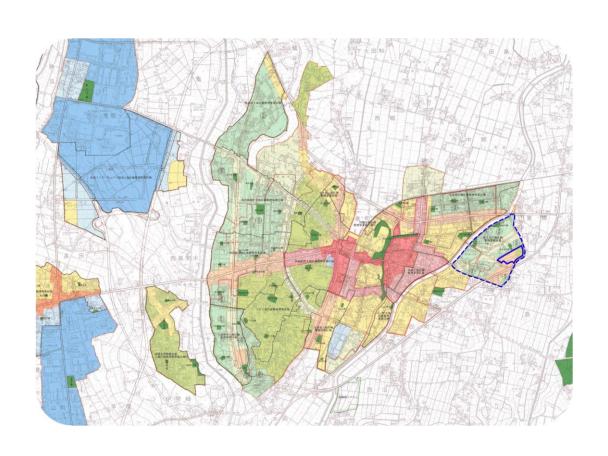
地区計画届出の手引き

● 東光寺地区 ●



真 岡 市

はじめに

東光寺地区は、真岡市の市街地東部に位置し、良好な親水空間を提供する五行川と広域幹線 道路である都市計画道路3・3・2号真岡二宮線(国道294号)に隣接した地区であり、さらに、低層低密度の良好な住宅地整備を目的に、土地区画整理事業を実施し、健全な市街地の 形成を図る地区であります。

東光寺地区の一部地区では、新たなまちづくりに取り組むために、先般「用途地域」を変更しました。この地区では生活利便性を向上させる施設や社会福祉系施設の誘導を図りながら、 良好な市街地形成を目指すために、まちづくりの方針として「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19年3月30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。

目 次

■東光寺地区のまちづくりの方針	1
■東光寺地区のまちづくりのルール	
1. 建築物等の用途について	2
2. 容積率・建ぺい率について	_
3. 敷地面積について	3
4. 壁面後退について	4
5. 建築物の高さについて	5
6. 建築物等の形態又は意匠について	5
7. かき又はさくの構造について	6
■新築や増築等の際の届出の方法	7
■都市計画決定の内容1	.1

東光寺地区のまちづくりの方針

■地区計画の目標■

本地区は、市街地東部に位置し、良好な親水空間を提供する五行川と広域幹線道路である国道294号に隣接した地区であり、低層低密度の良好な住宅地整備を目的に、土地区画整理事業を実施し、健全な市街地の形成を図っている地区です。

本地区は、今後のまちづくりに必要な生活利便性を図る機能を誘導するとともに、本地区の周辺の地域と良好な居住環境の維持・保全に資することを目的として、周辺環境に調和したうるおいのある市街地の形成を図ることを目標とします。

■土地利用の方針■

① A 地 区

都市計画道路3・3・2号真岡二宮線(国道294号)沿線地区として今後地域に必要となる生活利便性を向上させる施設を誘導する地区であり、商業環境を創出し、にぎわい・交流拠点づくりを図る地区として位置づけます。

② B 地区

市街化区域の東端に位置し、周辺には緑や水辺といった良好な環境資源を有するため、これらの資源を活用し、社会福祉系施設の誘導を図るとともに、本地区が持つ良好な住環境を保全する地区として位置づけます。



〇名称

東光寺地区 地区計画

〇面積

約4.5ha

〇対象地区

<u>A地区</u>:約2.8ha 第2種住居地域

<u>B地区</u>:約1.7ha 第1種中高層住居専用地域

	凡例
	第1種低層住居専用地域(1低層)
	第1種中高層住居専用地域(1中高)
	第2種中高層住居専用地域(2中高)
	第2種住居地域(2住)
A B	地区計画対象地区

