

# 地区計画届出の手引き

● 赤坂地区 ●

芳賀町

# はじめに

赤坂地区は、祖母井市街地の東約700mの市街化調整区域に位置し、主要地方道宇都宮茂木線芳賀市貝バイパス（整備中）、主要地方道宇都宮茂木線及び一般県道芳賀茂木線に隣接する恵まれた交通条件を備えています。しかしながら、土地利用は宅地と農地等が混在しており、また、狭隘な道路が見られ、住環境の整備改善が求められており、さらに、地区内には栃木県高校再編計画に基づき閉校した芳賀高校跡地が大規模未利用宅地として存する地区であります。

このため、地区施設の整備を計画的に進め、地区住民の安全性を確保するとともに、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緑あふれる豊かで潤いのある良好な居住環境の形成を図り、併せて、芳賀高校跡地を住宅地として整備することで定住人口の増加を図り、もって、地域コミュニティ機能の維持・増進を図ることを目的として、『地区計画』によるまちづくりを進めることとしました。

『地区計画』は都市計画の制度で、“まちづくりの目標”と“まちづくりのルール”を都市計画として定め、それに基づいてよりよいまちをつくっていかうとするものです。

今後、この地区が目標とするまちづくりを実現していくためには、皆さん一人一人が建物を建てたり、土地の区画形質の変更をしたりするときに、“まちづくりのルール”を守っていただくことが非常に大切です。

このパンフレットは、平成22年6月に都市計画として定められた「赤坂地区地区計画」の内容を『届出』の方法を中心に、地区計画の内容と趣旨をご案内してあります。

内容を十分ご理解のうえ、赤坂地区における“まちづくりの目標”を皆さんの協力で実現していきましょう。

## 目次

1. 地区計画とは…………… 1
2. 赤坂地区のまちづくりの方針…………… 2
3. まちづくりのルール…………… 4
4. 新築や増築の際の届出の方法……………14
5. 都市計画決定の内容（計画書）……………18

# 1. 地区計画とは

『地区計画』とは、

次のような特徴をもった**まちづくりの手法**です。

## ◆ 自分たちが住んでいる地区が対象となります ◆

同じような市街地の状況が続く地区や、住民の生活のまとまり（コミュニティ）が形成されている地区などをその対象地区とします。

## ◆ 地区の特性に応じた総合的かつ詳細な計画を定めることができます ◆

比較的小さな範囲の自分たちが住んでいる地区が単位となるので、その地区の特性や実情に応じた「土地利用」、「建築物」、「公共施設の整備」に関する事項について、総合的かつ詳細な計画を策定することができます。

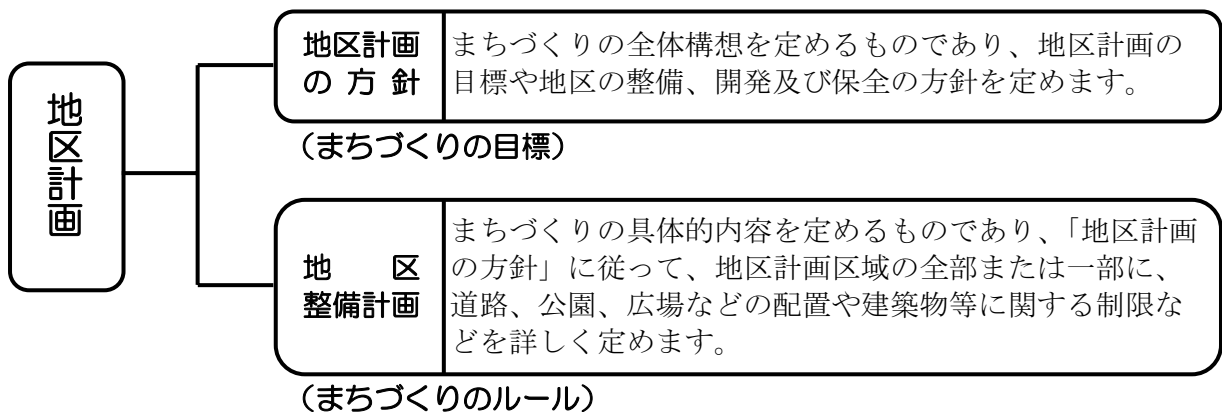
## ◆ 都市計画として町が規制・誘導し計画を実現します ◆

町が「地区計画」を「都市計画」として定め、その決定後は町が主体となって開発や建築行為等の規制・誘導を行い、計画の実現をめざします。

## ◆ 地区計画は住民が主体となって計画を策定します ◆

計画は、土地や建物の所有者などの住民が主体となって、話し合い、考えを出し合いながら地区の実情に応じた計画内容とします。

## ◆ 地区計画は次のような構成になっています ◆



## 2. 赤坂地区のまちづくりの方針

—地区計画の目標、区域の整備・開発及び保全に関する方針—

### ◆ 地区計画の目標 ◆

地区施設の整備を計画的に進め、地区住民の安全性を確保するとともに、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緑豊かでうるおいのある良好な居住環境の形成を図ります。



## ◆ 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誘導します。

### ◇ A地区（計画住宅ゾーン）

一戸建て専用住宅を中心とした、緑豊かで潤いのある低層住宅地区としての土地利用を図ります。

### ◇ B地区（既存宅地ゾーン）

地区周辺の集落と調和のとれた低層住宅を基本とした土地利用を図ります。

### ◇ C地区（沿道商業ゾーン）

地区内に居住する住民及び地区の周辺に居住する住民のための、日常生活に必要な機能を配置する地区としての土地利用を図ります。

## ◆ 地区施設の整備の方針 ◆

緑あふれる住宅地として良好な環境の形成を図るため、開発行為により整備される道路、公園、緑道の維持・保全を図るとともに、その他の道路を整備し、維持・保全を図ります。

