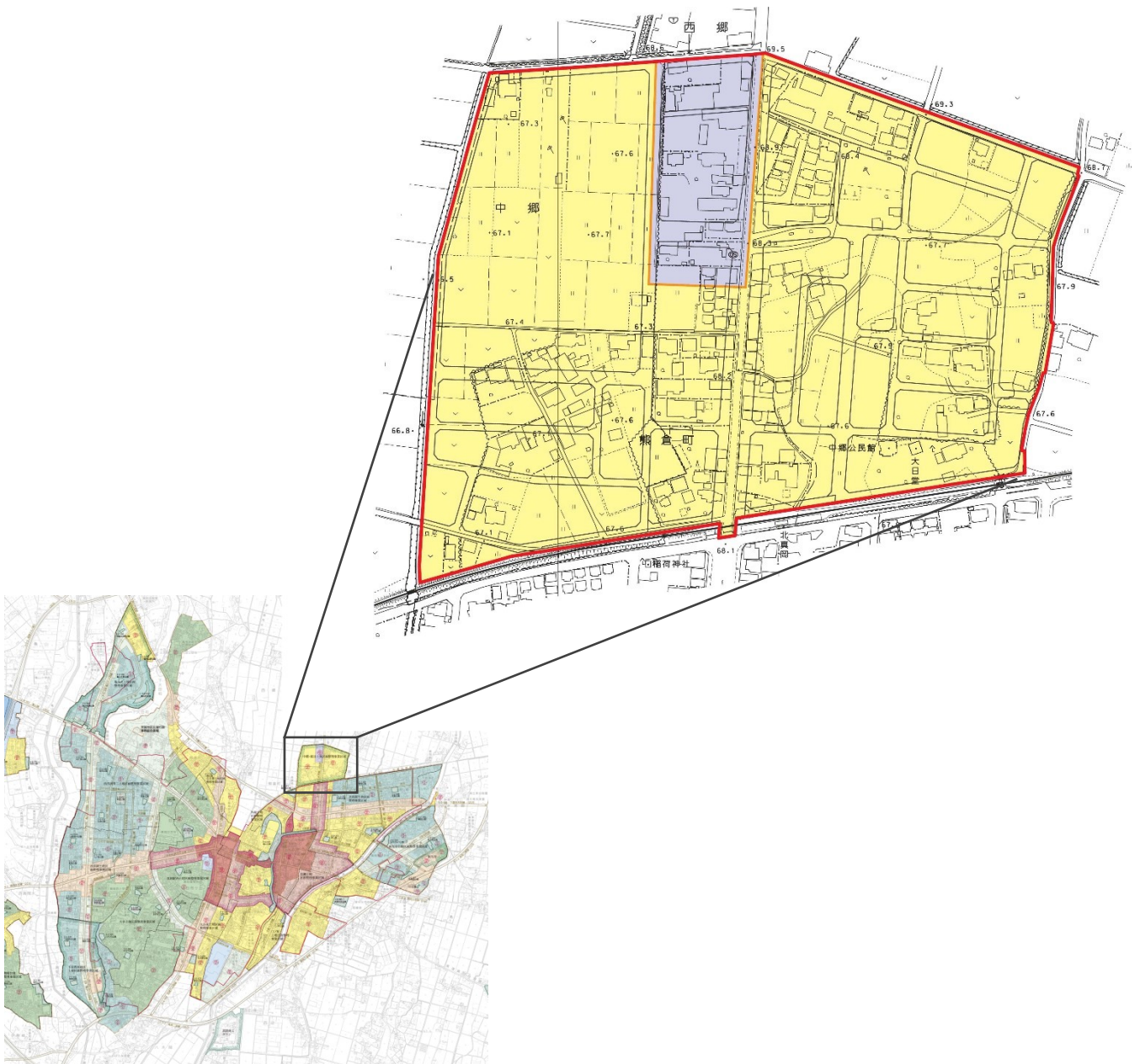


地区計画届出の手引き

● 中郷・萩田地区 ●



真岡市

目 次

■ 中郷・萩田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. 建築物等の高さの制限について	6
4. 建築物の壁面の位置の制限について	7
5. 建築物等の形態又は意匠の制限について	8
6. かき又はさくの構造の制限について	9
■ 新築や増築等の際の届出の方法	10
■ 都市計画決定の内容	14

中郷・萩田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ルールを締結し、良好な地域を創出する制度であり、中郷・萩田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環境の悪化を防止し、周辺環境と調和した住宅地としての環境を将来にわたって維持保全することを目的とします。

●土地利用の方針●

地区の特性に応じた合理的な土地利用を図るため、地区全体を3つに区分し、それぞれ以下の方針に基づき土地利用を図ります。

①A地区

地区の大部分を占める地区であり、周辺の自然・田園環境と調和した居住環境を形成するとともに、通院患者や付添者が宿泊するホテル・旅館等の病院に関連する建築物の立地促進を図ります。

