

地区計画の手引き



吉岡町

YOSHIOKA TOWN

令和元年12月

1. 地区計画とは

地区計画とは、建築基準法における用途地域などの全国一律のルールに加えて、街区や共通した特徴を持っている場所を範囲とする「地区」を単位として、建築物の用途や高さ、色彩などに関するまちづくりのルールを地区の特性に応じて独自のルールとして都市計画に定めるものです。

2. 地区計画の目標

駒寄スマートIC東周辺地区

- ・本地区は、駒寄スマートICの東南部に位置し、幹線道路が交わる場所であるため、交通利便性が高く、集客性も良い地区である。広域交通の利便性を活かすことができる優良企業の誘致を進め、良好な商業集積地を形成することにより、町の持続的な発展、活力の維持を図り、安定的な税収と雇用の拡大をめざす。

前橋伊香保線吉岡バイパス地区

- ・本地区は、駒寄スマートICの東南部に位置し、幹線道路が交わる場所であるため、交通利便性が高く、集客性も良い地区である。バイパス機能としての速達性等を保持しつつ、市街地の無秩序な拡大や風俗施設など周辺環境への悪影響を防ぎながら、利便性向上や町の持続的な発展に資する店舗、工場などの立地について、周辺環境との調和を取ることを目標とする。

既存商業地地区

- ・本地区は、多くの町民が日常的な買い物をする店舗が集積する前橋伊香保線沿道の前橋市と隣接した地区である。良好な商業集積地の形成のため、無秩序な乱開発を規制し、都市基盤の整備を推進し、農地や住宅地等の周辺環境との調和に配慮した景観形成を目標とする。

3. 土地利用の方針(制限の概要)

駒寄スマートIC 東周辺地区

- ・ 地区を4地区に区分
- ・ 建築物の用途の制限
- ・ 建築物の規模の制限
- ・ 建築物の敷地面積の最低限度
- ・ 垣又は柵の構造の制限※一部除外
- ・ 建築物等の形態、意匠の制限

