

下野市自治医科大学周辺地区

地区計画の手引き



栃木県下野市

はじめに

地区計画制度とは

「グリーンタウンしもつけ」は住みやすさ、暮らしやすさ、街並みの美しさを考えて計画的につくられた新しい街です。この新しい街のたたずまいは、この街にお住まいにな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「自治医科大学周辺地区地区計画」という都市計画(まちづくりルール)を定めております。

これまでの都市計画の制度は、比較的広い地域を対象とするものばかりでしたので、それぞれの地域の特性に応じたきめ細かなまちづくりを進める制度が求められていました。こうした背景から生まれたのが「地区計画」です。

自治医大周辺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あると言えます。

「自治医科大学周辺地区地区計画」は都市計画として決定されておりまして、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4年5月1日(平成8年4月変更 旧南河内町)及び平成8年4月(旧国分寺町)に決定された地区計画を下野市の誕生を機に一つにしたものですが、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。

Index

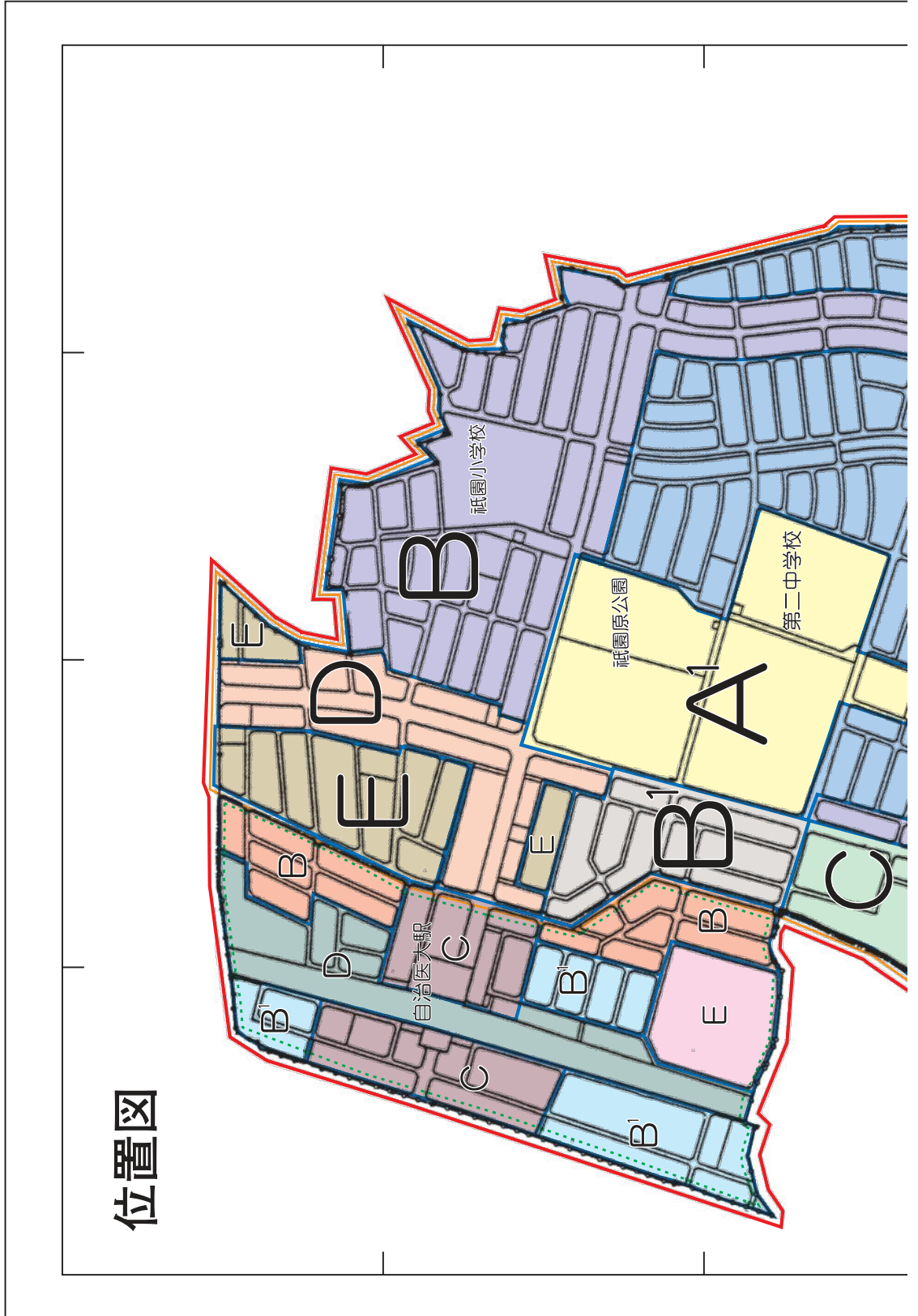
- 1 下野市自治医科大学周辺地区位置図・計画図 (P3～4)
- 2 地区別整備方針 (P5)
- 3 地区計画の内容の趣旨と解説 (P6)
- 4 地区計画 (祇園、緑地区) (P7～P37)
- 5 地区計画 (医大前、烏ヶ森地区) (P38～P68)
- 6 地区計画の区域内における行為の届出 (P69～P72)
- 7 自治医科大学周辺地区地区計画 (計画書) (P73～74)
- 8 地区計画の内容 (P75～P82)

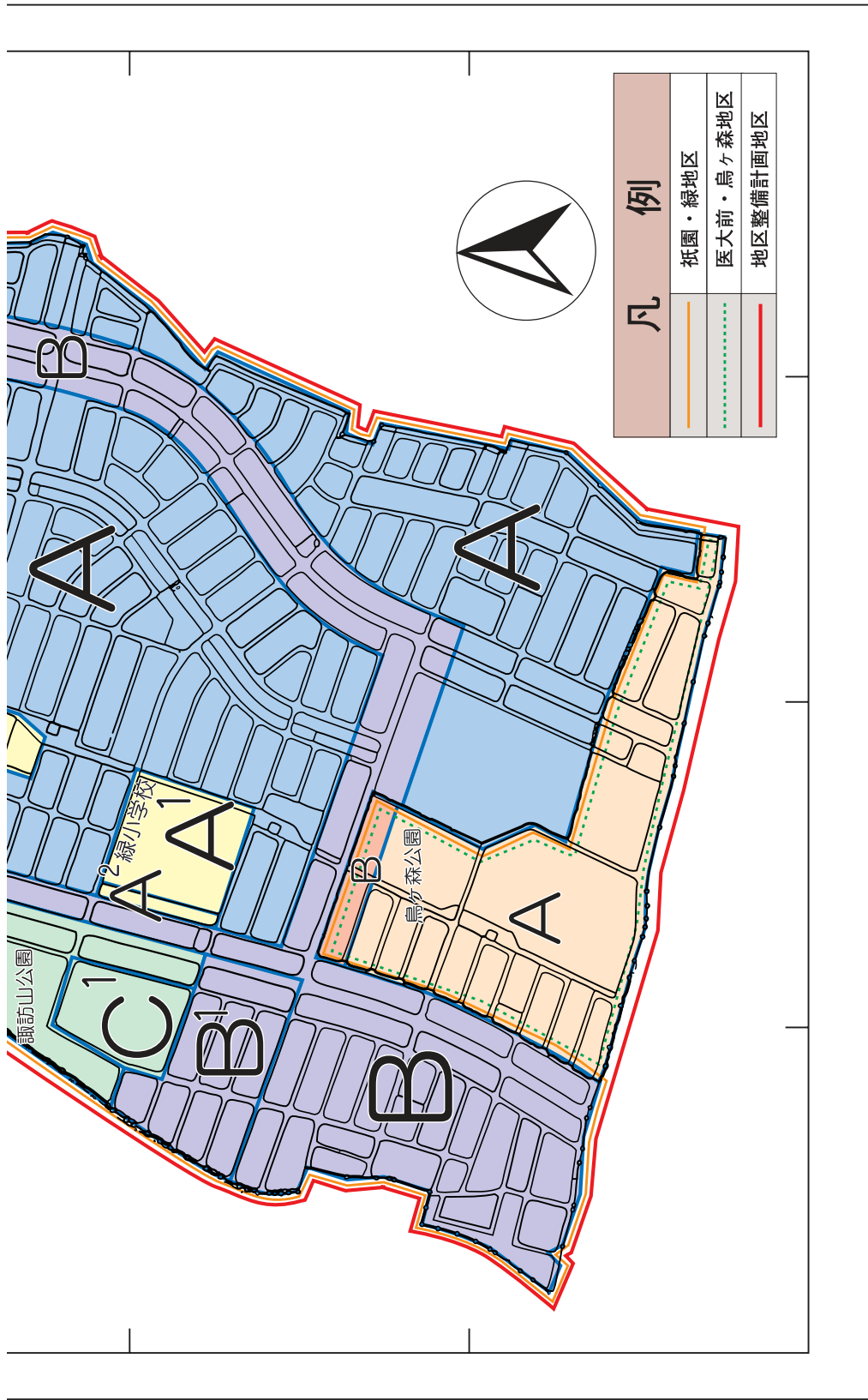


1

下野市自治医科大学周辺地区 位置図・計画図

縮尺 1:8000





2 地区別整備方針

自治医科大学周辺地区は、地区計画の地区整備計画により下記の地区に分けられ、それぞれの地区にふさわしいまちづくりを進めていくことになっています。

I（祇園、緑地区）

- 1 専用住宅地区（A）
閑静な住宅地区として良好な居住環境が形成されるよう規制誘導する。
- 2 計画住宅地区（A₁A₂）
周辺の低層住宅との調和を図りながら、高度利用による緑化スペース等の空地を確保し、良好な居住環境が形成されるよう規制誘導する。
- 3 一般住宅地区 I（B・B₁）・II（C・C₁）
本地区市民の利便性を考慮し、沿道サービス型の店舗及び事務所を周辺住宅地と調和させるよう規制誘導する。
- 4 沿道整備地区（D）
自治医科大学に通ずる幅員25.0mの道路沿道に良好な都市景観に資する建築物等を誘導する。
- 5 近隣商業地区（E）
本地区市民の日用品の提供を目的とした良好な商業等を誘導する。

II（医大前、烏ヶ森地区）

- 1 専用住宅地区（A）
閑静な住宅地区として良好な居住環境が形成されるよう規制誘導する。
- 2 一般住宅地区 I（B・B₁）
本地区市民の利便性を考慮し、沿道サービス型の店舗及び事務所を周辺住宅地と調和させるよう規制誘導する。
- 3 近隣商業地区（C）
本地区市民の日用品の提供を目的とした良好な商業等を誘導する。
- 4 業務地区（D・E）
本地区の居住環境を阻害することのないよう緑化スペース等の空地を確保した業務施設を誘導する。

3

地区計画の内容の趣旨と解説

当地区では、地区計画の適用を前記のようにⅠ（5地区）Ⅱ（4地区）にわけ、将来とも緑豊かな潤いのある学園緑住都市にふさわしい市街地の形成を図るため、「建築物の用途の制限」「敷地面積の最低限度」「壁面の位置の制限」「形態又は意匠の制限」「かき又はさくの構造の制限」等を定めました。

内 容		建築物の用途制限	最低敷地面積	壁面の位置の制限	建築物の高さ制限	形態や意匠の制限	かき等の構造制限
用途							
祇園・緑地区	専用住宅計画住宅地区	○	A, A ₁ , A ₂ 165㎡	道路・隣地境界までの距離 1.0m	A 10m *1 A ₁ 20m *2 A ₂ 10m	美観を損こなわず調和を保つもの	生垣又は透視可能な材料1.2m以下
	一般住宅地区Ⅰ	○	B 165㎡ B ₁ 180㎡	” 1.0 m	15 m *2	”	”
	一般住宅地区Ⅱ	○	C 180㎡ C ₁ 3,000㎡	” 1.0 m	20 m *2	”	”
	沿道整備地区	○	D100㎡	道路0.5 m 隣地0.5 m	20 m *2	”	” 1.5 m以下
	近隣商業地区	○	E100㎡	道路1.0 m 隣地0.5 m	20 m *2	”	”
医大前・烏ヶ森地区	専用住宅地区		A165㎡	道路・隣地 1.0 m	10 m *1	”	” 1.2 m以下
	一般住宅地区Ⅰ	○	B165㎡	” 1.0 m	15 m	”	”
	一般住宅地区Ⅱ	○	B ₁ 165㎡	” 1.0 m	15 m	”	”
	近隣商業地区	○	C 100㎡	” 0.5 m	20m	”	” 1.5 m以下
	業務地区Ⅰ	○	D180㎡	道路1.0 m 隣地0.5 m	20m	”	”
	業務地区Ⅱ	○	E3,000㎡	道路3.0 m 隣地1.0 m	隣地宅地を第1種低層住居専用地域とみなした場合の日照を確保する高さ	”	”

*1：建築基準法による規定 *2：下野市建築物等指導基準による規定

祇園・緑地区

(旧南河内地区)

専用住宅地区（A地区）

この地区は低層住居地としての良好な居住環境を保護するために定められた地区です。



祇園・緑地区

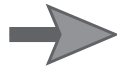
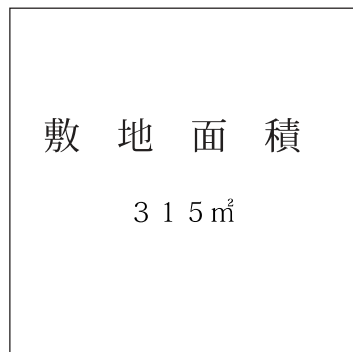
■ この地区は都市計画法で第一種低層住居専用地域に指定されており、建築基準法等できびしい建物用途の制限を受けておりますので、地区計画においては特に新たな用途の制限はありません。

敷地面積の最低限度

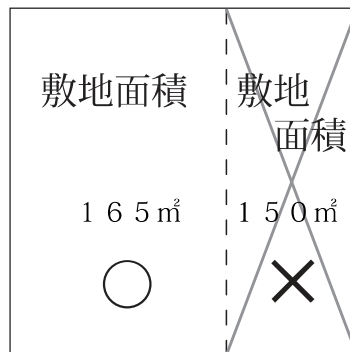
165㎡

■ ゆとりあるまち並みを造るため、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。

[分割前]



[分割後]



分割後、165㎡未満となるので建築できません。

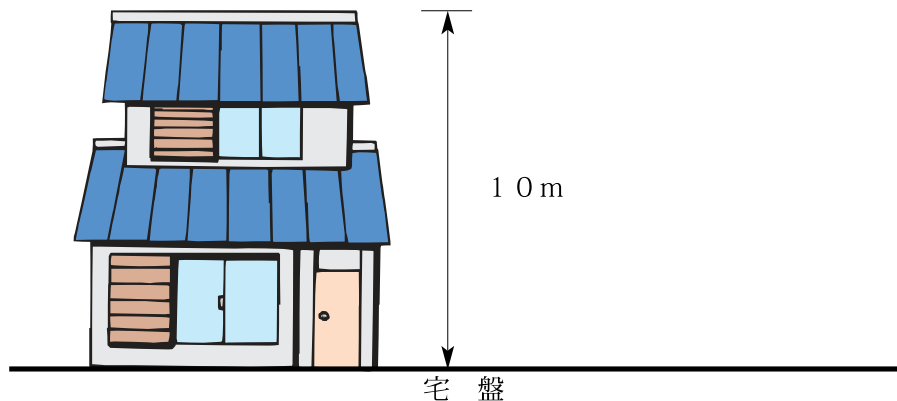
祇園・緑地区

※ 敷地面積が地区計画を施行又は適用時、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

地区の景観や良好な居住環境を維持するため、建築物の高さの最高限度を10mとします。
(建築基準法第55条第1項の規定)

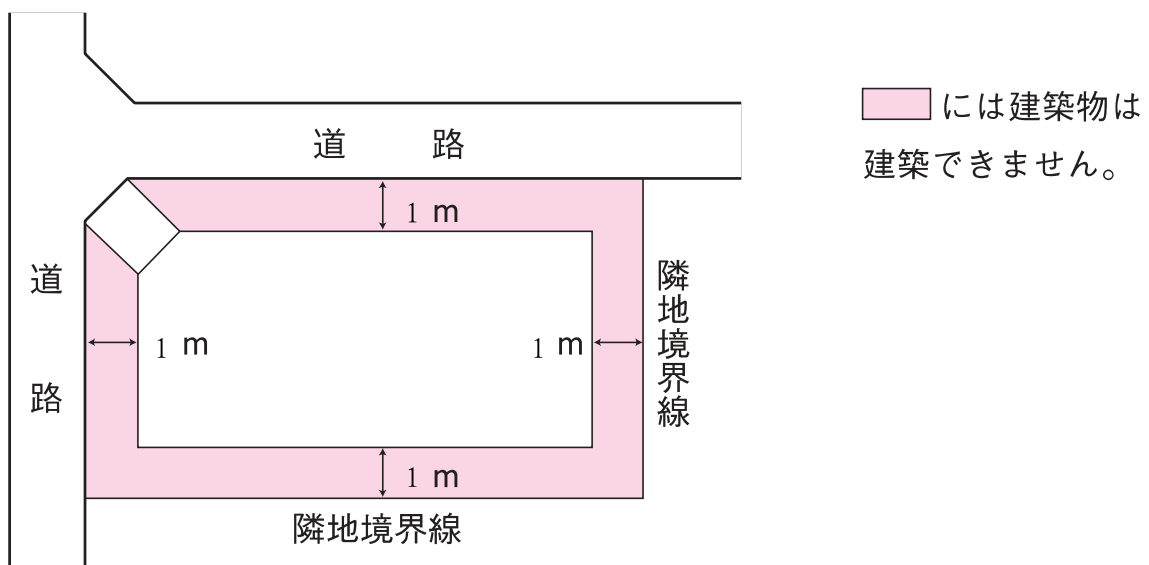
■ 地区の景観や良好な居住環境を維持するため、建築物の高さの最高限度を設けました。