②B地区

芳賀赤十字病院が移転する街区であり、高度な医療空間を形成する土地利用を図ります。

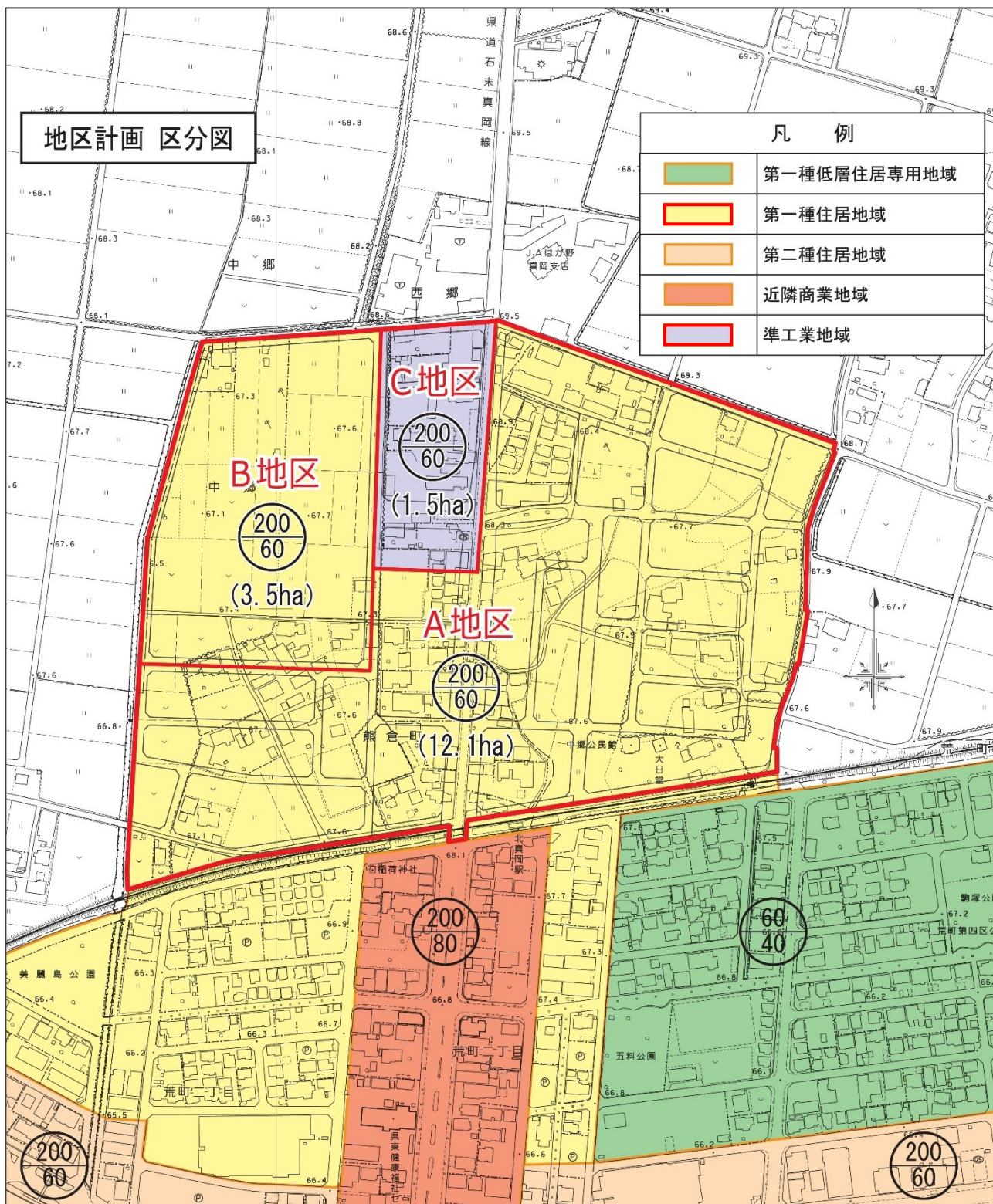
③C地区

都市計画道路3・4・306号中郷八木岡線（一般県道石末真岡線）北西部に位置する地区であり、既存の機能を維持しつつ、「A・B地区」と同様の土地利用を図ります。

●地区計画によるまちづくりのルール●

中郷・萩田地区の実情を考え、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. 建築物等の高さの最高限度
4. 建築物の壁面の位置の制限
5. 建築物等の形態又は意匠の制限
6. かき又はさくの構造の制限



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

異なる用途の建築物が無秩序に混在すると、まちの秩序を壊すだけでなく、お互いの迷惑になり周辺環境を悪化させます。

良好な環境を計画的に形成するためには、適切な土地利用を図ることが重要となるため、用途地域による建築物の用途制限に加えて、「建築物等の用途の制限」を定めます。

地区別	用途地域で 建てられる建築物	地区計画により 建てられない建築物	建てられる建築物の例
A地区 B地区	【第一種住居地域】 第一種住居地域は現在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。	[1] ボーリング場等の運動施設 [2] 自動車教習所 [3] 単独倉庫（附属倉庫を除く） [4] 畜舎	(1) 住宅、共同住宅 (2) 店舗、事務所、ホテル・旅館（床面積の合計が3,000㎡以下のものに限り。） (3) 公共公益施設（学校、図書館、病院等） (4) パン屋、米屋、豆腐屋、畳屋、自転車店等（作業場の床面積の合計が50㎡以下のものに限り。）※原動機の制限あり (5) 自動車車庫（2階以下かつ床面積の合計が300㎡以下のものに限り。） (6) 上記の建築物に附属するもの
C地区	【準工業地域】 準工業地域は、主に軽工業の環境悪化の恐れのない工業の業務の利便を図るための地域で、危険性、環境悪化が大きい工場以外は、建てられます。	[1] A地区・B地区に掲げるもの [2] 建築基準法別表第二（ほ）項各号に掲げるもの（第一種住居地域内で建築できない建築物）※ただし、右欄に掲げるものは建てられます。	(1) A地区・B地区の(1)から(5)に掲げるもの (2) 下記のもので作業場の床面積の合計が500㎡以下のもの 1. 自動車修理工場 2. 金属のプレス若しくはせん断を行う工場 3. 原動機の出力の合計が1.5kWをこえる空気圧縮機を使用する作業を行う工場 4. 出力の合計が0.75kWをこえる原動機を使用する塗料の吹付を行う工場 5. 鉄板の波付加工を行う工場 (3) 液化ガスの貯蔵又は処理に供するもので7tを超えないもの (4) 上記の建築物に附属するもの

