

# 地区計画届出の手引き

## ● 祖母井南部地区 ●



芳 賀 町

# はじめに

祖母井南部地区は、芳賀町祖母井市街地の南部に位置し、公共・公益施設などの町農業者トレーニングセンター（集会施設）、保健センター、商工会館、JAはが野祖母井支所等が立地しています。

この地区では、土地区画整理事業（面積27ha）が実施されており、幹線道路となる主要地方道宇都宮・茂木線バイパスや都市計画道路3・4・502号の整備とともに、区画道路、公園、公共下水道などの都市基盤施設が整備され、芳賀町の中心市街地の良好な居住拠点に生まれ変わろうとしています。

そこで、これからの“まちづくり”では、土地区画整理事業による整備効果の維持、保全を図り、中心地にふさわしい緑豊かで快適な市街地の形成、住み良い環境の創出を目指すうえで『地区計画』を策定することとなりました。

『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16年4月1日に都市計画として決定（平成27年6月12日変更）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。

祖母井南部地区が目標とするまちづくりを実現していくためには、皆様に『地区計画』の内容を守っていただくことが大変重要となります。

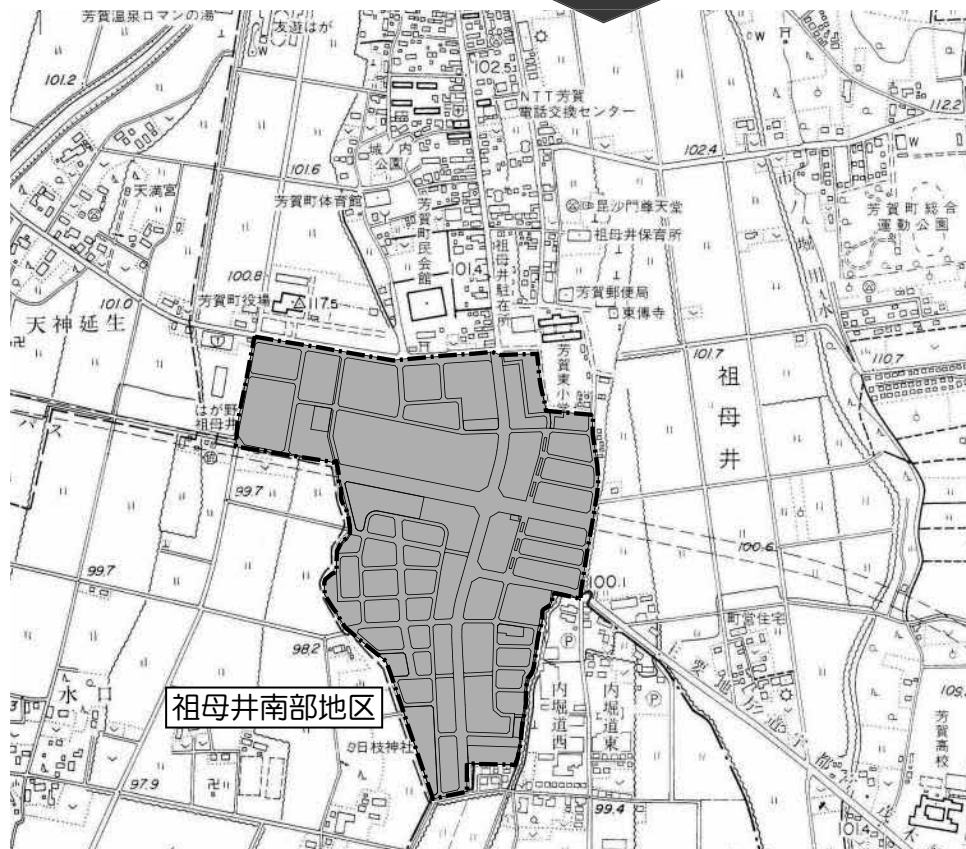
それは、皆様一人一人が建築物を建てたり、土地の区画形質の変更をしたりするときに『届出』をしていただき、建築確認等の申請前に審査や相談をしながら、緑豊かな住み良いまちをつくらうというものです。

このパンフレットをお読みいただき、皆様一人一人が祖母井南部地区の“夢とゆとりあるまちづくり”に参加されますようお願いいたします。

## 目次

1. 地区計画とは ①  
P. 1～4
2. 祖母井南部地区のまちづくりの方針 ②  
P. 5～6  
—地区計画の目標、区域の整備、開発及び保全に関する方針—
3. まちづくりのルール —建築物等に関する事項— ③  
P. 7～14
4. 新築や増築の際の届出の方法 ④  
P. 15～18
5. 都市計画決定の内容 ⑤  
P. 19～20

◆ 祖母井南部地区の位置 ◆



地区内の地区区分などを示した図面は、5ページに掲載しています。

# 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。

## ◆ 特徴 1 : 身近な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区域とします。

## ◆ 特徴 2 : 地区の特性に応じたまちづくりを進めます ◆

比較的狭い範囲の身近な地区がまちづくりの単位となるので、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。

## ◆ 特徴 3 : 都市計画として町が定め、実現を目指します ◆

各市町村が地区計画を都市計画として定め、その決定後は市町村が主体となって開発や建築行為等の規制・誘導を行い、計画の実現を目指します。

## ◆ 特徴 4 : 地区計画は次のような構成になっています ◆

説明会や縦覧などにより、計画を策定する段階から地区の皆さんとの話し合いや意見募集を行い、それらの意見を十分反映させた計画づくりをしています。



◆ 特徴5：地区計画は次のような構成になっています ◆

地 区 計 画

まちづくりの方針

地区計画によるまちづくりの基本的な考え方として、まちづくりの目標や土地利用の方針、地区施設の整備方針、建築物等の整備方針を定めます。

- 地区計画の目標
- 区域の整備、開発及び保全に関する方針

まちづくりのルール

まちづくりの具体的なルール（内容）を定めます。まちづくりの方針にしたがって、まちづくりの区域の全部又は一部に、建築物等に関する制限や道路・公園等の配置などを詳しく定めます。