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。

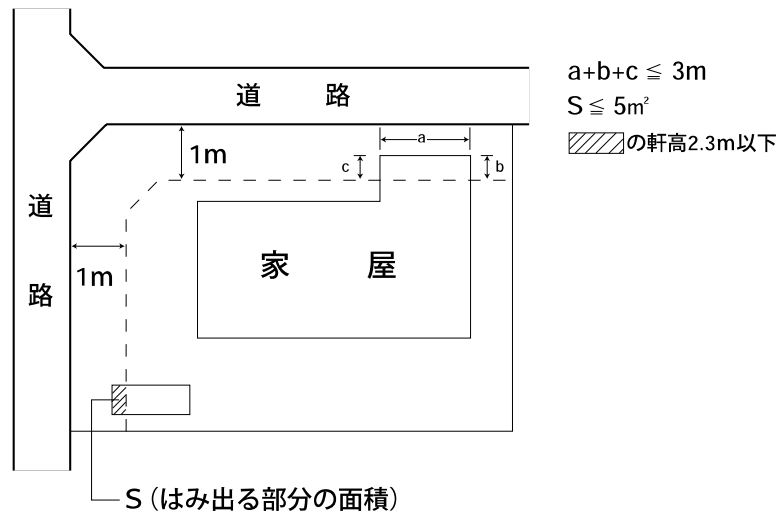
■ 日照や通風、植樹スペースを確保して、ゆとりある緑豊かなまち並みを作るとともに、プライバシーを守り、良好なコミュニティを維持するために、住宅を道路や隣地から1.0m後退していただく制限を設けました。



■ 敷地面積が165㎡未満の既存宅地については、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 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であること。
- 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㎡以下であること。



形態又は意匠の制限

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。

■ 家や外構などは、まち並みとの調和を考えて作っていただけることが多いのですが、看板等は見落とされがちです。落ち着いたまち並みを整えていくために、広告物・看板類で刺激的な色彩を用いるなど美観風致を損なうようなものは設置してはいけないこととしました。

また、過度に大きい看板、高い看板も住宅地の景観を壊しますので、設置しないようにしてください。

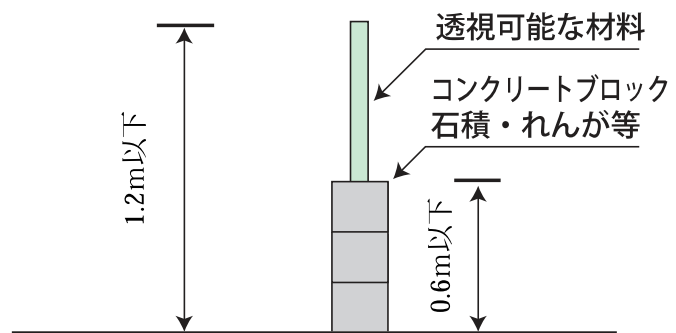
かき又はさくの構造の制限

かき又はさくの構造は、次に掲げるものにします。

- 1 生垣
- 2 高さが1.2 m以下の透視可能な材料（高さ60 cm以下の部分を除く。）で作られたもの又は、その内部を緑化したもの。

■ 緑豊かなまち並みを形成するとともに、震災時の防災や景観を考えて、かき又はさくの構造に制限を設けました。

透視可能な材料を設置した場合



計画住宅地区（A₁.A₂）地区

この地区は周辺の低層住宅地との調和を図りながら、中高層住宅地としての良好な居住環境を保護するために定められた地区です。



[用途の制限]

この地区には建築基準法による制限の他、次に掲げる建築物は建築することができません。

A₁地区

- 1 単独車庫

A₂地区

- 1 店舗（兼用住宅で、非住宅部分の床面積が50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1以下のものを除く）
- 2 大学、高等専門学校、専修学校、病院等
- 3 単独車庫
- 4 パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳店、建具店、自転車等で作業場の床面積が50㎡以下

■ この地区は都市計画法で第一種中高層住居専用地域に指定されており、中高層集合住宅等も建築可能ですが、比較的きびしい用途の制限を受けている地区です。地区計画においては建築基準法等の制限に加え、単独車庫は建築することはできません。

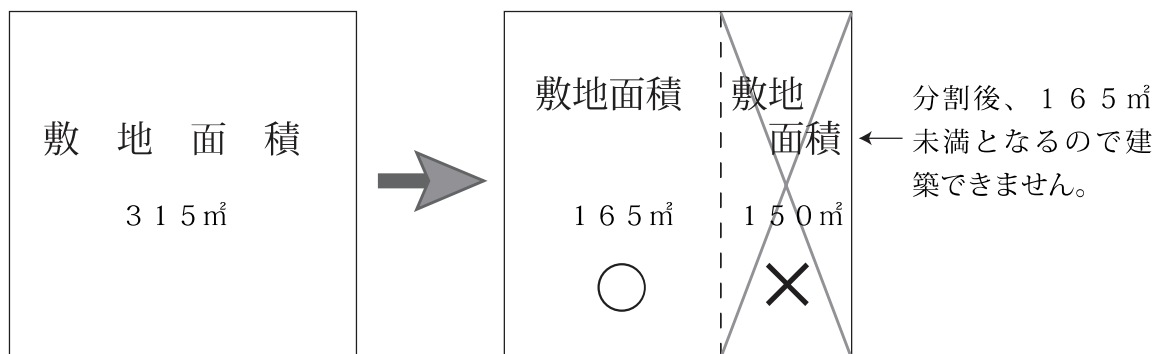
敷地面積の最低限度

165㎡

■ ゆとりあるまち並みを造るため、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。

[分割前]

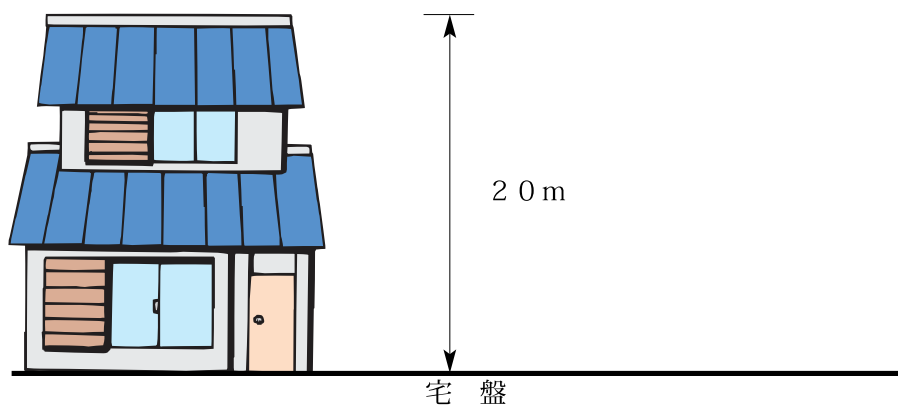
[分割後]



A₁地区 建築物等の高さの最高限度

地区の景観や良好な居住環境を維持するため、建築物の高さの最高限度を20mとします。
(下野市建築物等指導基準による)

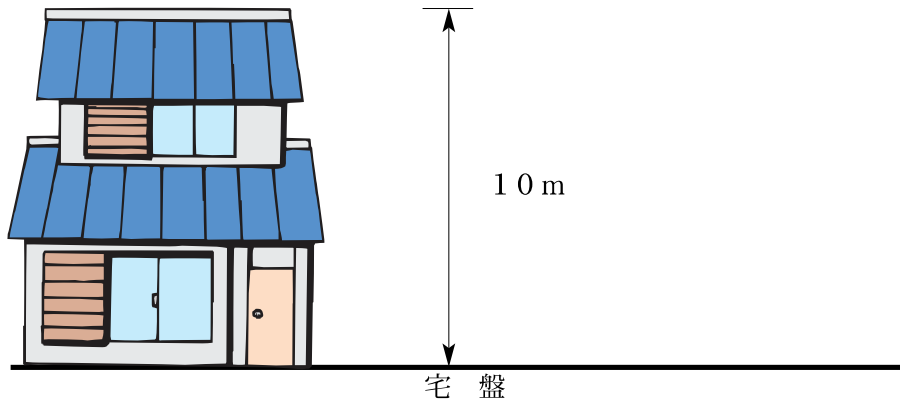
■ 地区の景観や良好な居住環境を維持するため、建築物の高さの最高限度を設けました。



A₂地区建築物等の高さの最高限度

地区の景観や良好な居住環境を維持するため、建築物の高さの最高限度を10mとします。
(下野市建築物等指導基準による)

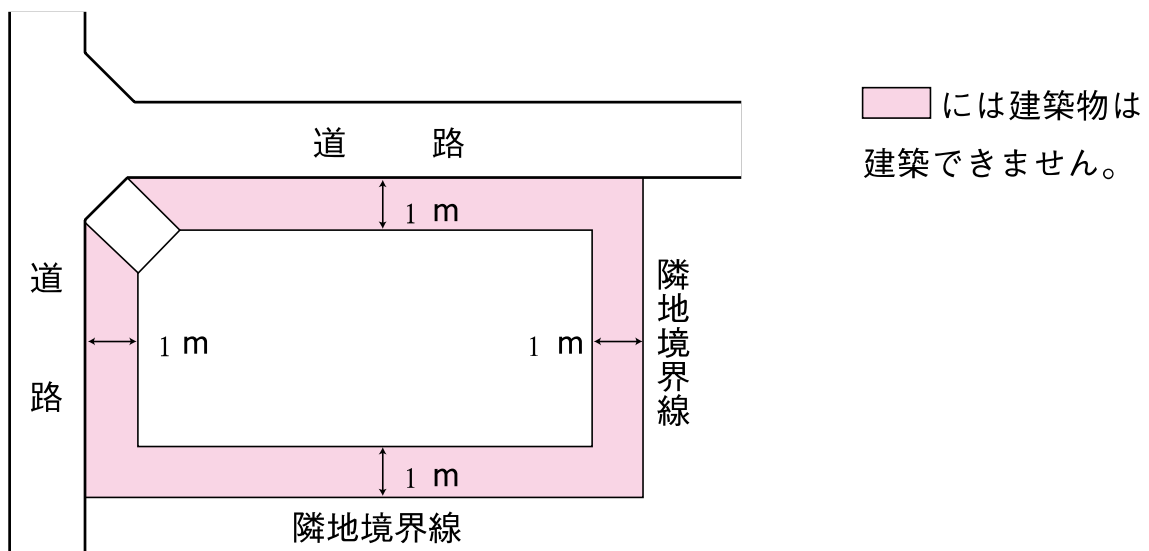
- 地区の景観や良好な居住環境を維持するため、建築物の高さの最高限度を設けました。



壁面の位置の制限

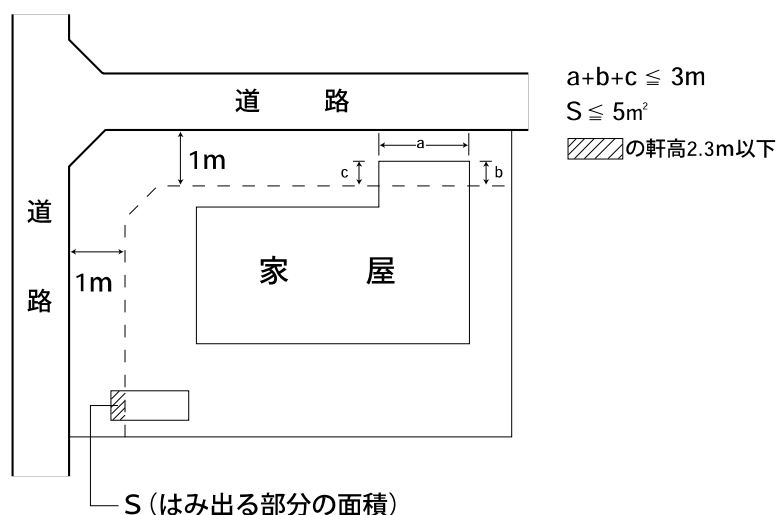
建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、道路境界線（隅切部分を除く。）及び隣地境界線までの距離は1.0m以上とします。

- 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まち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、住宅を道路や隣地から1.0m後退していただく制限を設けました。



- 敷地面積が165㎡未満の既存宅地については、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 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であること。
- 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㎡以下であること。



形態又は意匠の制限

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。

■ 家や外構などは、まち並みとの調和を考えて作っていただくことが多いのですが、看板等は見落とされがちです。落ち着いたまち並みを整えていくために、広告物・看板類で刺激的な色彩を用いるなど美観風致を損なうようなものは設置してはいけないこととしました。

また、過度に大きい看板、高い看板も住宅地の景観を壊しますので、設置しないようにしてください。

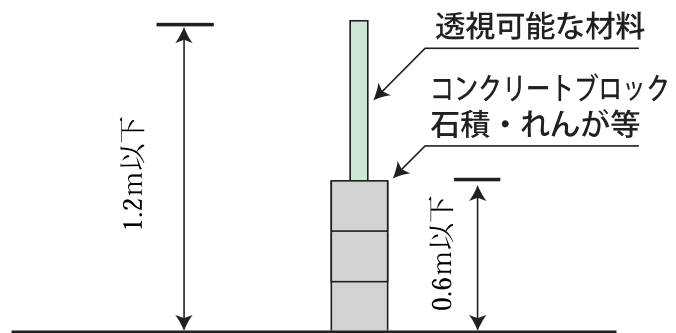
かき又はさくの構造の制限

かき又はさくの構造は、次に掲げるものにします。

- 1 生垣
- 2 高さが1.2 m以下の透視可能な材料（高さ60 cm以下の部分を除く。）で作られたもの又は、その内部を緑化したもの。

■ 緑豊かなまち並みを形成するとともに、震災時の防災や景観を考えて、かき又はさくの構造に制限を設けました。

透視可能な材料を設置した場合



一般住宅地区Ⅰ（B. B1地区）

この地区は生活の利便性を考慮し、ある程度用途の混在を許容しながら、主に住宅地としての良好な居住環境を保護するために定められた地区です。



用途の制限

この地区には建築基準法による制限の他、次に掲げる建築物は建築することができません。

- 1 ホテル又は旅館（1階部分が店舗の用に供するものは除く）
- 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 工場（ただし、住居の用を兼ねるものは除く）
- 4 畜舎
- 5 単独車庫
- 6 自動車教習所

■ 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、地区計画においては、建築基準法等の制限に加え、良好な居住環境を損なう恐れのある建築物を制限し、沿道サービス型商業施設等と周辺住宅地との調和を図るものです。例えば、ホテル、旅館については、ラブホテル等の建築を制限するため、一階部分が店舗になっているもの以外は、建築することができません。また、工場についても小規模なものとして、住居併用のもの以外は建築することはできません。

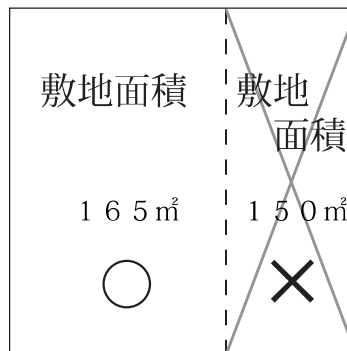
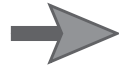
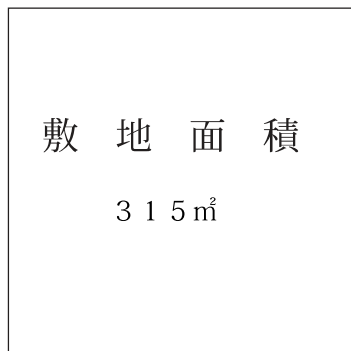
敷地面積の最低限度

B地区 **165㎡**

■ ゆとりあるまち並みを造るため、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。

[分割前]

[分割後]



分割後、165㎡未満となるので建築できません。

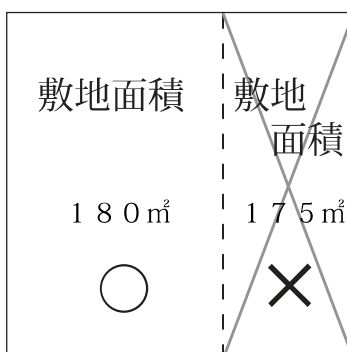
敷地面積の最低限度

B₁地区 **180㎡**

■ ゆとりあるまち並みを造るため、宅地の細分化を制限しました。敷地面積の最低限度は180㎡です。敷地を分割し、180㎡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。

[分割前]

[分割後]

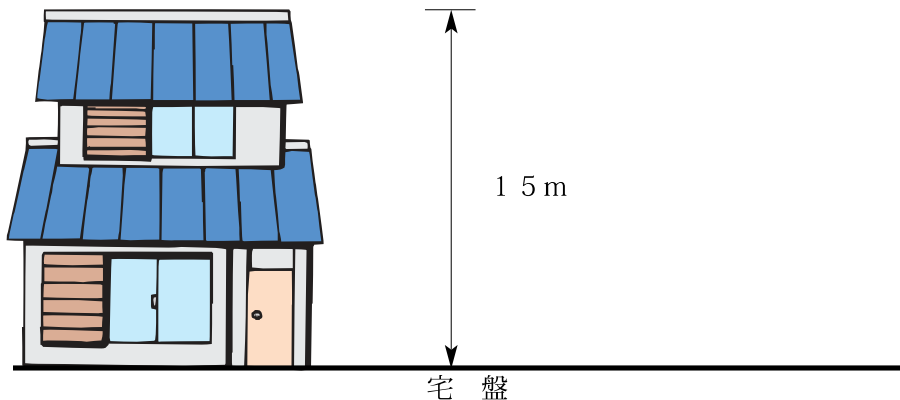


分割後、180㎡未満となるので建築できません。

建築物等の高さの最高限度

地区の景観や良好な居住環境を維持するため、建築物の高さの最高限度を15mとします。
(下野市建築物等指導基準による)