東光寺地区のまちづくりのルール

1. 建築物等の用途について

A、B地区各々の地区にふさわしい土地利用を誘導するとともに、良好な住環境を形成するため、用途地域で定められている建築物等の一部を制限します。

地区ごとに建てられる建築物の用途は、下表のとおりとします。

0	建てられる用途	A地区	B地区	
×	建築基準法により建てられない用途	第二種	第一種中高層	備考
××	地区計画により建てられない用途	住居地域	住居専用地域	
住宅、共同	司住宅、寄宿舎、下宿	0	0	
店舗等	店舗等の床面積が500㎡以下のもの	0	1	①日用品販売店舗、喫茶店、 理髪店及び建具屋、物品販 売店舗、飲食店、損保代理
但而可	店舗等の床面積が500㎡を超えるもの	0	×	店・銀行の支店・宅地建物 取引業のサービス業用店舗 のみ。2階以下。
事務所等		0	×	
ホテル、カ		0	×	
	ボーリング場、スケート場、 水泳場、ゴルフ練習場等	××	×	
遊戯施設	カラオケボックス等	××	×	
• 風俗施設	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	×	×	
	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等	×	×	
	幼稚園、小学校、中学校、高等学校、図書館等	0	0	
	大学、高等専門学校、専修学校等	0	0	
公共施設	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	0	0	
A 八 心改	神社、寺院、教会等	0	0	
病院	病院	0	0	
• 学校等	公衆浴場、診療所、保育所等	0	0	
丁汉寸	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	0	0	
	老人福祉センター、児童厚生施設等	0	0	
	自動車教習所	××	×	
	単独車庫(附属車庫を除く)	××	××	
	建築物附属自動車車庫 (延べ面積の1/2以下かつ記載の制限)	〇 2階以下	〇 600㎡以下 1階以下	
	倉庫業倉庫	×	×	
_ 18	単独倉庫(附属倉庫を除く)	××	×	
工場	畜舎(15㎡を超えるもの)	××	×	
倉庫等	パン屋、米屋、豆腐屋等で 作業場の床面積が50㎡以下	0	1	①原動機の制限あり、 2階以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが 非常に少ない工場	××	×	
	自動車修理工場	0	×	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 量が非常に 危険物の貯蔵・処理の量 少ない施設	0	×	

※本表は地区計画の概要であり、すべての制限について記載したものではありません。

2. 容積率・建ペい率について

B地区では、周辺の低層低密度の住宅地と調和した建物規模とするため、容積率と建ぺい率の最高限度を定めます。

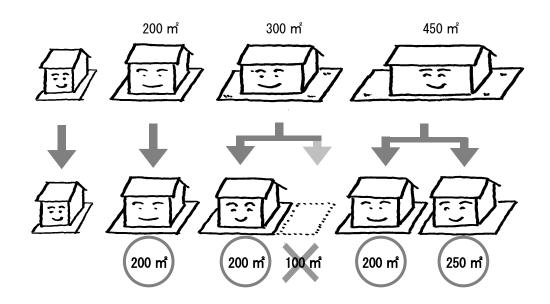
B地区の 容積率の最高限度は、100%とします。 建ペい率の最高限度は、50%とします。

※ A地区の 容積率は、用途地域指定の 200%です。建ペい率は、用途地域指定の 60%です。

3. 敷地面積について

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

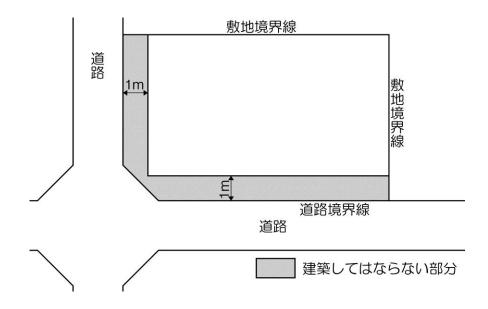
建築物の敷地として、利用する宅地面積の最低限度は、 200㎡とします。



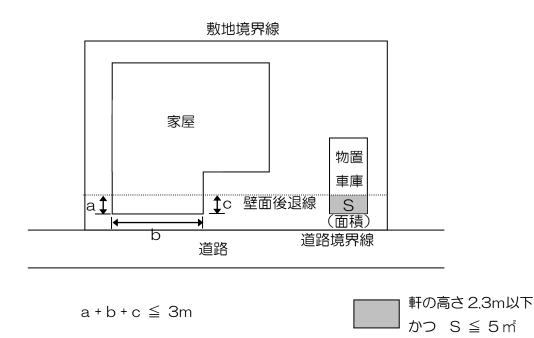
4. 壁面後退について

建物が道路ぎりぎりに建ち並ぶと、圧迫感のある窮屈な街並みとなってしまいます。そこで、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、緑地空間を確保します。