## ◆ 建築物等の整備の方針 ◆

「地区計画の目標」及び「土地利用の方針」に基づき、緑豊かで潤いのある住宅地として維持・保全を図るため、地区の特性に応じ、「建築物等の用途」、「容積率・建ぺい率の最高限度」、「建築物の敷地面積の最低限度」、「壁面の位置」、「建築物等の高さの最高限度」、「建築物等の形態又は意匠」、「かき又はさくの構造」に関して制限を定めます。

### 3. まちづくりのルール

—建築物等に関する事項—

#### ◆ 建築物等のルール ◆

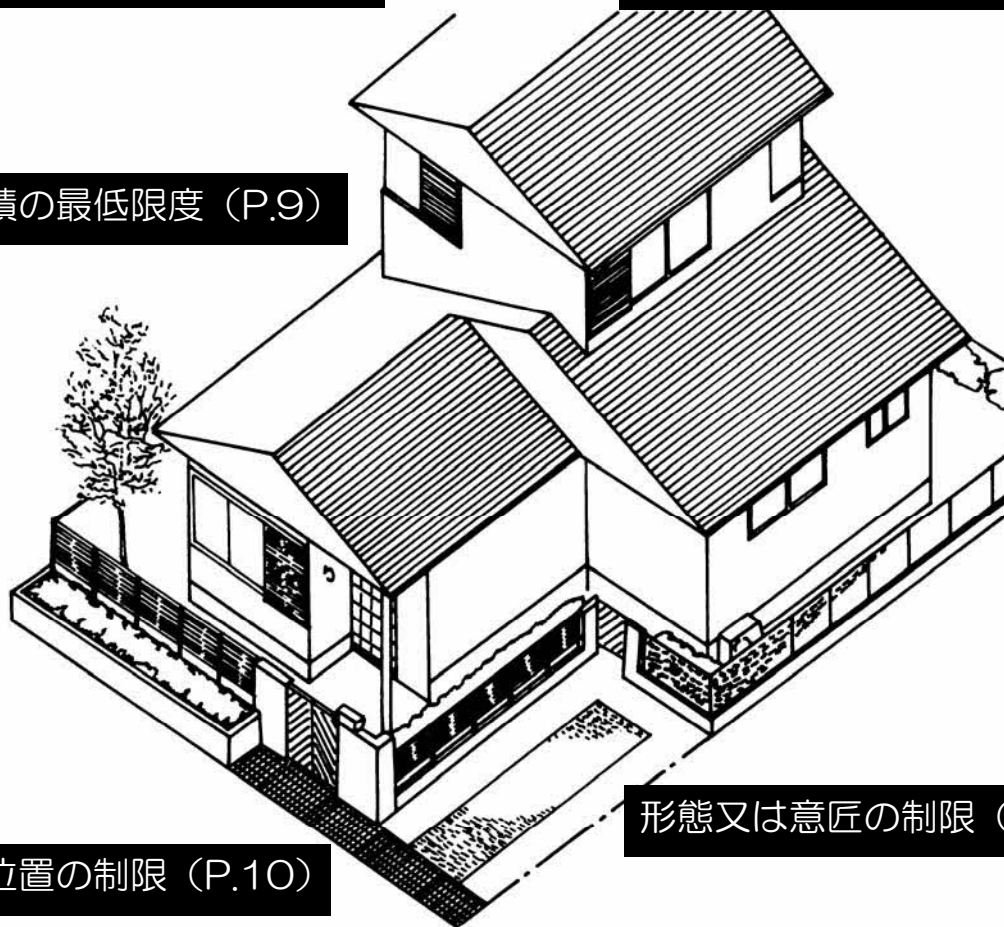
地区計画の目標を実現するためのルールとして、「建築物等の用途の制限」、「容積率・建ぺい率の最高限度」、「建築物の敷地面積の最低限度」、「壁面の位置の制限」、「建築物等の高さの最高限度」、「建築物等の形態又は意匠の制限」、「かき又はさくの構造の制限」を定めています。

容積率・建ぺい率の最高限度 (P.8)

建築物等の用途の制限 (P.6)

建築物の高さの制限 (P.11)

敷地面積の最低限度 (P.9)



形態又は意匠の制限 (P.12)

壁面の位置の制限 (P.10)

かき又はさくの構造の制限 (P.13)

◆ 建築物等に関する制限の概要 ◆

地区名 (面積)	A地区 (4.7ha)	B地区 (3.8ha)	C地区 (0.3ha)
建築物の用途	土地利用の方針に基づき、建築可能な用途を規定		
容積率／建ぺい率	80／50	200／60	100／50
敷地面積の 最低限度	200m <sup>2</sup>	200m <sup>2</sup>	1,000m <sup>2</sup>
壁面の位置	道路：1.0m 隣地：1.0m ※緩和規定あり	道路：1.0m 隣地：－ ※緩和規定あり	道路：1.5m 隣地：1.5m ※緩和規定なし
建築物等の高さ	最高 10m 軒高 7m 道路斜 1:1.25 北斜 5+1:1.25	最高 12m 道路斜 1:1.25	最高 12m 道路斜 1:1.25
建築物等の 形態又は 意匠	建築物等：色彩規制 広告物等：色彩規制	建築物等：色彩規制 広告物等：色彩規制	建築物等：色彩規制
かき又は さくの 構造	生垣 又は 透視可能なフェンス	生垣 又は 透視可能なフェンス	生垣 又は 透視可能なフェンス

## (1) 建築物等の用途について

それぞれの地区の特性を踏まえ、目標とするまちづくりの実現のため、建てられる建築物の用途を定めます。

### [ A地区のルール ]

A地区では、次に掲げる建築物が建築できます。

- ① 専用住宅（一戸建）
- ② 店舗等を兼ねた住宅  
（店舗等の床面積が、50㎡以下かつ延べ面積の1/2以下のもの。）
- ③ 診療所
- ④ 地区公民館、地区集会所
- ⑤ 一定規模以下の公共公益施設（巡査派出所、郵便局 等）
- ⑥ 上記の建築物に附属するもの

