくりのルール内容及び解説	
1. 建築物等の用途の制限について	3
2. 建築物の敷地面積の最低限度について	5
3. 建築物の壁面の位置の制限について	6
4. 建築物等の形態又は意匠の制限について	7
5. 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

下高間木地区のまちづくりの方針

●地区計画の目標●

地区計画は、地域住民が地区単位で独自のまちづくりのルールを締結し、良好な地域を創出する制度であり、下高間木地区においては、この制度を活用し、建築物等の用途の混在や敷地の細分化などによる居住環境の悪化を防止し、緑豊かな潤いのある市街地の形成を図ります。

●土地利用の方針●

1. 専用住宅地区

本地区の大部分を構成する地区であり、ゆとりと潤いのある住宅地を確保しつつ、子育て支援施設や高齢福祉施設の立地誘導を図ります。

2. 沿道利用地区

都市計画道路3・4・308号亀山八木岡線沿道に一定規模の商業・業務施設の立地誘導を図ります。

3. センター地区

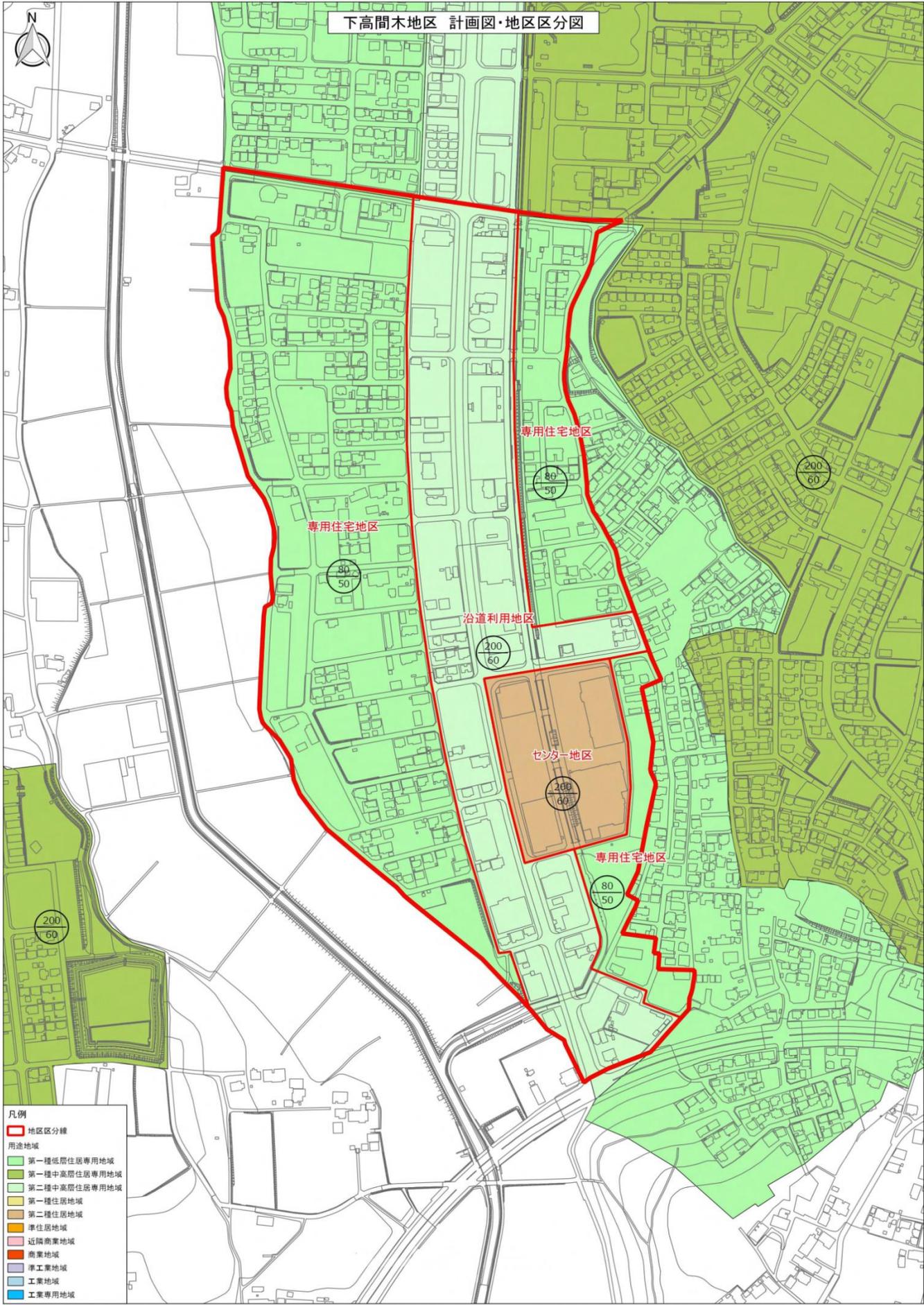
真岡市中心部の商業・業務を補完する南西部の核として大規模店舗等の立地誘導を図ります。