- 地区施設の配置及び規模
- 建築物等に関する事項
- 土地利用に関する事項（樹林地保全のための制限等）

## 地区計画の基本となる都市計画が『用途地域』です。

用途地域では、建築物の用途や容積率・建ぺい率、建築物の高さなどのルールが決められています。 本地区の用途地域は、5ページに掲載しています。

### ◆ 建築物の用途について ◆

都市における住居、商業、工業といった土地利用は、似たようなものが集まっていると、それぞれにあった環境が守られ、効率的な活動を行うことができます。

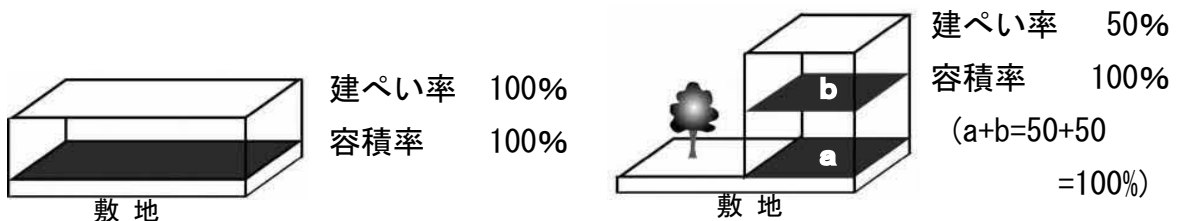
しかし、種類の異なる土地利用が混じっていると、互いの生活環境や業務の利便が悪くなります。

そこで、都市計画では都市を住宅地、商業地、工業地などのいくつかの種類に区分し、建築物の用途を定めています。

### ◆ 容積率について ◆

建築物の各階の床面積の合計が、敷地面積に占める割合のことです。

例えば、平屋で敷地いっぱいに建てるのと、敷地の半分を使って総2階の建物を建てるのでは、容積率は同じ100%です。

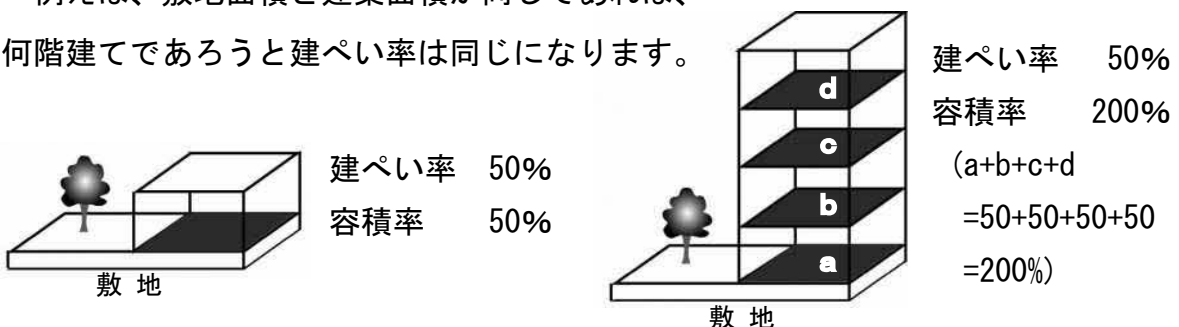


本地区では、A地区が80%、B1地区・B2地区・C1地区・C2地区が200%となっています。

### ◆ 建ぺい率について ◆

建築物の建築面積（いわゆる建坪）が、敷地面積に占める割合のことです。

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になります。



本地区では、A地区が50%、B1地区・B2地区・C1地区・C2地区が60%となっています。

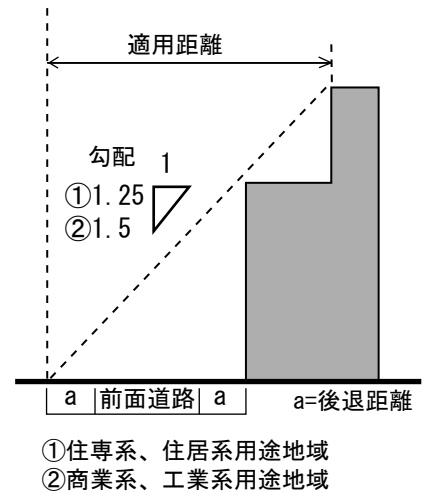
## ◆ 建築物の高さについて ◆

建築物の高さの制限については、第一種低層住居専用地域における10mの絶対高さの制限（本地区ではA地区が該当します）のほか、前面道路による斜線制限、隣地境界線からの斜線制限、北側境界線からの斜線制限などがあります。

### ○前面道路による斜線制限（道路斜線制限）

目的：道路を挟んで向かい合う建築物の環境の確保、道路上の日照・通風・採光などの確保  
 内容：前面道路の反対側の境界線から、適用距離の範囲内において、敷地側の上空に向かって引いた一定の勾配の斜線を超えて建築できません。

