

仁良川地区 地区計画の手引き

栃木県下野市
整備課

はじめに

地区計画制度とは…

仁良川地区は良好で秩序ある住みやすい市街地整備を図ること及び効率的な土地利用の増進を図ることを目的に、土地区画整理事業が施行されました。この新しい街のたたずまいは、この街にお住まいの皆様と新しくお住まいになられる皆様の協力によって作り出していただくものですが、この街の快適な居住環境を守り、育てていくために、下野市では「仁良川地区地区計画」という都市計画（まちづくりルール）を定めています。

仁良川地区には他の市街化区域と同じように「用途地域」が定められていますが、「地区計画」はこの「用途地域」のルールに付け加えられた、より一層住みよいまちをつくるためのルールです。

「仁良川地区地区計画」は都市計画として決定されており、その区域で建築等を行うときには、地区計画の内容を守ることが必要になります。地区計画の内容に合わない場合には、設計の変更をお願いすることになります。

このパンフレットは、平成26年10月3日に決定された地区計画をまとめたものですが、現在お住まいになられている皆様と新しくお住まいになる皆様が協力して、緑豊かな、快適なまちづくりを進めていただくときの参考になれば幸いです。

Contents

目 次

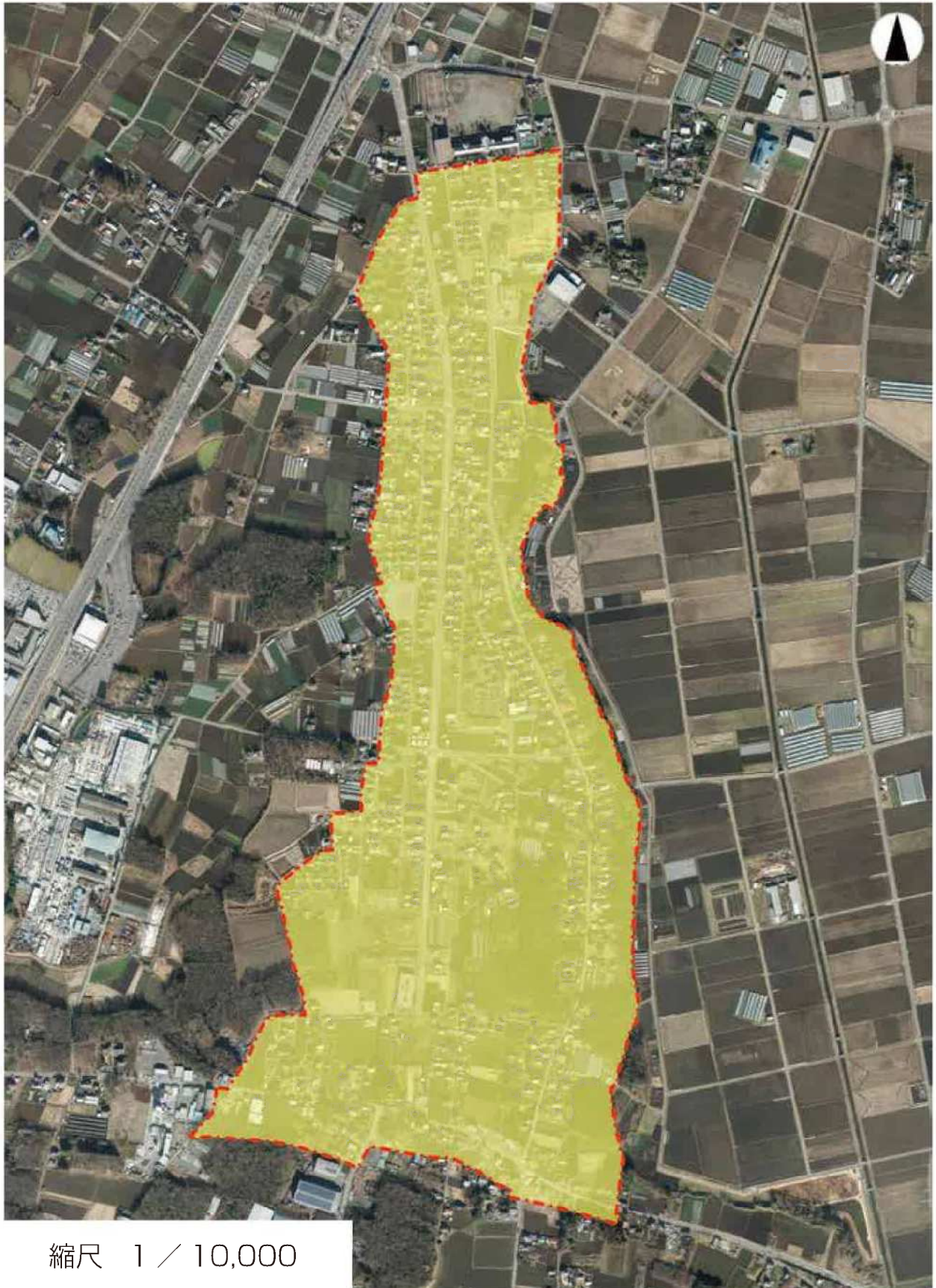
1. 仁良川地区区域図 ……………P3～4
2. 地区計画の内容の趣旨と解説 ……………P5～8
3. 地区計画の区域内における行為の届出 ……P9～12
4. 仁良川地区地区計画（計画書） ……………P13～14



