# 地区計画届出の手引き

● 高田新町地区 ●

真 岡 市

## 目 次

| ■ 高田新町地区のまちづくりの方針 ······ 1 |
|----------------------------|
| ■まちづくりのルールの内容及び解説          |
| 1. 建築物等の用途の制限について3         |
| 2. 建築物の容積率及び建蔽率の最高限度について4  |
| 3. 建築物の敷地面積の最低限度について4      |
| 4. 建築物の壁面の位置の制限について 5      |
| 5. 建築物等の高さの最高限度ついて 6       |
| 6. 建築物等の形態又は意匠の制限について 6    |
| 7. かき又はさくの構造の制限について7       |
|                            |
|                            |
| ■新築や増築等の際の届出の方法8           |
|                            |
| ■都市計画決定の内容 1 2             |

#### 高田新町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、高田新町地区においては、この制度を活用し、周辺環境と調和のとれた緑豊かな低層住宅地の形成を目指すとともに、将来においても、快適で良好な居住環境の維持・保全を図ります。

#### ●土地利用の方針●

緑豊かで閑静な住宅地としての街並みを形成するために、地区を低層の住宅専用地区とし、良好な住環境の創出、維持・保全を図ります。

#### ●地区計画によるまちづくりのルール●

高田新町地区の快適な居住環境、良好なコミュニティを形成・維持するために、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. 建築物の容積率及び建蔽率の最高限度
- 3. 建築物の敷地面積の最低限度
- 4. 建築物の壁面の位置の制限
- 5. 建築物等の高さの最高限度
- 6. 建築物等の形態又は意匠の制限
- 7. かき又はさくの構造の制限



#### まちづくりのルールの内容及び解説

#### 1. 建築物等の用途の制限について

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」を次のとおり定めます。

次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。

- (1)建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第2(い)項第1号、 第8号及び第9号に掲げるもの
- (2)地区集会場
- (3) 前各号の建築物に附属するもの
- ●高田新町地区「建築物等の用途の制限」の概要

|        | 建築物の種類  | 高田新町地区<br>地区計画制限 | 備 | 考 |
|--------|---|------------------|---|---|
| 住      | 宅   | 0                |   |   |
| 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       | ×                |   |   |
| 店      | 舗、事務所等  | ×                |   |   |
| 木      | テル、旅館   | ×                |   |   |
| 遊戲     | 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                                    | ×                |   |   |
| ١.     | 麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場 等                               | ×                |   |   |
| 風俗     | 劇場、映画館、演芸場、観覧場                                | ×                |   |   |
| 俗施設    | キャバレー、個室付浴場 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                              | ×                |   |   |
| 公共     | 図書館 等   | ×                |   |   |
| 施      | 巡査派出所、公衆電話所 等                                 | 0                |   |   |
| 設.     | 地区集会場   | 0                |   |   |
|        | 神社、寺院、教会 等                                    | ×                |   |   |
| 院      | 病院  | ×                |   |   |
| ·<br>学 | 診療所   | 0                |   |   |
| 校      | 公衆浴場、保育所 等                                    | ×                |   |   |
| 等      | 老人ホーム、身体障害者福祉ホーム 等                            | ×                |   |   |
| ন      | 老人福祉センター、児童厚生施設 等                             | ×                |   |   |
|        | 自動車教習所  | ×                |   |   |
|        | 単独車庫(附属車庫は除く)                                 | ×                |   |   |
| L      | 建築物附属自動車車庫                                    | ×                |   |   |
| 場      | 倉庫業倉庫   | ×                |   |   |
| 倉      | 畜舎(15㎡を超えるもの)                                 | ×                |   |   |
| 庫      | 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 | ×                |   |   |
| 等      | 工場  | ×                |   |   |
|        | 自動車修理工場                                       | ×                |   |   |
|        | 火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理を行う施設                    | ×                |   |   |