本地区では、全域が右図の①に該当します。

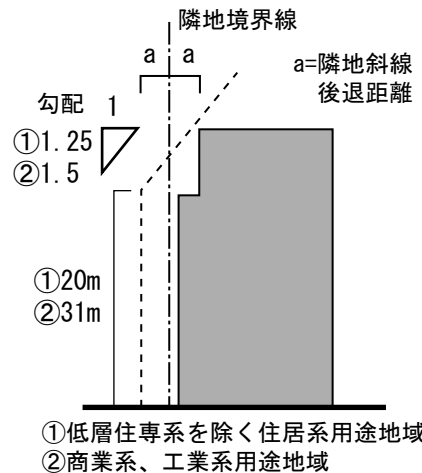


### ○隣地境界線からの斜線制限（隣地斜線制限）

目的：日照・通風・採光などの隣地の環境確保  
 内容：隣地境界線上からの一定の高さから、敷地側の上空に向かって引いた一定の勾配の斜線を超えて建築できません。

本地区では、

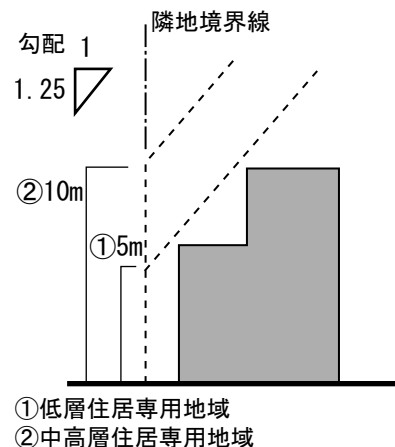
B1地区・B2地区・C1地区・C2地区が、  
右図の①に該当します。



### ○北側境界線からの斜線制限（北側斜線制限）

目的：北側の近隣の環境（特に日照）確保  
 内容：北側隣地境界線上からの一定の高さから、敷地側の上空に向かって引いた一定の勾配の斜線を超えて建築できません。

本地区では、A地区が右図の①に該当します。

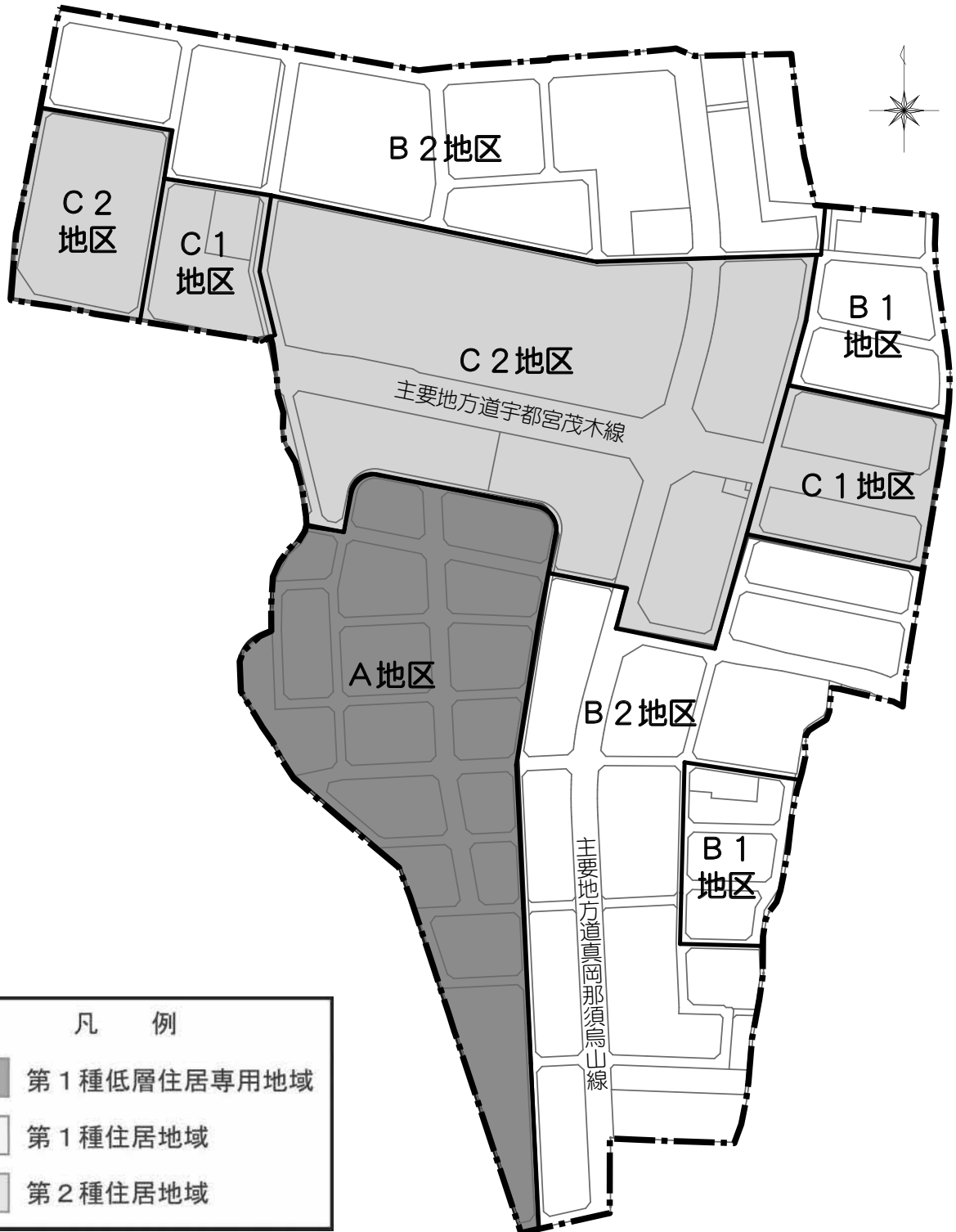


## 2. 祖母井南部地区のまちづくりの方針

—地区計画の目標、区域の整備、開発及び保全に関する方針—

◆ 目標 ◆

地区計画により、中心地にふさわしい  
緑豊かで快適な市街地の形成を目指します。





当地区は、芳賀町祖母井地区市街地の南部に位置し、地区内には集会施設の町農業者トレーニングセンター、保健センター、商工会館、JAはが野祖母井支所等が立地しており、土地区画整理事業が施行されています。

地区計画を策定することにより、土地区画整理事業による整備効果の維持、保全を図り、中心地にふさわしい緑豊かで快適な市街地の形成を目指します。

#### ◆ 土地利用の方針 ◆

祖母井南部地区では、中心地にふさわしい緑豊かで快適な市街地の形成を目指すとともに、地区の特性に応じた合理的かつ計画的な土地利用を図るため、地区全体を5つのゾーンに区分し、それぞれのゾーンにふさわしい居住環境を確保していきます。

##### ○A地区〔うばがい低層居住ゾーン〕

緑豊かで快適な低層住宅地として、良好な住環境の創出、維持を図ります。

##### ○B1地区〔うばがい一般居住ゾーン〕

緑豊かで良好な住宅地が形成されるよう、戸建住宅や共同住宅を中心とした良好な住環境の創出、維持を図ります。

##### ○B2地区〔うばがい一般居住ゾーン〕

緑豊かで良好な住宅地が形成されるよう、戸建住宅や共同住宅と日常利便施設等との調和を図ります。

##### ○C1地区〔はがシンボルゾーン〕

幹線道路沿道において日常利便施設等と戸建住宅や共同住宅が調和した土地利用を図ります。

##### ○C2地区〔はがシンボルゾーン〕

広域幹線道路沿道にふさわしい、芳賀町のシンボルとなるような土地利用を図ります。

#### ◆ 建築物等の整備方針 ◆

田園環境に囲まれた緑豊かで快適な市街地を形成するとともに、良好な住環境を維持、保全するため、建築物の用途、敷地面積の最低限度、壁面の位置、建築物等の形態、意匠及びかき又はさくの構造等、建築物等に関し必要な事項を定めます。