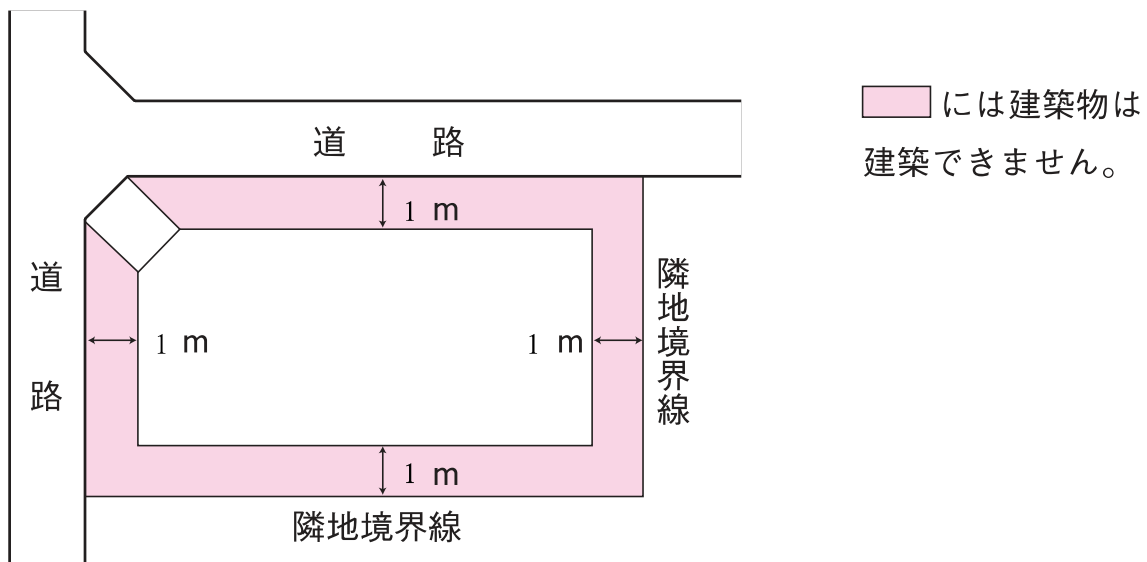
■ 地区の景観や良好な居住環境を維持するため、建築物の高さの最高限度を設けました。



壁面の位置の制限

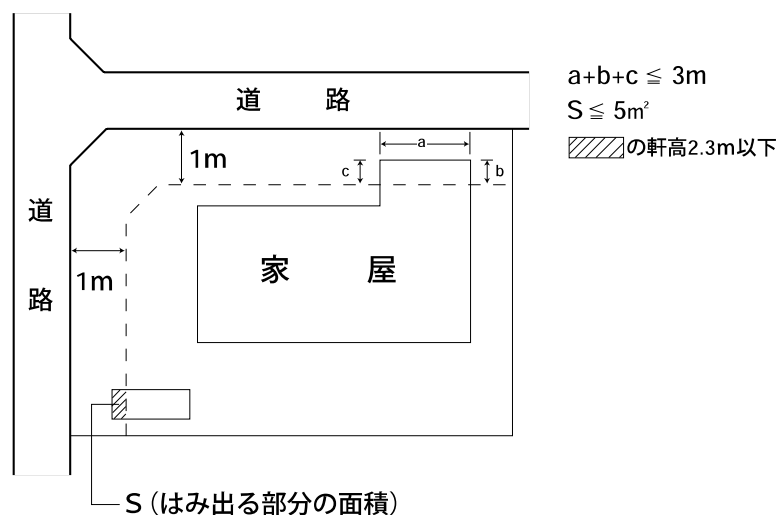
建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、道路境界線（隅切部分を除く。）及び隣地境界線までの距離は1.0m以上とします。

■ 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まち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、住宅を道路や隣地から1.0m後退していただく制限を設けました。



■ 敷地面積が165㎡未満の既存宅地については、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 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であること。
- 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㎡以下であること。



形態又は意匠の制限

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。

■ 家や外構などは、まち並みとの調和を考えて作っていただけることが多いのですが、看板等は見落とされがちです。落ち着いたまち並みを整えていくために、広告物・看板類で刺激的な色彩を用いるなど美観風致を損なうようなものは設置してはいけないこととしました。

また、過度に大きい看板、高い看板も住宅地の景観を壊しますので、設置しないようにしてください。

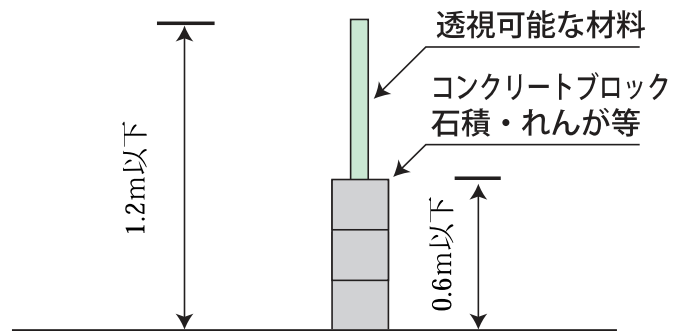
かき又はさくの構造の制限

かき又はさくの構造は、次に掲げるものにします。

- 1 生垣
- 2 高さが1.2m以下の透視可能な材料（高さ60cm以下の部分を除く。）で作られたもの又は、その内部を緑化したもの。

■ 緑豊かなまち並みを形成するとともに、震災時の防災や景観を考えて、かき又はさくの構造に制限を設けました。

透視可能な材料を設置した場合



一般住宅地区Ⅱ（C.C1地区）

この地区は生活の利便性を考慮し、ある程度用途の混在を許容しながら、主に住宅地としての良好な居住環境を保護するために定められた地区です。



祇園・緑地区

〔用途の制限〕

この地区には建築基準法による制限の他、次に掲げる建築物は建築することができません。

- 1 ホテル又は旅館（1階部分が店舗の用に供するものは除く）
- 2 ボーリング場、スケート場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等（ただし、水泳場は除く）
- 3 工場（ただし、住居の用を兼ねるものは除く）
- 4 カラオケボックスその他これらに類するもの
- 5 畜舎
- 6 単独車庫
- 7 自動車教習所
- 8 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項に該当する営業を営む建築物

■ この地区は都市計画法で第二種住居地域に指定されており、地区計画においては、建築基準法等の制限に加え、良好な居住環境を損なう恐れのある建築物を制限し、沿道サービス型商業施設等と周辺住宅地との調和を図るものです。例えば、ホテル、旅館については、ラブホテル等の建築を制限するため、一階部分が店舗になっているもの、工場についても小規模なものとして、住居併用のもの以外は建築することはできません。また、風俗営業施設は建築することはできません。

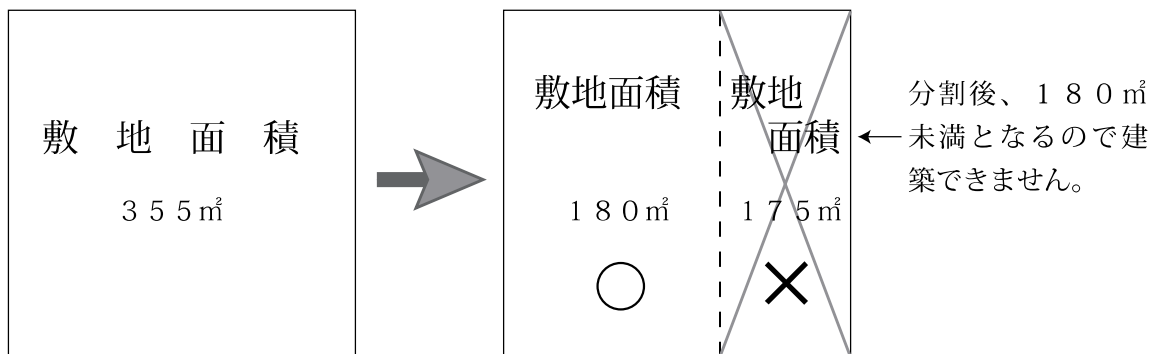
C地区 敷地面積の最低限度

180㎡

■ ゆとりあるまち並みを造るため、宅地の細分化を制限しました。敷地面積の最低限度は180㎡です。敷地を分割し、180㎡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。

[分割前]

[分割後]



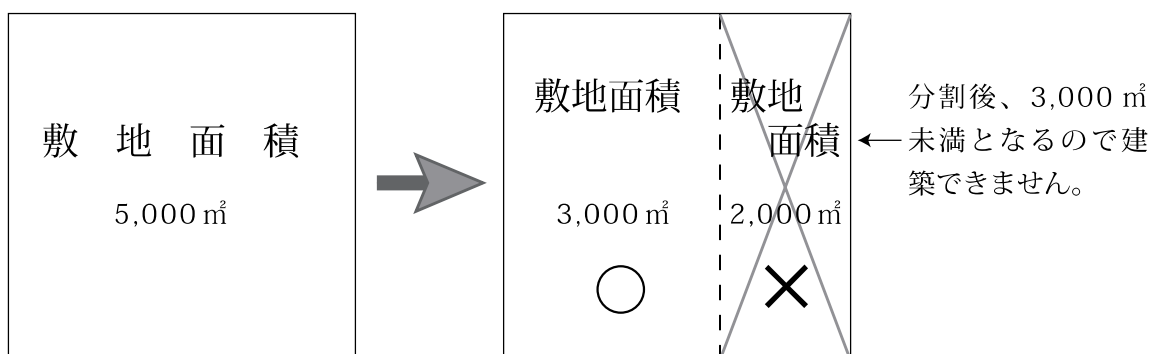
C₁地区 敷地面積の最低限度

3,000㎡

■ ゆとりあるまち並みを造るため、宅地の細分化を制限しました。敷地面積の最低限度は3,000㎡です。敷地を分割し、3,000㎡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。

[分割前]

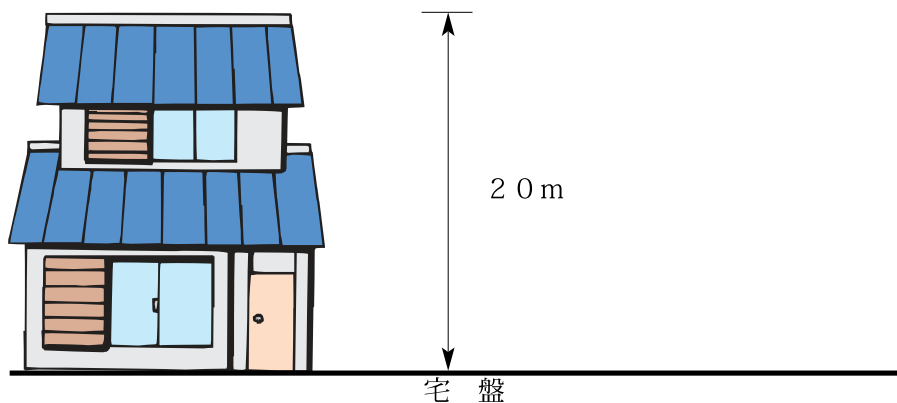
[分割後]



建築物等の高さの最高限度

地区の景観や良好な居住環境を維持するため、建築物の高さの最高限度を20mとします。
(下野市建築物等指導基準による)

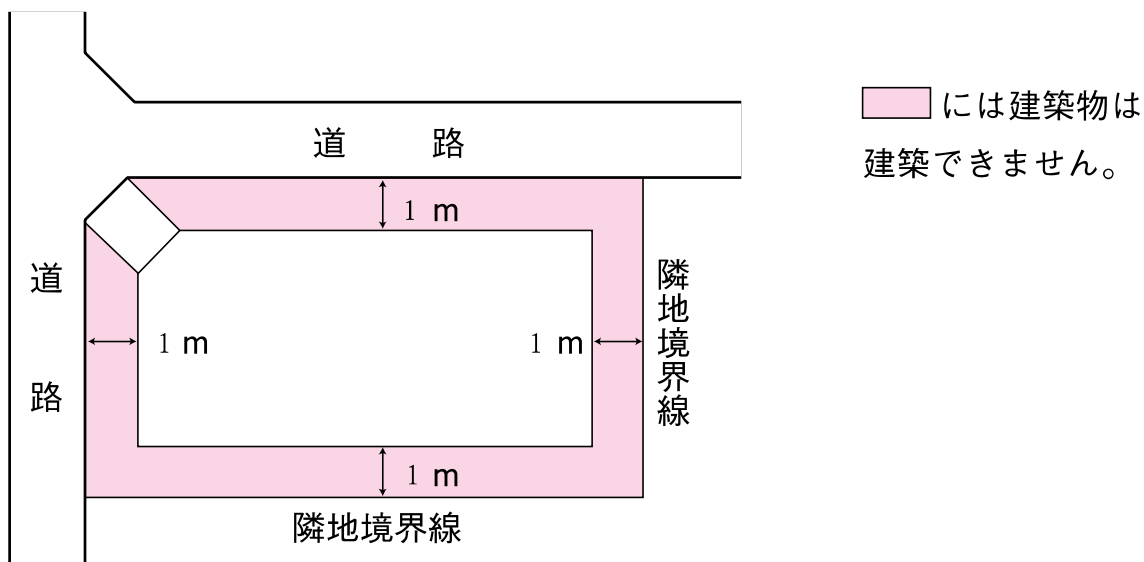
- 地区の景観や良好な居住環境を維持するため、建築物の高さの最高限度を設けました。



壁面の位置の制限

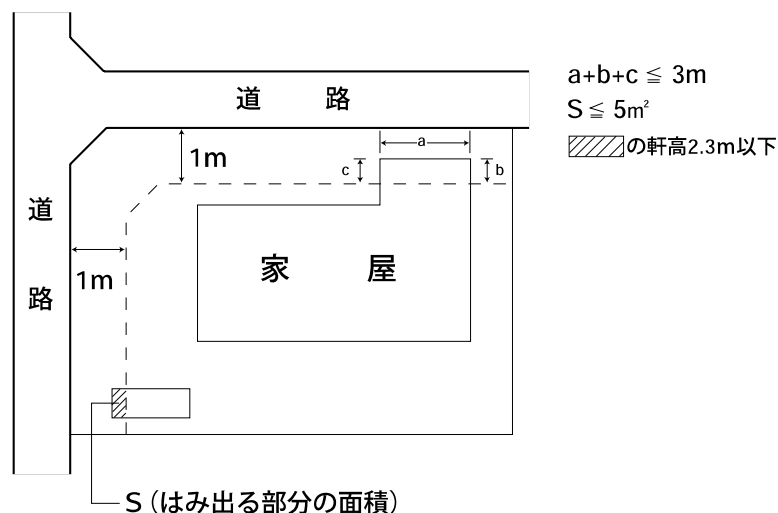
建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、道路境界線（隅切部分を除く。）及び隣地境界線までの距離は1.0m以上とします。

- 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まち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、住宅を道路や隣地から1.0m後退していただく制限を設けました。



- 敷地面積が165㎡未満の既存宅地については、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 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であること。
- 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㎡以下であること。



形態又は意匠の制限

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。

■ 家や外構などは、まち並みとの調和を考えて作っていただけることが多いのですが、看板等は見落とされがちです。落ち着いたまち並みを整えていくために、広告物・看板類で刺激的な色彩を用いるなど美観風致を損なうようなものは設置してはいけないこととしました。

また、過度に大きい看板、高い看板も住宅地の景観を壊しますので、設置しないようにしてください。

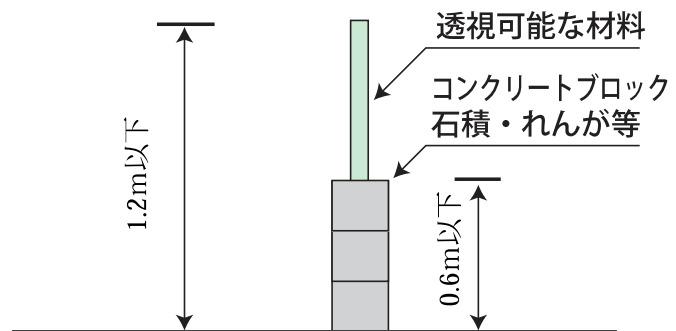
かき又はさくの構造の制限

かき又はさくの構造は、次に掲げるものにします。

- 1 生垣
- 2 高さが1.2 m以下の透視可能な材料（高さ60 cm以下の部分を除く。）で作られたもの又は、その内部を緑化したもの。

■ 緑豊かなまち並みを形成するとともに、震災時の防災や景観を考えて、かき又はさくの構造に制限を設けました。

透視可能な材料を設置した場合



沿道整備地区（D地区）

この地区はグリーンタウンの主要幹線である駅前通りと医大前通りが交差するところまでの25m道路沿線地区です。それぞれJR自治医大駅と自治医科大学に通じ、グリーンタウンしもつけの中心地であり、それにふさわしい建築物の誘導すべき地区であります。



〔用途の制限〕

この地区には建築基準法による制限の他、次に掲げる建築物は建築することができません。

- 1 ホテル又は旅館（1階部分が店舗の用に供するものは除く）
- 2 ボーリング場、スケート場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等
- 3 工場（ただし、店舗の用を兼ねるものは除く）
- 4 カラオケボックスその他これらに類するもの
- 5 畜舎
- 6 劇場、映画館、演芸場、観覧場等
- 7 単独車庫
- 8 自動車教習所
- 9 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項に該当する営業を営む建築物

■ この地区は都市計画法で近隣商業地域に指定されており、幹線道路の沿線にふさわしく沿道サービス施設の立地を中心とし、かつ周辺住宅地との調和を図るため建築物等の用途の制限を設けました。この地区の中では、建築基準法等の制限に加え、ホテル、旅館、工場等の建築について条件を付けたほか、カラオケボックス、風俗営業施設は建築することはできません。