前橋伊香保線吉岡 バイパス沿線地区

- ・ 建築物の用途の制限
- ・ 建築物の規模の制限
- ・ 建築物の敷地面積の最低限度
- ・ 垣又は柵の構造の制限
- ・ 建築物等の形態、意匠の制限

既存商業地地区

- ・ 建築物の用途の制限
- ・ 建築物の敷地面積の最低限度
- ・ 垣又は柵の構造の制限
- ・ 建築物等の形態、意匠の制限

4. 地区整備計画～建築物を建てる時のルール～

(1) 建築物の用途の制限

地区の目指すまちづくりにそぐわないものを規制するため、建築物の使い方を制限するルールです。

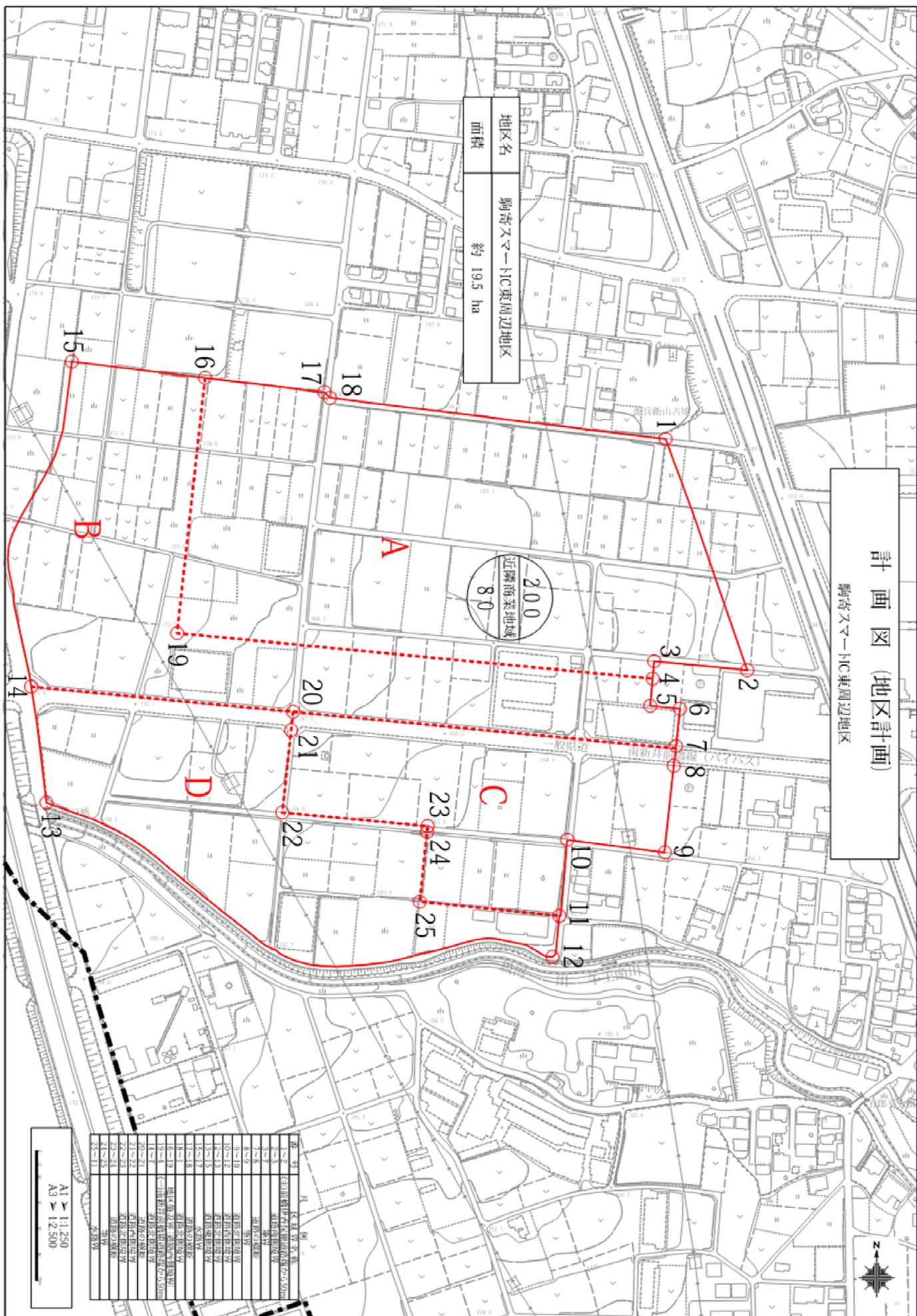
地区名	駒寄スマートIC東周辺地区			
A～D	A	B	C	D
建築物の用途の制限	以下のものは建築不可 1. 住宅 2. 共同住宅、寄宿舎又は下宿 3. 店舗、飲食店でその用途に供する部分の床面積の合計が10, 000㎡以内のもの 4. 事務所でその用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以内のもの 5. ホテル又は旅館 6. 畜舎(犬、猫等の小動物の畜舎で床面積の合計が15㎡を超えないものを除く。) 7. カラオケボックス、ダンスホール 8. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 9. 劇場、演芸場、観覧場 10. 学校(専修学校を含む。) 11. 図書館、博物館、美術館 12. 工場(建築基準法施行令第130条の6で定めるもの及び店舗に付属する自動車修理工場を除く。) 13. 危険物の貯蔵又は処理に供するもの(ガソリンスタンド、建築基準法施行令第130条の4第5号で定めるものその他これらに類するものを除く。) 14. 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、第6項から第11項まで及び第13項のいずれかに規定する営業の用に供するもの 15. 卸売市場、火葬場又はと畜場、汚物処理場、ごみ焼却場その他建築基準法施行令第130条の2の2で定める処理施設の用途に供するもの	以下のものは建築不可 1. 住宅 2. 共同住宅、寄宿舎又は下宿 3. 店舗、飲食店でその用途に供する部分の床面積の合計が150㎡以内のもの 4. 事務所でその用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以内のもの 5. ホテル又は旅館 6. 畜舎(犬、猫等の小動物の畜舎で床面積の合計が15㎡を超えないものを除く。) 7. カラオケボックス、ダンスホール 8. マージャン屋、ぱちんこ屋、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 9. 