1. 仁良川地区区域図



仁良川地区区域図（航空写真）



縮尺 1 / 10,000

2. 地区計画の内容の趣旨と解説

当地区では、高層建築物の建設や敷地の細分化などによる住環境の悪化を防止し、住宅主体で店舗等の立地も許容する良好な生活環境の形成を計画的に実現することを目的に、「建築物の用途制限」「敷地面積の最低限度」「高さの最高限度」「外壁等の敷地境界線までの距離の最低限度」を定めました。

建築物の用途制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 ホテル又は旅館 2 ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等 3 畜舎（ただし、15㎡以下のものは除く。） 4 自動車教習所 5 公衆浴場
建築物の敷地面積の最低限度	165㎡（ただし、以下の場合を除く。） 地区計画の施行又は適用の際、現に建築物の敷地として利用されている土地又は現に存する所有権等に基づきその土地の全部を一の敷地として使用する場合
高さの最高限度	15m
建築物の外壁等の面から道路境界線又は隣地境界線までの距離の最低限度	1.0m（ただし、以下の場合を除く。） 地区計画の施行若しくは適用の際、現に敷地面積が165㎡未満のもの又は土地区画整理事業の施行により165㎡未満となったものは隣地境界線までの距離の最低限度を0.5mとする。 次に掲げる建築物又は建築物の部分は適用除外とする。 1 地区計画の施行若しくは適用の際、現に存在していた建築物 2 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 3 車庫、物置その他の用途で、軒の高さ2.3m以下でかつ床面積の合計が5㎡以下のもの 4 壁面を有しない高さ3m以下の車庫であって、屋根が透光性のある材質のもの

用途の制限

建築基準法による制限のほか、建築基準法別表第2(イ)項第7号に掲げるもの及び同表第2(ニ)項第3号から第6号に掲げるものは建築できません。

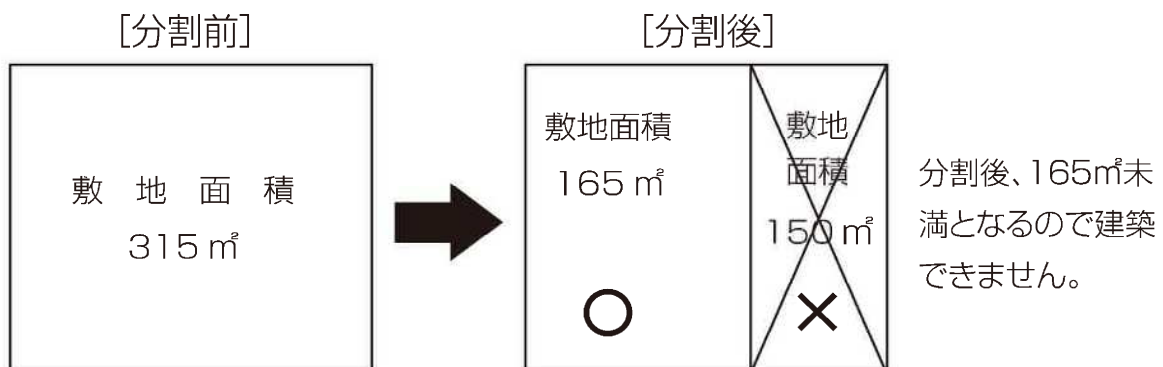
■ この地区は都市計画法で第一種住居地域に指定されており、建築基準法による用途の制限があります。また、地区計画により、以下の建築物は建築できません。