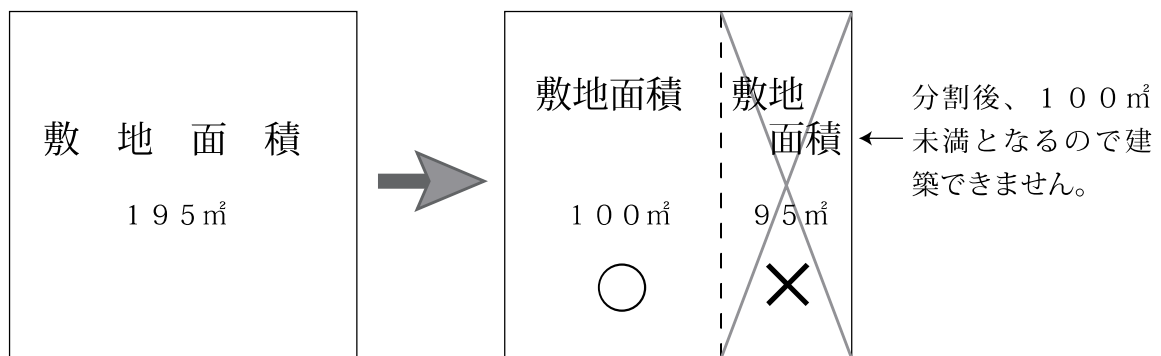
敷地面積の最低限度

100㎡

■ ゆとりあるまち並みを造るため、宅地の細分化を制限しました。敷地面積の最低限度は100㎡です。敷地を分割し、100㎡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。

[分割前]

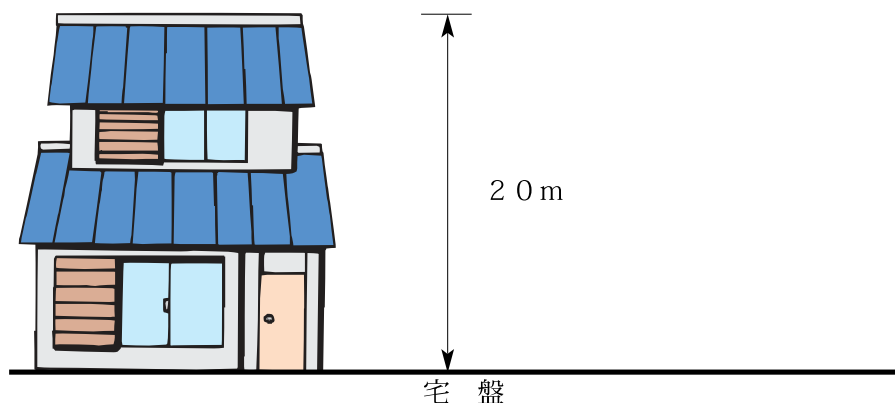
[分割後]



建築物等の高さの最高限度

地区の景観や良好な居住環境を維持するため、建築物の高さの最高限度を20mとします。
(下野市建築物等指導基準による)

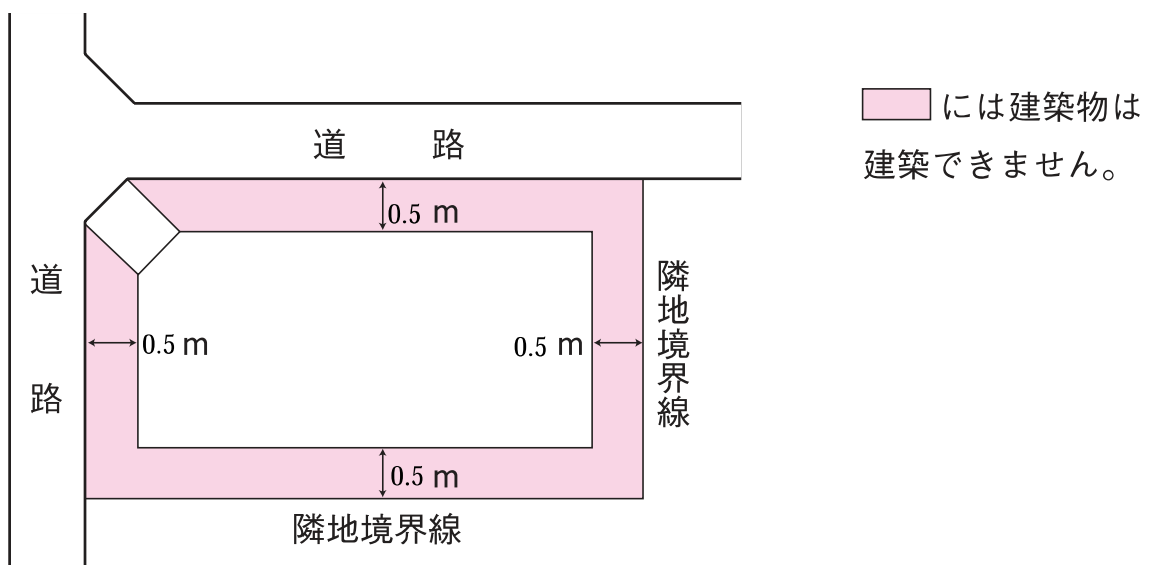
■ 地区の景観や良好な居住環境を維持するため、建築物の高さの最高限度を設けました。



壁面の位置の制限

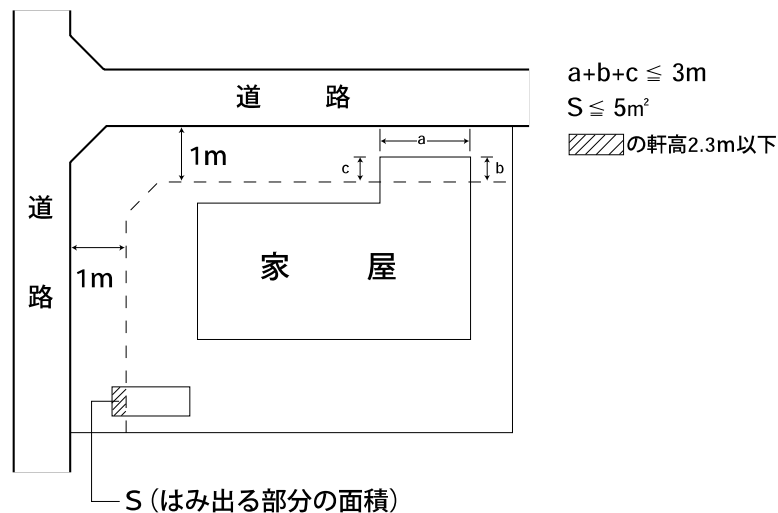
建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、道路境界線（隅切部分を除く。）及び隣地境界線までの距離は0.5m以上とします。

■ 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まち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、住宅を道路や隣地から0.5m後退していただく制限を設けました。



■ 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も0.5m以上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以下であること。
- 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㎡以下であること。



形態又は意匠の制限

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。

■ 家や外構などは、まち並みとの調和を考慮して作っていただけることが多いのですが、看板等は見落とされがちです。落ち着いたまち並みを整えていくために、広告物・看板類で刺激的な色彩を用いるなど美観風致を損なうようなものは設置してはいけないこととしました。

また、過度に大きい看板、高い看板も住宅地の景観を壊しますので、設置しないようにしてください。

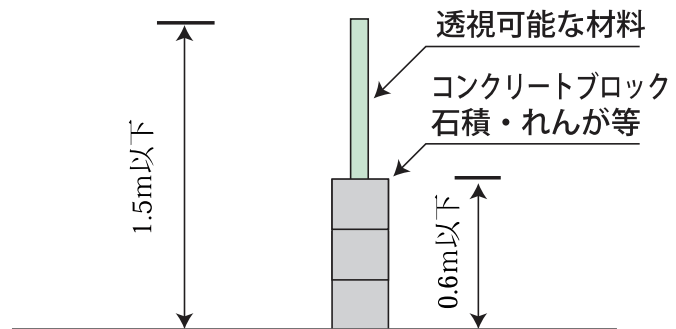
かき又はさくの構造の制限

かき又はさくの構造は、次に掲げるものにします。

- 1 生垣
- 2 高さが1.5 m以下の透視可能な材料（高さ60 cm以下の部分を除く。）で作られたもの又は、その内部を緑化したもの。

■ 緑豊かなまち並みを形成するとともに、震災時の防災や景観を考えて、かき又はさくの構造に制限を設けました。

透視可能な材料を設置した場合



近隣商業地区（E地区）

この地区は主に、地域住民への日用品の提供を目的とした商業施設の集積を図るために定められた地区です。



[用途の制限]

この地区には建築基準法による制限の他、次に掲げる建築物は建築することができません。

- 1 工場（ただし、店舗の用を兼ねるものは除く）
- 2 カラオケボックスその他これらに類するもの
- 3 畜舎
- 4 劇場、映画館、演芸場、観覧場等
- 5 単独車庫
- 6 自動車教習所
- 7 倉庫業倉庫
- 8 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項に該当する営業を営む建築物

■ この地区は都市計画法で近隣商業地域に指定されており、地域住民の方々の生活の利便性、快適性を確保するため商店等の立地を誘導する地区です。このような商業機能を維持しつつ、周辺住宅地との調和を図り、良好な居住環境を損なわないよう建築物の用途に制限を設けました。この地区の中では建築基準法等の制限に加え、工場の建築に制限を付けたほか、風俗営業施設は建築することはできません。

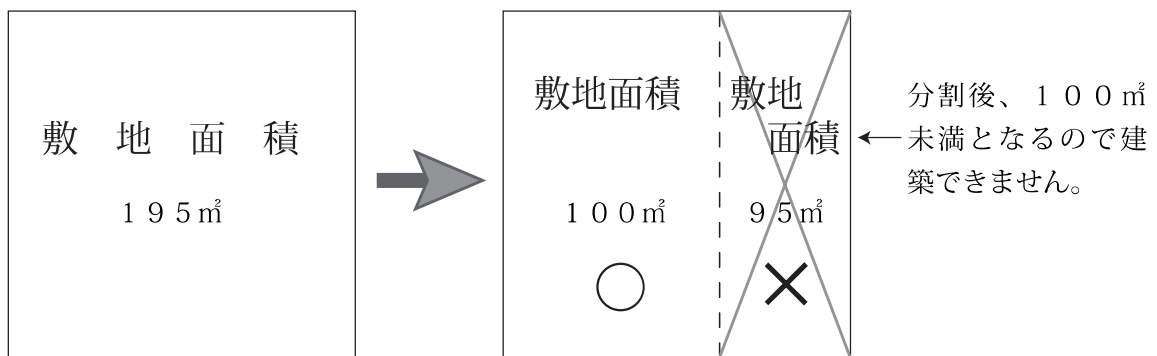
敷地面積の最低限度

100㎡

■ ゆとりあるまち並みを造るため、宅地の細分化を制限しました。敷地面積の最低限度は100㎡です。敷地を分割し、100㎡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。

[分割前]

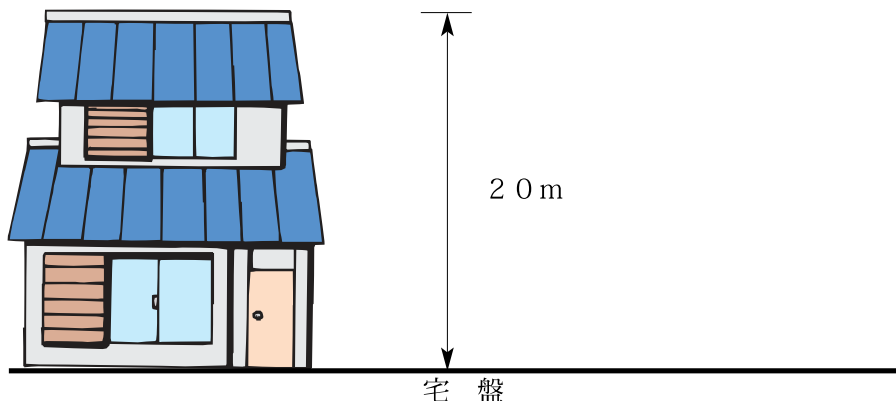
[分割後]



建築物等の高さの最高限度

地区の景観や良好な居住環境を維持するため、建築物の高さの最高限度を20mとします。
(下野市建築物等指導基準による)

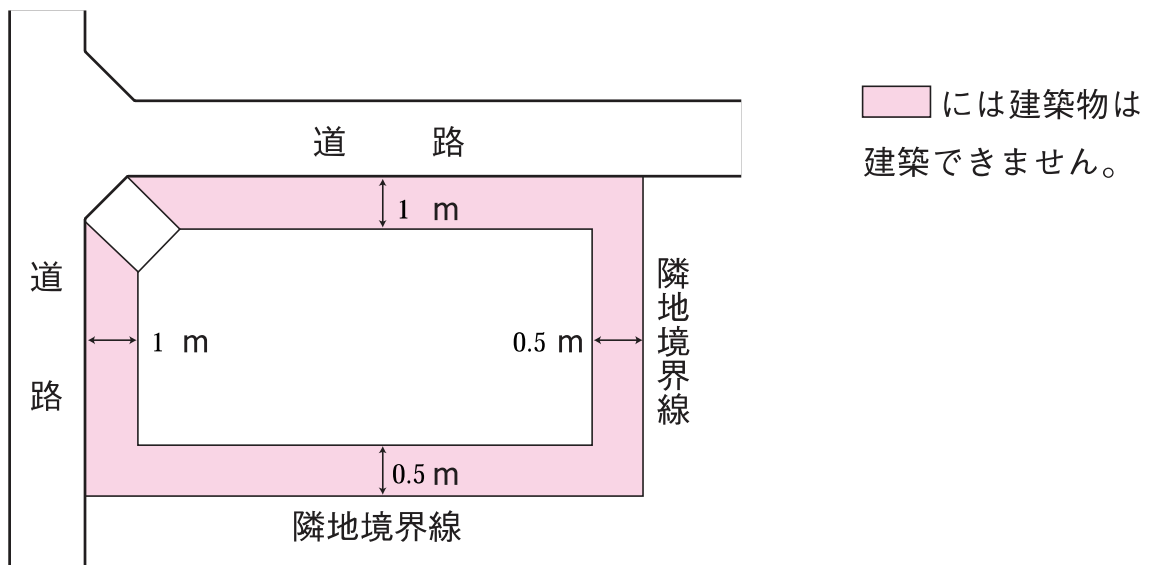
■ 地区の景観や良好な居住環境を維持するため、建築物の高さの最高限度を設けました。



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。）までの距離は1.0m以上、また隣地境界線までの距離は0.5m以上とします。

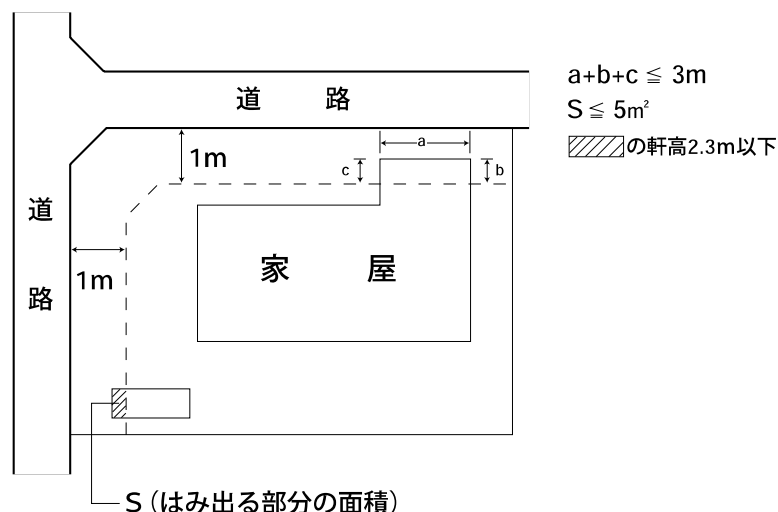
■ 日照や通風、植樹スペースを確保して、ゆとりある緑豊かなまち並みをつくとともに、プライバシーを守り、良好なコミュニティを維持するために、住宅を道路から1.0m、隣地から0.5m後退していただく制限を設けました。



祇園・緑地区

■ 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から0.5m以上、道路境界線から1.0m以上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以下であること。
- 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㎡以下であること。



形態又は意匠の制限

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。

■ 家や外構などは、まち並みとの調和を考えて作っていただけることが多いのですが、看板等は見落とされがちです。落ち着いたまち並みを整えていくために、広告物・看板類で刺激的な色彩を用いるなど美観風致を損なうようなものは設置してはいけません。

また、過度に大きい看板、高い看板も住宅地の景観を壊しますので、設置しないようにしてください。

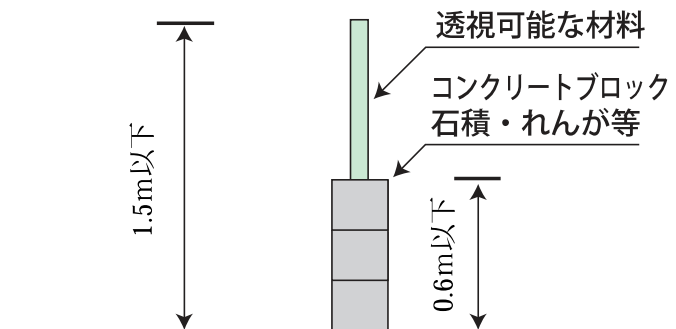
かき又はさくの構造の制限

かき又はさくの構造は、次に掲げるものにします。

- 1 生垣
- 2 高さが1.5 m以下の透視可能な材料（高さ60 cm以下の部分を除く。）で作られたもの又は、その内部を緑化したもの。

■ 緑豊かなまち並みを形成するとともに、震災時の防災や景観を考えて、かき又はさくの構造に制限を設けました。

透視可能な材料を設置した場合



医大前・烏ヶ森地区

(旧国分寺地区)

専用住宅地区（A地区）

この地区は低層住居地としての良好な居住環境を保護するために定められた地区です。



医大前・烏ヶ森地区

■ この地区は都市計画法で第一種低層住居専用地域に指定されており、建築基準法等できびしい建物用途の制限を受けておりますので、地区計画においては特に新たな用途の制限はありません。