### [ B地区のルール ]

B地区では、次に掲げる建築物が建築できます。

- ① 専用住宅（一戸建）
- ② 共同住宅
- ③ 店舗等  
（店舗等の床面積が、150㎡以下かつ2階以下のもの。）
- ④ 自家販売のためのパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋等で  
作業場等の床面積の合計が50㎡以内のもの  
（原動機を使用する場合にあっては、  
その出力が0.75kW以下のものに限ります。）
- ⑤ 診療所
- ⑥ 幼稚園
- ⑦ 地区公民館、地区集会所
- ⑧ 神社、寺院、教会 等
- ⑨ 老人ホーム、保育所 等
- ⑩ 一定規模以下の公共公益施設（巡査派出所、郵便局 等）
- ⑪ 上記の建築物に附属するもの



### [ C地区のルール ]

C地区では、次に掲げる建築物が建築できます。

- ① 500㎡以内の店舗、飲食店 等
- ② 自家販売のためのパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋等で  
作業場等の床面積の合計が50㎡以内のもの  
(原動機を使用する場合にあっては、  
その出力が0.75kW以下のものに限りませす。)
- ③ 診療所
- ④ 幼稚園
- ⑤ 老人ホーム、保育所 等
- ⑥ 一定規模以下の公共公益施設(巡査派出所、郵便局 等)
- ⑦ 住宅で、上記に掲げる建築物を兼ねるもの  
(兼ねる用途で床面積の制限があるものは、  
床面積の合計が、その面積以内のもの)
- ⑧ 上記の建築物に附属するもの

### 《 地区ごとに建てられる建築物の用途 》

○ 建てられる用途 × 建てられない用途	A地区	B地区	C地区	備 考
専用住宅	○	○	×	
共同住宅、寄宿舎、下宿	×	○	×	
兼用住宅で、非住居部分が50㎡以下かつ延べ面積の1/2以下のもの	○	○	○	非住居部分の制限あり
150㎡以下の店舗・飲食店等	×	①	①	①2階以下
500㎡以下の店舗・飲食店等	×	×	①	
幼稚園	×	○	○	
地区公民館、地区集会所	○	○	×	
神社、寺院、教会等	×	○	×	
保育所、老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	×	○	○	
診療所	○	○	○	
老人福祉センター、児童厚生施設等	①	①	①	①600㎡以下
巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	
パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、畳屋、建具屋、自転車屋等で作業場の床面積が50㎡以下	×	①	①	原動機の制限あり ①2階以下、自家販売
建築物附属自動車車庫 延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限	①	①	①	①600㎡以下、1階以下

※本表は概要であり、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・建ぺい率について

周辺環境と調和した土地の有効利用と、オープンスペースが十分とれたゆとりある住宅地を形成するため、容積率、建ぺい率の最高限度を定めます。

### [ A地区のルール ]

容積率の最高限度	80%
建ぺい率の最高限度	50%

### [ B地区のルール ]

容積率の最高限度	200%
建ぺい率の最高限度	60%

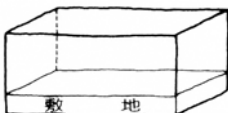
### [ C地区のルール ]

容積率の最高限度	100%
建ぺい率の最高限度	50%

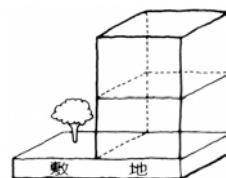
### 《 参考（容積率について） 》

- 建築物の各階の床面積の合計の敷地面積に対する割合のことです。
- 例えば、平屋で敷地いっぱい建てると、敷地の半分を使って総2階の建築物を建てるのでは、容積率は同じ100%です。

建ぺい率 100%  
容積率 100%



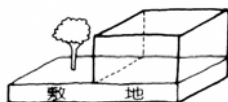
建ぺい率 50%  
容積率 100%



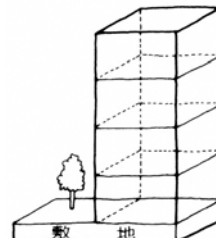
### 《 参考（建ぺい率について） 》

- 建築物の建築面積（いわゆる建坪）の敷地面積に対する割合のことです。
- 例えば、敷地面積と建築面積が同じであれば、何階建てであろうと建ぺい率は同じということになります。

建ぺい率 50%  
容積率 50%



建ぺい率 50%  
容積率 200%



### (3) 敷地面積について

敷地の細分化による建てづまり、日照・通風不足などの環境の悪化を防ぎ、ゆとりある安全で暮らしやすいまちづくりを目指すため、敷地面積の最低限度を定めます。

#### [ A地区のルール ]

敷地面積の最低限度 200㎡

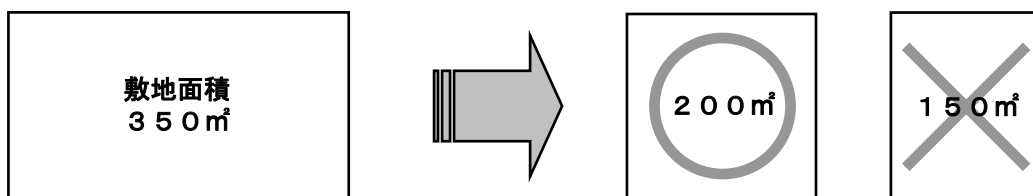
#### [ B地区のルール ]