●中郷・萩田地区「建築物等の用途の制限」の概要

○ ⇒ 建てられる用途 × ⇒ 建てられない用途 □ ⇒ 地区計画により制限 ①、▲ ⇒ 面積階数等の制限あり		A・B地区	C地区	備 考	
		第一種 住居地域	準工業地域		
住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿		○	○		
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの	○	○		
	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	×	×		
	店舗等の床面積が10, 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	○	○		
	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		①	①	①3, 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、バッチング練習場 等	×	×		
	カラオケボックス 等	×	×		
	麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場 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	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	○	○		
	自動車教習所	×	×		
工場・倉庫等	単独車庫(附属車庫は除く)	①	①	①300㎡以下 2階以下	
	建築物附属自動車車庫	①	①	①2階以下	
	①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	×	×		
	畜舎	×	×		
	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	
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	①	①	原動機・作業内容の制限あり	
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	▲	①作業場の床面積 50㎡以下 ▲ 自動車修理工場、原動機を使用する塗料の吹付を行う工場、金属のプレス若しくはせん断を行う工場、原動機を使用する空気圧縮機を使用する作業を行う工場、鉄板の波付加工を行う工場で作業場の床面積の合計が500㎡以下のものは可	
	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	①	▲		
	単独倉庫(附属倉庫は除く)	×	×		
	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	○	①3, 000㎡以下
		量が少ない施設	×	○	
		量がやや多い施設	×	×	
		量が多い施設	×	×	