1. ホテル又は旅館
2. 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
3. 畜舎（ただし、15㎡以下のものは除く。）
4. 自動車教習所
5. 公衆浴場

敷地面積の最低限度

165㎡

■ ゆとりある街並みをつくるため、宅地の細分化を制限しました。敷地面積の最低限度は165㎡です。敷地を分割し、165㎡未満にすると、その敷地には建築物等は建築できなくなります。

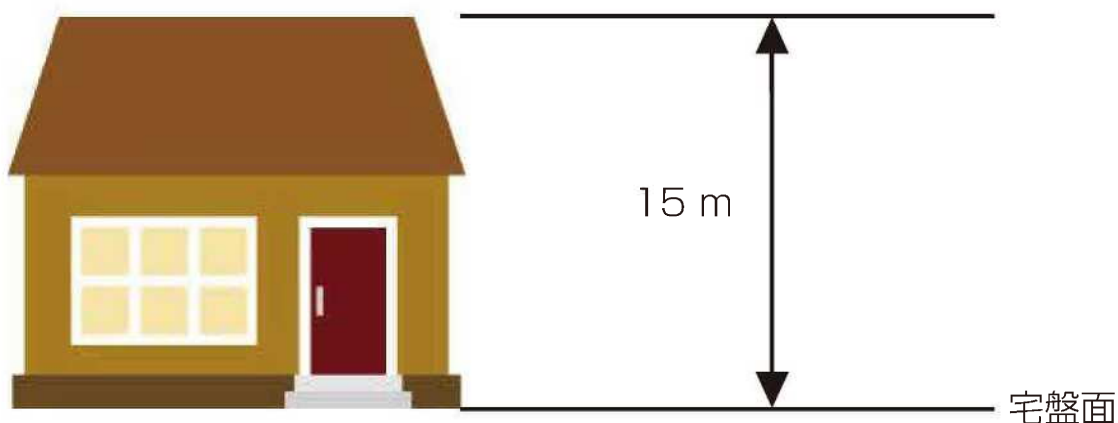


※敷地面積が地区計画の施行又は適用時、すでに最低限度を下回っている場合は適用しません。しかし、その後分割した場合は、建築物等が建築できなくなります。

建築物等の高さの最高限度

15m

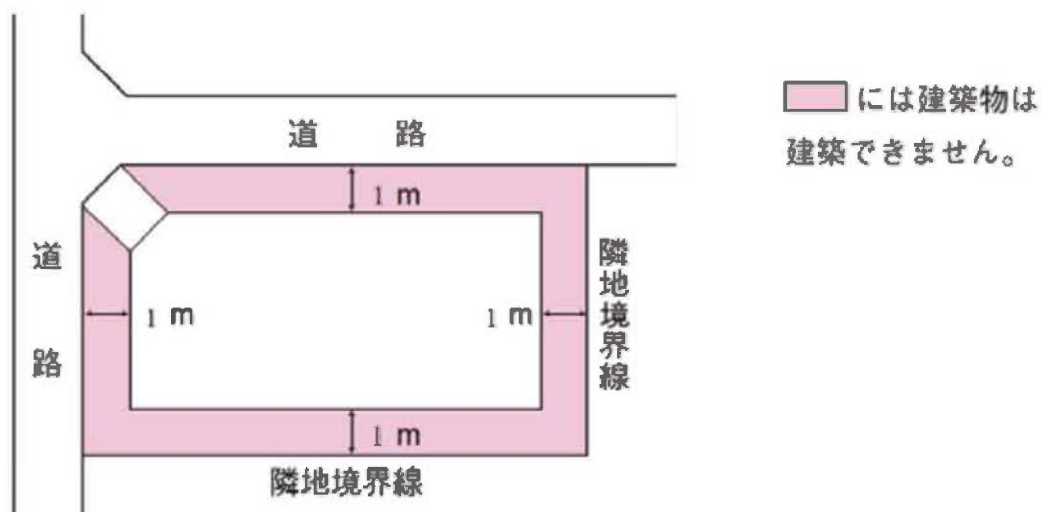
■ 地区の景観や良好な居住環境を維持するため、建築物等の高さの最高限度を設けました。