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、 1 m以上 後退してください。



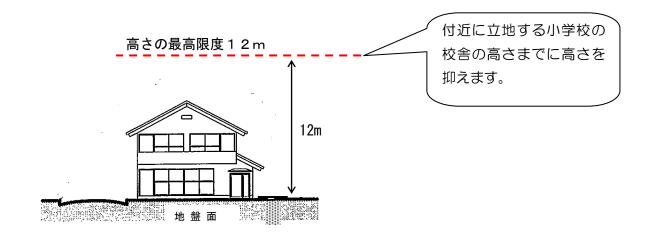
■例外として、次の場合は壁面を後退することなく建築することができます。



5. 建築物の高さについて

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。

建築物の高さは、地盤面から 12m 以下とします。

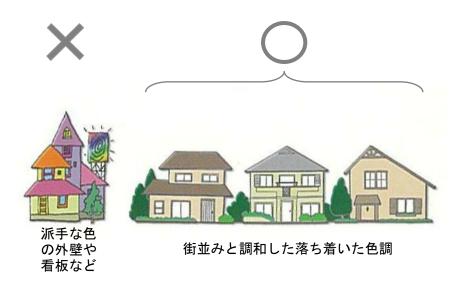


6. 建築物等の形態又は意匠について

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。

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。



※ 原色を使用する場合は、事前にご相談ください。

7. かき又はさくの構造について

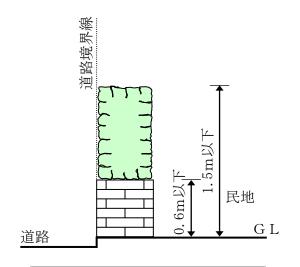
家周りの外構は、街並み形成に重要な役割があります。生垣やフェンスなどが連続することで、開放感や統一感のある緑豊かな街並み景観を創出します。

かき又はさくを設置する場合の構造は、

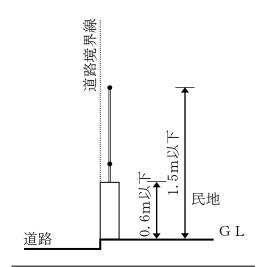
生垣、板塀、竹塀、透視可能なフェンス等で、 敷地から1.5m以下に仕上げたものとします。

■生垣

■透視可能なフェンス

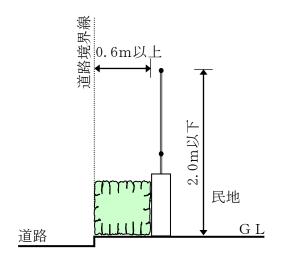


高さ1.5m以下の生垣で、基礎を設ける場合は、宅地からの高さが0.6m以下のもの



高さ1.5m以下の板塀、竹塀、透視可能なフェンス等で、基礎を設ける場合は、宅地からの高さが0.6m以下のもの

■石材等を用いた塀



道路境界線からO.6m以上後退し、 後退した部分に植栽を施したもの

※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。

個田の必要なり利」で主ないのは人のとおりです。					
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。

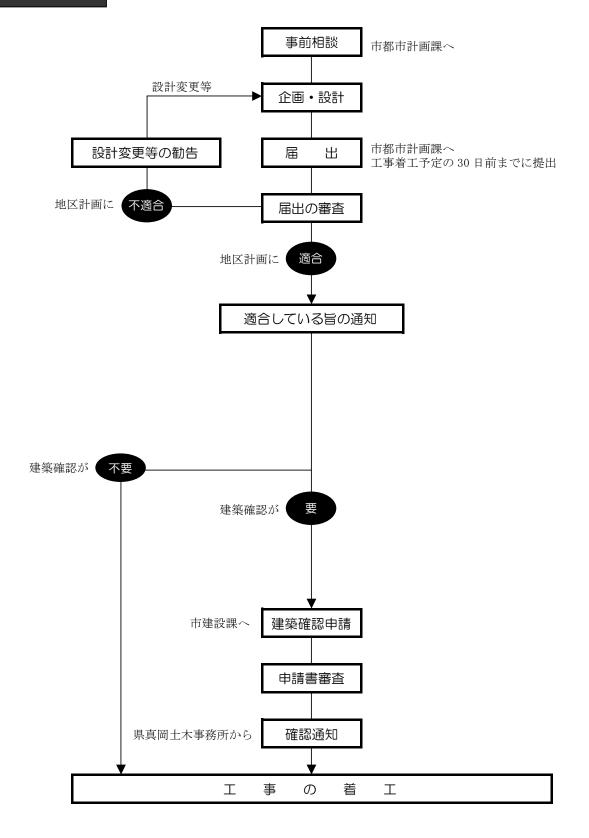
届出の方法

				<u></u>
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)			
		3)は 、 市都で -ドすることが		は真岡市のホームページから
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	5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建築物の建築	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
		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 建築物等の	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
	用途の変更	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
	建築物等の 形態 又は 意匠の変更	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
		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
	木竹の伐採	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 エ 事 着 エ 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)