#### 2. 建築物の容積率及び建蔽率の最高限度について

低層の住宅専用地区としての建物規模とするため、「建築物の容積率の最高限度」及び「建築物の建蔽率の最高限度」を次のとおり定めます。

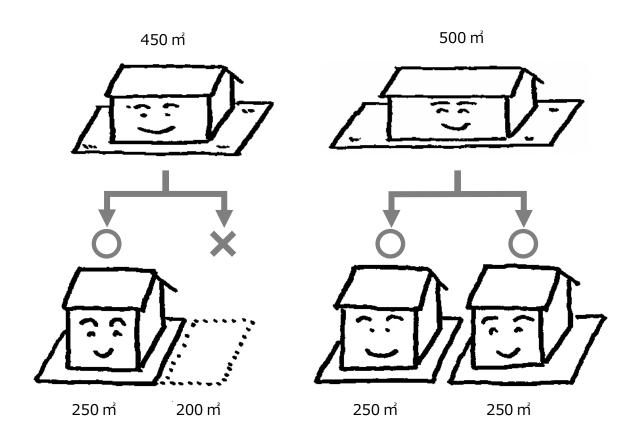
容積率 80% 建蔽率 50%

#### 3. 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、 ゆとりある街並みを形成するため、「建築物の敷地面積の最低限度」を次のとおり定めます。

#### 敷地面積の最低限度 250㎡

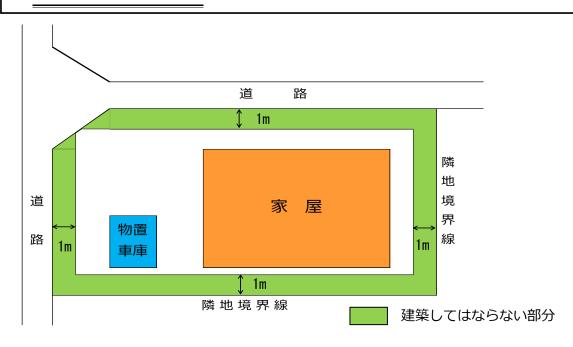
※ただし、公共公益上必要なものは、この限りではない。



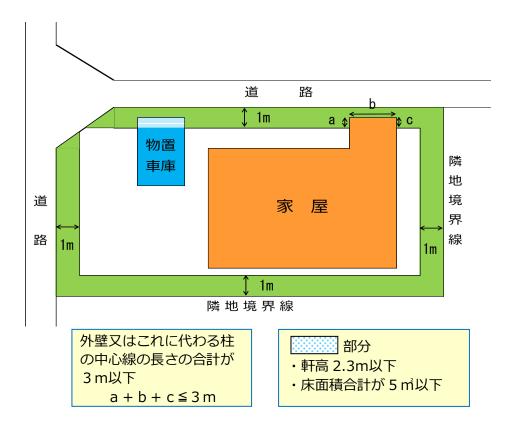
#### 4. 建築物の壁面の位置の制限について

広がりのある空間や植樹スペースを確保し、ゆとりある緑豊かな都市景観を形成するとともに、日当たりや風通しなどに配慮した良好な住環境を形成するため、「建築物の壁面の位置の制限」を次のとおり定めます。

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、道路境界線及び隣地境界線まで 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。



#### 5. 建築物等の高さの最高限度について

良好な自然に包まれ、緑豊かな景観を保つため、「建築物等の高さの最高限度」を次のとおり定めます。

建築物等の高さは、10m以下 とします。

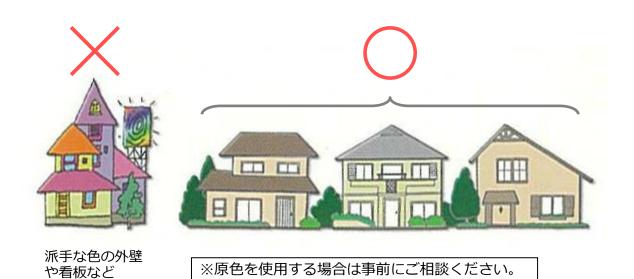


#### 6. 建築物等の形態又は意匠の制限について

周辺の良好な自然環境と調和するよう、「建築物等の形態又は意匠の制限」を次のとおり定めます。

建築物の外壁及び屋根の色彩、工作物及び広告物等の形態並びに色彩は、周辺環境 に調和した落ち着いたものとします。

また、宅地の地盤高は、変更できません。(ただし、車庫等の用途に供する場合は、 この限りではない。)