敷地面積の最低限度 200㎡

#### [ C地区のルール ]

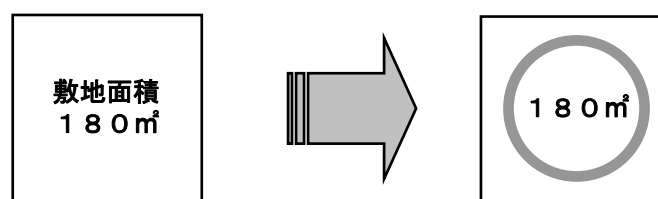
敷地面積の最低限度 1,000㎡

#### 《 参 考 (B地区) 》

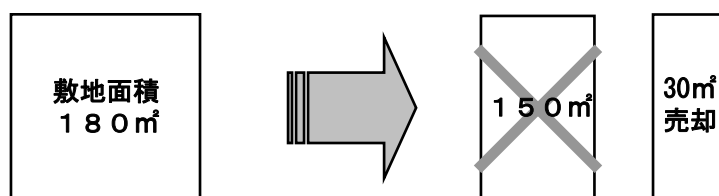


敷地面積が200㎡以上の土地を分割すると、  
200㎡以上の土地には建物は建てられますが、  
新たに200㎡未満となる土地には建物は建てられません。

#### 《 例 外 (B地区) 》



敷地面積が200㎡未満の土地については、建物は建てられます。



敷地面積が200㎡未満の土地を分割すると、建物は建てられなくなります。

## (4) 壁面後退について

建物が敷地ぎりぎりに建ち並ぶと、圧迫感のある窮屈な街なみとなってしまいます。そこで、敷地境界線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。

### [ A地区のルール ]

道路境界線 及び 隣地境界線 まで 1.0m以上

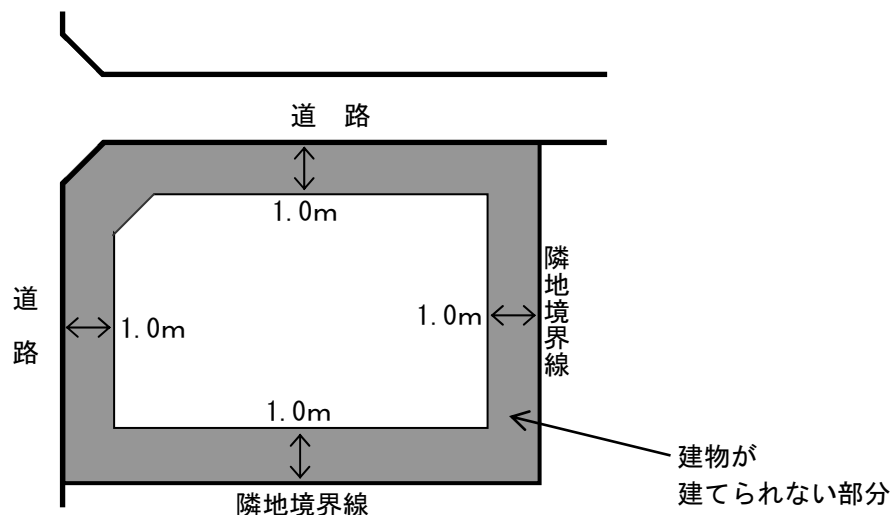
### [ B地区のルール ]

道路境界線 まで 1.0m以上

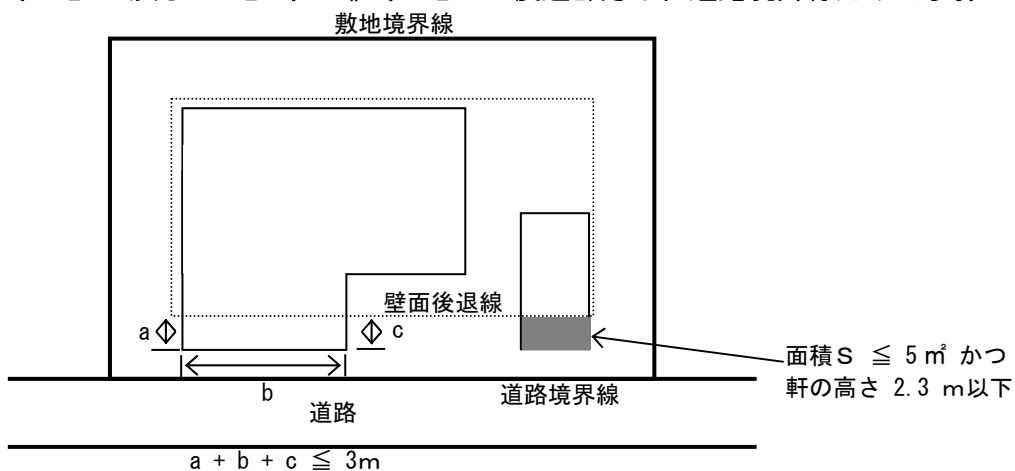
### [ C地区のルール ]

道路境界線 及び 隣地境界線 まで 1.5m以上

### 《 参考図 (A地区) 》



### 《 例外 (A地区 及び B地区) 》 (B地区の後退部分は、道路境界線だけです。)



- (1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下のもの
- (2) 物置、その他これ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㎡以内であるもの
- (3) 高さ3m以下の車庫（ただし、平屋建ての開放性のあるものに限ります。）