劇場、演芸場、観覧場 10. 学校(専修学校を含む。) 11. 図書館、博物館、美術館 12. 工場(建築基準法施行令第130条の6で定めるもの及び店舗に付属する自動車修理工場を除く。) 13. 倉庫業を営む倉庫 14. 危険物の貯蔵又は処理に供するもの(ガソリンスタンド、建築基準法施行令第130条の4第5号で定めるものその他これらに類するものを除く。) 15. 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、第6項から第11項まで及び第13項のいずれかに規定する営業の用に供するもの 16. 卸売市場、火葬場又はと畜場、汚物処理場、ごみ焼却場その他建築基準法施行令第130条の2の2で定める処理施設の用途に供するもの	以下のものののみ建築可 1. 住宅展示場 2. 事務所でその用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以内のもの	以下のものののみ建築可 1. 物品販売業を営む店舗でその用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以上5, 000㎡未満のもの 2. 事務所 3. 倉庫 4. 展示場
地区名	前橋伊香保線吉岡バイパス沿線地区			
建築物の用途の制限	以下のものののみ建築可 1. 住宅 2. 共同住宅 3. 店舗、飲食店でその用途に供する部分の床面積の合計が2, 500㎡以内のもの 4. 事務所でその用途に供する部分の床面積の合計が1, 500㎡以内のもの 5. 自動車車庫 6. 倉庫業を営まない倉庫 7. 作業場の床面積の合計が300㎡を超えない自動車修理工場 8. ガソリンスタンド			
地区名	既存商業地地区			
建築物の用途の制限	以下のものは建築不可 1. 長屋(2戸を除く。) 2. 共同住宅、寄宿舎又は下宿 3. ホテル又は旅館 4. カラオケボックス、ダンスホール 5. マージャン屋、ぱちんこ屋、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 6. 劇場、演芸場、観覧場 7. 学校(専修学校を含む。) 8. 図書館、博物館、美術館 9. 自動車車庫(建築物に付属するものを除く。) 10. 倉庫業を営む倉庫 11. 畜舎(犬、猫等の小動物の畜舎で床面積の合計が15㎡を超えないものを除く。) 12. 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、第6項から第11項まで及び第13項のいずれかに規定する営業の用に供するもの 13. 卸売市場、火葬場又はと畜場、汚物処理場、ごみ焼却場その他建築基準法施行令第130条の2の2で定める処理施設の用途に供するもの			