#### 7. かき又はさくの構造の制限について

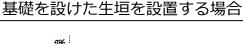
開放感や統一感のある街並みの形成を図るとともに、防災や防犯上の安全を確保するため、「かき又はさくの構造の制限」を次のとおり定めます。

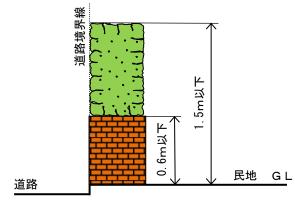
道路及び隣地に面して設けるかき又はさくは、生垣、板塀、竹塀、又は透視可能なフェンス等とし、仕上がりの高さは、宅地地盤面から1.5m以下とします。

(フェンス等の基礎で、宅地地盤面から0.6m以下の部分を除く。)

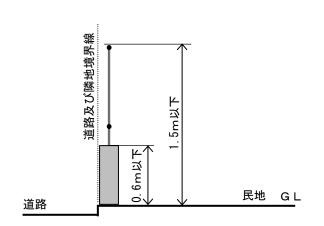
ただし、道路境界線から0.6m以上後退した部分に緑化等を行う場合については、 道路に接する宅地地盤面から1.8m以下の高さの範囲で、石やブロック等を用いた 塀を設けることが出来ます。

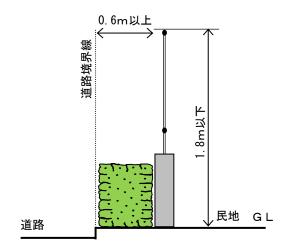
# 生垣を設置する場合 紫紫紫盤炯 上が似らい 民地 GL





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。<br>「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<br>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、<br>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、<br>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。

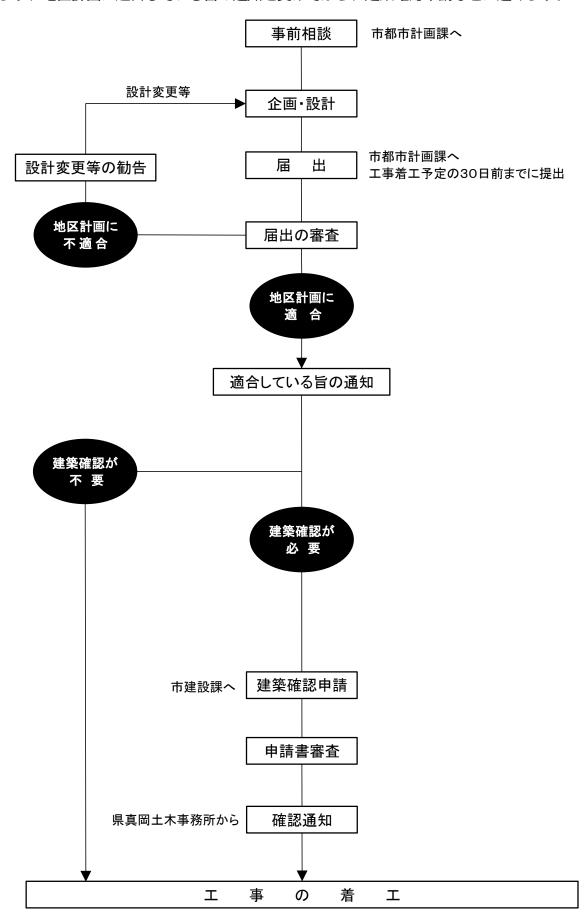
#### 届出の方法

#### (1) 地区計画の区域内における行為の届出書 届出書類 (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 当該十地の区域並びに当該区域及び X 域 1/1,000以上 十地の区画 当該区域周辺の公共施設を表示 形質の変更 設計 造成計画図及び断面図 図 1/100 以上 敷地内における建築物又は工作物の 置 配 义 1/100 以上 建築物の建築 位置、及び壁面等の後退距離を表示 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 工作物の建設 立 面 义 1/50 以上 からの高さを表示 かき、さくを設置する場合は、構造、 建築物等の 高さを表示 用途の変更 平 各階のもの 面 义 1/50 以上 敷地内における建築物又は工作物の 置 义 配 1/100 以上 位置、及び壁面等の後退距離を表示 建築物等の 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 形態又は からの高さを表示 立 面 义 1/50 以上 意匠の変更 かき、さくを設置する場合は、構造、 高さを表示 当該土地の区域並びに当該区域及び 区域 义 1/1,000以上 当該区域周辺の公共施設を表示 木竹の伐採 1/100 以上 | 当該行為の施行方法を表示 施行 义