●地区計画によるまちづくりのルール●

下高間木地区の実情を考え、必要と思われる地区計画によるまちづくりのルールは次のとおりです。

1. 建築物等の用途の制限
2. 建築物の敷地面積の最低限度
3. 建築物の壁面の位置の制限
4. 建築物等の形態又は意匠の制限
5. かき又はさくの構造の制限

下高間木地区 計画図・地区区分図



まちづくりのルール内容及び解説

1. 建築物等の用途の制限について

用途地域に合わせて区域を3つに区分し、建物の用途についてさらにきめ細かいルールを定め、地区ごとの機能・特性を生かした土地利用を図ることで、良好な環境の形成と保持を目指し、「建築物等の用途の制限」を定めます。

<p>専用住宅地区 (第一種低層住居専用地域)</p>	<p>専用住宅地区は、ゆとりと潤いのある住宅地を確保しつつ、子育て支援施設や高齢福祉施設の立地誘導を図ります。 住宅、幼稚園、保育所、老人ホーム、地区公民館、診療所、派出所、これらの建築物に附属するものなどを建てるができます。</p>
<p>沿道利用地区 (第二種中高層住居専用地域)</p>	<p>沿道利用地区は、幹線道路沿道に一定規模の商業・業務施設の立地誘導を図ります。 住宅、店舗（面積制限あり）、事務所（面積制限あり）、公共施設などを建てるができます。</p>
<p>センター地区 (第二種住居地域)</p>	<p>センター地区は、真岡市中心部の商業・業務を補完する南西部の核として大規模店舗等の立地誘導を図ります。 店舗、事務所、幼稚園、保育所、診療所、派出所などを建てるができます。</p>

●下高間木地区「建築物等の用途の制限」の概要

○ ⇒ 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		専用住宅地区	沿道利用地区	センター地区	備 考
		第一種低層 住居専用地域	第二種中高層 住居専用地域	第二種 住居地域	
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、10,000㎡以下のもの	×	×	○	
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		×	×	○	
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、バッチング練習場 等	×	×	○	
	カラオケボックス 等	×	×	▲	▲10,000㎡以下
	麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場 等	×	×	×	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	×	×	×	
	キャバレー、個室付浴場 等	×	×	×	
公共施設・病院・学校等	小学校、中学校、高等学校	×	○	×	
	幼保連携型認定こども園、幼稚園	○	○	○	
	大学、高等専門学校、専修学校 等	×	○	×	
	図書館 等	×	○	×	
	地域公民館	○	○	×	
	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	○	○	○	
	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	×	×	×		
単独車庫(附属車庫は除く)		×	×	×	
建築物附属自動車車庫		①	②	③	①600㎡以下 1階以下 ②3,000㎡以下 2階以下 ③2階以下
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					
倉庫業倉庫		×	×	×	
単独倉庫(附属倉庫は除く)		×	×	×	
畜舎(15㎡を超えるもの)		×	×	×	
工場・倉庫等	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 ※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。
	危険性及環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	×	×	×	
	危険性及環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	
	危険性及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	×	×	×	
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	×	▲	○	▲1,500㎡以下 2階以下
	量が少ない施設	×	×	×	
	量がやや多い施設	×	×	×	
	量が多い施設	×	×	×	