### 3. まちづくりのルール —建築物等に関する事項—

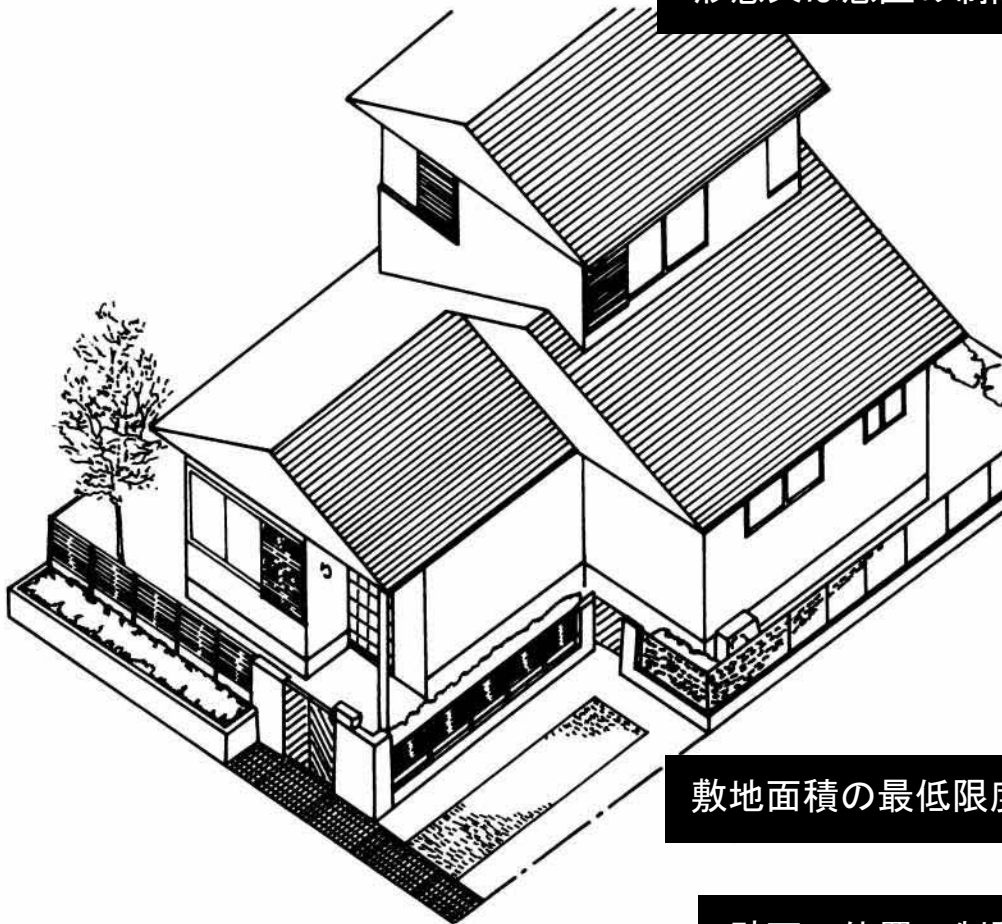
目標実現のため、

建築物等に関するルールを定めています。

地区計画の目標を実現するためのまちづくりのルールとして、「建築物等の用途の制限」、「建築物の敷地面積の最低限度」、「壁面の位置の制限」、「建築物等の形態又は意匠の制限」及び「かき又はさくの構造の制限」を定めています。

建築物等の用途の制限 (P. 9)

形態又は意匠の制限 (P. 12)



敷地面積の最低限度 (P. 10)

壁面の位置の制限 (P. 11)

かき又はさくの構造の制限 (P. 13~14)

◆ 建築物等に関する制限の概要 ◆

	A 地区	B 1 地区	B 2 地区	C 1 地区	C 2 地区
面積	約4.8ha	約1.8ha	約11.2ha	約1.8ha	約7.4ha
用途地域	第一種低層住居専用地域	第一種住居地域		第二種住居地域	
容積率/建ぺい率	80% / 50%	200% / 60%			
建築物等の用途	土地利用の方針に基づき、建築可能な用途を制限				
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㎡				建築物の敷地として利用する宅地面積の最低限度は 300㎡
壁面の位置	道路境界線又は隣地境界線から1m以上後退				
建築物の形態又は意匠	建築物等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。屋外広告物についても制限あり			屋外広告物についての制限あり	
かき又はさくの構造	道路又は隣地に面して、かき又はさくを設置する場合、原則は生垣	道路に面して、かき又はさくを設置する場合、生垣や透視可能なフェンスなど			

# 建築物等の用途の制限

それぞれの地区の特性を踏まえ、目標とするまちの実現のため、用途地域で決まっているものより細かく、建てられる建築物の用途を定めてあります。

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。

○		※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。				
×		A地区	B1地区	B2地区	C1地区	C2地区
××		地区計画により建てられない用途				
住宅、共同住宅など		○	○	○	○	○
店舗等	店舗等の床面積が3,000㎡以下のもの	×	××	○	○	○
	店舗等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	××	○
事務所等	事務所等の床面積が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		×	××	○ 3,000㎡以下	○ 地区計画により 3,000㎡以下	○
遊戯施設 ・ 風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場等	×	××	××	××	○
	カラオケボックス等	×	×	×	××	○
	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	×	×	×	×	×
公共施設 ・ 病院 ・ 学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校、図書館等	○	○	○	○	○
	大学、高等専門学校、専修学校等	×	××	○	○	○
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○
	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	○ 600㎡以下	○ 600㎡以下	○	○	○
	自動車教習所	×	××	××	××	××
工場 ・ 倉庫等	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あり）	○ 600㎡以下 1階以下	○ 600㎡以下 1階以下	○ 2階以下	○ 2階以下	○ 2階以下
	倉庫業倉庫	×	×	×	×	×
	単独倉庫（附属倉庫を除く）	×	××	○ 3,000㎡以下	○ 地区計画により 3,000㎡以下	○
	畜舎（15㎡を超えるもの）	×	××	××	××	××
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服屋、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下	×	××	○ 原動機の制限あり	○ 原動機の制限あり	○ 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	×	××	○ 原動機・作業 内容制限あり 作業場の床面 積50㎡以下	○ 原動機・作業 内容制限あり 作業場の床面 積50㎡以下	○ 原動機・作業 内容制限あり 作業場の床面 積50㎡以下
	自動車修理工場	×	××	○ 作業場の面積 50㎡以下 原動機制限あり	○ 作業場の面積 50㎡以下 原動機制限あり	○ 作業場の面積 50㎡以下 原動機制限あり
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	×	××	○ 3,000㎡以下	○ 地区計画により 3,000㎡以下	○	