## (5) 建築物の高さについて

周辺の自然環境との調和に配慮したまちづくりを推進するため、建築物の高さの限度を定めます。

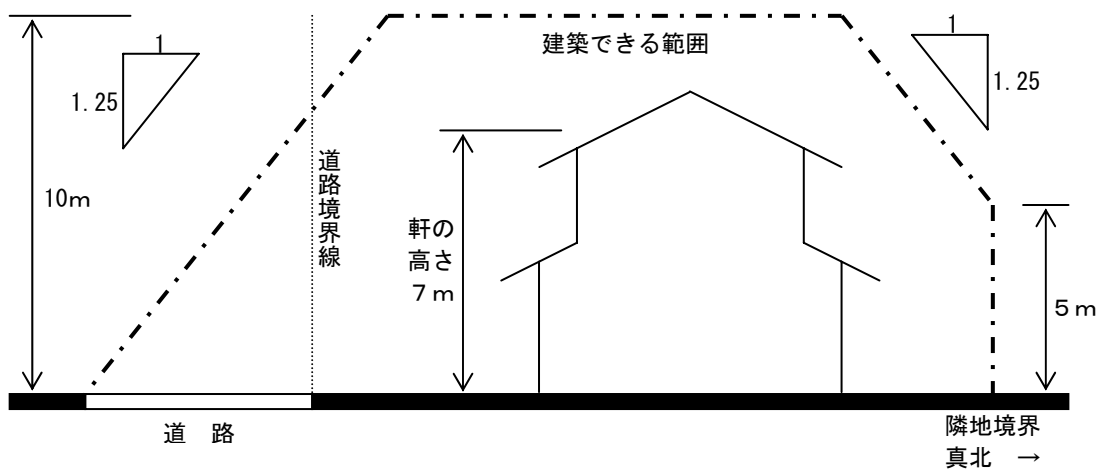
### [ A地区のルール ]

- 建築物の高さは、10m以下とします。
- 軒の高さは、7m以下とします。
- 建築物の各部分の高さは、前面道路の反対側の境界線の水平距離に1.25を乗じて得たもの以下とします。
- 建築物の各部分の高さは、前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5mを加えたもの以下とします。

### [ B地区 及び C地区のルール ]

- 建築物の高さは、12m以下とします。
- 建築物の各部分の高さは、前面道路の反対側の境界線の水平距離に1.25を乗じて得たもの以下とします。

### 《 参考図 (A地区) 》



## (6) 建築物の形態又は意匠について

周辺の良好な自然環境や周辺の建物と調和するよう、建築物の形態又は意匠を定めます。

### [ A地区 及び B地区のルール ]

- 建築物の屋根、外壁及び柱並びに工作物の色彩は、原色を避け、周辺環境と調和した落ち着いたものとしします。
- 広告物は、次のことを守って下さい。
  - ・自家用公告物としします。
  - ・周辺環境と調和した色彩とする。

### [ C地区のルール ]

- 建築物の屋根、外壁及び柱並びに工作物の色彩は、原色を避け、周辺環境と調和した落ち着いたものとしします。

## 《 例えば 》

- 建築物等の屋根や外壁などの色彩は、次の点に配慮してください。
  - ・刺激的な原色を避け、彩度を控えたものとする。
  - ・建築物の外観は汚れが目立たず、退色の少ない材料を用いる。
  - ・全体の基調色を対象としているため、ワンポイント（細部）での原色等の使用は認められます。

これらの点に考慮して、

〔A地区〕と〔B地区〕では、低層住宅地にふさわしい景観を、  
〔C地区〕では、店舗などの日常利便施設の

立地する地区にふさわしい景観を形成していきます。

### ●屋外広告物とは

屋外広告物法第2条第1項に規定する『常時又は一定の期間継続して屋外で公衆に表示されるものであって、看板、立看板、はり紙及びはり札並びに広告塔、建物その他の工作物等に掲出され、又は表示されたもの並びにこれらに類するもの』をいいます。

## (7) かき又はさくの構造について

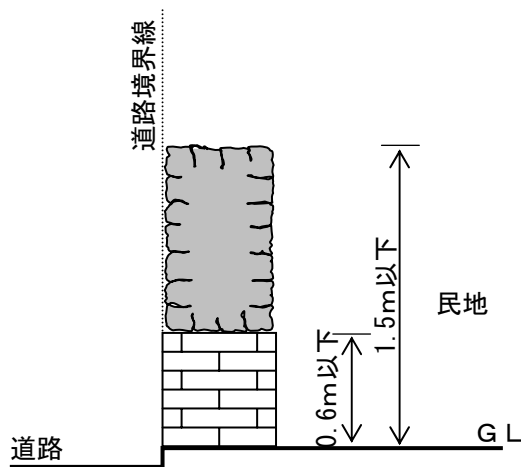
外構は、街なみ形成に重要な役割があります。生垣やフェンスなどが連続することで、開放感や統一感のある緑豊かな街なみ景観を創出します。

### [ 全地区共通のルール ]

- かき又はさく（門柱、門扉は除く。）を設置する場合の構造は、高さ1.5m以下の生垣又は透視可能なフェンス等とします。
- ただし、地盤面からの高さが0.6m以下の部分については、フェンス等の基礎を構築することができます。

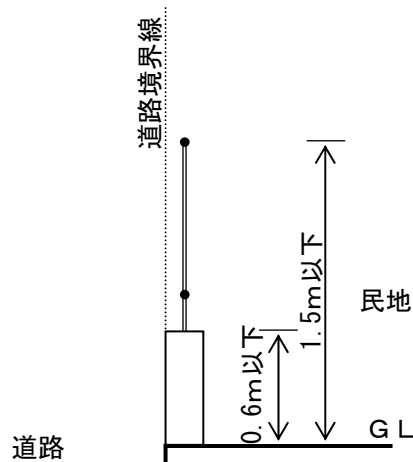
### 《 参考図 》

#### ●生垣



基礎を設ける場合の  
仕上がり高は、  
敷地地盤面から  
0.6m以下のもの

#### ■透視可能なフェンス



基礎を設ける場合の  
仕上がり高は、  
敷地地盤面から  
0.6m以下のもの

## 4. 新築や増築の際の届出の方法

### 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、建築物を建築・増築・改築・移転をしたり、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、「届出」をしていただきます。