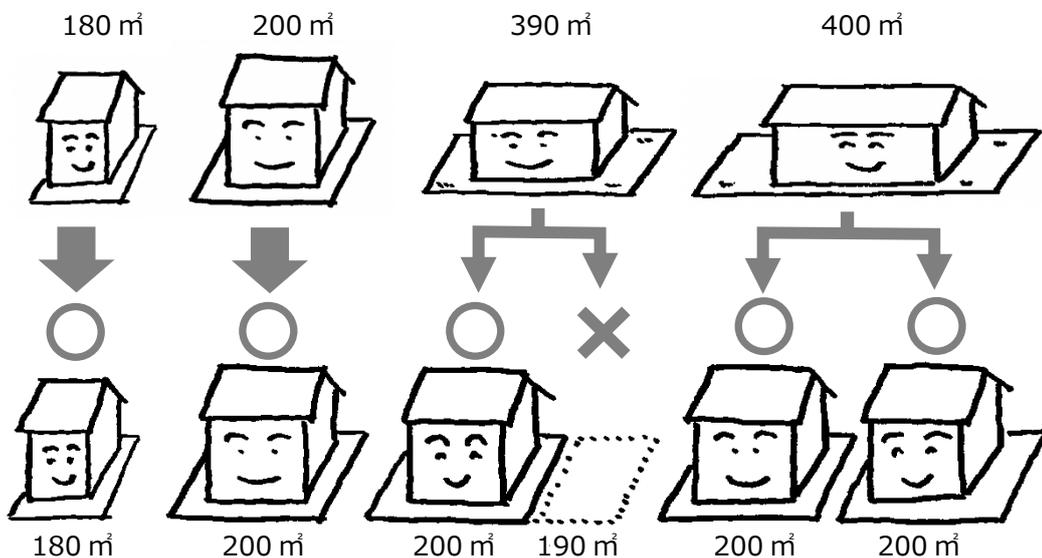
2. 建築物の敷地面積の最低限度について

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、ゆとりある安全で暮らしやすいまちづくりを目指し、「建築物の敷地面積の最低限度」を定めます。

専用住宅地区	沿道利用地区	センター地区
200㎡※	200㎡	1,000㎡

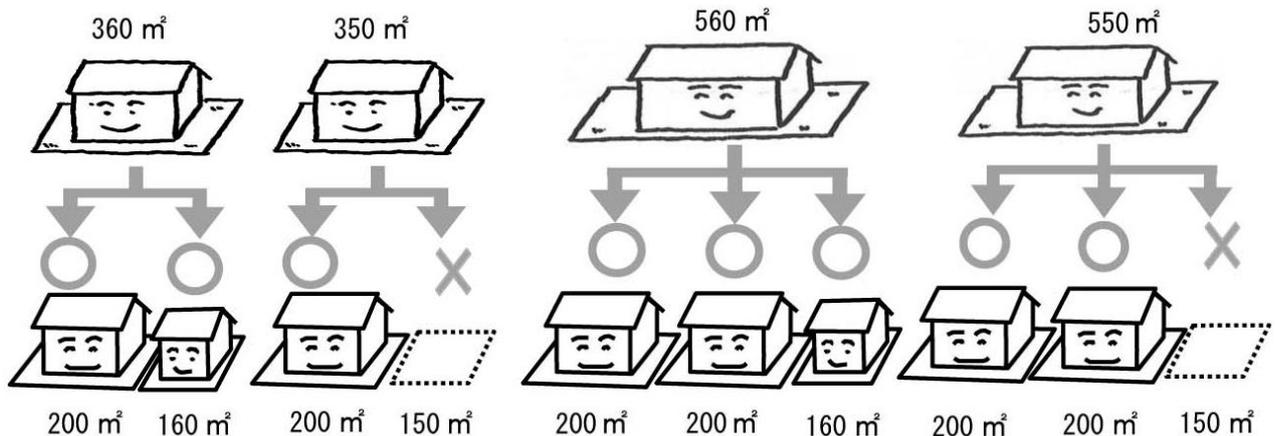
※「専用住宅地区」については、一の区画を2区画以上の複数区画に分割する場合は、1区画に限り最低限度面積の200㎡を160㎡とすることができます。

