

# 地区計画の手引

令和元年12月制定  
令和6年12月改定  
令和8年6月改定



吉岡町

YOSHIOKA TOWN

# 目次

1 地区計画とは.....	4
2 地区計画の目標.....	4
(1) 駒寄スマートIC東周辺地区.....	4
(2) 前橋伊香保線吉岡バイパス沿線地区.....	4
(3) 既存商業地地区.....	4
(4) 駒寄スマートIC西周辺地区.....	5
3 土地利用の方針(制限の概要).....	10
(1) 駒寄スマートIC東周辺地区.....	10
(2) 前橋伊香保線吉岡バイパス沿線地区.....	10
(3) 既存商業地地区.....	10
(4) 駒寄スマートIC西周辺地区.....	10
4 地区整備計画(建築物を建てる時のルール).....	11
(1) 建築物の用途の制限.....	11
ア 駒寄スマートIC東周辺地区.....	11
イ 前橋伊香保線吉岡バイパス沿線地区.....	14
ウ 既存商業地地区.....	14
エ 駒寄スマートIC西周辺地区.....	15
(2) 建築物の高さの最高限度.....	16
(3) 建築物の敷地面積の最低限度.....	17
(4) 建築物の壁面の位置の制限.....	18
(5) 建築物の形態又は色彩その他の意匠の制限.....	18
(6) 垣又は柵の構造の制限.....	19
5 届出の方法.....	20
(1) 届出が必要な行為.....	20
(2) 届出が不要な行為.....	20
(3) 届出の方法.....	21
(4) 手続の流れ.....	24
(5) 届出様式.....	25



# 1 地区計画とは

地区計画は、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、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、地区の特性に応じた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

### (1) 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す。広域交通の利便性を生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目指します。

### (2) 前橋伊香保線吉岡バイパス沿線地区

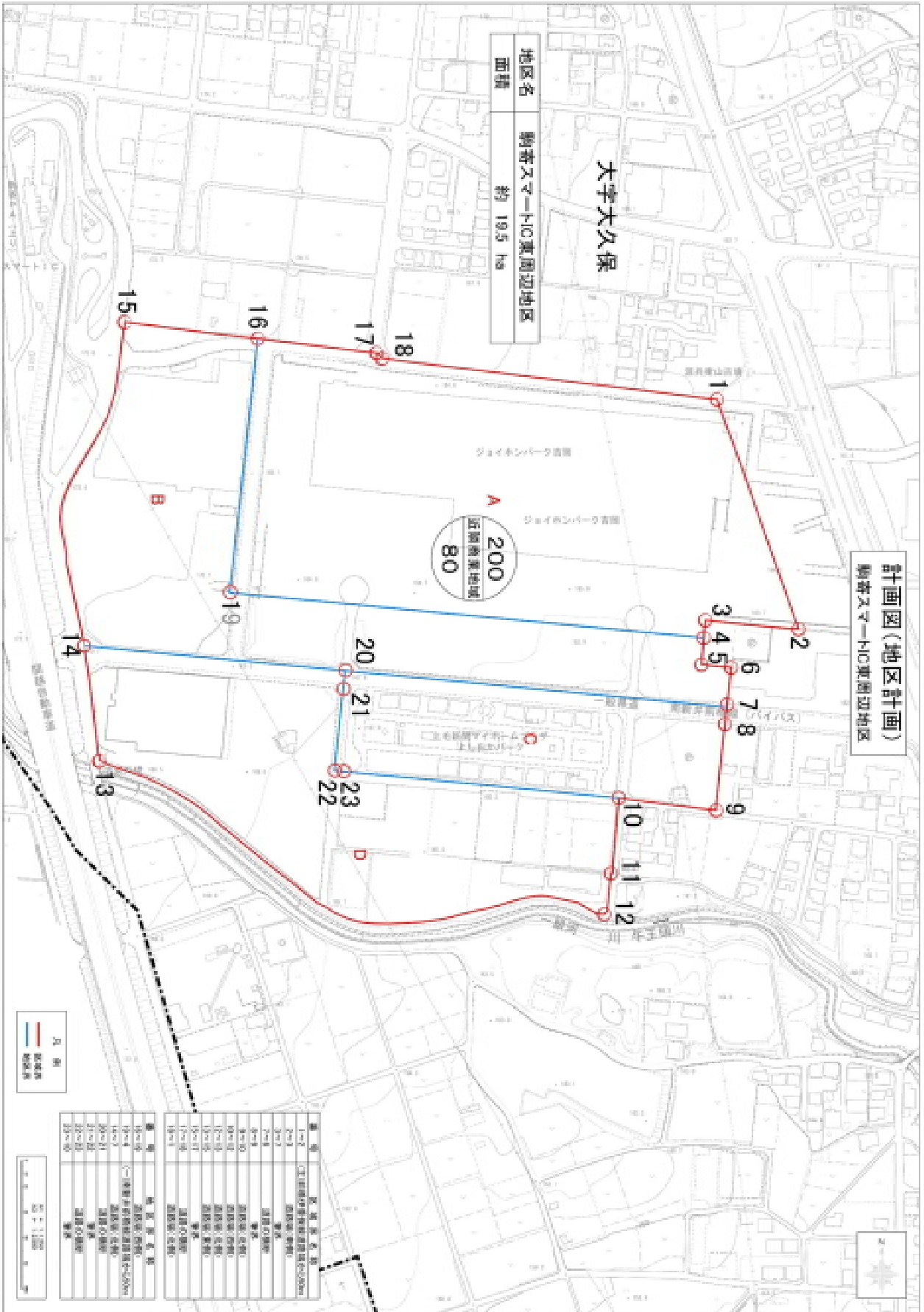
本地区は、駒寄スマートICの東南部に位置し、幹線道路が交わる場所であるため、交通利便性が高く、集客性も良い地区です。バイパス機能としての速達性等を保持しつつ、市街地の無秩序な拡大や風俗施設の建築などの周辺環境に対する悪影響を防ぎながら、利便性向上や町の持続的な発展に資する店舗、工場などの立地について、周辺環境との調和を取ることを目標とします。