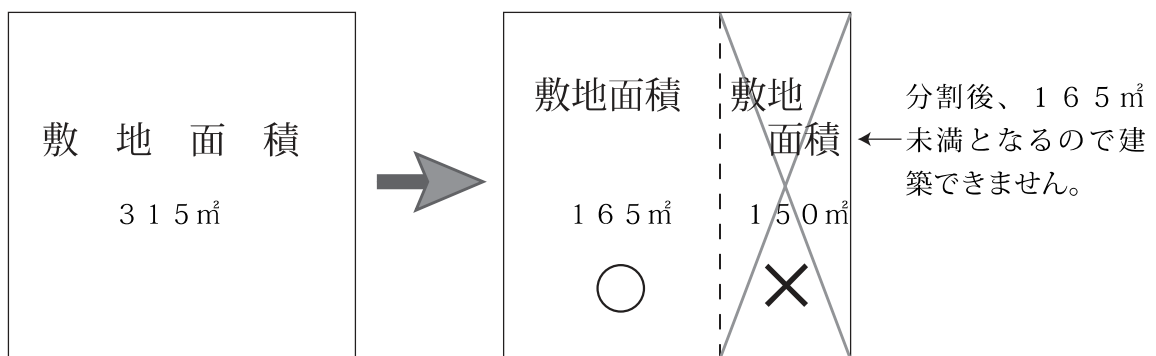
敷地面積の最低限度

165㎡

■ ゆとりあるまちなみを造るため、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。

[分割前]

[分割後]

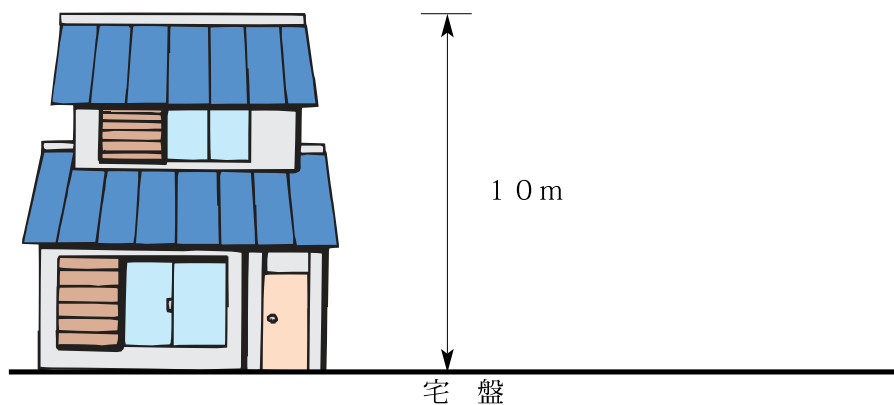


※ 敷地面積が地区計画を施行又は適用時、すでに最低限度を下回っている場合は適用しません。しかし、その後分割した場合は、建築物等が建築できなくなります。

建築物等の高さの最高限度

地区の景観や良好な居住環境を維持するため、建築物の高さの最高限度を10mとします。
(建築基準法第55条第1項の規定)

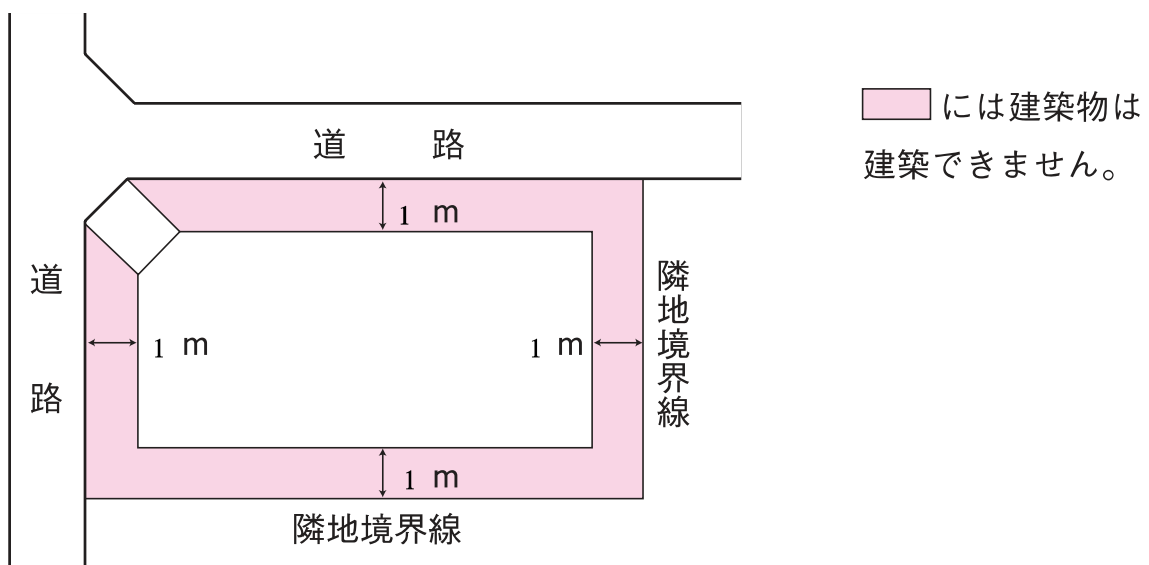
■ 地区の景観や良好な居住環境を維持するため、建築物の高さの最高限度を設けました。



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。

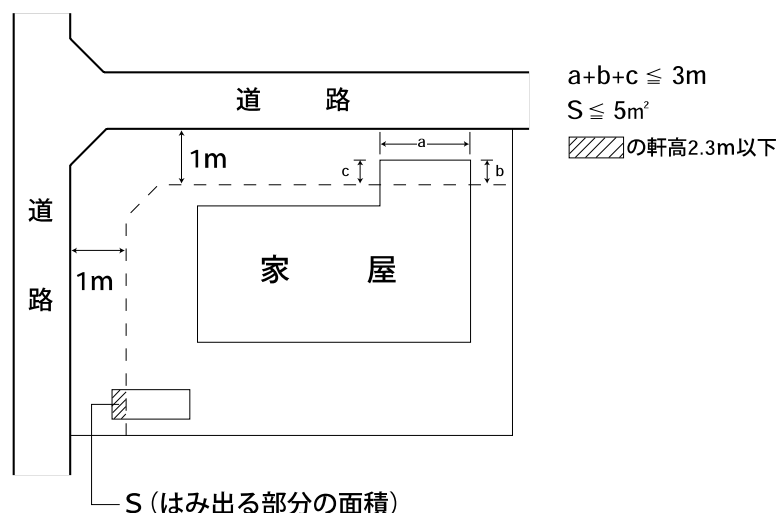
■ 日照や通風、植樹スペースを確保して、ゆとりある緑豊かなまちなみをつくとともに、プライバシーを守り、良好なコミュニティを維持するために、住宅を道路や隣地から1.0m後退していただく制限を設けました。



■ 敷地面積が165㎡未満の既存宅地については、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 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であること。
- 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㎡以下であること。



形態又は意匠の制限

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。

■ 家や外構などは、まち並との調和を考えて作っていただけることが多いのですが、看板等は見落とされがちです。落ち着いたまち並みを整えていくために、広告物・看板類で刺激的な色彩を用いるなど美観風致を損なうようなものは設置してはいけないこととしました。

また、過度に大きい看板、高い看板も住宅地の景観を壊しますので、設置しないようにしてください。

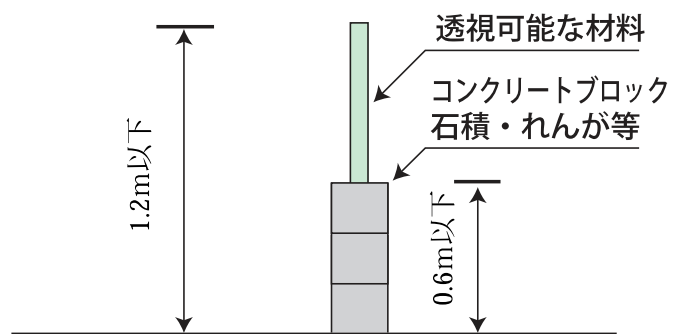
かき又はさくの構造の制限

かき又はさくの構造は、次に掲げるものにします。

- 1 生垣
- 2 高さが1.2m以下の透視可能な材料（高さ60cm以下の部分を除く。）で作られたもの又は、その内部を緑化したもの。

■ 緑豊かなまち並みを形成するとともに、震災時の防災や景観を考えて、かき又はさくの構造に制限を設けました。

透視可能な材料を設置した場合



一般住宅地区Ⅰ（B地区）

この地区は生活の利便性を考慮し、ある程度用途の混在を許容しながら、主に住宅地としての良好な居住環境を保護するために定められた地区です。



[用途の制限]

この地区には建築基準法による制限の他、次に掲げる建築物は建築することができません。

- 1 ホテル又は旅館（1階部分が店舗の用に供するものは除く）
- 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 工場（ただし、住居又は店舗の用を兼ねるものは除く）
- 4 単独車庫
- 5 畜舎
- 6 自動車教習所

■ 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、地区計画においては、建築基準法等の制限に加え、良好な居住環境を損なう恐れのある建築物を制限し、沿道サービス型商業施設等と周辺住宅地との調和を図るものです。例えば、ホテル、旅館については、ラブホテル等の建築を制限するため、一階部分が店舗になっているもの以外は、建築することができません。また、工場についても小規模なものとして、住居併用のもの以外は建築することはできません。

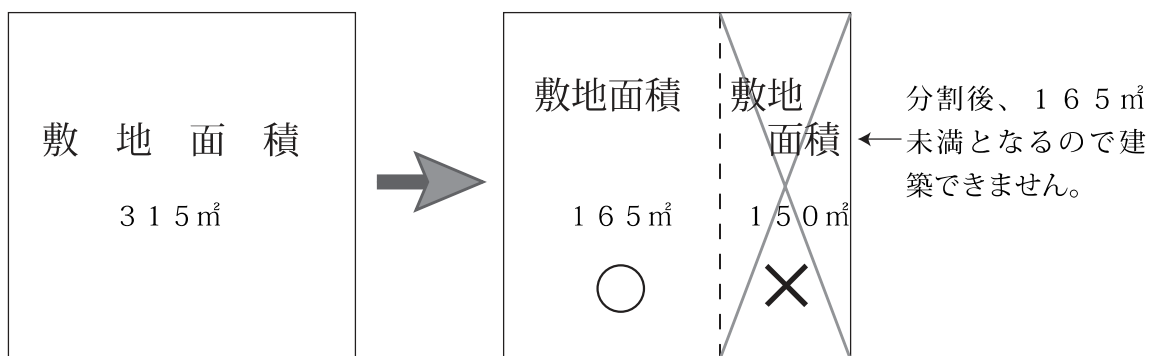
敷地面積の最低限度

165㎡

■ ゆとりあるまち並みを造るため、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。

[分割前]

[分割後]

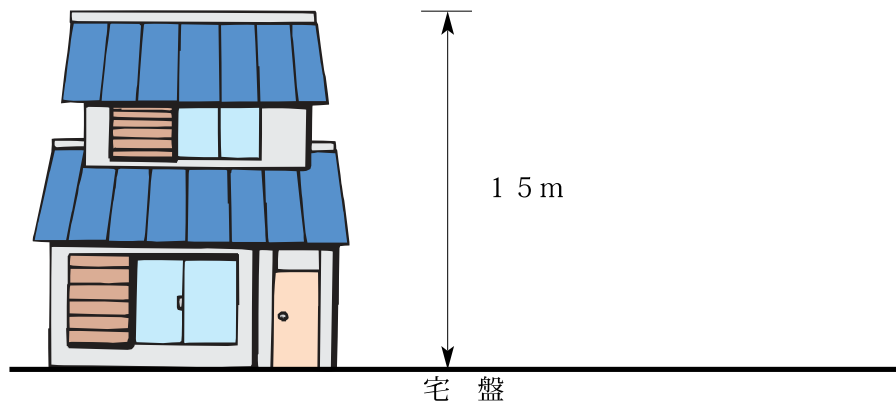


※ 敷地面積が地区計画を施行又は適用時、すでに最低限度を下回っている場合は適用しません。しかし、その後分割した場合は、建築物等が建築できなくなります。

建築物等の高さの最高限度

地区の景観や良好な居住環境を維持するため、建築物の高さの最高限度を15mとします。

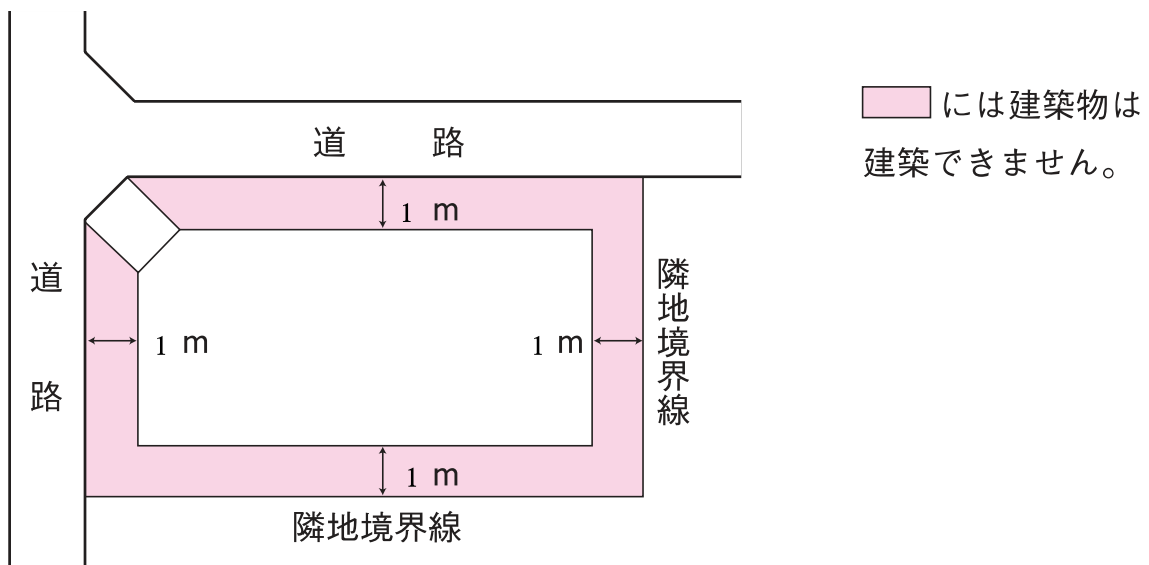
■ 地区の景観や良好な居住環境を維持するため、建築物の高さの最高限度を設けました。



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。

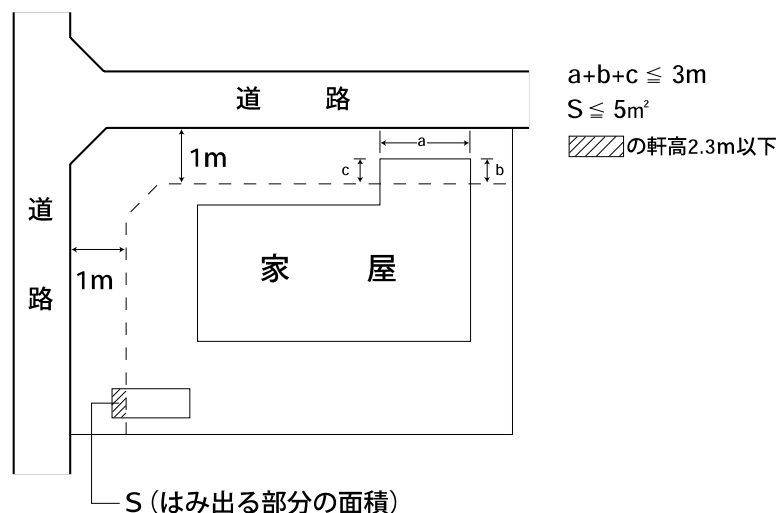
■ 日照や通風、植樹スペースを確保して、ゆとりある緑豊かなまち並みをつくとともに、プライバシーを守り、良好なコミュニティを維持するために、住宅を道路や隣地から1.0m後退していただく制限を設けました。



■ 敷地面積が165㎡未満の既存宅地については、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 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であること。
- 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㎡以下であること。



形態又は意匠の制限

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。

■ 家や外構などは、まち並みとの調和を考えてつくっていただけることが多いのですが、看板等は見落とされがちです。落ち着いたまち並みを整えていくために、広告物・看板類で刺激的な色彩を用いるなど美観風致を損なうようなものは設置してはいけないこととしました。

また、過度に大きい看板、高い看板も住宅地の景観を壊しますので、設置しないようにしてください。

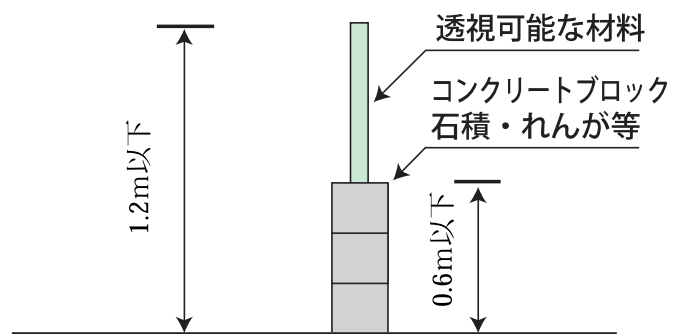
かき又はさくの構造の制限

かき又はさくの構造は、次に掲げるものにします。

- 1 生垣
- 2 高さが1.2 m以下の透視可能な材料（高さ60 cm以下の部分を除く。）で作られたもの又はその内部を緑化したもの。

■ 緑豊かなまち並みを形成するとともに、震災時の防災や景観を考えて、かき又はさくの構造に制限を設けました。

透視可能な材料を設置した場合



一般住宅地区Ⅱ（B₁地区）

この地区は生活の利便性を考慮し、ある程度用途の混在を許容しながら、主に住宅地としての良好な居住環境を保護するために定められた地区です。



[用途の制限]