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（隅切部分を除く。）及び隣地境界線までの距離は1.0m以上とします。

■ 日照や通風、植樹スペースを確保して、ゆとりある緑豊かな街並みをつくとともに、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、建築物を道路や隣地から1.0m後退していただく制限を設けました。



■ 敷地面積が 165 m²未満の既存宅地又は土地区画整理事業の施行によって 165 m²未満となった宅地については、隣地境界線からの距離を 0.5m 以上とします。

また、例外的に次のような建築物や建築物の部分については隣地境界線及び道路境界線のいずれからとも、1.0m 以上後退することなく建築することができます。

- 1 地区計画の施行若しくは適用の際、現に存在していた建築物
- 2 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
- 3 車庫、物置その他の用途で、軒の高さ 2.3m以下でかつ床面積の合計が 5 m²以下のもの
- 4 壁面を有しない高さ 3m以下の車庫であって、屋根が透光性のある材質のもの

形態又は意匠の制限

建築物の屋根及び外壁等の色彩は、刺激的な原色を避け、広告物、看板類についても刺激的な色彩、形態又は装飾を用いてはいけません。

■ 落ち着いた街並みを整えていくため、建築物の屋根及び外壁等の色彩は、刺激的な原色を避け、落ち着いた色調とします。

また、広告物、看板類の設置については、刺激的な色彩、形態又は装飾を用いるなどにより、美観風致を損なわないものとします。

3. 地区計画の区域内における行為の届出

◆届出の方法

届出とは…

地区計画区域内で建築物の建築や宅地造成等を行う場合には、届出をしていただき、地区計画の内容に沿った建築等の計画であるかどうか判断いたします。

届出が必要な行為とは…

届出が必要な主な行為は次のとおりです。

行 為	内 容 の 説 明
(1) 建築物の建築	「建築物」には、家屋はもちろん車庫、物置なども含まれます。 「建築」とは、新築、増改築、移転、修繕のことをいいます。
(2) 工作物の建設	「工作物」とは、かき、さく、へい、門、広告物、看板などをいいます。
(3) 建築物、工作物の形態・意匠の変更	建築物等の外壁等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などをいいます。
(4) 土地の区画形質の変更	ここでは敷地の分割など、区画等の変更をいいます。

勧告とは…

届出の行為が地区計画に適合しない場合には、市が設計変更等の勧告を行います。また、建築物の新築、増改築に必要な「建築確認申請」も受けられません。

届出の方法

次の書類を添えて、整備課まで提出してください。

1. 届出書類

- | | |
|--------------------------------|-----------|
| (1) 地区計画の区域内における行為の届出書 | 1通(P11参照) |
| (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 | 1通 |
| (3) 地区計画の区域内における行為の届出概要書 | 1通 |
| (4) 委任状 | 1通 |
| (5) 添付図書 | 1式(P12参照) |