- ※ 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



### 都市計画決定の内容

| 名称                  | 高田新町地区地区計画  |
|---------------------|---|
| 位置                  | 真岡市高田字西原の一部   |
| 面 積                 | 約 5. 0 ha   |
| 地区計画の標              | 本地区は、真岡市役所から南東約5kmに位置し、物井地区圃場整備事業にあわせ、栃木県住宅供給公社により整備された住宅用地である。 周辺には、小中学校の教育施設があり、また、近隣には国指定史跡である「桜町陣屋」「高田山専修寺」などの文化財がある。 そこで、地区計画を策定することにより、周辺環境と調和のとれた緑豊かな低層住宅地の形成を目指すとともに、将来においても、公的宅地分譲という事業の目的を考慮して、快適で良好な居住環境の維持・保全を図ることを目的とする。 |
| 区域の整備・開発及び保全に関する方 針 | (土地利用の方針)<br>緑豊かで閑静な住宅地としての街並みを形成するために、地区を低層の住宅専用地区とし、良好な住環境の創出、維持・保全を図る。<br>(地区施設の整備方針)<br>本地区には、栃木県住宅供給公社により整備された際、幹線道路や区画道路、公園などの整備がされており、各施設の機能が損なわれないよう維持・保全を図る。   |
|                     | (建築物等の整備方針) 快適な居住環境、良好なコミュニティを形成・維持するために、地域の特性に応じた建築物等に関する制限を次のように定める。 (1) 建築物等の用途の制限 (2) 建築物の容積率の最高限度 (3) 建築物の建蔽率の最高限度 (4) 建築物の敷地面積の最低限度   |
|                     | <ul><li>(5)建築物の壁面の位置の制限</li><li>(6)建築物等の高さの最高限度</li><li>(7)建築物等の形態又は意匠の制限</li><li>(8)かき又はさくの構造の制限</li></ul>   |

| 地    | 等に関 | 建築物等の用途の制限             | 次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 (1)建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第2(い)項第1号、第8号及び第9号に掲げるもの (2)地区集会場 (3)前各号の建築物に附属するもの  |
|------|-----|------------------------|--|
|      |     | 建築物の<br>容積率の<br>最高限度   | 8 / 1 0  |
|      |     | 建築物の<br>建蔽率の<br>最高限度   | 5 / 1 0  |
|      |     | 建築物の<br>敷地面積の<br>最低限度  | 建築物の敷地として利用する宅地面積の最低限度は、250m²とする。<br>ただし、公共公益上必要なものは、この限りではない。   |
| 区整備計 |     | 建築物の壁面の位置の制限           | 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、道路境界線及び隣地境界線までの距離の最低限度は、1.0mとする。 ただし、建築物又は建築物の部分が次の各号の1つ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。  |
| 画    | る事  |                        | (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2.3 m<br>以下で、かつ、床面積の合計が5.0 m <sup>2</sup> 以内であるもの。  |
|      | 項   | 建築物等の高限度               | 建築物等の高さの最高限度は、10mとする。  |
|      |     | 建築物等の<br>形態又は意<br>匠の制限 | 建築物の外壁及び屋根の色彩、工作物及び広告物等の形態並びに色彩は、周辺環境と調和した落ち着いたものとする。<br>宅地の地盤高を変更してはならない。ただし、車庫等の用途に供する場合は、この限りではない。  |
|      |     | かき又は<br>さくの構造<br>の 制 限 | 道路及び隣地に面して設けるかき又はさくは、生垣、板塀、竹塀、又は透視可能なフェンス等とし、仕上がりの高さは、宅地地盤面から1.5 m以下とする。(フェンス等の基礎で、宅地地盤面から0.6 m以下の部分を除く。) ただし、道路境界線から0.6 m以上後退した部分に緑化等を行う場合については、道路に接する宅地地盤面から1.8 m以下の高さの範囲で、石やブロック等を用いた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