この地区には建築基準法による制限のほか、次に掲げる建築物は建築することができません。

- 1 店舗、事務所等の床面積3,000㎡を超えるもの
- 2 ホテル又は旅館（1階部分が店舗の用に供するものは除く）
- 3 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
- 4 カラオケボックス等
- 5 麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等
- 6 劇場、映画館、演芸場、観覧場
- 7 キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等
- 8 自動車教習所
- 9 倉庫業倉庫
- 10 畜舎
- 11 危険性や環境悪化の恐れがある工場（危険性や環境悪化の非常に少ない工場を除く）
- 12 火薬、石油類等の危険物貯蔵庫（量の非常に少ない施設を除く）
- 13 単独車庫（300㎡以下又は2階以下を除く）

■この地区は都市計画法で準工業地域に指定された地区であり、駅に近いといったメリットを活かし、住民の方々の利便性や快適性を維持しつつ、周辺住宅との調和を図り居住環境を損なわないため、建築基準法等の制限のほか、地区計画において厳しい制限を加えております。例えば、風俗施設等のほかホテル、旅館についても、ラブホテル等の建築を制限するため、一階部分が店舗になっているもの以外は、建築することができません。また、工場についても小規模なものとして、住居併用のもの以外は建築することはできません。

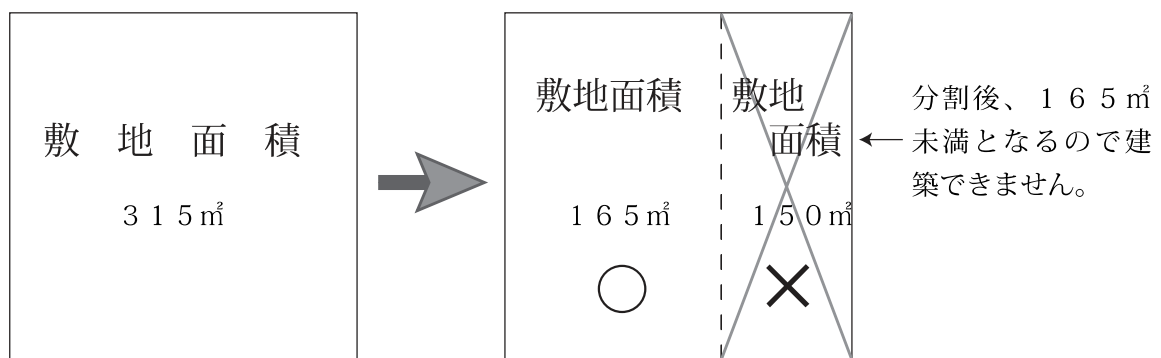
敷地面積の最低限度

165㎡

■ ゆとりあるまち並みを造るため、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。

[分割前]

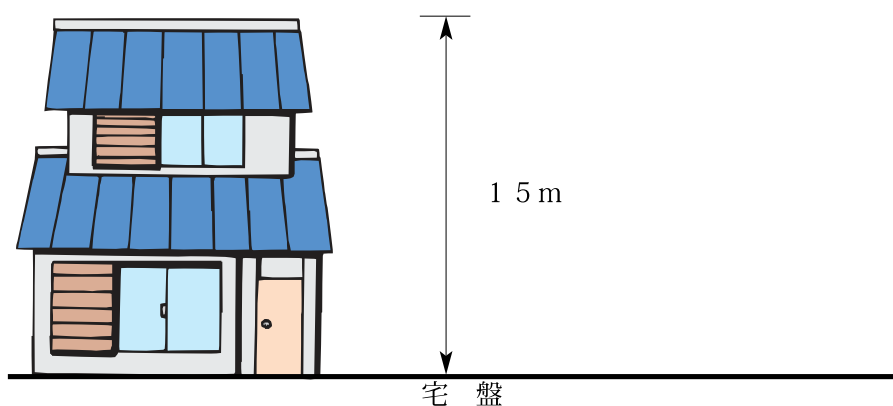
[分割後]



建築物等の高さの最高限度

地区の景観や良好な居住環境を維持するため、建築物の高さの最高限度を15mとします。

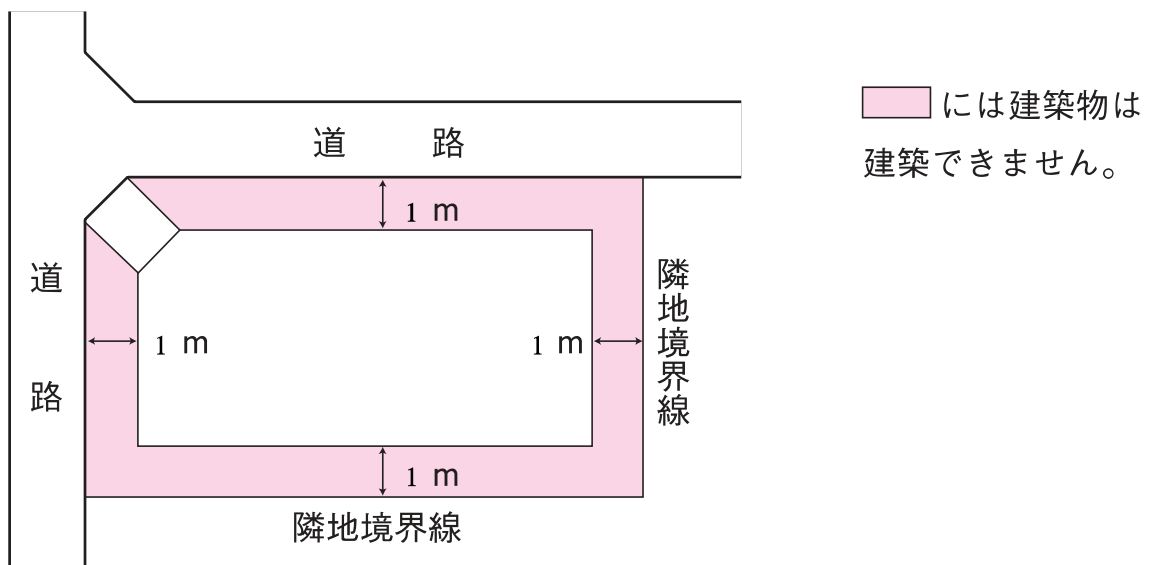
■ 地区の景観や良好な居住環境を維持するため、建築物の高さの最高限度を設けました。



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。

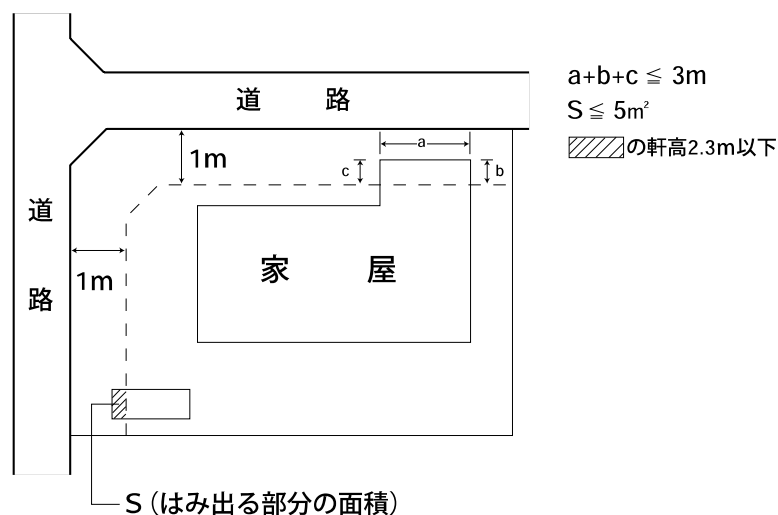
■ 日照や通風、植樹スペースを確保して、ゆとりある緑豊かなまち並みをつくとともに、プライバシーを守り、良好なコミュニティを維持するために、住宅を道路や隣地から1.0m後退していただく制限を設けました。



■ 敷地面積が165㎡未満の既存宅地については、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 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であること。
- 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㎡以下であること。



形態又は意匠の制限

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。

■ 家や外構などは、まち並みとの調和を考えて作っていただけることが多いのですが、看板等は見落とされがちです。落ち着いたまち並みを整えていくために、広告物・看板類で刺激的な色彩を用いるなど美観風致を損なうようなものは設置してはいけないこととしました。

また、過度に大きい看板、高い看板も住宅地の景観を壊しますので、設置しないようにしてください。

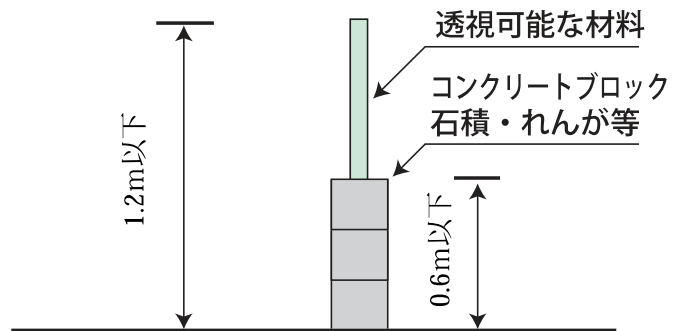
かき又はさくの構造の制限

かき又はさくの構造は、次に掲げるものにします。

- 1 生垣
- 2 高さが1.2m以下の透視可能な材料（高さ60cm以下の部分を除く。）で作られたもの又は、その内部を緑化したもの。

■ 緑豊かなまち並みを形成するとともに、震災時の防災や景観を考えて、かき又はさくの構造に制限を設けました。

透視可能な材料を設置した場合



近隣商業地区（C地区）

この地区は主に、地域住民への日用品の提供を目的とした商業施設の集積を図るために定められた地区です。



[用途の制限]

この地区には建築基準法による制限のほか、次に掲げる建築物は建築することができません。

- 1 工場（ただし、店舗の用を兼ねるものは除く）
- 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
- 3 畜舎
- 4 麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等
- 5 単独車庫（300㎡以下又は2階以下を除く）
- 6 建築物附属自動車車庫（建築物の延べ面積の2分の1以内）
- 7 自動車教習所
- 8 倉庫業倉庫

■ この地区は都市計画法で近隣商業地域に指定されており、地域住民の方々の生活の利便性、快適性を確保するため商店等の立地を誘導する地区です。このような商業機能を維持しつつ、周辺住宅地との調和を図り、良好な居住環境を損なわないよう建築物の用途に制限を設けました。この地区の中では建築基準法等の制限に加え、工場の建築に制限を付けたほか、一部の風俗営業施設は建築することはできません。

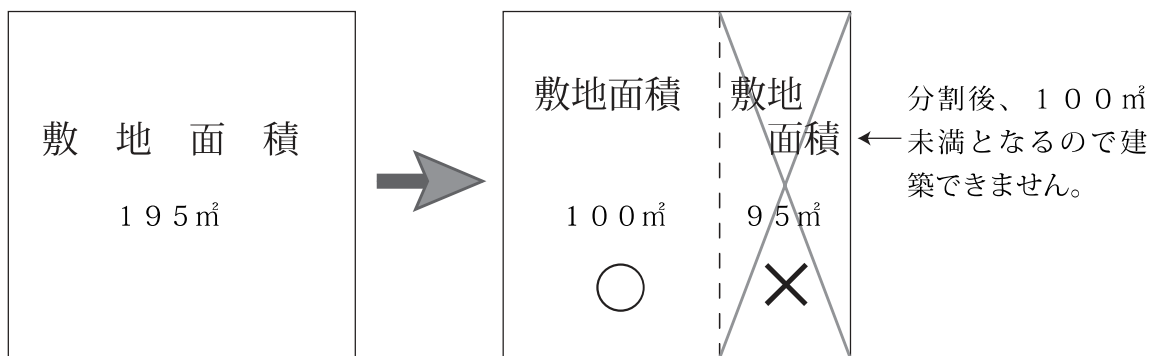
敷地面積の最低限度

100㎡

■ ゆとりあるまち並みを造るため、宅地の細分化を制限しました。敷地面積の最低限度は100㎡です。敷地を分割し、100㎡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。

[分割前]

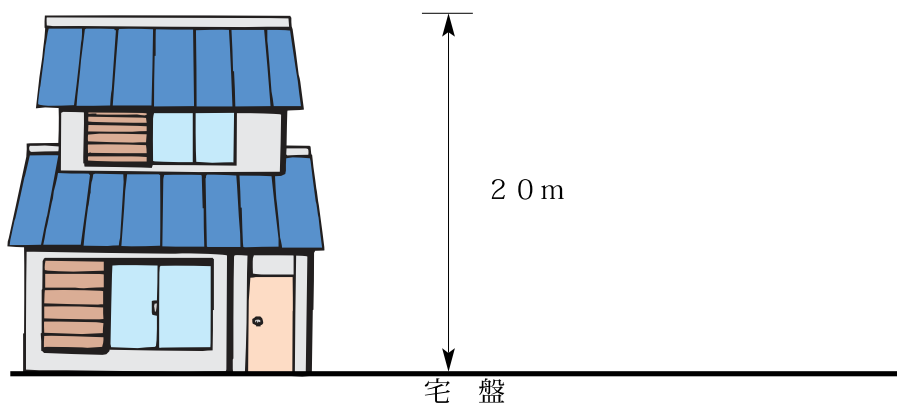
[分割後]



建築物等の高さの最高限度

地区の景観や良好な居住環境を維持するため、建築物の高さの最高限度を20mとします。

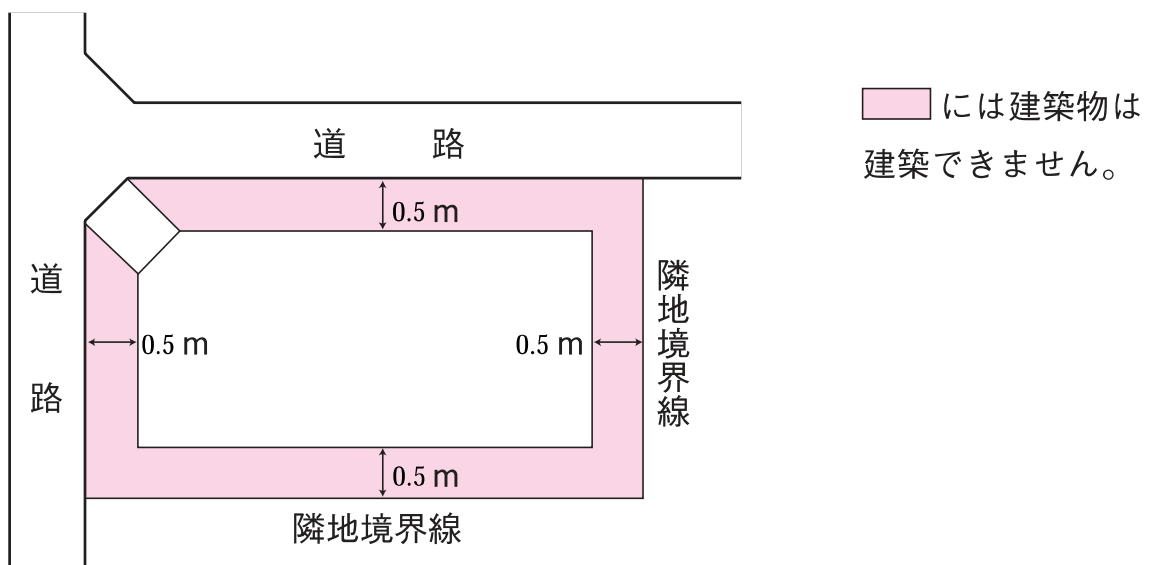
■ 地区の景観や良好な居住環境を維持するため、建築物の高さの最高限度を設けました。



壁面の位置の制限

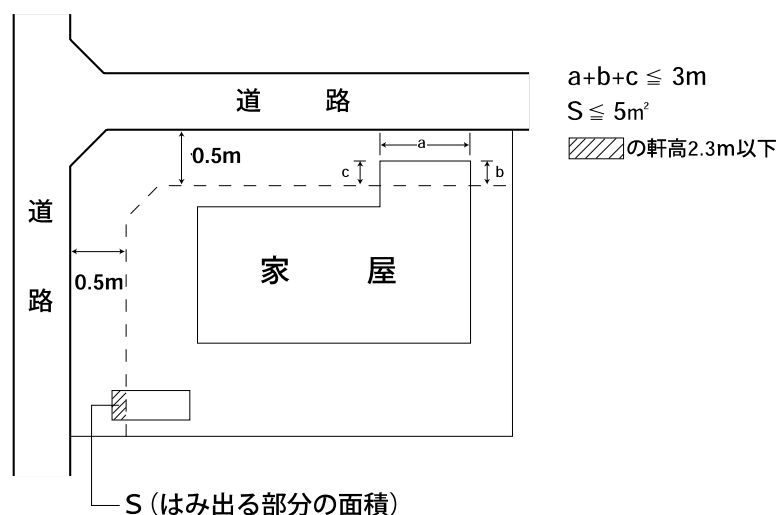
建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、道路境界線（隅切部分を除く。）及び隣地境界線までの距離は0.5m以上とします。

■ 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まち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、住宅を道路や隣地から0.5m後退していただく制限を設けました。



■ 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0.5m以上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以下であること。
- 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㎡以下であること。



形態又は意匠の制限

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。

■ 家や外構などは、まち並みとの調和を考えてつくっていただけることが多いのですが、看板等は見落とされがちです。落ち着いたまち並みを整えていくために、広告物・看板類で刺激的な色彩を用いるなど美観風致を損なうようなものは設置してはいけないこととしました。