例)「沿道利用地区」の場合



※土地区画整理事業の換地の際、200㎡以下の敷地については、特例措置で建築可能です。

例)「専用住宅地区」における一の区画を複数に分割する場合の特例

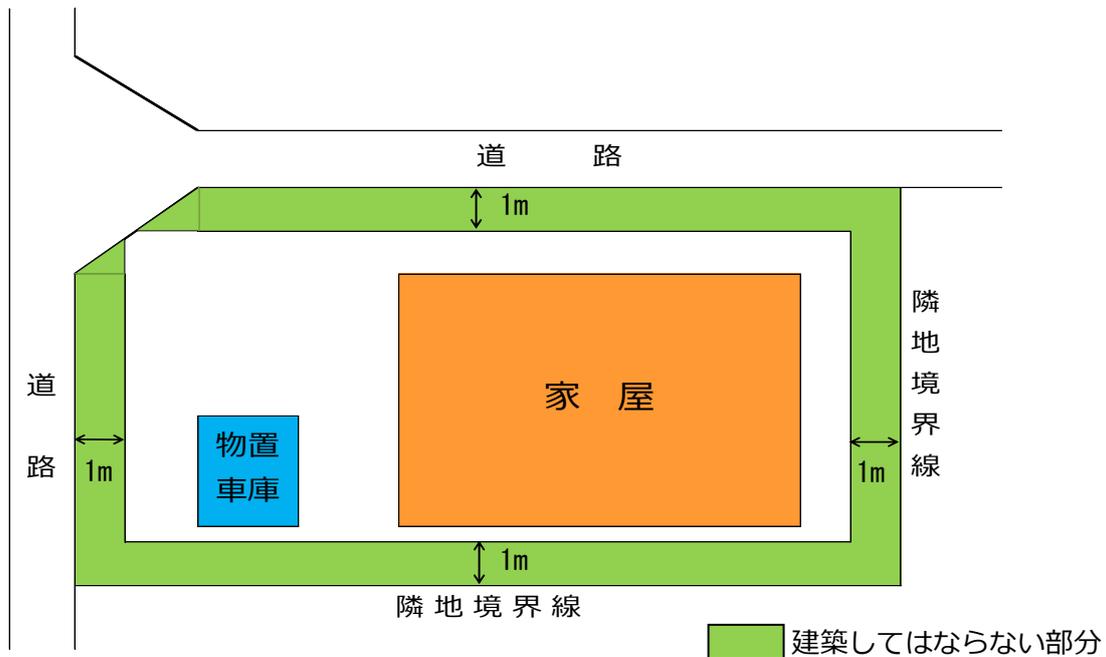


3. 建築物の壁面の位置の制限について

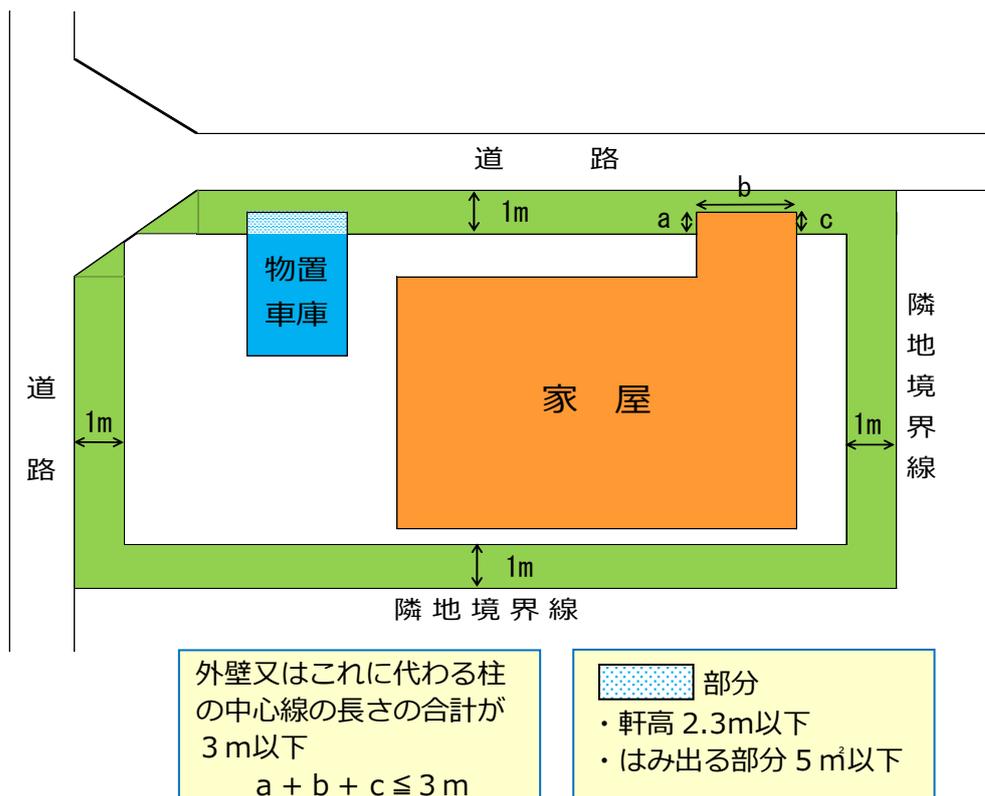
敷地内に植栽するスペースや適当な空地をつかって道路や隣地への圧迫感をやわらげ、日当たりや風通しを良くして、良好な住宅地等を形成するとともに、防災上の安全確保のため、「建築物の壁面の位置の制限」を定めます。