### 勧告とは

届出の行為が地区計画に適合しない場合は、町長が設計変更等の「勧告」を行います。なお、届出を取り下げの場合は、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。  
(建築物の延べ床面積が10㎡以下の場合でも届出が必要です。)

行 為	内 容 の 説 明
(1) 土地の区画形質の変更	切土、盛土及び区画等の変更をいいます。
(2) 建築物の建築	「建築物」には、車庫、物置、建築物に附属する門又はへいなどが含まれます。 「建築」とは、新築、増築、改築、移転のことをいいます。
(3) 工作物の建設	「工作物」には、かき、さく、へい、門、広告物、看板などが含まれます。
(4) 建築物の用途の変更	用途の変更とは、例えば、住宅を店舗などに変更することをいいます。
(5) 建築物、工作物の形態 ・意匠の変更	建築物等の屋根・外壁の色彩の変更や広告物、看板類の色彩、形態又は装飾の変更、かき又はさくの構造の変更などをいいます。
(6) 木竹の伐採	樹林地、草地等の保全に関する制限が定められている土地の区域内における木竹の伐採に限ります。

※ 届出が必要かどうか判断がむずかしい時は、都市計画課までお問い合わせください。



## 届出の方法

届出書に添付図書を添えて、都市計画課まで届け出てください。

### 1. 届出書類

- (1) 地区計画の区域内における行為の届出書……正・副各1部  
 ※届出書は、都市計画課にあります。
- (2) 添付図書……………2部

### 2. 届出書の体裁

届出書類は、正・副各1部として、図面等はA4判に折り込み、左とじとしてください。

### 3. 届出先

芳賀町 都市計画課 Tel 028 (677) 6020 (直)

### 4. 届出時期

行為(工事)着工日の30日前までに届け出てください。  
 ※届出に係る事項のうち、設計又は施行方法を変更する場合には、変更届出書(添付図書含む。)正・副各1部を、行為の変更に着手する30日前までに転出することが必要となります。

「建築確認申請」を要する建築行為などについては、「建築確認申請」時に「建築確認申請書」の正本に「地区計画の適合通知書の写し」を、また、副本に「地区計画の適合通知書の原本」を添付してください。  
 つまり、「地区計画」の「届出」を行い、「地区計画の適合通知書」の交付を受けないと、「建築確認申請書」は提出できないということになります。

## ◆ 届出に必要な添付図書 ◆ 届出に必要な添付図書は、次の表のとおりです。

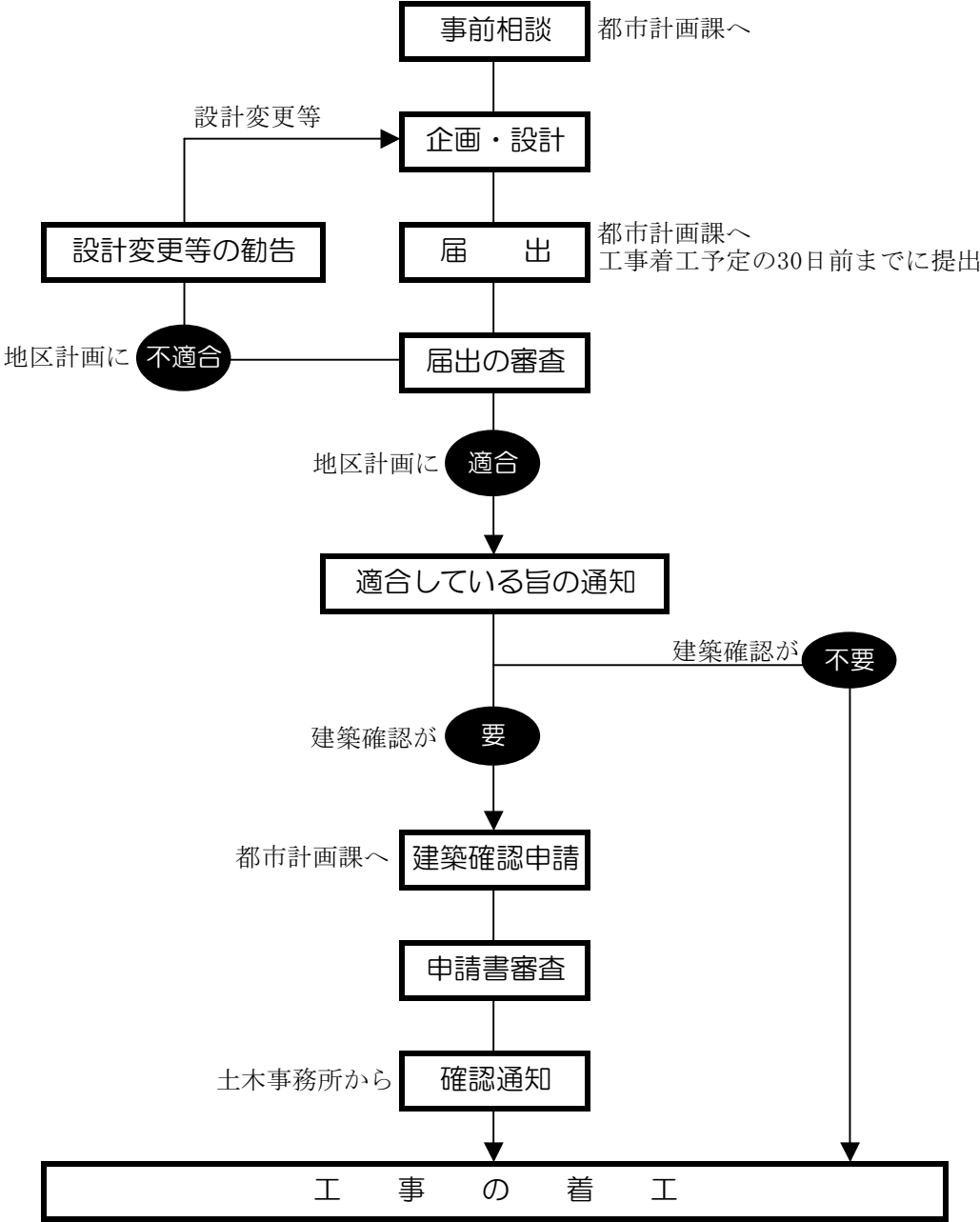
行為の種類	図面	縮尺	備考
(1) 土地の区画形質の変更	位置図	1/1,000 以上	当該土地の区域並びに当該区域内及び当該区域の周辺の公共施設を表示。
	設計図	1/100 以上	土地利用計画図、造成計画図及び断面図等。
(3) 建築物の建築又は工作物の建設	共通	位置図	方位、道路及び目標となる地物の表示。
		配置図	敷地内における建築物又は工作物の位置及び壁面等の後退距離を表示。
	建築物の場合	立面図	2面以上。各立面図の外壁・屋根に色彩を表示。地盤面からの高さを表示。
		各階平面図	
	工作物の場合	設計図	計画平面図、横断図及び構造図等。
		立面図	2面以上。各立面に色彩を表示。地盤面からの高さを表示。
かき・さくの場合	設計図	計画平面図、横断図及び構造図。かき・さくの構造、高さを表示。	
(3) 建築物等の用途の変更	(2)の図面欄参照		(2)の備考欄参照
(4) 建築物等の形態又はの変更	(2)の図面欄参照		(2)の備考欄参照