2. 届出先

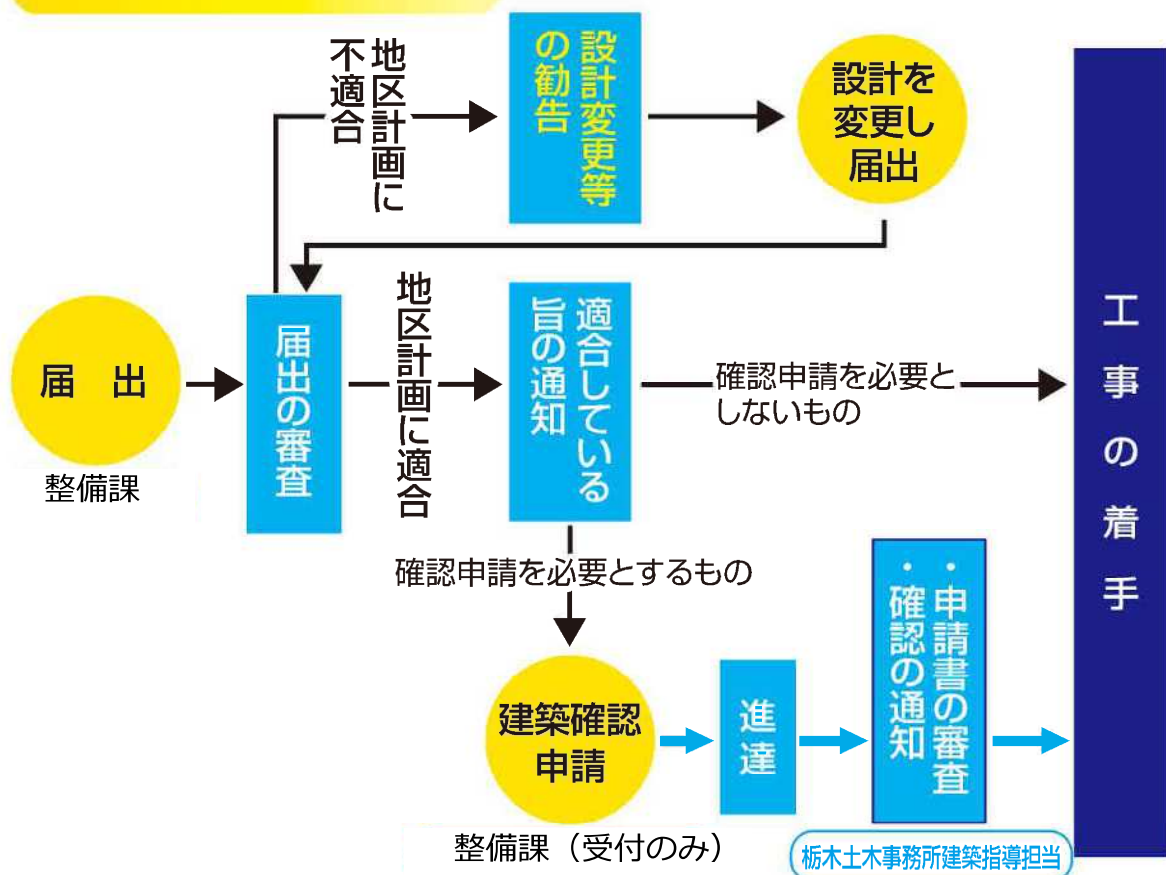
下野市役所 整備課 TEL 0285-32-8910

3. 届出時期

工事（行為）着手日の30日前までに届出してください。

設計や施工方法などを変更する場合は、地区計画の区域内における行為の変更届出書1通とP12の添付図書を提出してください。

届出から工事着手まで



届出書の書き方

別記様式1(第4条関係)

地区計画の区域内における行為の届出書

令和〇〇年〇〇月〇〇日					
下野市長 ○○○○ 様		届出者 住所 下野市笹原 26 番地 氏名 下野 太郎 (TEL 32-8909)			
都市計画法第58条の2第1項の規定に基づき、 <input type="checkbox"/> 土地区画形質の変更 <input checked="" type="checkbox"/> 建築物の建築又は工作物の建設 <input type="checkbox"/> 建築物等の用途の変更 <input type="checkbox"/> 建築物等の形態又は意匠の変更		代理人 住所 氏名 (TEL)			
記					
1 地区名	仁良川地区				
2 行為の場所	画地:仁良川第〇工区〇〇街区〇〇画地 底地:仁良川〇〇番地〇〇				
3 行為の着手予定日	令和△△年△△ △△日	4 行為の完了予定日	令和××年××月××日		
5 設計又は施工方法	(1) 土地の区画形質の変更	区域の面積 ㎡			
	建築物の建築又は工作物の建設の概要	(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)		
		設計	届出部分	届出以外の部分	合計
			(a) 敷地面積		216.60 ㎡
			(b) 建築又は、建設面積	95.00 ㎡	95.00 ㎡
			(c) 延べ面積	127.50 ㎡	127.50 ㎡
		(d) 高さ及び階数	地盤面から 8.5m(軒高 6.5m) ・ 地上 2階 ・ 地下 階		
		(e) 用途	専用住宅		
		(f) 外壁等の色彩	屋根:黒、外壁:ベージュ		
	(g) かき又はさくの設置の有無及び構造	有()、無			
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			
(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、必要な事項について記載すること。					
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、この届出書によることができる。					