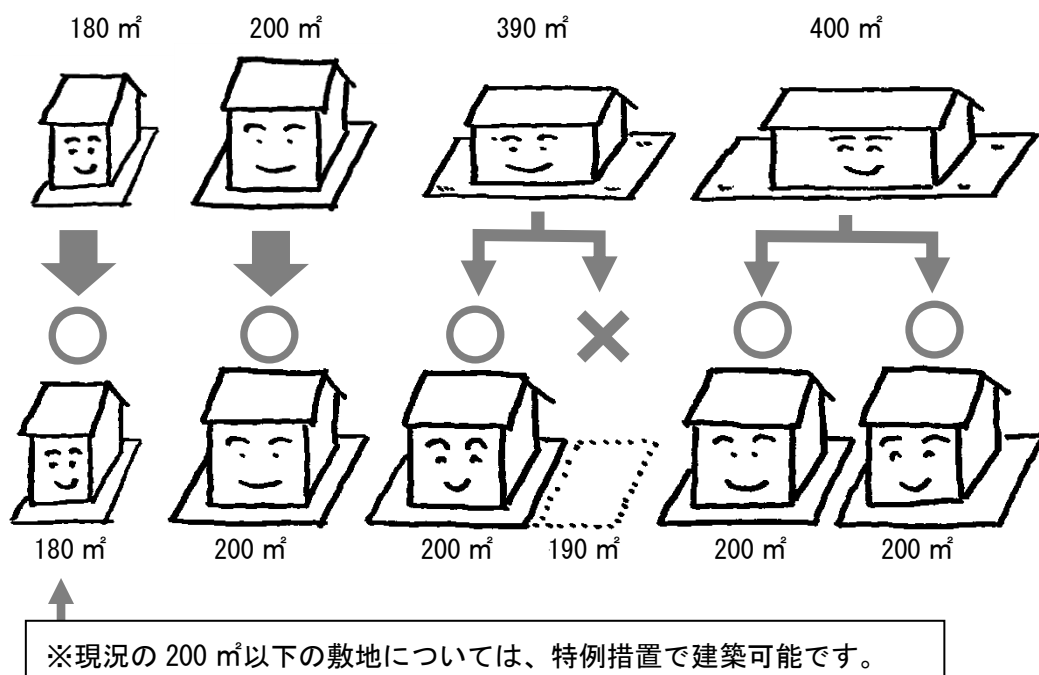
2. 建築物の敷地面積の最低限度について

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。

全地区共通

●敷地面積の最低限度

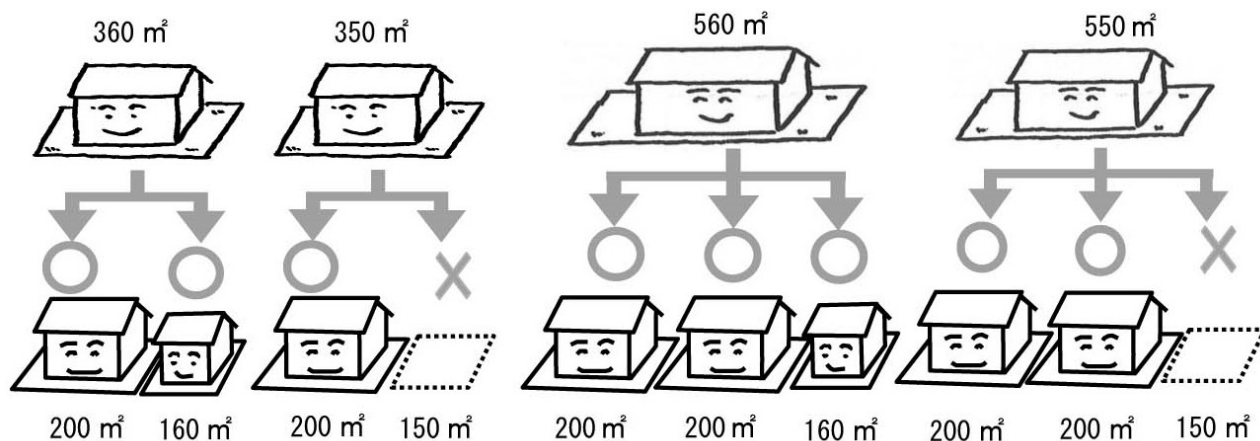
200㎡



A地区

●A地区については、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、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。

【1区画に限り認められる特例】

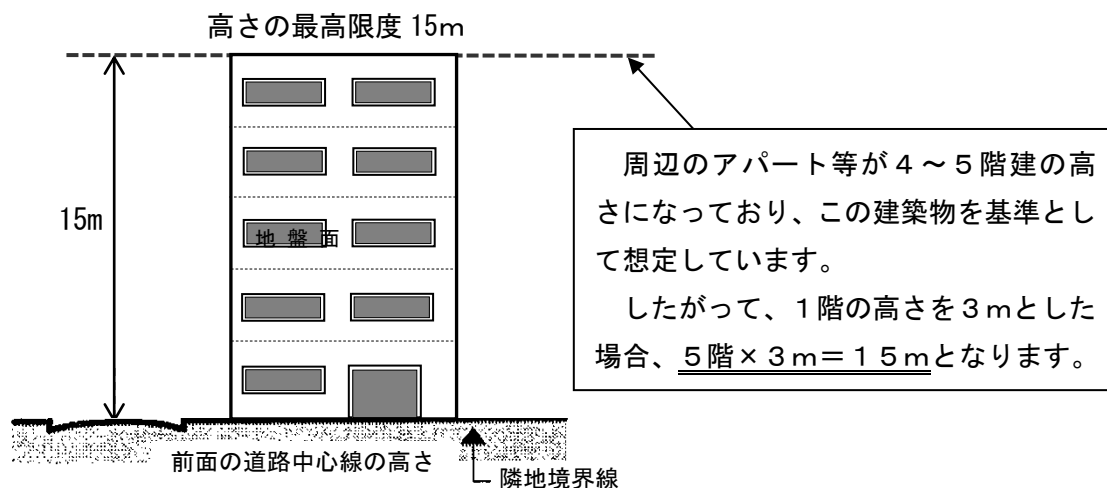


3. 建築物等の高さの制限について

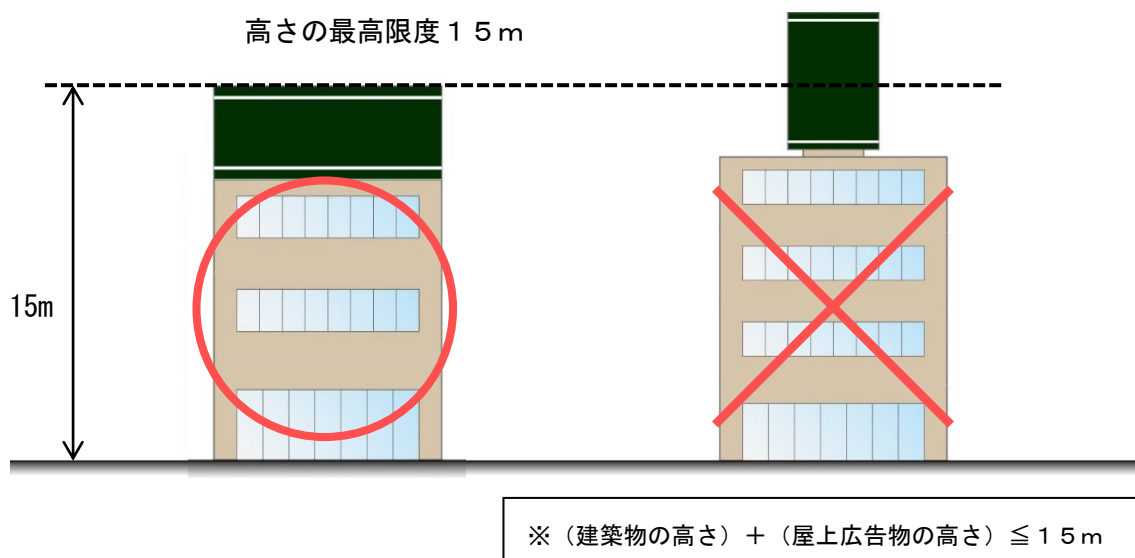
周辺景観の調和と、周辺環境への日当たりや風通しを確保するため、「建築物等の高さの制限」を定めます。