※必要に応じて、その他参考となるべき事項を記載した図書を添付してください。

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。

※ B地区では、開発許可が必要となります。



# 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（第4条関係）

## 地区計画の区域内における行為の届出書

平成22年10月1日

芳賀町長 ○ ○ ○ ○ 様 届出者 住 所 芳賀町大字祖母井1020

氏名 芳賀 二郎 印  
(電話 028 (677) 6020 )

都市計画法第58条の2第1項の規定に基づき、

(1) 土地の区画形質の変更  
(2) 建築物の建築又は工作物の建設  
(3) 建築物等の用途の変更  
(4) 建築物等の形態又は意匠の変更

について、下記により届け出ます。

記

必須事項	地区名	赤坂地区 (A地区)				
	行為の場所	芳賀町 大字祖母井〇-〇	番地	( 街区 画地)		
	行為の着手予定日	平成22年 11月 15日	行為の完了予定日	平成23年 2月 28日		
設計又は施行方法「(1)」「(4)」の該当部分を記入ください	(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	(ア) 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	
		(イ) 設計の概要	届出部分	届出以外の部分	合計	
			(1) 敷地面積	/	/	263.60 ㎡
			(II) 建築又は建設面積	95.00 ㎡	. ㎡	95.00 ㎡
			(III) 延べ面積	127.50 ㎡	. ㎡	127.50 ㎡
			(IV) 高さ及び階数	地盤面から8.5(軒高6.5)m, 地上2階, 地下階		
			(V) 用途	専用住宅		
	(VI) 屋根・外壁の色彩		屋根:グレー 外壁:ベージュ 工作物:			
	(VII) かき又はさくの設置の有無及び構造	有(生け垣, 高さ1.5m), 無				
(3) 建築物等の用途の変更	(ア) 変更部分の延べ面積	㎡				
	(イ) 変更前の用途		(ウ) 変更後の用途			
(4) 建築物等の形態又は意匠の変更	変更の内容					

備考 1. 届出者は行為を行う者とし、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すること。  
2. 地区計画において定められている内容に照らして、必要な項目について記載すること。  
3. 同一の土地の区画について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る。

《下欄には記入しないでください》

受付欄	決裁欄	項目	内容	
	適合通知書を交付して よろしいか伺います。	建築物に関する制限(地区)	用途	
	課長 補佐 係長 係		敷地面積	㎡以上
	通知欄		壁面位置	道路境界線から m以上 隣地境界線から m以上
	第 号 年 月 日		形態意匠	広告物・看板類 外壁等
		かき・さく	構造 宅地面からの高さ m以下	

## 5. 都市計画決定の内容（計画書）

### 宇都宮都市計画地区計画の決定（芳賀町決定）

都市計画 赤坂地区 地区計画を次のように決定する。

名 称	赤坂地区 地区計画
位 置	芳賀町 大字祖母井 の一部
面 積	約 8.8 ha
地区計画の 目 標	<p>本地区は、祖母井市街地の東約700mの市街化調整区域に位置し、主要地方道宇都宮茂木線芳賀市貝バイパス（整備中）、主要地方道宇都宮茂木線及び一般県道芳賀茂木線に隣接する恵まれた交通条件を備えている。しかしながら、土地利用は宅地と農地等が混在しており、また、狭隘な道路が見られ、住環境の整備改善が求められており、さらに、地区内には栃木県高校再編計画に基づき閉校した芳賀高校跡地が大規模未利用宅地として存する地区である。</p> <p>そのため、地区施設の整備を計画的に進め、地区住民の安全性を確保するとともに、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緑あふれる豊かで潤いのある良好な居住環境の形成を図り、併せて、芳賀高校跡地を住宅地として整備することで定住人口の増加を図り、もって、地域コミュニティ機能の維持・増進を図ることを目的とする。</p>
区域の 整備・開発 及び保全に 関する方針 ・ 開発 及び 保全の 方針	<p>（土地利用の方針）</p> <p>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誘導する。</p> <p>地区の大部分を占める「A地区」については、一戸建て専用住宅を中心とした、緑豊かで潤いのある低層住宅地区としての土地利用を図る。</p> <p>地区東部及び北西部に位置する「B地区」については、地区周辺の集落と調和のとれた低層住宅を基本とした土地利用を図る。</p> <p>地区北部の宇都宮茂木線芳賀市貝バイパス（整備中）沿道に位置する「C地区」については、地区内に居住する住民及び地区の周辺に居住する住民のための、日常生活に必要な機能を配置する地区としての土地利用を図る。</p> <p>（地区施設の整備の方針）</p> <p>緑あふれる住宅地として良好な環境の形成を図るため、開発行為により整備される道路、公園、緑道の維持・保全を図るとともに、その他の道路を整備し、維持・保全を図る。</p> <p>（建築物等の整備の方針）</p> <p>地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、緑豊かで潤いのある住宅地として維持・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。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>（1）建築物等の用途</li> <li>（2）建築物の容積率の最高限度</li> <li>（3）建築物の建ぺい率の最高限度</li> <li>（4）建築物の敷地面積の最低限度</li> <li>（5）壁面の位置</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</li> <li>（8）かき又はさくの構造</li> </ol>