また、過度に大きい看板、高い看板も住宅地の景観を壊しますので、設置しないようにしてください。

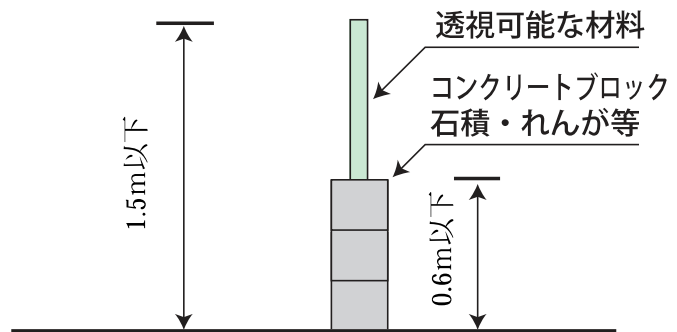
かき又はさくの構造の制限

かき又はさくの構造は、次に掲げるものにします。

- 1 生垣
- 2 高さが1.5m以下の透視可能な材料（高さ60cm以下の部分を除く。）で作られたもの又は、その内部を緑化したもの。

■ 緑豊かなまち並みを形成するとともに、震災時の防災や景観を考えて、かき又はさくの構造に制限を設けました。

透視可能な材料を設置した場合



業務地区Ⅰ（D地区）

この地区は、居住環境を阻害することのないよう緑化スペース等の空地を確保した業務施設を誘導する。



[用途の制限]

この地区には建築基準法による制限のほか、次に掲げる建築物は建築することができません。

- 1 カラオケボックス等
- 2 麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等
- 3 劇場、映画館、演芸場、観覧場
- 4 キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等
- 5 自動車教習所
- 6 畜舎

■ この地区は都市計画法で準工業地域に指定された地区であり、駅に近いといったメリットを活かし、住民の方々の利便性や快適性を維持しつつ、居住環境を損なわないよう、緑化スペース等の空地を確保し有効活用できる業務施設として誘導する。この地区の中では、建築基準法等の制限に加え、風俗営業施設は建築することはできません。

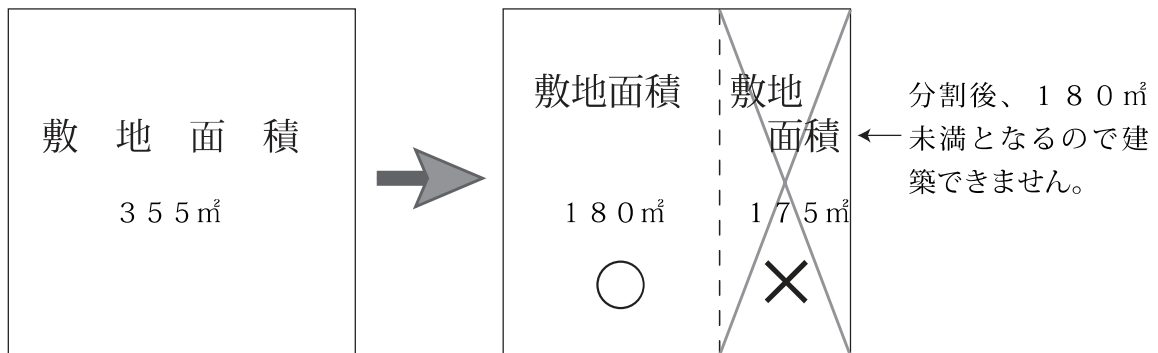
敷地面積の最低限度

180㎡

■ ゆとりあるまち並みを造るため、宅地の細分化を制限しました。敷地面積の最低限度は180㎡です。敷地を分割し、180㎡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。

[分割前]

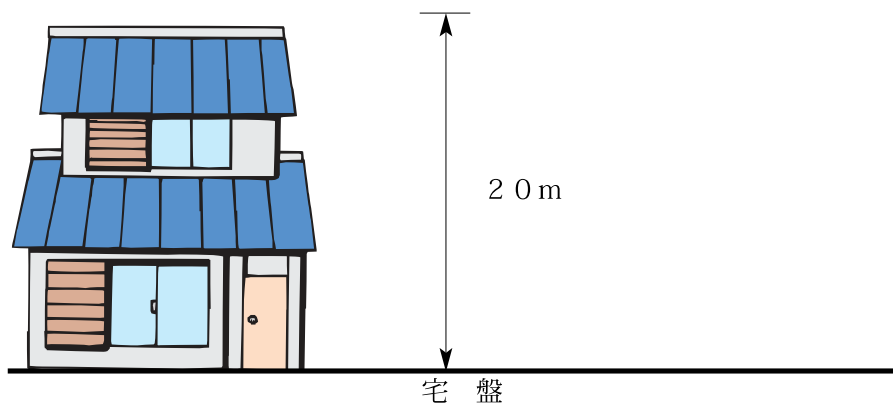
[分割後]



建築物等の高さの最高限度

地区の景観や良好な居住環境を維持するため、建築物の高さの最高限度を20mとします。

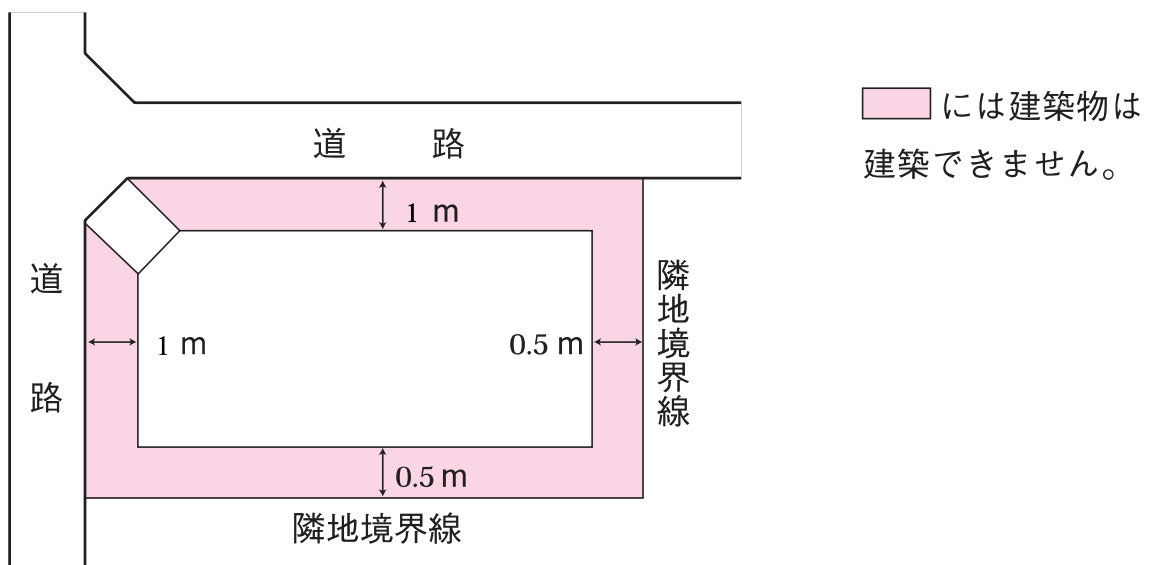
■ 地区の景観や良好な居住環境を維持するため、建築物の高さの最高限度を設けました。



壁面の位置の制限

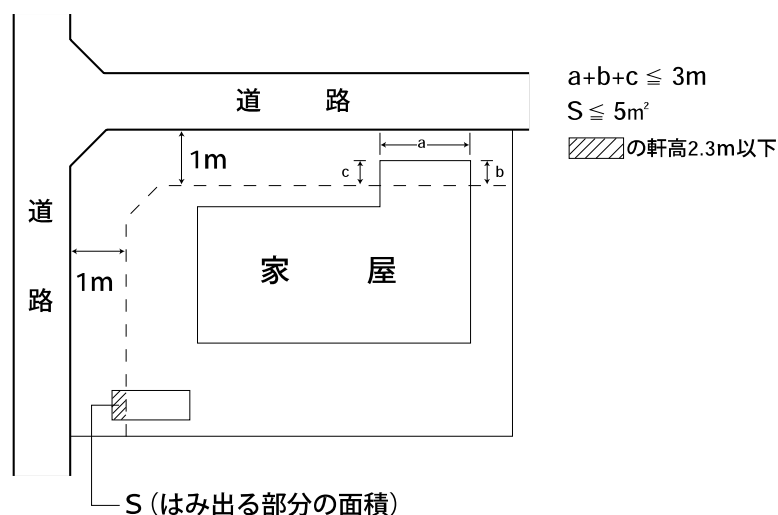
建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、道路境界線（隅切部分を除く。）までの距離は1.0 m以上とします。また、隣地境界線までの距離は0.5 m以上とします。

■ 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まち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、住宅を道路から1.0m、隣地から0.5m後退していただく制限を設けました。



■ 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から0.5m以上、道路境界線から1.0m以上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以下であること。
- 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㎡以下であること。



形態又は意匠の制限

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。

■ 家や外構などは、まち並みとの調和を考えてつくっていただけることが多いのですが、看板等は見落とされがちです。落ち着いたまち並みを整えていくために、広告物・看板類で刺激的な色彩を用いるなど美観風致を損なうようなものは設置してはいけないこととしました。

また、過度に大きい看板、高い看板も住宅地の景観を壊しますので、設置しないようにしてください。

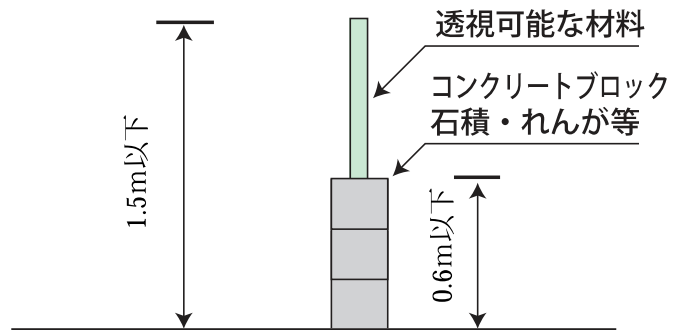
かき又はさくの構造の制限

かき又はさくの構造は、次に掲げるものにします。

- 1 生垣
- 2 高さが1.5m以下の透視可能な材料（高さ60cm以下の部分を除く。）で作られたもの又は、その内部を緑化したもの。

■ 緑豊かなまち並みを形成するとともに、震災時の防災や景観を考えて、かき又はさくの構造に制限を設けました。

透視可能な材料を設置した場合



業務地区Ⅱ（E地区）

この地区は、居住環境を阻害することのないよう緑化スペース等の空地を確保した業務施設を誘導する。



[用途の制限]

この地区には建築基準法による制限のほか、次に掲げる建築物は建築することができません。

- 1 カラオケボックス等
- 2 麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等
- 3 劇場、映画館、演芸場、観覧場
- 4 キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等
- 5 自動車教習所
- 6 畜舎

■ この地区は都市計画法で準工業地域に指定された地区であり、駅に近いといったメリットを活かし、住民の方々の利便性や快適性を維持しつつ、居住環境を損なわないよう、緑化スペース等の空地を確保し有効活用できる業務施設として誘導する。この地区の中では、建築基準法等の制限に加え、風俗営業施設は建築することはできません。

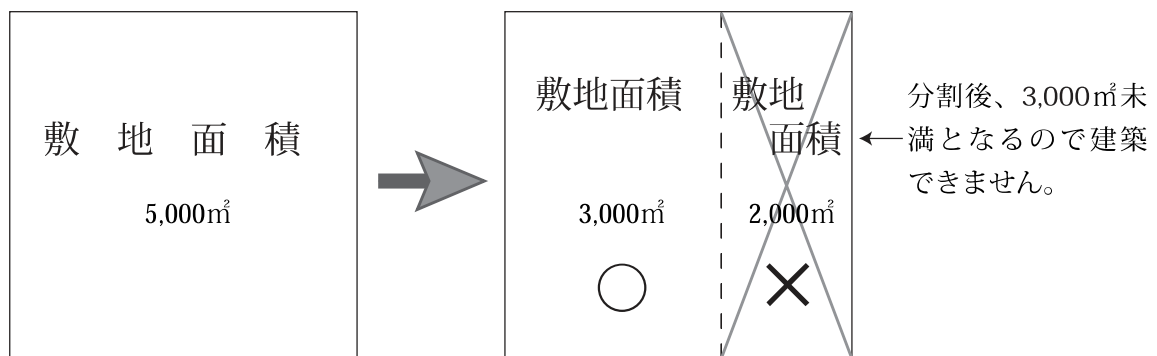
敷地面積の最低限度

3, 000 m²

■ 駅周辺の活力あるまち並みを造るため、土地利用の細分化を制限しました。敷地面積の最低限度は3, 000 m²です。敷地を分割し、3, 000 m²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。

[分割前]

[分割後]



建築物等の高さの最高限度

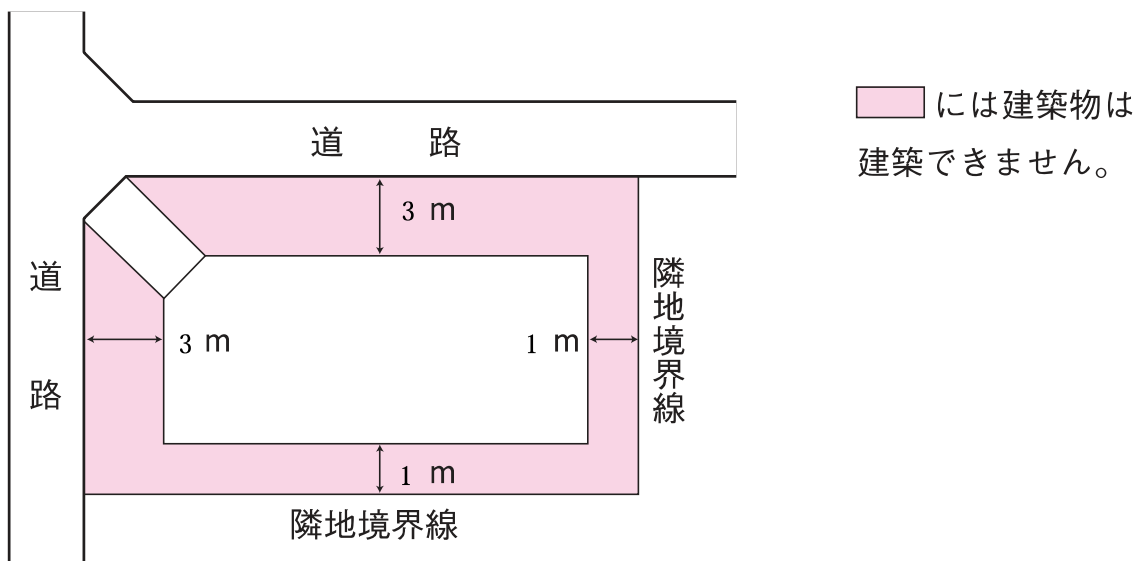
隣地宅地を第1種低層住居専用地域とみなした場合の日照を確保する高さとしします。

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

壁面の位置の制限

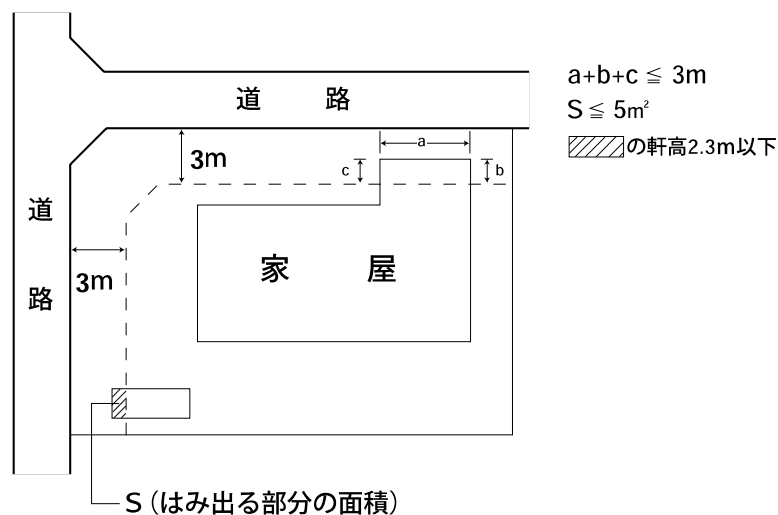
建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、道路境界線（隅切部分を除く。）までの距離は3.0m以上、また隣地境界線までの距離は1.0m以上とします。

■ 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まち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、建築物を道路から3.0m、隣地から1.0m後退していただく制限を設けました。



■ 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から1.0m以上、道路境界線から3.0m以上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以下であること。
- 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㎡以下であること。



形態又は意匠の制限

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。

■ 家や外構などは、まち並みとの調和を考えてつくっていただけることが多いのですが、看板等は見落とされがちです。落ち着いたまち並みを整えていくために、広告物・看板類で刺激的な色彩を用いるなど美観風致を損なうようなものは設置してはいけないこととしました。

また、過度に大きい看板、高い看板も住宅地の景観を壊しますので、設置しないようにしてください。

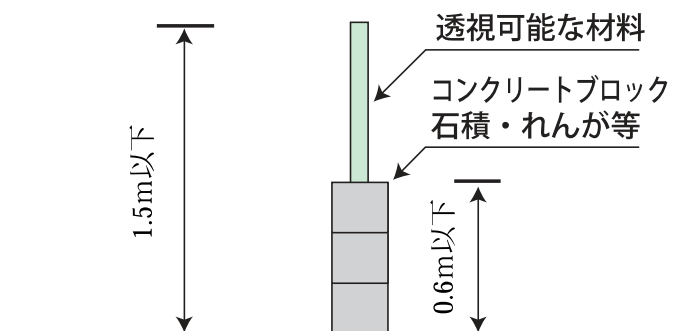
かき又はさくの構造の制限

かき又はさくの構造は、次に掲げるものにします。

- 1 生垣
- 2 高さが1.5m以下の透視可能な材料（高さ60cm以下の部分を除く。）で作られたもの又は、その内部を緑化したもの。

■ 緑豊かなまち並みを形成するとともに、震災時の防災や景観を考えて、かき又はさくの構造に制限を設けました。

透視可能な材料を設置した場合



4 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、かき又はさくの構造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、市長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