全地区共通

- 道路及び隣地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面まで1.0m以上後退してください。



- 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。



4. 建築物等の形態又は意匠の制限について

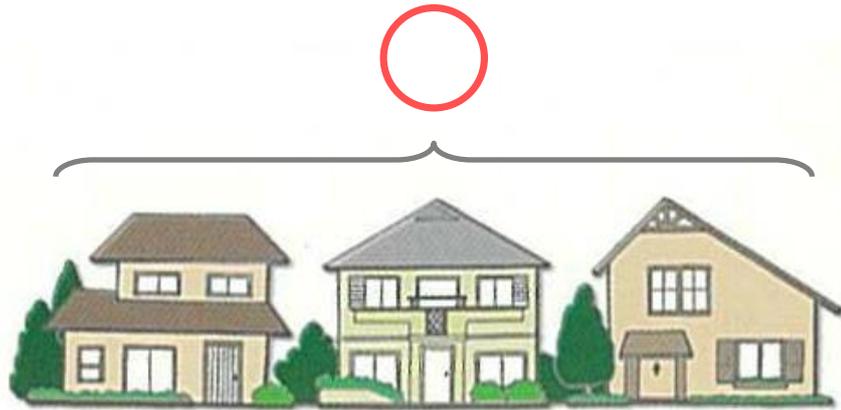
周辺の良い自然環境や周辺の建物と調和するよう、「建築物等の形態又は意匠の制限」を定めます。

全地区共通

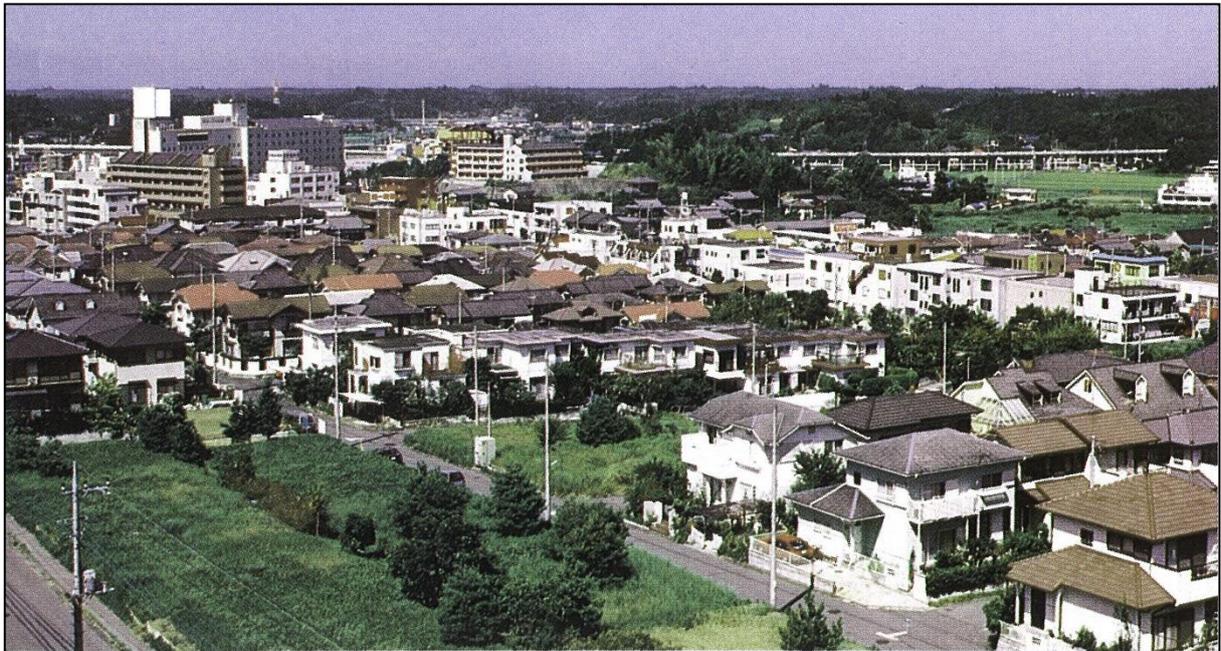
- 道路に面する建築物の外壁・屋根は、できる限り原色を避け、周辺環境に調和した落ち着いた色調とします。
- 屋外広告物、看板等を設置する場合についても、地区の景観や周辺との調和を考慮し、刺激的な色彩や形状及び装飾などは避けるものとします。