## 敷地面積の最低限度

宅地の細分化による日照・通風不足などの環境悪化を防ぐとともに、ゆとりあるまちなみをつくるために、建築物の敷地面積の最低限度を定めてあります。

A 地区

B 1 地区

B 2 地区

C 1 地区

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。

ただし、公共公益上必要なものは、この限りではありません。

C 2 地区

建築物の敷地として利用する宅地面積の最低限度は、  
300㎡とします。

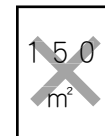
ただし、公共公益上必要なものは、この限りではありません。

《 例えば最低限度が200㎡の場合 》

●敷地が200㎡以上の土地を分割すると・・・

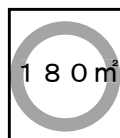
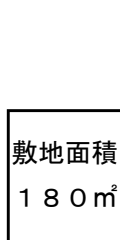


200㎡以上の土地には、建物は建てられます。

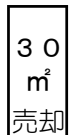
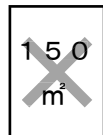


新たに200㎡未満となる土地には建てられません。

●換地の際に既に200㎡未満の敷地については



分割せずに、そのままの面積なら、建物は建てられます。



分割して売却等してしまうと、建物は建てられなくなります。

## 壁面の位置の制限

日照や通風、植栽スペースを確保してゆとりある緑豊かなまちなみをつくとともに、プライバシーを守り良好なコミュニティを維持するために、壁面の位置の制限を定めてあります。

A 地区

B 1 地区

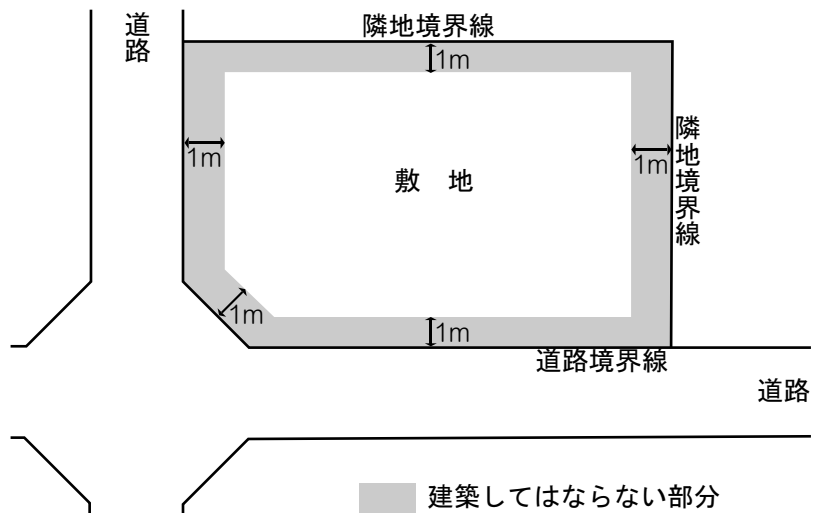
B 2 地区

C 1 地区

C 2 地区

道路境界線又は隣地境界線から、  
建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は、  
1.0m以上離してください。

右図のように、隅きり部分についても1m後退してください。



● 次の場合、壁面を後退することなく建築することができます。

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

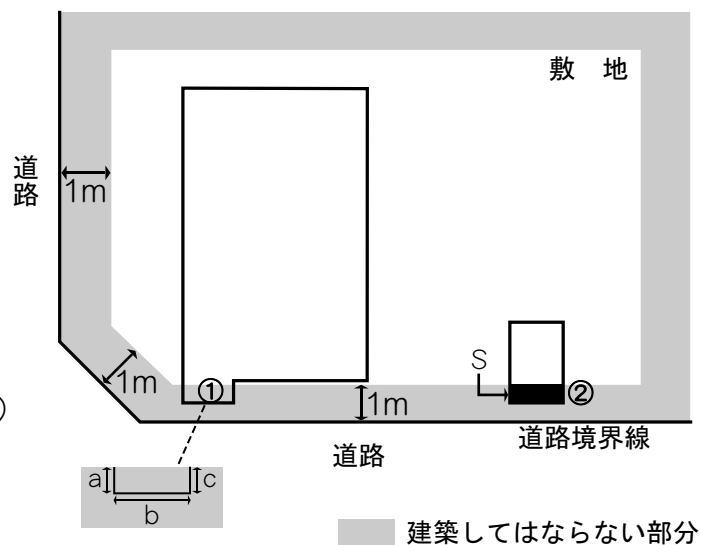
$$(a + b + c \leq 3\text{m})$$

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㎡以内であるもの

(■の軒の高さ2.3m以下)

かつ

$$(S \leq 5\text{m}^2)$$



## 形態又は意匠の制限

それぞれの地区の特性にふさわしい街並み景観が形成されるよう、建築物の色彩や屋外広告物の設置方法・色彩について定めてあります。

### A 地区

### B 1 地区

建築物等の屋根、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てください。

また、屋外広告物は、次のことを守ってください。

- ①自家用広告物とします。
- ②敷地内に設置し、路上へのはり出しは行えません。
- ③周辺環境に調和した色彩とします。

### B 2 地区

建築物等の屋根、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てください。

また、屋外広告物は、次のことを守ってください。

- ①敷地内に設置し、路上へのはり出しは行えません。
- ②周辺環境に調和した色彩とします。

#### ●例えば、具体的には・・・

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。

- ①刺激的な原色を避け、彩度を控えたものとする。
- ②建築物の外壁は汚れが目立たず、退色の少ない材料を用いる。
- ③全体の基調色を審査対象とし、細部の色彩は対象としない。

これらの点に配慮して、

A 地区と B 1 地区では低層住宅地にふさわしい景観を、B 2 地区では店舗などの日常利便施も立地する地区にふさわしい景観を形成していきます。

### C 1 地区

### C 2 地区

屋外広告物は、敷地内に設置し、路上へのはり出しは行えません。

#### ●屋外広告物とは・・・

屋外広告物とは、屋外広告物法（昭和24年法律第189号）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、貼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。