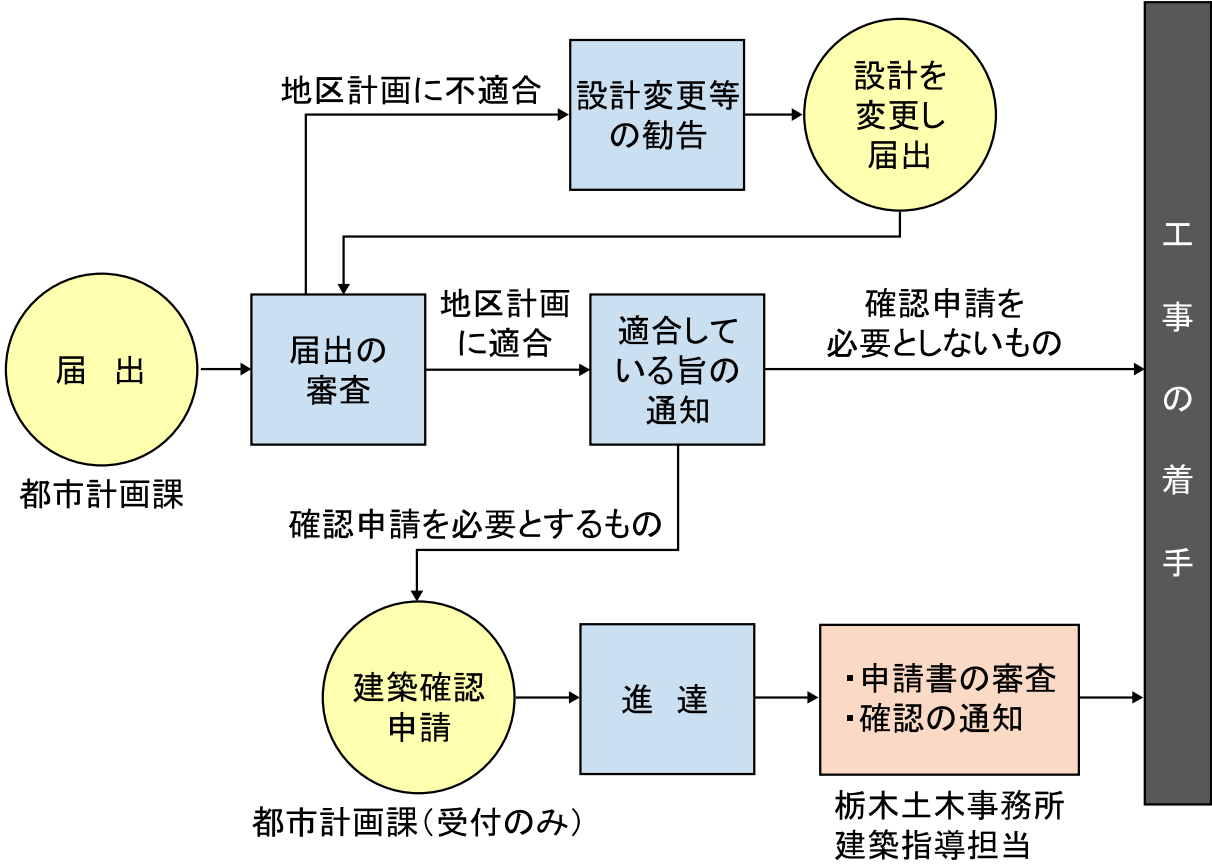
次の書類を添えて、都市計画課まで提出してください。

- 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 (P71 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 (P72 参照)

2 届出先
 下野市役所 建設水道部都市計画課 TEL0285-32-8909

- 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P72の添付図書を提出してください。

届出から工事着手まで



手続き

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 ○〇〇〇〇 様

届出者 住所 下野市笹原 26 番地
氏名 下野 太郎 印
(TEL 32-8909)

都市計画法第58条の2第1項の規定に基づき、
土地区画形質の変更
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

代理人 住所
氏名 **印**
(TEL)

記

1 地区名	自治医科大学周辺地区		
2 行為の場所	下野市砦園〇丁目〇〇番〇		
3 行為の着手予定日	令和△△年△△月△△日	4 行為の完了予定日	令和××年××月××日

5 設計又は 施工方法	(ロ) 設計の 概要	(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)	
			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(生垣 高さ 1.0m)、無			
(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				
(4) 建築物等の形態又は意匠の変更		変更の内容				

備考

- 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。
- 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。
- 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る。

手続や

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・準工地域	
	課長	課員		担当	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
通 知 欄						
下 都 第 号 日 令和 年 月 日						

※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
	かき・さくの設定 置平面図	1/100以上	かき又はさくを設置する場合、配置図を基 に門、かき、塀、植栽等を記載したもの(か き、植栽については木竹名を記載)
	かき・さくの設定 置立面図	1/100以上	かき又はさくの構造、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	
	かき・さくの設定 置平面図	1/100以上	
	かき・さくの設定 置立面図	1/100以上	

5

自治医科大学周辺地区地区計画

名 称	自治医科大学周辺地区地区計画	
位 置	下野市祇園及び緑、並びに医大前及び烏ヶ森	
面 積	1 8 4 .3 h a	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	<p>本地区はJ R 自治医大駅より 東南に位置し、北側は自治医科大学に接しており、住宅・都市整備公団が自然環境を活かした良好な住宅地の供給を図るため施行する自治医科大学周辺地区土地区画整理事業施行区域及び隣接する国鉄清算事業団宅地開発地区である。</p> <p>このため、本計画により、建築物等の用途の混在や敷地の細分化などによる居住環境の悪化を防止し、将来とも緑豊かな潤いのある学園緑住都市にふさわしい市外の形成を図る。</p>
	土地利用の方針	<p>本地区の周辺、特に自治医科大学との調和を図りながら良好な居住環境を創設するため、自治医大駅に近接して「近隣商業地区」、駅南に「準工業地区」、自治医科大学に通ずる道路の沿道に「沿道整備地区」を配置する。</p> <p>住宅地区においては高度利用を図るため、「計画住宅地区」日常生活の利便性を考慮し、沿道サービス型の「一般住宅地区Ⅰ」「一般住宅地区Ⅱ」及び閑静で低層・低密な「専用住宅地区」を配置する。</p>
	地区施設の整備方針	<p>本地区には、都市計画道路として小金井自治医大線（幅員16～25.0m）、駅前通り線（幅員16～25.0m）、駅南通り線（幅員12.0 m）、東通り線（幅員12.0 m）があり、これらを骨格とした安全かつ機能的な市街地の形成を図るため、区画道路（幅員4.0～6.0m）、及び歩行者専用道路（幅員8.0m）を、近隣公園（3箇所）、街区公園（12箇所）、ポケットパーク（8箇所）有機的に適正配置し整備する。</p>

- 1 専用住宅地区
閑静な住宅地区として、良好な居住環境が形成されるよう規制誘導する。
- 2 計画住宅地区
周辺の低層住宅と調和を図りながら、高度利用による緑化スペース等の空地を確保し良好な居住環境の形成がなされるよう規制誘導する。
- 3 一般住宅地区Ⅰ・Ⅱ
本地区住民の利便性を考慮し、沿道サービス型の店舗及び事務所を周辺住宅地と調和させるよう規制誘導する。
- 4 業務地区Ⅰ・Ⅱ
駅周辺の土地の高度利用による利便性の向上と周辺の閑静住宅地区との調和を規制誘導する。
- 5 沿道整備地区
自治医科大学に通じる幅員25.0mの道路沿道に良好な都市景観に資する建築物等を誘導する。
- 6 近隣商業地区
本地区住民の日用品の提供を目的とした良好な商業等を誘導する。

6

地区計画の内容

【祇園・緑地区】

		地区の細分化	専用住宅地区・計画住宅地区 (A) (A ₁) (A ₂)	一般住宅地区 I (B) (B ₁)
		細分化の面積	約74.0ha	約50.3ha
地区 整備 に 関 す る 事 項	建築物等 の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 単独車庫 (A ₁ 、A ₂) (A ₂) は建築基準法別表第2 (い) 項に掲げる建築物以外は建築してはならない。	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 ホテルまたは旅館 (ただし1階部分が店舗の用に供するものは除く。) 2 ボーリング場、スケート場、水泳場、その他建築基準法施行令第130条の6の2に該当する運動施設 3 工場 (ただし、居住の用を兼ねるものは除く。) 4 畜舎 5 単独車庫 6 自動車教習所	
	建築物の敷地面積の最低限度	165㎡	(B) 165㎡ (B ₁) 180㎡	
	壁面の位置の制限 (外壁等後退距離)	1.0m	1.0m	
	建築物の高さの最高限度	(A) 10m※1 (A ₂) 10m (A ₁) 20m※2	15m※2	
	建築物の建ぺい率の最高限度	(A ₂) 50%		
	建築物の容積率の最高限度	(A ₂) 80%		
	かき又はさくの構造の制限	次に該当するもの以外は設置してはならない 1 生垣 2 高さが1.2m以下の透視可能な材料 (60cm以下の部分を除く。) で造られたもの又は、その内部を緑化したもの。		

※1 は建築基準法による規定

※2 は下野市建築物等指導基準による規定 —75—

一般住宅地区Ⅱ (C) (C ₁)	沿道整備地区 (D)	近隣商業地区 (E)
約7.0ha	約6.3ha	約5.7ha
次に掲げる建築物は建築してはならない。	次に掲げる建築物は建築してはならない。	次に掲げる建築物は建築してはならない。
<ol style="list-style-type: none"> 1 ホテルまたは旅館（ただし1階部分が店舗の用に供するものは除く。） 2 ボーリング場、スケート場、その他建築基準法施行令第130条の6の2に該当する運動施設（ただし、水泳場は除く。） 3 工場（ただし、居住の用を兼ねるものは除く。） 4 カラオケボックスその他これに類するもの 5 畜舎 6 単独車庫 7 自動車教習所 8 その他、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項に該当する営業を営む建築物 	<ol style="list-style-type: none"> 1 ホテルまたは旅館（ただし1階部分が店舗の用に供するものは除く。） 2 ボーリング場、スケート場、水泳場、その他建築基準法施行令第130条の6の2に該当する運動施設 3 工場（ただし、店舗の用を兼ねるものは除く。） 4 カラオケボックスその他これに類するもの 5 畜舎 6 劇場、映画館、演芸場、観覧場等 7 単独車庫 8 自動車教習所 9 倉庫業倉庫 10 その他、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項に該当する営業を営む建築物 	<ol style="list-style-type: none"> 1 工場（ただし、店舗の用を兼ねるものは除く。） 2 カラオケボックスその他これに類するもの 3 畜舎 4 劇場、映画館、演芸場、観覧場等 5 単独車庫 6 自動車教習所 7 倉庫業倉庫 8 その他、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項に該当する営業を営む建築物
(C) 180㎡ (C ₁) 3,000㎡	100㎡	100㎡
1.0m	0.5m	道路 1.0m 隣地 0.5m
20m ※ 2	20m ※ 2	20m ※ 2
	次に該当するもの以外は設置してはならない	
	<ol style="list-style-type: none"> 1 生垣 2 高さが1.5m以下の透視可能な材料（60cm以下の部分を除く。）で造られたもの又は、その内部を緑化したもの。 	

※ 1 は建築基準法による規定

※ 2 は下野市建築物等指導基準による規定

建築物等の用途の制限（祇園、緑地区）

用 途 地 域		第一種低層住専
地 区 計 画		専用住宅地区（A）
容 積 率 ・ 建 ぺ い 率		80・50
住宅、共同住宅（アパート）、寄宿舎（寮）、下宿		
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの ・事務所及び雑貨屋、八百屋、レストラン、そば・うどん店、すし店、喫茶店、理髪店、美容院、塾等 原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る ・畳屋、自転車屋、家庭電気器具店、パン屋、米屋、菓子屋、アトリエ、工房等		
店 舗 等	店舗の床面積が、150㎡以下のもの	
	店舗の床面積が、150㎡を越え、500㎡以下のもの	
	店舗の床面積が、500㎡を越え、1,500㎡以下のもの	
	店舗の床面積が、1,500㎡を越え、3,000㎡以下のもの	
	店舗の床面積が、3,000㎡を越えるもの	
事 務 所 等	事務所の床面積が、150㎡以下のもの	
	事務所の床面積が、150㎡を越え、500㎡以下のもの	
	事務所の床面積が、500㎡を越え、1,500㎡以下のもの	
	事務所の床面積が、1,500㎡を越え、3,000㎡以下のもの	
	事務所の床面積が、3,000㎡を越えるもの	
ホテル、旅館		
	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ場、バッティング練習場、スキー場	
	カラオケボックス等	
	麻雀屋、パチンコ屋、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 等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校、図書館	
	大学、高等専門学校、専修学校、病院等	
	神社、寺院、教会、巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	
	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（附属車庫を除く）	
	建築物附属自動車車庫	
	倉庫業倉庫	
	畜舎	
	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	
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	
	危険性が大きいかまた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	
庫 等	火薬、石油類、ガスなどの 危険物	量が非常に少ない施設
		量が少ない施設
		量がやや多い施設
		量が多い施設
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等		

建てられる用途
 建築基準法により建てられない用途
 地区計画により建てられなくなる用途

【医大前・烏ヶ森地区】

地区整備計画	建築物等に 関する 事項	地区の細分化	専用住宅地区 (A)	一般住宅地区 I (B)	
		細分化の面積	約12.6ha	約6.4ha	
	建築物等に 関する 事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 ホテルまたは旅館（ただし1階部分が店舗の用に供するものは除く。） 2 ボーリング場、スケート場、水泳場、その他建築基準法施行令第130条の6の2に該当する運動施設 3 工場（ただし、住居の用を兼ねるものは除く。） 4 畜舎 5 単独車庫 6 自動車教習所		
			建築物の敷地面積の最低限度	165㎡	(B) 165㎡
	建築物等に 関する 事項	壁面の位置の制限（外壁等後退距離）	1.0m	1.0m	
		建築物の高さの最高限度	10m※1	15m	
	建築物等に 関する 事項	建築物の建ぺい率の最高限度			
		建築物の容積率の最高限度			
	建築物等に 関する 事項	かき又はさくの構造の制限	次に該当するもの以外は設置してはならない 1 生垣 2 高さが1.2m以下の透視可能な材料（60cm以下の部分を除く。）で造られたもの又は、その内部を緑化したもの。		

※1は建築基準法による規定

一般住宅地区Ⅱ (Bi)	近隣商業地区 (C)	業務地区Ⅰ・Ⅱ (D)(E)
約3.7ha	約6.3ha	約12.2ha
次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 建築基準法別表第二(ほ)項に掲げる建築物(ただし、自動車修理工場を除く。) 2 ホテルまたは旅館(ただし1階部分が店舗の用に供するものは除く。) 3 ボーリング場、スケート場、その他建築基準法施行令第130条の6の2に該当する運動施設 4 畜舎 5 自動車教習所	次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、その他建築基準法施行令第130条の6の2に該当する運動施設 2 工場(ただし、店舗の用を兼ねるものは除く。) 3 自動車車庫で床面積の合計が300㎡を超えるもの又は3階以上の部分にあるもの(ただし、建築物に附属するもので床面積の合計に同一敷地にある建築物に附属する自動車車庫の用途に供する工作物の築造面積を加えた値が当該敷地内にある建築物(自動車車庫の用途に供する部分を除く。)の延べ面積の合計を超えないもの又は都市計画として決定されたものを除く。) 4 畜舎 5 自動車教習所 6 倉庫業倉庫 7 その他、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項に該当する営業を営む建築物	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 カラオケボックスその他これに類するもの 2 畜舎 3 劇場、映画館、演芸場、観覧場等 4 麻雀屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券発売場その他これらに類するもの 5 自動車教習所 6 その他、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項に該当する営業を営む建築物
165㎡	100㎡	(D) 180㎡ (E) 3,000㎡
1.0m	0.5m	(D) 道路1.0m、隣地0.5m (E) 道路3.0m、隣地1.0m
15m	20m	(D) 20m (E) 隣地を第一種低住とみなしての日照確保の高さ
	次に該当するもの以外は設置してはならない 1 生垣 2 高さが1.5m以下の透視可能な材料(60cm以下の部分を除く。)で造られたもの又は、その内部を緑化したもの。	

建築物等の用途の制限（医大前、烏ヶ森地区）

用 途 地 域		第一種低層住専
地 区 計 画		専用住宅地区（A）
容 積 率 ・ 建 ぺ い 率		80・50
住宅、共同住宅（アパート）、寄宿舎（寮）、下宿		
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの ・事務所及び雑貨屋、八百屋、レストラン、そば・うどん店、すし店、喫茶店、理髪店、美容院、塾等 原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る ・畳屋、自転車屋、家庭電気器具店、パン屋、米屋、菓子屋、アトリエ、工房等		
店 舗 等	店舗の床面積が、150㎡以下のもの	
	店舗の床面積が、150㎡を越え、500㎡以下のもの	
	店舗の床面積が、500㎡を越え、1,500㎡以下のもの	
	店舗の床面積が、1,500㎡を越え、3,000㎡以下のもの	
	店舗の床面積が、3,000㎡を越えるもの	
事 務 所 等	事務所の床面積が、150㎡以下のもの	
	事務所の床面積が、150㎡を越え、500㎡以下のもの	
	事務所の床面積が、500㎡を越え、1,500㎡以下のもの	
	事務所の床面積が、1,500㎡を越え、3,000㎡以下のもの	
	事務所の床面積が、3,000㎡を越えるもの	
ホテル、旅館		
	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ場、バッティング練習場、スキー場	
	カラオケボックス等	
	麻雀屋、パチンコ屋、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 等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校、図書館	
	大学、高等専門学校、専修学校、病院等	
	神社、寺院、教会、巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	
	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（附属車庫を除く）	
	建築物附属自動車車庫	
	倉庫業倉庫	
	畜舎	
	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	
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	
	危険性が大きいかまた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	
庫 等	火薬、石油類、ガスなどの危険物	量が非常に少ない施設
		量が少ない施設
		量がやや多い施設
		量が多い施設
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等		

建てられる用途
 建築基準法により建てられない用途
 地区計画により建てられなくなる用途



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。

下野市建設水道部都市計画課

〒329-0492 栃木県下野市笹原 26 番地 TEL.0285-32-8909