A地区・C地区

- 建築物等の高さは、前面道路の中心線から15m以下とします。



[参考図（屋上広告物を設置した場合）]

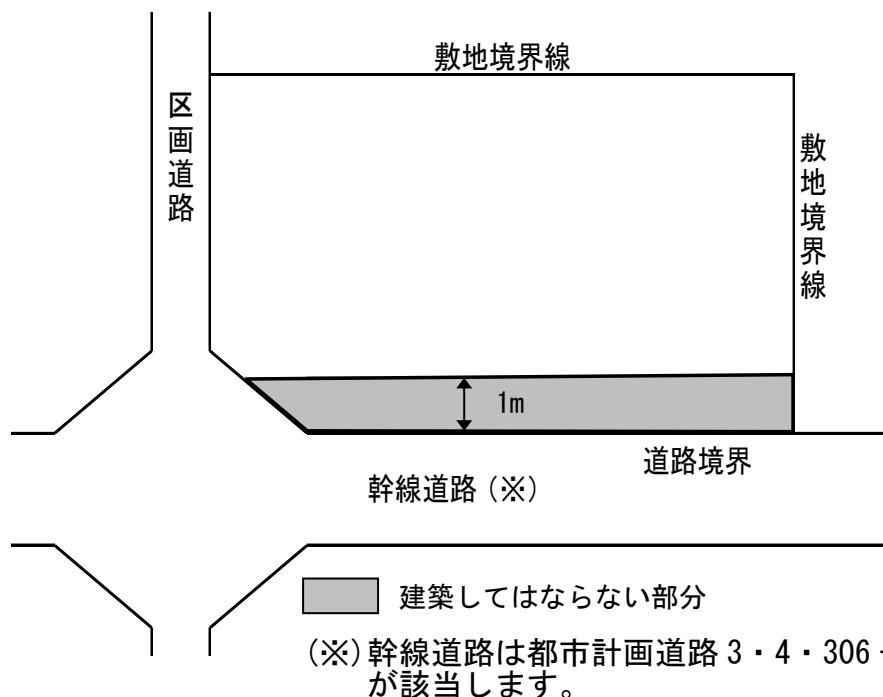


4. 建築物の壁面の位置の制限について

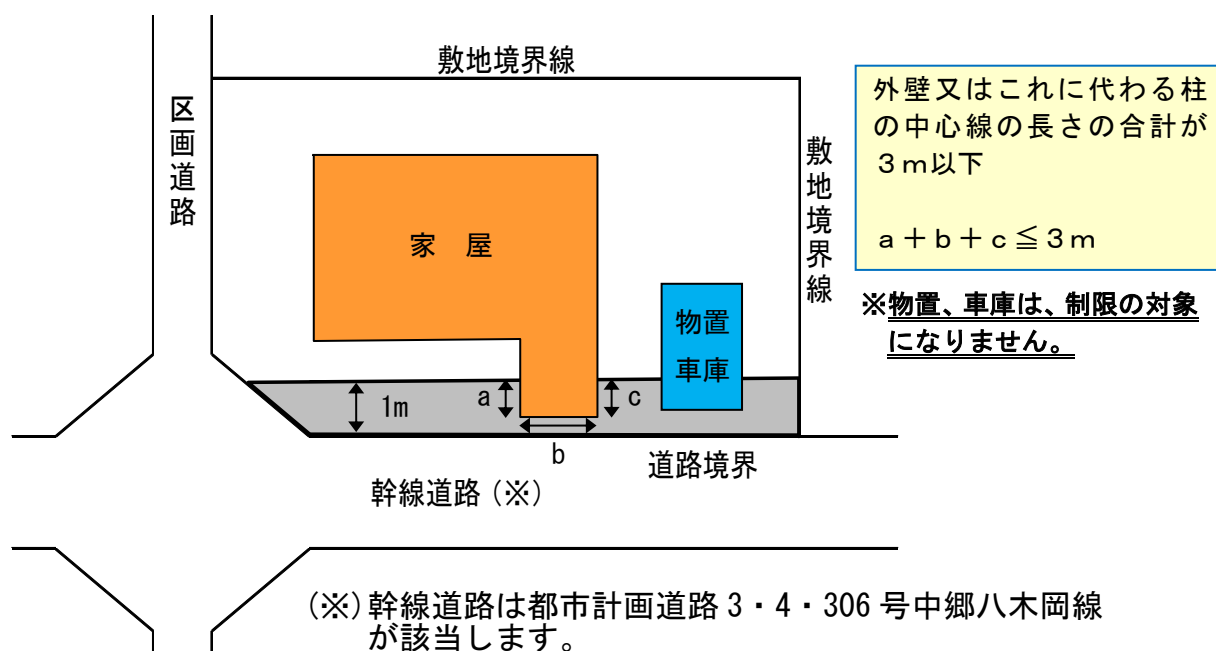
敷地内に植栽するスペースや適当な空地をつくって道路や隣地への圧迫感をやわらげ、日当たりや風通しを良くして、良好な住宅地等を形成するとともに、防災上の安全確保のため、「建築物の壁面の位置の制限」を定めます。