地	地区施設の配置	種類	種別	面積(延長)	備考
		道 路	区画道路	約30m	幅員6.5m
			〃	約1,790m	幅員6m
			〃	約300m	幅員5m
			〃	約40m	幅員4m
			歩行者専用道路	約40m	幅員6m
			〃	約140m	幅員4m
		公園・緑地等	公園	約0.2ha	2箇所
	緑地		約0.1ha	2箇所	
	地区の区分	名称	A地区	B地区	C地区
面積		約4.7ha	約3.8ha	約0.3ha	
区	建築物等の制限	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。以下「法」という。)別表第2(イ)項第1号、第2号、第8号及び第9号に掲げるもの (2) 地区公民館、地区集会所 (3) 前各号の建築物に附属するもの(建築基準法施行令(昭和25年政令第338号。以下「令」という。)第130条の5で定めるものを除く。)	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) 法別表第2(イ)項第1号から第3号、第5号、第6号、第8号及び第9号に掲げるもの (2) 法別表第2(ロ)項第2号に掲げるもの (3) 地区公民館、地区集会所 (4) 幼稚園 (5) 前各号の建築物に附属するもの(令第130条の5で定めるものを除く。)	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) 法別表第2(イ)項第6号、第8号及び第9号に掲げるもの (2) 法別表第2(ハ)項第5号に掲げるもの (3) 幼稚園 (4) 住宅で前各号に掲げる用途を兼ねるもの (5) 前各号の建築物に附属するもの(令第130条の5で定めるものを除く。)
		建築物の容積率の最高限度	80/100	200/100	100/100
		建築物の建ぺい率の最高限度	50/100	60/100	50/100
		建築物の敷地面積の最低限度	建築物の敷地として利用する宅地面積の最低限度は200㎡とする。 ただし、公共公益上必要なものは、この限りではない。	建築物の敷地として利用する宅地面積の最低限度は1,000㎡とする。 ただし、公共公益上必要なものは、この限りではない。	
画	事	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の敷地として利用する宅地面積の最低限度は200㎡とする。 ただし、公共公益上必要なものは、この限りではない。	建築物の敷地として利用する宅地面積の最低限度は1,000㎡とする。 ただし、公共公益上必要なものは、この限りではない。	

地 区 等 に 備 す 計 画 事 項	建 築 物 等	壁 面 の 位 置 の 限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、道路境界線及び隣地境界線(ゴミ置場の敷地に接する場合を除く。)までの距離は、1.0m以上でなければならない。</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3.0m以下であるもの</p> <p>(2) 物置、その他これ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> <p>(3) 高さ3.0m以下の車庫(平屋建ての開放性のあるものに限る。)</p>	<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(ゴミ置場の敷地に接する場合を除く。)までの距離は、1.0m以上でなければならない。</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3.0m以下であるもの</p> <p>(2) 物置、その他これ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> <p>(3) 高さ3.0m以下の車庫(平屋建ての開放性のあるものに限る。)</p>	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、道路境界線及び隣地境界線(ゴミ置場の敷地に接する場合を除く。)までの距離は、1.5m以上でなければならない。</p>
		建築物等の高さの最高限度	<p>建築物の高さは10mを、軒の高さは7mを超えてはならない。</p> <p>また、建築物の各部分の高さは次の各号に掲げるもの以下としなければならない。</p> <p>(1) 前面道路の反対側の境界線までの水平距離に1.25を乗じて得たもの</p> <p>(2) 前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5mを加えたもの</p>	<p>建築物の高さは、12mを超えてはならない。</p> <p>また建築物の各部分の高さは、前面道路の反対側の境界までの水平距離に1.25を乗じて得たもの以下としなければならない。</p>	
		建築物等の形態又は意匠の制限	<p>建築物の屋根、外壁及び柱並びに工作物の色彩は、原色を避け、周辺環境と調和した落ち着いたものとする。</p> <p>また、屋外広告物は、次の各号に適合しなければならない。</p> <p>(1) 自家用広告物とする。</p> <p>(2) 周辺環境に調和した色彩とする。</p>		<p>建築物の屋根、外壁及び柱並びに工作物の色彩は、原色を避け、周辺環境と調和した落ち着いたものとする。</p>

地区整備計画	建築物等に関する事項 かき又はさくの構造の制限	かき又はさく（門柱、門扉は除く。）を設置する場合の構造は、原則として宅地地盤面からの高さ1.5m以下の生け垣又は透視可能なフェンス（高さ0.6m以下の部分を除く。）とする。 なお、公共公益施設等で、居住環境の保護のため、やむを得ない場合を除く。
--------	----------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

「区域は計画図表示のとおり」

理由

当地区において、周辺環境と調和した良好な居住環境の維持と保全を図るため、本地区計画を決定する。

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。

## 芳賀町 都市計画課

〒321-3392 芳賀町大字祖母井 1020 Tel 028 (677) 6020 (直)

平成22年6月作成