※ この他に、用途地域(近隣商業地域)による建築物の制限があります。
また、上記は地区計画の概要であり、全ての制限について記載したものではありません。

計画図 (地区計画)

駒奇スカーPIC東周辺地区

地区名	駒奇スカーPIC東周辺地区
面積	約 19.5 ha

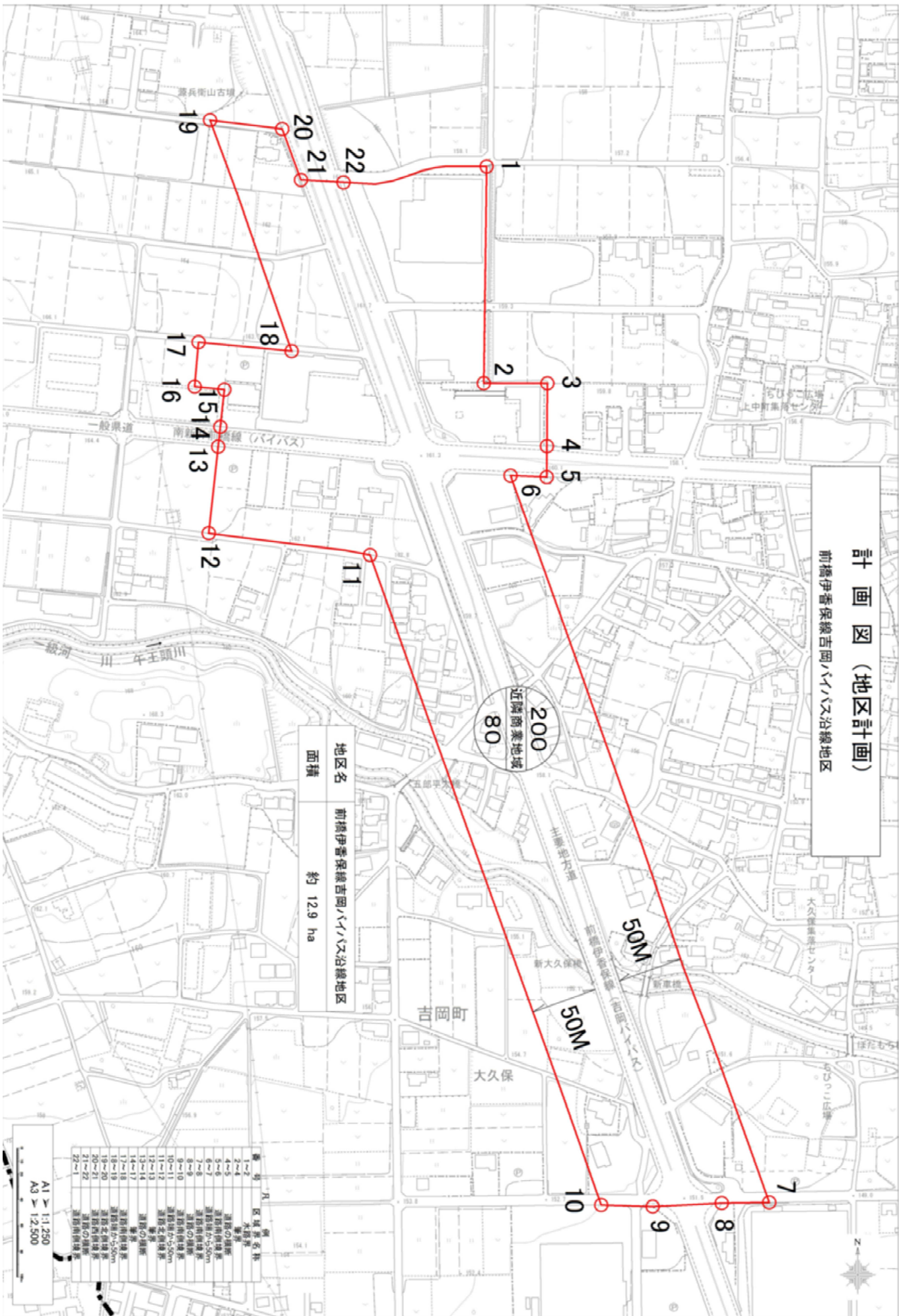


番号	名称
1	地区計画名称
2	地区計画区域
3	地区計画区域
4	地区計画区域
5	地区計画区域
6	地区計画区域
7	地区計画区域
8	地区計画区域
9	地区計画区域
10	地区計画区域
11	地区計画区域
12	地区計画区域
13	地区計画区域
14	地区計画区域
15	地区計画区域
16	地区計画区域
17	地区計画区域
18	地区計画区域
19	地区計画区域
20	地区計画区域
21	地区計画区域
22	地区計画区域
23	地区計画区域
24	地区計画区域
25	地区計画区域

A1 ≧ 1:1,250
A3 ≧ 1:2,500

計画図 (地区計画)

前橋伊香保線吉岡バイパス沿線地区



地区名 前橋伊香保線吉岡バイパス沿線地区
面積 約 12.9 ha

番号	R	区域名	面積
1~2	1	道路の延長	約 1.2
3~4	2	道路の延長	約 1.2
5~6	3	道路の延長	約 1.2
7~8	4	道路の延長	約 1.2
9~10	5	道路の延長	約 1.2
11~12	6	道路の延長	約 1.2
13~14	7	道路の延長	約 1.2
15~16	8	道路の延長	約 1.2
17~18	9	道路の延長	約 1.2
19~20	10	道路の延長	約 1.2
21~22	11	道路の延長	約 1.2
23~24	12	道路の延長	約 1.2
25~26	13	道路の延長	約 1.2
27~28	14	道路の延長	約 1.2
29~30	15	道路の延長	約 1.2
31~32	16	道路の延長	約 1.2
33~34	17	道路の延長	約 1.2
35~36	18	道路の延長	約 1.2
37~38	19	道路の延長	約 1.2
39~40	20	道路の延長	約 1.2
41~42	21	道路の延長	約 1.2
43~44	22	道路の延長	約 1.2