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。			
	課長	課員	担当	
	通 知 欄			
	下 整 第 号 令和 年 月 日			
	建築物等に関する制限(地区)	用途	1種低住・1種中高住・1種住居・2種住居・近商地域・準工業地域	
		敷地面積	100・165・180・3000㎡以上	
		壁 面	道路境界線から m以上 隣地境界線から m以上	
		高さ階数	高さ m 階数・地上 階	
かき・さく	構造 宅地面からの高さ m以下			
意匠形態	広告物・看板類・外壁等			

※太枠内は記入しないで下さい

届出に必要な添付図書

1. 届出に必要な添付図書は、下表に示す図面と、敷地・建物の求積図です。
2. 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。
3. 届出書は、添付図書を A4版に折り、届出書を表紙につけて、左とじにして提出してください。
4. 隣地を借地し、基準面積として、建築行為を行う場合、隣地地主の借地契約書の写しなどを添付してください。

行為の種類	図 書	縮 尺	備 考
(1)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
(2)建築物の建 築、工作物の 建設	付近見取図	1/1,000 以上	方位、道路及び目標となる地物の表示
	配置図	1/200 以上	敷地内における建築物の位置を表示 (境界から壁面までの距離を記入)
	立面図 (2面以上) 各階平面図	1/100 以上	外壁・屋根等の色彩を表示 地盤面からの高さを表示
(3)建築物又は 工作物の形態、 意匠の変更、用 途の変更	付近見取図	1/1,000 以上	(2)の備考参照 ※用途の変更の場合は、各階の用途 を表示
	配置図	1/200 以上	
	立面図	1/100 以上	

4. 仁良川地区地区計画

名 称		仁良川地区 地区計画
位 置		下野市 大字田中 字道光山 の一部 大字仁良川 字西原、字新屋敷 の全部 大字仁良川 字大坂、字瀬々名木、字結城街道、 字道光山、字中谷 の各一部 大字下坪山 字元割、字結城街道、字星宮、 字栄 の各一部
面 積		約 91.4ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区はJR宇都宮線自治医大駅より東へ約2.5kmに位置し、良好な市街地の形成を図るため、土地区画整理事業により、道路、公園、下水道等の公共施設整備及び宅地の整備を行っている地区である。</p> <p>本地区計画を策定することにより、高層建築物の建設や敷地の細分化などによる環境の悪化を防止し、住宅主体で店舗等の立地も許容する良好な生活環境の形成を図ることを目標とする。</p>
	その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>(土地利用の方針) 地区全域について、中低層建築物を主体とした地区として、戸建住宅や共同住宅、一定規模の店舗などの立地を許容しながら、住みよい環境の土地利用を図る。</p> <p>(地区施設の整備方針) 土地区画整理事業により整備される地区内の道路及び公園について、その機能の維持保全を図る。</p> <p>(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、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。</p> <p>(1)建築物等の用途 (2)建築物の敷地面積の最低限度 (3)壁面の位置 (4)建築物等の高さの最高限度 (5)建築物等の形態又は意匠</p>

地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	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) 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7号に掲げるもの (2) 法別表第2（に）項第3号から第6号に掲げるもの
		建築物の敷地面積の最低限度	165㎡
		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（隅切部分は除く。）及び隣地境界線までの距離は 1.0m以上とする。（なお、敷地面積が 165 ㎡未満の既存宅地については、隣地境界線までの距離は、0.5m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 3.0m 以下であるもの (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 5.0 ㎡以下であるもの (3) 高さ 3.0m以下の車庫（ただし、壁面を有しない開放型で屋根は透光性の材質のものに限る。）
		建築物等の高さの最高限度	15m
		建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の屋根及び外壁等の色彩は、刺激的な原色を避け、周辺環境と調和した落ち着いた落ち着いた色調にするものとする。 広告物、看板類の設置については、刺激的な色彩、形態又は装飾を用いるなどにより美観風致を損なわないものとする。



地区計画について、ご質問等がありましたら下記までお問い合わせください。

下野市都市建設部整備課

〒329-0492 栃木県下野市笹原26番地 TEL.0285(32)8910