A地区・C地区

- 都市計画道路 3・4・306 号中郷八木岡線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。



5. 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。

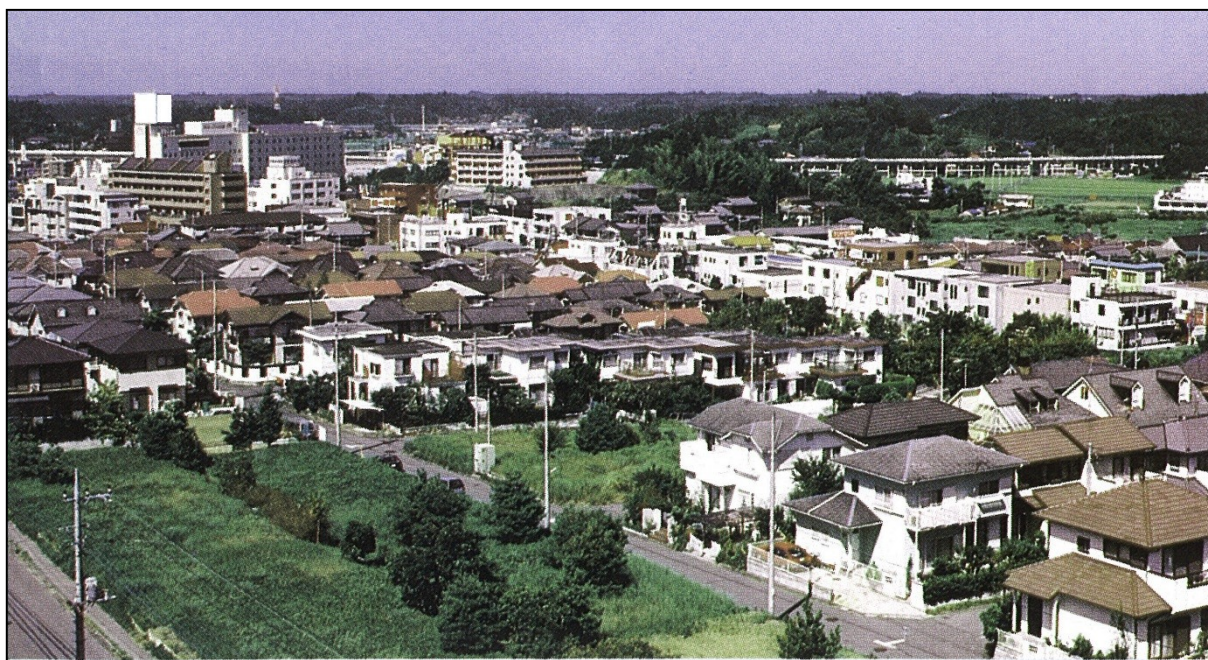
全地区共通

- 道路に面する建築物の外壁・屋根は、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。

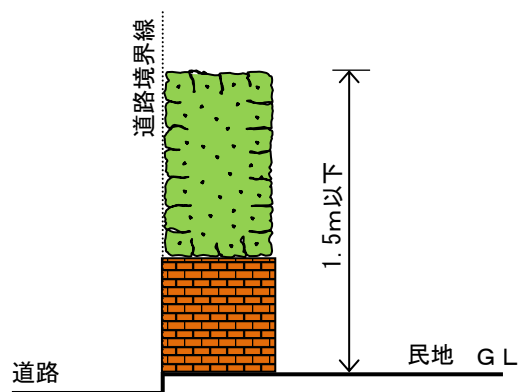
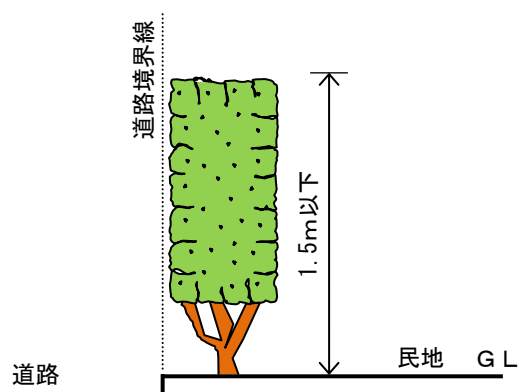
6. かき又はさくの構造の制限について

開放感や統一感のある緑豊かな街並み景観創出のため、「かき又はさくの構造の制限」を定めます。

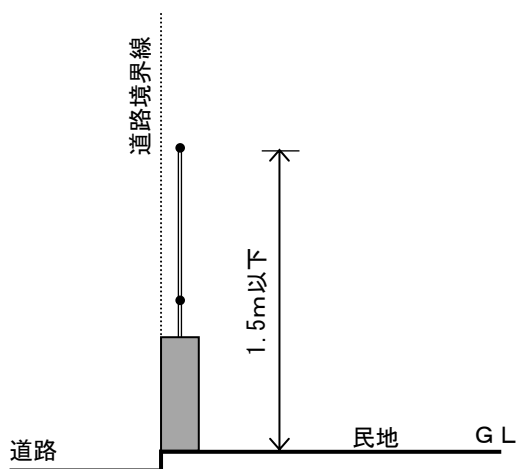
全地区共通

- かき又はさくの高さは、地盤面から1.5m以下とします。（※門柱は除く）
なお、道路境界から幅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。