A1 ≧ 1:1,250
A3 ≧ 1:2,500

計画図 (地区計画)

既存商業地区

前橋市

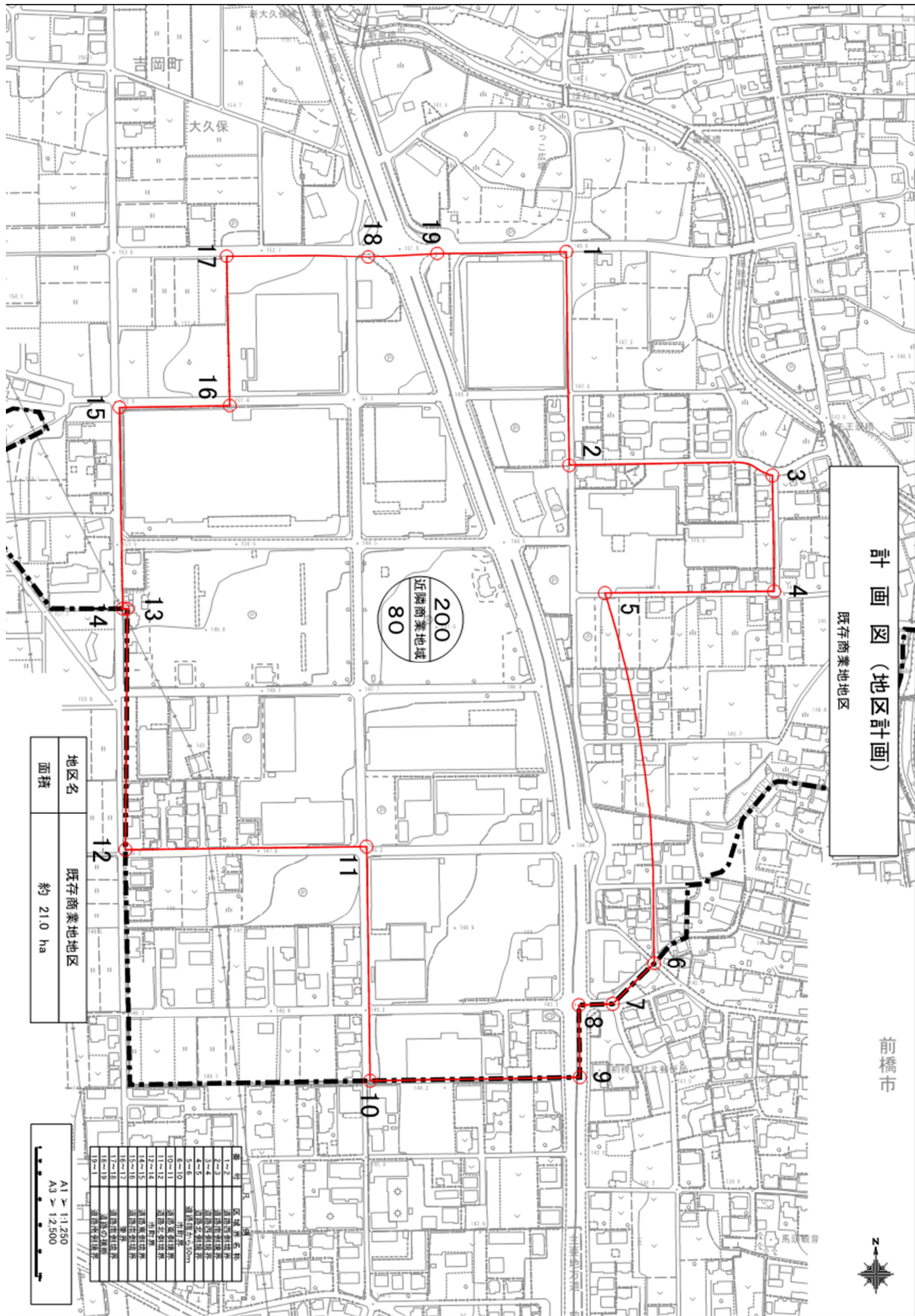


番号	区域名	面積
1~2	河原町地区	1.2
3~4	河原町地区	1.2
5~6	河原町地区	1.2
7~8	河原町地区	1.2
9~10	河原町地区	1.2
11~12	河原町地区	1.2
13~14	河原町地区	1.2
15~16	河原町地区	1.2
17~18	河原町地区	1.2
19~20	河原町地区	1.2