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。



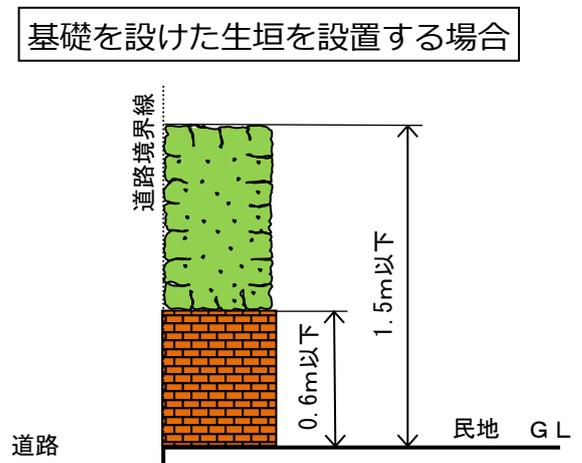
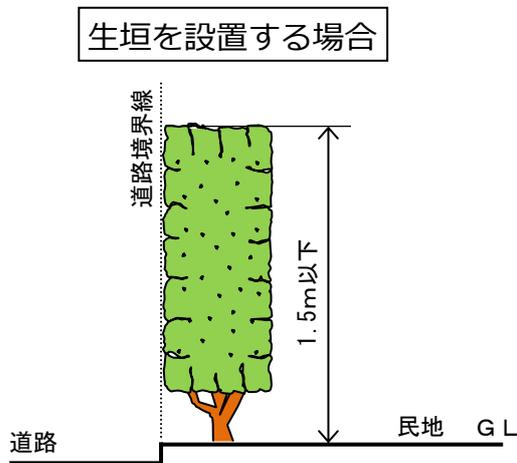
※写真は、市街地の郊外部において、自然環境と調和しながら街並み形成を促進するイメージです。

5. かき又はさくの構造の制限について

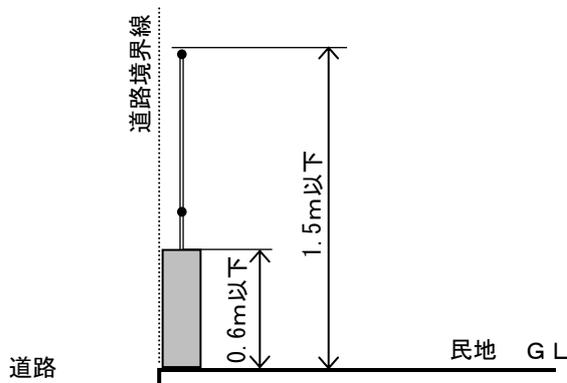
開放感や統一感のある街並みの形成を図るとともに、防災や防犯上の安全を確保するため、「かき又はさくの構造の制限」を定めます。

全地区共通

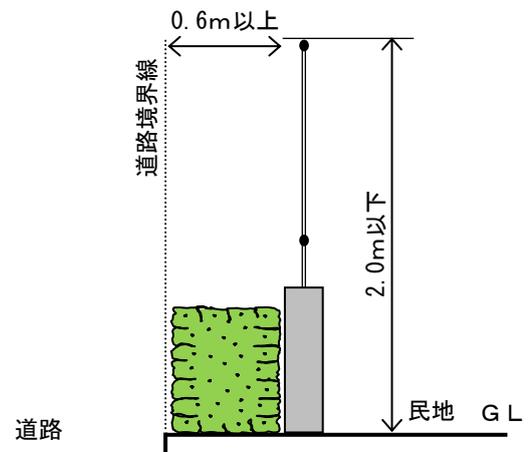
- かき又はさくの構造は、生け垣、板塀、竹塀、透視可能なフェンス等で、地盤面から1.5m以下に仕上げたものとしします。
また、基礎を設ける場合は、0.6m以下としします。
例外として、道路境界線から幅0.6m以上後退し、後退した部分について緑化等を行った場合は、地盤面から2.0m以下の塀を設けることができます。



基礎を設けた透視可能なフェンスを設置する場合



石材等を用いた塀を設置する場合 (0.6m以上後退し、後退部分を緑化)