## かき又はさくの構造の制限

緑豊かな潤いのある街並みをつくるため、かき又はさくの構造の制限を定めています。

### A 地区

道路又は隣地に面してかき又はさく（門柱、門扉は除く）を設置する場合、次のことを守ってください。

原則として、宅地地盤面からの高さが1.5m以下の生け垣とします。

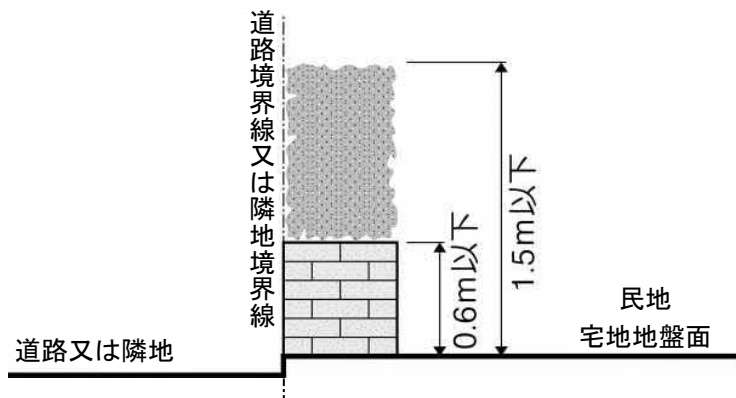
ただし、隣地との境界部分については、宅地地盤面からの高さが1.5m以下の透視可能なフェンスとすることができます。

（フェンス等の基礎で宅地地盤面からの高さが0.6m以下の部分はこの限りではありません。）

#### 《 地区内共通のルール 》

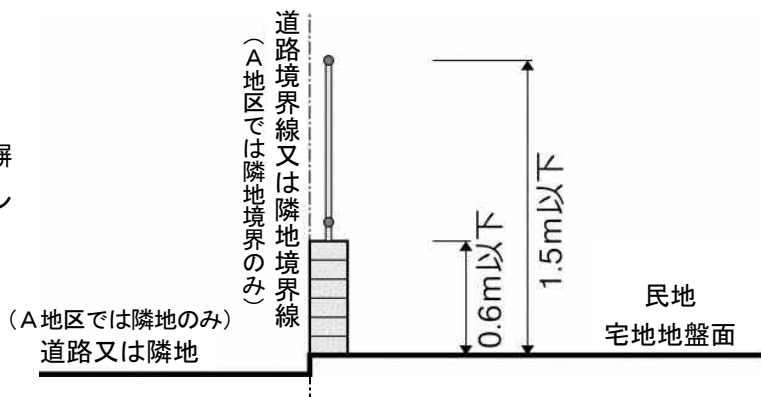
##### ●生け垣

- ・高さ1.5m以下の生け垣
- ・基礎を設ける場合の高さは、0.6m以下



##### ●透視可能なフェンス等

- ・高さ1.5m以下
- ・A地区以外では、板塀、竹塀あるいは、透視可能なフェンス等
- ・基礎を設ける場合の高さは、0.6m以下





道路に面してかき又はさく（門柱、門扉は除く）を設置する場合、次のことを守ってください。

①宅地地盤面からの高さが1.5m以下の生け垣、板塀、竹塀あるいは、透視可能なフェンス等とします。

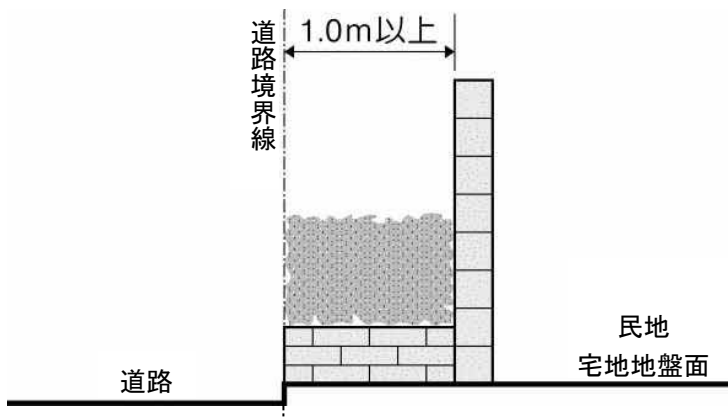
ただし、フェンス等の基礎で宅地地盤面からの高さが0.6m以下の部分はこの限りではありません。

②石・ブロック塀等は、道路境界線から1.0m以上後退し、後退した部分について植栽などの緑化を行うものとする。

《 B 1 地区、B 2 地区、C 1 地区、C 2 地区に適用されるルール 》

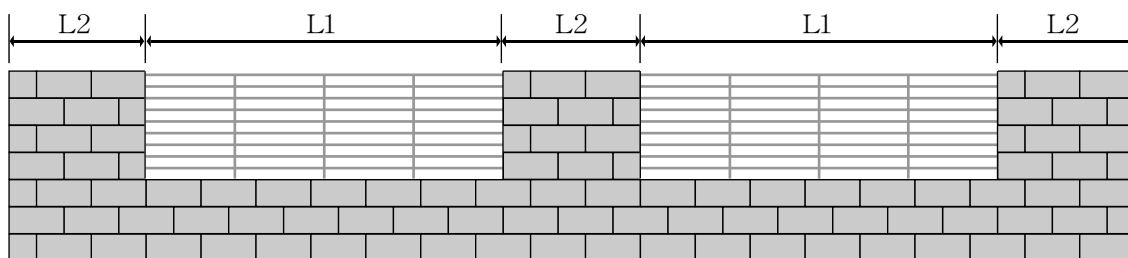
●石塀等で緑化をしたもの

道路側に幅1m以上の植栽帯を設けて緑化を施した場合には、大谷石等の石塀とすることができます。



●透視可能なフェンスの例外について

0.6mを超える部分全体を透視可能とすることが望ましいのですが、下図のとおり「透視可能な部分」は「透視不可能な部分」の2倍以上の長さを確認し（L1の合計 $\geq$ L2の合計の2倍）、かつ、連続する「透視不可能な部分」の長さは1m以下（ $L2 \leq 1m$ ）としても構いません。