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

宇都宮都市計画地区計画の決定(真岡市決定)

都市計画東光寺地区地区計画を次のように決定する。

名 称	東光寺地区地区計画
位置	真岡市荒町字東光寺、字妹内の一部
	東郷字東光寺の一部
	島字阿陣屋の一部
面積	約4.5ha
地区計画の目標	本地区は、真岡市の市街地東部に位置し、良好な親水空間を提供する五行川と
	広域幹線道路である都市計画道路3・3・2号真岡二宮線(国道 294 号)に隣接
	した地区であり、さらに、低層低密度の良好な住宅地整備を目的に、土地区画整
	理事業を実施し、健全な市街地の形成を図る地区である。
	このため、本地区計画により、本地区は今後のまちづくりに必要な生活利便性
	の向上を図る機能を誘導するとともに、本地区の周辺の地域についても良好な居
	住環境の維持・保全に資することを目的として、周辺環境に調和した潤いのある
	市街地の形成を図る。
区域の整備・開	<土地利用の方針>
発及び保全の方	① A地区
針	A地区は、都市計画道路3・3・2号真岡二宮線(国道 294 号)沿線地区とし
	て今後地域に必要となる生活利便性を向上させる施設を誘導する地区であり、商
	業環境を創出し、にぎわい・交流拠点づくりを図る地区として位置づける。
	② B地区
	B地区は、市街化区域の東端に位置し、周辺には緑や水辺といった良好な環境
	資源を有するため、これらの資源を活用し、社会福祉系施設の誘導を図るととも
	に、本地区が持つ良好な住環境を保全する地区として位置づける。
	<建築物等の整備の方針>
	○本地区は周辺に位置する低層低密度の良好な住宅市街地との調和を図り、既存
	の市街地環境を維持するため「建築物等の用途の制限」を定める。
	○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、快適な居住環境の形成を図るため、「建築物の容
	積率の最高限度」「建築物の建ペい率の最高限度」「建築物等の敷地面積の最低
	限度」を定める。
	○周辺環境への影響やゆとりあるオープンスペースを確保するため、「壁面の位置
	の制限」を定める。
	○周辺の低層住居環境と調和させるよう「建築物等の高さの最高限度」を定める。
	○統一性のある街並みの形成を図るために、「建築物等の形態又は意匠の制限」を
	定める。
	○良好な居住環境を保全するため、「かき又はさくの構造の制限」を定める。

	地[ヹの	地区の 名 称	A地区	B地区		
	区	分	地区の 面 積	約2.8ha	約1.7ha		
地区	建築物	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25年政令第338号)第130条の6の2で定める運動施設(2)カラオケボックスその他これに類するもの (3)マージャン屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (4)自動車教習所 (5)車庫及び倉庫(ただし、主たる建築物に付属するものを除く)	属するものを除く。) (2) 自動車車庫(ただし、主たる建築物に付属するもので、車庫の用途に供する部分の床面積の合計が600㎡以内で、かつ1階又は地階の部分		
整	等			築物に付属するものを除く。)(6) 畜舎(ただし、床面積の合計が			
	に			15 ㎡以下のものを除く。) (7) 工場 (ただし、主たる建築物と兼 用するものは除く。)			
備	関		を物の				
	す	容積率の最高限度			10/10		
計	る	建 ^ペ 最 高	整物 の い率の		5 / 1 0		
画	事	敷地	整物の L面積の 監限度	2 0 0 m²			
	項						

地	建	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、屋根及び広告物等は、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なければならない。
区	築		
	物		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。
整	に		(1) 生垣、板塀、竹塀あるいは透視可能なフェンス、鉄柵等とする。
	関		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
備	す	かき又は	限りではない。
0113	る	さくの	(2)敷地からの仕上げ高は 1.5m以下とする。
r		構造の制限	ただし、道路、歩行者専用道路等に面する部分において、道路境界線から
計	事		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ついては、敷
	項		地からの仕上がり高は 2.0m以下とし、また石材等を用いた塀を設けること
画			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