※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

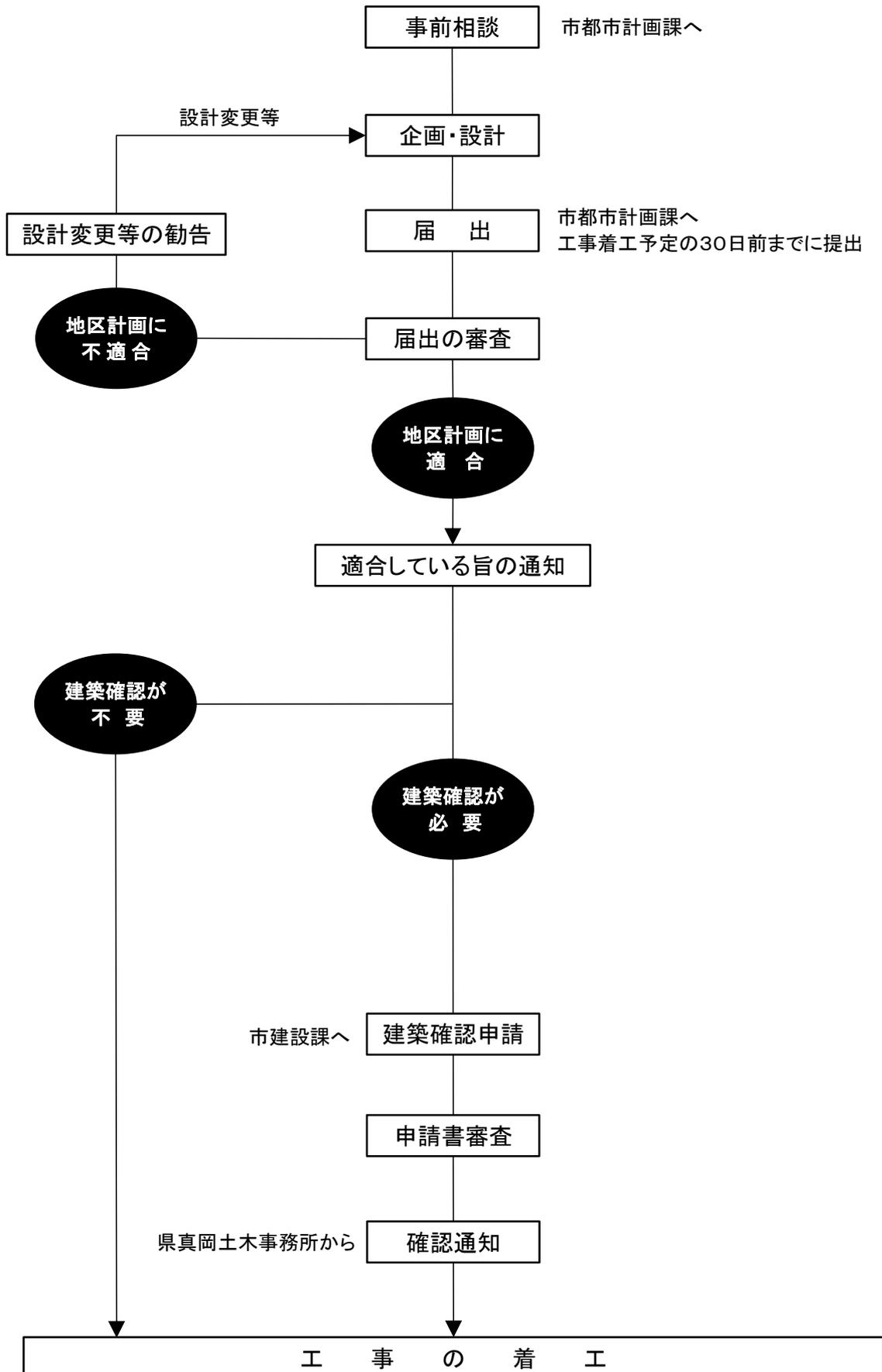
届出書類	(1) 地区計画の区域内における行為の届出書 (2) 地区計画の区域内における行為の届出に関する適合通知書 (3) 地区計画の区域内における行為の届出概要書 (4) 設計図書(届出書に添付: 下記参照) (5) 案内図(方位、道路及び目標となる地物を表示) (6) 求積図(敷地面積、建築面積、延べ面積が分かるもの。配置図等に併記可) (7) 委任状(任意様式。代理人が届出を行う場合など必要に応じて提出) ※(1)～(3)は、市都市計画課で配布又は真岡市のホームページからダウンロードすることが出来ます。			
必要部数	上記書類を各1部提出してください。			
届出先	〒321-4395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

真岡市長 様	住所 真岡市〇町×番地 届出者 氏名 〇〇〇〇 (☎ 0285-〇〇-××××)	〇〇年 〇〇月 〇〇日 		
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	下高間木地区			
2 行為の場所	真岡市下高間木〇丁目×番地△			
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		
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) (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)		
	建築物の建築又は工作物の建設	(ロ)	届出部分	届出以外の部分
		(I) 敷地面積		250.00 m ²
		(II) 建築又は建設面積	100.00 m ²	100.00 m ²
		(III) 延べ面積	150.00 m ²	150.00 m ²
		(IV) 高さ及び階数	地盤面から 住宅 7.50 m、 カーポート 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	
	(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		
(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	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。		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。	
(5) 木竹の伐採	伐採面積	m ²		
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