200
近隣商業地域
80

地区名	既存商業地区
面積	約 21.0 ha

A1 ≧ 1:1,250
A3 ≧ 1:2,500



4. 地区整備計画～建築物を建てる時のルール～

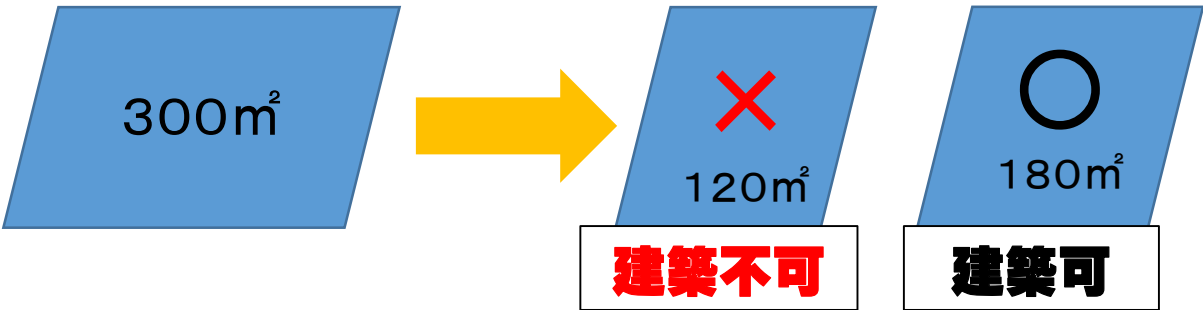
(2) 建築物の敷地面積の最低限度

新たに土地を分割して建築物を建てる場合に、最低限必要とされる敷地の面積で、狭小な敷地による住環境の悪化を防止するためのルールです。

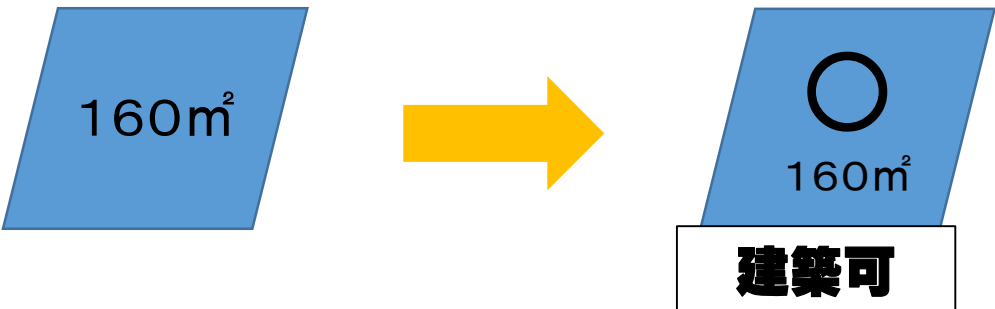
地区計画	敷地を分割して建築する場合の最低限度
駒寄スマートIC東 周辺地区	A地区13000㎡／B地区・D地区500㎡／C地区200㎡
前橋伊香保線吉岡 バイパス沿線地区	180㎡
既存商業地地区	150㎡

敷地面積の最低限度の制限イメージ(最低限度: 180㎡の場合)