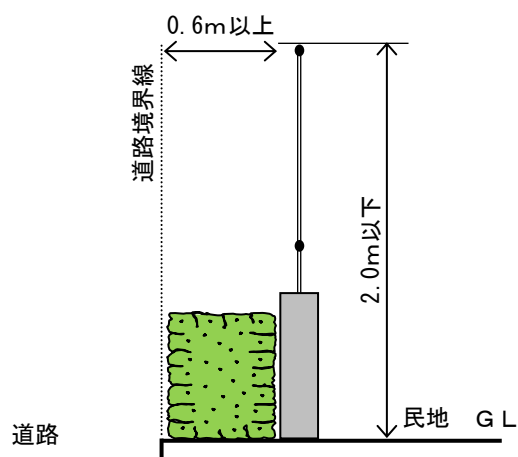
【参考図（生垣等の植樹の例）】



【参考図（透視可能なフェンスの例）】



【参考図（0.6m後退し、後退部分に緑化等を行った場合の塀の例）】



※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

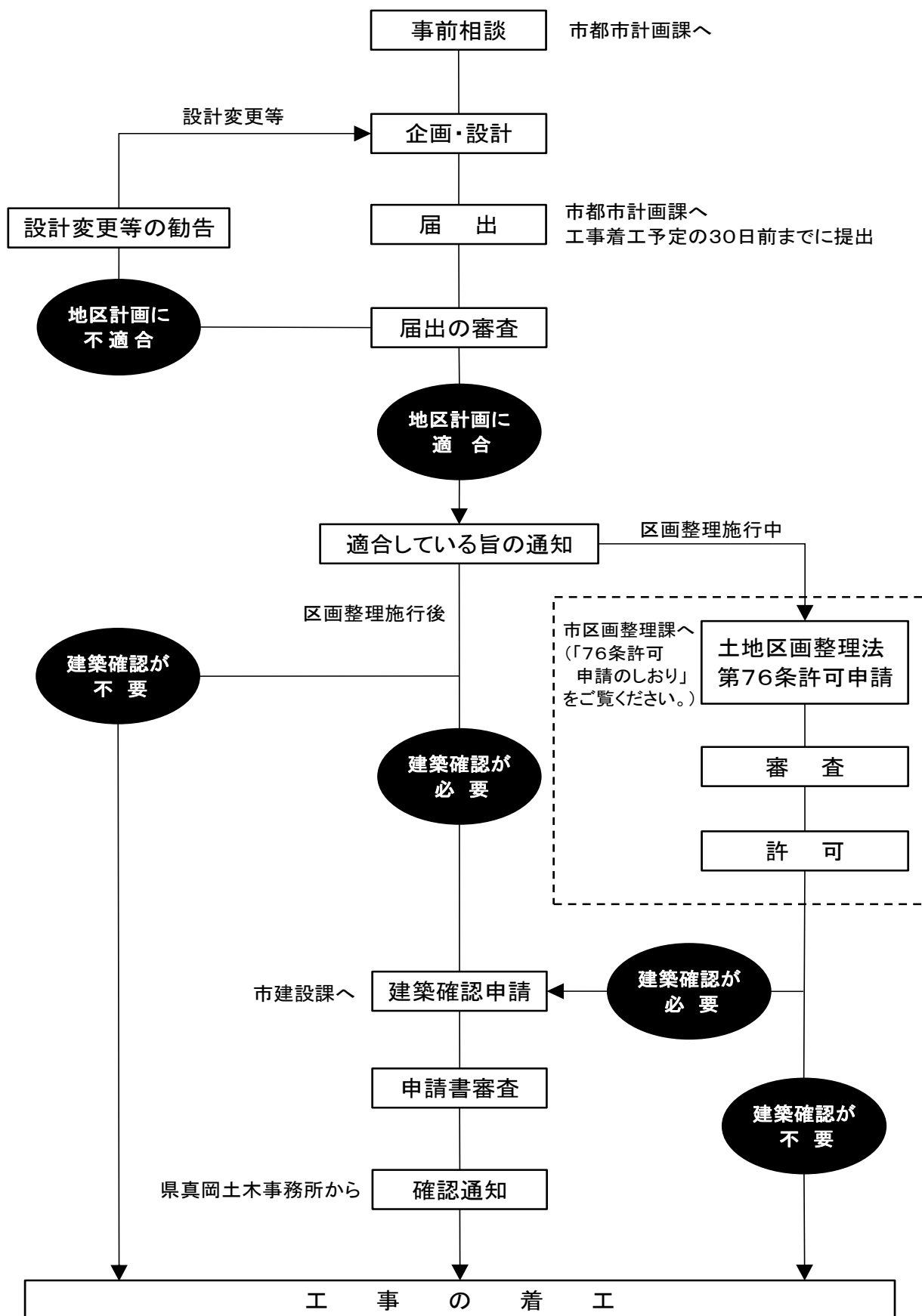
届 出 書 類	(1) 地区計画の区域内における行為の届出書 (2) 地区計画の区域内における行為の届出に関する適合通知書 (3) 地区計画の区域内における行為の届出概要書 (4) 設計図書(届出書に添付: 下記参照) (5) 案内図(方位、道路及び目標となる地物を表示) (6) 求積図(敷地面積、建築面積、延べ面積が分かるもの。配置図等に併記可) (7) 委任状(任意様式。代理人が届出を行う場合など必要に応じて提出) ※(1)～(3)は、市都市計画課で配布又は真岡市のホームページからダウンロードすることが出来ます。			
必 要 部 数	上記書類を各1部提出してください。			
届 出 先	〒321-4395 栃木県真岡市荒町5 1 9 1 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	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
	工作物の建設	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
	建築物等の 用途の変更			かき、さくを設置する場合は、構造、 高さを表示
	建築物等の 形態又は 意匠の変更	平 面 図	1/50 以上	各階のもの
		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
	木竹の伐採	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		〇〇年 〇〇月 〇〇日			
		住所 真岡市〇町××番地		届出者			
		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	中郷・萩田地区						
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			
設計又は施行方法	(1) 土地の区画形質の変更		区域の面積				
	(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 m ²
		(Ⅱ) 建築又は建設面積	100.00 m ²	m ²		100.00 m ²	
		(Ⅲ) 延べ面積	150.00 m ²	m ²		150.00 m ²	
		(Ⅳ) 高さ及び階数	地盤面から 住宅 7.50 m、地上 2 階、地下 2.30 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			
	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。				
(4) 建築物等の形態							
(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	中郷・萩田地区地区計画
位 置	真岡市 中郷字中根、字中根西、字中根北、字大道西及び字前田の各一部 熊倉町字タケ内の一部
面 積	約 17.1ha
地 区 計 画 の 標 目	中郷・萩田地区（以下、「本地区」という。）は、真岡市市街化区域の北端に位置し、真岡市役所から北へ約1.2km、真岡鐵道北真岡駅の北側に近接し、南側は、既に土地区画整理事業により整備された北真岡地区に隣接した面積約17.1haの地区であり、平成23年度より平成36年度を事業完成目標とした土地区画整理事業による基盤整備が行われている。 また、平成25年1月に芳賀赤十字病院から本地区内への移転の申し入れがあり、平成26年1月に移転を盛込んだ事業計画変更を行い、病院移転新築を進めている。 そこで、本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環境の悪化を防止し、周辺環境と調和した住宅地としての環境を将来にわたって維持保全す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） 地区の特性に応じた合理的な土地利用を図るため、地区全体を3つに区分し、それぞれ以下の方針に基づき土地利用を図る。 ① A地区 地区の大部分を占める地区であり、周辺の自然・田園環境と調和した居住環境を形成するとともに、通院患者や付添者が宿泊するホテル・旅館等の病院に関連する建築物の立地促進を図る。 ② B地区 芳賀赤十字病院が移転する街区であり、高度な医療空間を形成する土地利用を図る。 ③ C地区 都市計画道路3・4・306号中郷八木岡線（一般県道石末真岡線）北西部に位置する地区であり、既存の機能を維持しつつ、「A・B地区」と同様の土地利用を図る。 （地区施設の整備方針） 病院及び関連施設が立地した住宅地としての環境を維持するため、土地区画整理により整備された公園、緑道等の維持保全に努める。 （建築物等の整備方針） 地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、良好な住宅地としての維持保全を図るため、地区の特性に応じ、建築物等に関して次の制限を定める。 （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）建築物等の高さの最高限度 （4）建築物の壁面の位置の制限 （5）建築物等の形態又は意匠の制限 （6）かき又はさくの構造の制限