## 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、建築物を新築・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。

※ 届出が必要かどうか判断がむずかしい時には、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 (一部は届出者に控えとしてお返しします。)
  - 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。)
  - 添付図書 …………… 2部
- 2 届出書の体裁 届出書類は、正・副各1通として、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 電話：028(677)6020 (直通)
- 4 届出時期 行為(工事)に着手する日の30日前までに  
(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(添付図書を含む)正・副各1通を、行為の変更に着手する30日前までに提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。

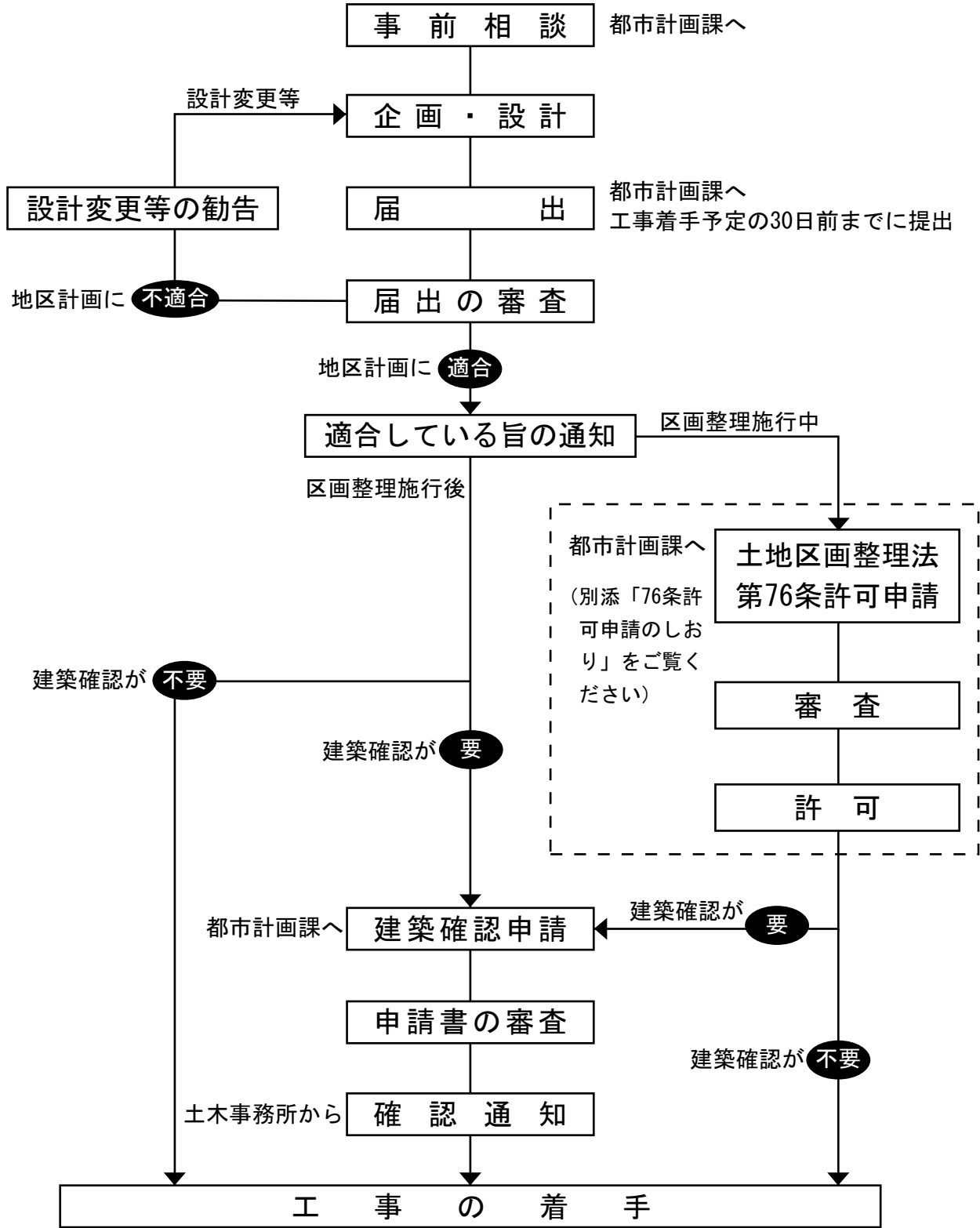
◆ 届出に必要な添付図書 ◆ 届出に必要な添付図書は、次の表のとおりです。

行為の種類		図面		備考
		位置図	縮尺	
(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。
(2) 建築物の建築又は工作物の建設	共通	位置図	1/1,000以上	方位、道路及び目標となる地物の表示。
		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。
	建築物の場合	立面図	1/50以上	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	1/50以上	
	工作物の場合	設計図	1/50以上	計画平面図、横断図及び構造図等。
		立面図	1/50以上	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	1/50以上	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意匠の変更		(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  
工事着手  
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。



4 届出の方法

# 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。

## 地区計画の区域内における行為の届出書

平成27年4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 太郎 ㊤  
(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	}	について、
(2) <span style="border: 1px solid red;">建築物の建築</span> 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		

下記により届け出ます。

記

必須事項	地区名	祖母井南部 C2地区		
	行為の場所	芳賀町祖母井南二丁目4番1	番地	( 街区 画地)
	行為の着手予定日	平成 27 年 6 月 1 日	行為の完了予定日	平成 27 年 12 月 15 日

設計又は施行方法「(1)～(4)の該当部分をご記入ください」	(1) 土地の区画形質の変更	区域の面積			m <sup>2</sup>		
	(2) 建築物の建築又は工作物の建設	(イ) 設計の概要	(ア) 行為の種別 <span style="border: 1px solid red;">建築物の建築</span> ・工作物の建設	( <span style="border: 1px solid red;">新築</span> ・改築・増築・移転)			
				届出部分	届出以外の部分	合計	
			(I)敷地面積			213.60	m <sup>2</sup>
			(II)建築又は建設面積	95.00 m <sup>2</sup>	. m <sup>2</sup>	95.00	m <sup>2</sup>
			(III)延べ面積	127.50 m <sup>2</sup>	. m <sup>2</sup>	127.50	m <sup>2</sup>
			(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： こげ茶 外壁： ページュ 工作物：			
	(VII)かき又はさくの設置の有無及び構造	<span style="border: 1px solid red; border-radius: 50%; padding: 2px;">有</span> ( 生垣、高さ 1.0 m)、無					
(3) 建築物等の用途の変更	(ア) 変更部分の延べ面積				m <sup>2</sup>		
	(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	係長	係		敷地面積	m <sup>2</sup> 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				形態意匠	広告物・看板類 外壁等
	年 月 日				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