敷地を分割したことにより、敷地面積の最低限度に満たない敷地ができた場合



地区計画の決定時点で最低限度に満たない敷地を一つの敷地として使用する場合



(3) 建築物の形態又は色彩その他の意匠の制限

建築物の派手な彩色や装飾を制限し、良好な景観形成を図るためのルールです。

建築物等の外壁・屋根は刺激的な色彩、装飾を避け、美観・風致を損なわないものとし、周囲と調和を図るよう努めるものとする。

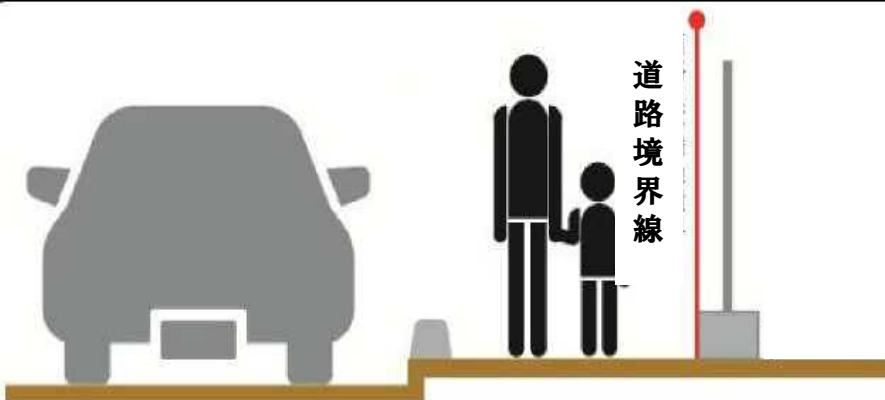
(4) 垣又は柵の構造の制限

まちの景観や安全性の向上、緑の多い街並みを形成するために垣又は柵の材料、形を定めたルールです。

垣又は柵の構造の制限

道路境界線から3m以内に設置する垣又は柵については、街並みの美観や歩行者の安全面の確保を図るため、生垣等(フェンス、柵等を含む)とし、ブロック塀その他これに類する不透視性の塀等は、設置してはならない。ただし、前面道路の路面の中心からの高さが0.6m以下の部分については、この限りではない。

※制限対象地区：駒寄スマートIC東周辺地区の一部、前橋伊香保線吉岡バイパス沿線地区の全部、既存商業地地区の全部



5. 届出の方法

地区整備計画区域内に建築物の建築や宅地造成等を行う場合に「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を判断します。

(1) 届出が必要な行為

- 土地の区画形質の変更（盛土、切土、道路や宅地の造成等）
⇒例：土地の一部を売却するために分筆する（土地の区画の変更）
住宅を建てるために盛土して整地する（土地の形の変更）
住宅を建てるために土地の地目を農地から宅地に変更する（土地の質の変更）
- 建築物の建築（新築、増改築、移転等）
⇒例：新しく住宅を建てる、増築を行う、建物を移転する
- 工作物の建設（垣、柵、門、塀、擁壁などの建設・変更）
⇒例：敷地内に新しく生け垣や門を設置する
- 建築物等の用途の変更（建築物等の使用目的の変更）
⇒例：住宅を店舗に変更するなど建物の全部又は一部の使い方を変える
- 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の変更
⇒例：外壁や屋根の色彩を変更する

(2) 届出が不要な行為

- 通常管理行為、軽易な行為（仮設物の建築や区画形質の変更、既存の建築物の管理行為等）
- 非常災害のための必要な応急処置として行う行為
- 国又は地方公共団体が行う行為
- 都市計画事業又はこれに準ずるものとして行う行為（土地区画整理事業、都市開発事業等）
- 開発許可を要する行為

(3)届出の方法

① 届出書類

地区計画の区域内における行為の届出書・・・・・・正副2部
(P. 参照)

添付書類・・・・・・正副2部

- ※ 届出書類は、添付図面をA4版に折り、届出書を表紙につけて、左綴じにして提出してください。
- ※ 建築主本人以外の者が代理で届出を行う場合、委任状を添付してください。
- ※ 地区計画の決定時点で、敷地面積の最低限度を満たしていない場合は、それを証明する書類（土地の登記事項証明書、土地売買契約書、賃貸借契約書等）を添付してください。

② 届出先

〒370-3692

群馬県北群馬郡吉岡町下野田560

吉岡町 建設課 都市建設室 (Tel:0279-54-3111 (代表))

③ 届出時期

工事（行為）着手日の30日前まで

- ※ 届出の行為（設計又は施行方法）を変更した場合、再度、変更届出書（P. 参照）（添付図書を含む）を提出してください。
- ※ 届出書類等の様式は、町HPからダウンロードできます。