名 称	下高間木地区地区計画
位 置	真岡市下高間木一丁目及び二丁目の全部
面 積	約34.1ha
地区計画の 目 標	<p>本地区は、真岡鐵道真岡駅の西方約1.5kmに位置し、都市計画道路3・3・2号真岡二宮線（国道294号バイパス）に接続する恵まれた地理的条件を備えており、土地区画整理事業により基盤整備が完了した地区である。</p> <p>地区計画を策定することにより、建築物等の用途の混在や敷地の細分化などによる居住環境の悪化を防止し、緑豊かな潤いのある市街地の形成を図る。</p>
区域の整備・ 開発及び保全 に関する方針	<p>（土地利用の方針）</p> <p>① 専用住宅地区 本地区の大部分を構成する地区であり、ゆとりと潤いのある住宅地を確保しつつ、子育て支援施設や高齢福祉施設の立地誘導を図る。</p> <p>② 沿道利用地区 都市計画道路3・4・308号亀山八木岡線沿道に一定規模の商業・業務施設の立地誘導を図る。</p> <p>③ センター地区 真岡市中心部の商業・業務を補完する南西部の核として大規模店舗等の立地誘導を図る。</p> <p>（地区施設の整備方針） 土地区画整理事業により整備される地区内の道路及び公園について、その機能の維持・保全を図る。</p> <p>（建築物等の整備方針） ゆとりある空間とうるおいのあるまちなみ景観形成のため、地区の特性に応じ、建築物等に関して、次の制限を定める。</p> <p>(1) 建築物等の用途の制限 (2) 建築物の敷地面積の最低限度 (3) 建築物の壁面の位置の制限 (4) 建築物等の形態又は意匠の制限 (5) かき又はさくの構造の制限</p>

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	専用住宅地区	沿道利用地区	センター地区
			面積	約20.6ha	約10.8ha	約2.7ha
		建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物以外は建築してはならない。</p> <p>(1) 建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）別表第2（い）項第1号から第3号、第6号、第8号及び第9号に掲げるもの</p> <p>(2) 地区公民館</p> <p>(3) 幼保連携型認定こども園</p> <p>(4) 幼稚園</p> <p>(5) 前各号の建築物に附属するもの</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 倉庫及び車庫。ただし、主たる建築物に附属するものを除く。</p> <p>(2) 専用の工場。ただし、自家販売のものは除く。</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 法別表第2（い）項第1号から第7号までに掲げるもの。ただし、幼保連携型認定こども園、幼稚園及び保育所は除く。</p> <p>(2) 法別表第2（は）項第2号から第4号までに掲げるもの</p> <p>(3) 法別表第2（に）項第2号、第5号及び第6号に掲げるもの</p> <p>(4) 法別表第2（ほ）項第2号に掲げるもの</p> <p>(5) 倉庫及び車庫。ただし、主たる建築物に附属するものを除く。</p> <p>(6) 専用の工場。ただし、自家販売のものは除く。</p>	
		建築物の敷地面積の最低限度	200㎡(※160㎡)	200㎡	1,000㎡	
<p>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。</p> <p>※ 専用住宅地区については、一の区画を2区画以上の複数区画に分割する場合は、1区画に限り160㎡とすることができる。</p>						

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、道路境界線（ただし、隅切り部分を除く。）及び隣地境界線までの距離の最低限度は、1.0mとする。</p> <p>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。</p> <p>(1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもの</p> <p>(2) 車庫、物置、その他これらに類する用途に供し、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</p>
		建築物等の形態又は意匠の制限	<p>道路に面する建築物の外壁、屋根及び広告物等は、できる限り原色を避け、周辺環境に調和した落ち着いた色調としなければならない。</p>
		かき又はさくの構造の制限	<p>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。</p> <p>(1) 生け垣、板塀、竹塀あるいは透視可能なフェンス、鉄柵等とする。ただし、フェンス等の基礎で、宅地からの高さが0.6m以下のものはこの限りではない。</p> <p>(2) 敷地からの仕上がり高は1.5m以下とする。</p> <p>ただし、道路、歩行者専用道路等に面する部分において、道路境界線等から0.6m以上後退し、後退した部分について緑化等を行った場合においては、敷地からの仕上がり高は2.0m以下とし、また、大谷石等を用いて塀を設けることができる。</p>

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