## 宇都宮都市計画地区計画の決定（芳賀町決定）

都市計画祖母井南部地区地区計画を次のように変更する。

名称	祖母井南部地区地区計画					
位置	芳賀町祖母井の一部					
面積	約 27.0 ha					
地区計画の目標	<p>当地区は、芳賀町祖母井地区市街地の南部に位置し、地区内には集会施設の町農業者トレーニングセンター、保健センター、商工会館、JAはが野祖母井支所等が立地しており、土地区画整理事業が施行されている。</p> <p>平成16年4月に地区計画を決定し、まちづくりを進めることにより地区内の建築が進み、概ね土地利用が固まってきたことから、一部の地区において地区計画を変更することにより、土地区画整理事業による更なる整備効果の維持、保全を図り、中心地にふさわしい緑豊かで快適な市街地の形成を目指す。</p>					
区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p><b>【土地利用の方針】</b>          地区内を5地区に区分し、地区の特性に応じた土地利用を図る。  <b>A地区〔うばがい低層居住ゾーン〕</b>          緑豊かで快適な低層住宅地として、良好な住環境の創出、維持を図る。  <b>B1地区〔うばがい一般居住ゾーン〕</b>          緑豊かで良好な住宅地が形成されるよう、戸建住宅や共同住宅を中心とした良好な住環境の創出、維持を図る。  <b>B2地区〔うばがい一般居住ゾーン〕</b>          緑豊かで良好な住宅地が形成されるよう、戸建住宅や共同住宅と日常利便施設等との調和を図る。  <b>C1地区〔はがシンボルゾーン〕</b>          幹線道路沿道において日常利便施設等と戸建住宅や共同住宅が調和した土地利用を図る。  <b>C2地区〔はがシンボルゾーン〕</b>          広域幹線道路沿道にふさわしい、芳賀町のシンボルとなるような土地利用を図る。</p> <p><b>【地区施設の整備方針】</b>          地区施設は、祖母井南部土地区画整理事業により整備されるため、各施設の機能が損なわれないよう維持、保全を図る。</p> <p><b>【建築物等の整備方針】</b>          田園環境に囲まれた緑豊かで快適な市街地を形成するとともに、良好な住環境を維持、保全するため、建築物の用途、敷地面積の最低限度、壁面の位置、建築物等の形態、意匠及びかき又はさくの構造等、建築物等に関し必要な事項を定める。</p>					
建築物等に 関係する 事項	地区の区分	A地区	B1地区	B2地区	C1地区	C2地区
	地区の名称 地区の面積	約4.8ha	約1.8ha	約11.2ha	約1.8ha	約7.4ha
建築物等の用途の制限	<p>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。</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4号、第6号、第8号及び第9号に規定するもの</p> <p>2. 前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で規定するものを除く。）</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7号に規定するもの</p> <p>2. 法別表第2（に）項第3号、第5号及び第6号に規定するもの</p> <p>3. 車庫（ただし、主たる建築物に附属するものを除く）</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7号に規定するもの</p> <p>2. 法別表第2（に）項第3号、第5号及び第6号に規定するもの</p> <p>3. 法別表第2（ほ）項第2号から第4号に規定するもの</p> <p>4. 車庫（ただし、主たる建築物に附属するものを除く。）</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7号に規定するもの</p> <p>2. 法別表第2（に）項第5号及び第6号に規定するもの</p> <p>3. 法別表第2（ほ）項第2号に規定するもの</p> <p>4. 車庫（ただし、主たる建築物に附属するものを除く。）</p>					

地区の区分	地区の名称	A地区	B1地区	B2地区	C1地区	C2地区
	地区の面積	約4.8ha	約1.8ha	約11.2ha	約1.8ha	約7.4ha
建築物等に 関する 事項	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、300㎡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。	
	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、道路境界線又は隣地境界線（ごみ置場の敷地に接する場合を除く）までの距離は、1.0m以上としなければならない。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3.0m以下であるもの 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				
	建築物等の形態又は意匠の制限	建築物等の屋根、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。 また、屋外広告物は、次の各号に適合しなければならない。 1. 自家用広告物とする。 2. 敷地内に設置し、原則として道路境界線からはみ出してはならない。 3. 周辺環境に調和した色彩とする。	建築物等の屋根、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。 また、屋外広告物は、次の各号に適合しなければならない 1. 敷地内に設置し、原則として道路境界線からはみ出してはならない。 2. 周辺環境に調和した色彩とする。	屋外広告物は、敷地内に設置し、原則として道路境界線からはみ出してはならない。		
	かき又はさくの構造の制限	道路又は隣地に面してかき又はさく（門柱、門扉は除く。）を設置する場合の構造は、次に掲げるものとしなければならない。ただし、公共公益施設で、居住環境の保護のためやむを得ない場合を除く。 1. 原則として、宅地地盤面からの高さ1.5m以下の生け垣とする。ただし隣地との境界部分については、宅地地盤面からの高さ1.5m以下の透視可能なフェンスとすることができる（フェンス等の基礎で宅地地盤面からの高さが、0.6m以下の部分については、この限りではない。）	道路に面してかき又はさく（門柱、門扉は除く。）を設置する場合の構造は、次に掲げるものとしなければならない。ただし、公共公益施設で、居住環境の保護のためやむを得ない場合を除く。 1. 宅地地盤面からの高さが1.5m以下の生け垣、板塀、竹塀あるいは透視可能なフェンス等とする。ただし、フェンス等の基礎で宅地地盤面からの高さが、0.6m以下の部分については、この限りではない。 2. 石・ブロック塀等で、道路境界線から1.0m以上後退し、後退した部分について植栽などの緑化を行うものとする。			

「区域は計画図表示のとおり」

理由

本地区は、平成16年4月に地区計画を決定し、“緑豊かで快適な市街地の形成を目指す”ことを目標にまちづくりを進めてきた。しかしながら、目標としてきた土地利用と建物現況との間に齟齬をきたしている部分が出てきていることから、適正な土地利用の実現を図るため地区計画を変更する。

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 電話 028(677)6020

平成27年6月作成