(4) 手続きの流れ



(5) 届出様式

別記様式第 11 の 2 (第 43 条の 9 関係)

地区計画の区域内における行為の届出書

年 月 日

吉 岡 町 長 様

届 出 者	住所
	氏名
連絡先:	

都市計画法第 58 条の 2 第 1 項の規定に基づき、
土地の区画形質の変更
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
本竹の伐採

について、下記により届け出ます。

記

1 行為の場所	
2 行為の着手予定日	年 月 日
3 行為の完了予定日	年 月 日
4 設計又は施行方法	

(1) 土地の区画形質の変更		区域の面積			m ²
(2) 建築物の建築又は工作物の建設	(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)				
	(ロ) 設計概要		届 出 部 分	届 出 以 外 分 部	合 計
		(i) 敷 地 面 積			m ²
		(ii) 建築又は建設面積	m ²	m ²	m ²
		(iii) 延 べ 面 積	m ²	m ²	m ²
		(iv) 高さ 地盤面から _____ m	(v) 用途		
		(vi) 緑化施設の面積 _____ m ²	(vii) 垣又はさくの構造		
(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		
	m ²				
(4) 建築物等の形態又は意匠の変更		変更の内容			
(5) 木 竹 の 伐 採		伐採面積			m ²

手続者連絡先	TEL	法人名及び担当者名
--------	-----	-----------

- 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。
 - 届出者の氏名(法人にあってはその代表者の氏名)の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。
 - 建築物等の用途の変更について変更部分が二以上あるときは、各部分ごとに記載すること。
 - 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。
 - 同一の土地の区画について二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。
 - (v) 用途については、該当の地区計画整備計画区域の制限を参照し、記入すること。

別記様式第 11 の 3 (第 43 条の 11 関係)

地区計画の区域内における行為の変更届出書

年 月 日

吉 岡 町 長 様

届出者	住所
	氏名

連絡先

都市計画法第 58 条の 2 第 2 項の規定に基づき、届出事項の変更について、下記により届け出ます。

記

1 当初の届出年月日	年 月 日
2 変更の内容	
3 変更部分に係る行為の着手予定日	年 月 日
4 変更部分に係る行為の完了予定日	年 月 日

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 届出者の氏名（法人にあつてはその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。
- 3 変更の内容は、変更前及び変更後の内容を対照させて記載すること。

(6) 添付書類

別表(第 2 条関係)

行為の種類	図書	縮尺	備考
土地の区画形質の変更	位置図	1 / 1, 0 0 0 以上	方位、道路、目標となる地物、当該行為を行う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 / 1 0 0 以上	造成計画図及び断面図
建築物の建築(工作物の建設)又は用途の変更	位置図	1 / 1, 0 0 0 以上	方位、道路、目標となる地物、当該行為を行う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
	配置図	1 / 1 0 0 以上	敷地内における建築物又は工作物の位置を表示
	2 面以上の立面図	1 / 5 0 以上	屋根及び外壁の色彩を表示
	各階平面図	1 / 5 0 以上	用途を表示
建築物、工作物の形態又は意匠の変更	位置図	1 / 1, 0 0 0 以上	方位、道路、目標となる地物、当該行為を行う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
	配置図	1 / 1 0 0 以上	敷地内における建築物又は工作物の位置を表示
	2 面以上の立面図	1 / 5 0 以上	屋根及び外壁の色彩を表示
垣又は柵の設置若しくは形態又は意匠の変更	位置図	1 / 1, 0 0 0 以上	方位、道路及び目標となる地物を表示
	垣又は柵の設置平面図	1 / 1 0 0 以上	道路境界線から垣又は柵までの距離を表示
	垣又は柵の設置立面図	1 / 5 0 以上	垣又は柵の構造及び前面道路の路面の中心からの高さを表示 (注1)

※その他参考となるべき事項を記載した図書(求積図、面積算定図、外構図など)

注1)制限対象地区において不透視性のものを設置する場合は、前面道路の路面の中心からの高さも表示すること(0.6m以下まで可)

●お問い合わせ先

吉岡町役場 建設課 都市建設室

〒370-3692 群馬県北群馬郡吉岡町下野田560

☎ 0279-54-3111 FAX 0279-54-8681