地区整備計画	地区の区分	名 称	A 地区	B 地区	C 地区
		用 途 区 分	第一種住居地域	第一種住居地域	準工業地域
		面 積	約 1 2 . 1 h a	約 3 . 5 h a	約 1 . 5 h a
	建 築 物 等 の 用 途 の 制 限	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) ボーリング場、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 2 5 年政令第 3 3 8 号）第 1 3 0 条の 6 の 2 で定める運動施設 (2) 自動車教習所 (3) 倉庫。ただし、主たる建築物に附属するものを除く。 (4) 畜舎		次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) A・B 地区各号に掲げるもの (2) 建築基準法（昭和 2 5 年法律第 2 0 1 号）別表第二（ほ）項各号に掲げるもの。ただし、下記のものは除く。 1. 同法別表第二（へ）項第 2 号に掲げるもので作業場の床面積の合計が 5 0 0 m ² 以下のもの 2. 同法別表第二（と）項第 3 号（4 の 2）及び（1 1）並びに同表（ぬ）項第 3 号（6）及び（1 7 の 3）に掲げる事業を営む工場で作業場の床面積の合計が 5 0 0 m ² 以下のもの 3. 同法別表第二（と）項第 4 号に掲げるもの	
	建 築 物 の 敷 地 面 積 の 最 低 限 度	2 0 0 m ² （※ 1 6 0 m ² ）	2 0 0 m ²		
		ただし、土地区画整理法（昭和 2 9 年法律第 1 1 9 号）第 9 8 条第 1 項の規定による仮換地の指定又は同法第 1 0 3 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 1 6 0 m ² とすることができる。			
	建 築 物 等 高 さ の 最 高 限 度	建築物の高さは、前面の道路の中心線から 1 5 m 以下とする。			建築物の高さは、前面の道路の中心線から 1 5 m 以下とする。

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	都市計画道路 3・4・306 号中郷八木岡線境界線（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は、1.0 m 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 3.0 m 以下であるもの (2) 車庫、物置、その他これらに類するもの	都市計画道路 3・4・306 号中郷八木岡線境界線（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は、1.0 m 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 3.0 m 以下であるもの (2) 車庫、物置、その他これらに類するもの
		建築物等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いた色調とする。 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	かき又はさくの高さは、地盤面から 1.5 m 以下とする。 なお、道路境界から幅 0.6 m 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ついては、地盤面から 2.0 m 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