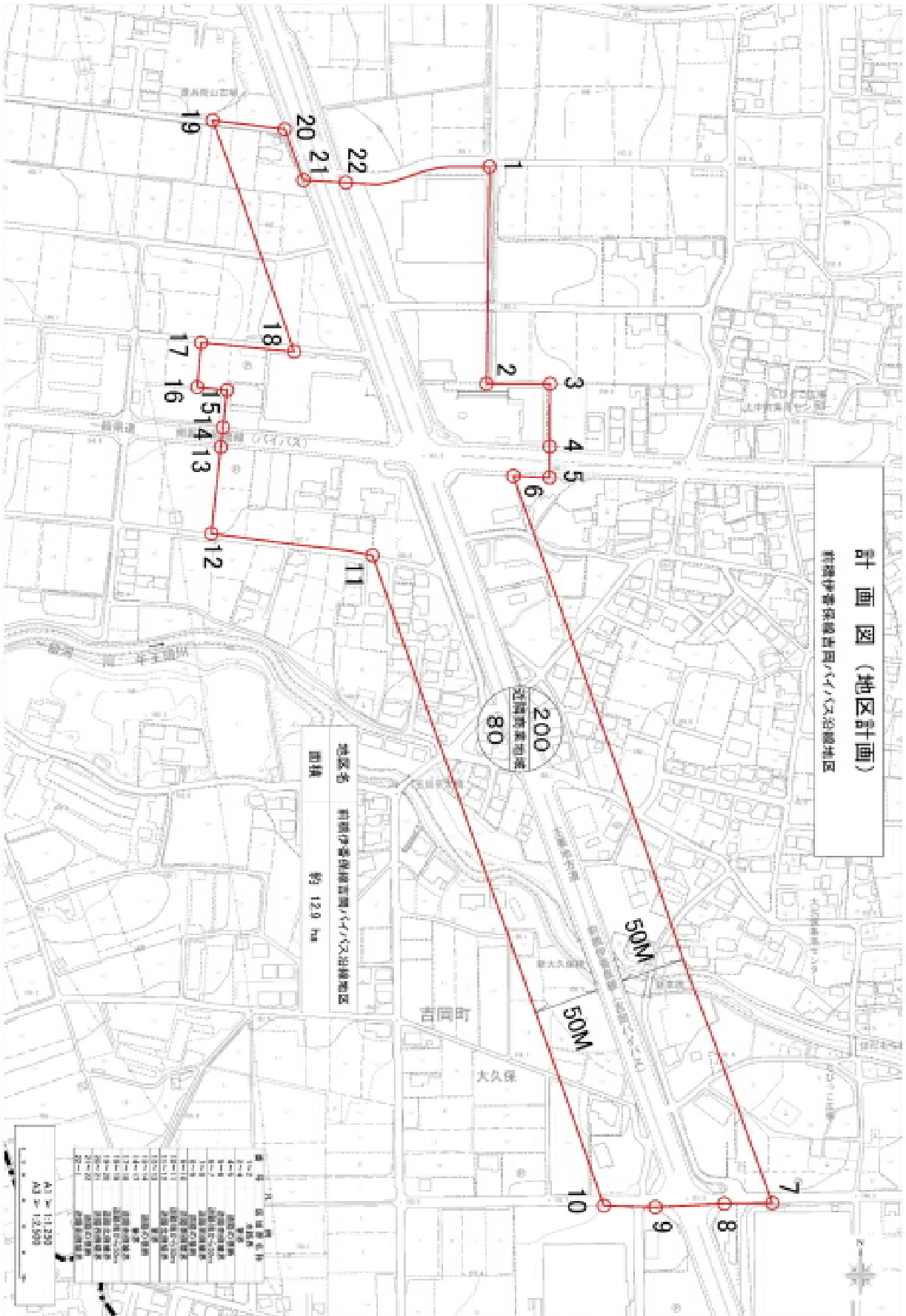
### (3) 既存商業地地区

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す。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します。

#### (4) 駒寄スマートIC西周辺地区

本地区は、関越自動車道駒寄スマートICの北西部に位置し、(一)南新井前橋線バイパスに近接する交通利便性の高い地区です。本地区においては、適正かつ合理的な土地利用を推進することにより、産業団地としての良好な環境を形成し、及び維持するとともに、周辺環境との調和を図ることを目標とします。









### 3 土地利用の方針(制限の概要)

#### (1) 駒寄スマートIC東周辺地区

- ア 地区を4地区に区分
- イ 建築物の用途の制限
- ウ 建築物の敷地面積の最低限度
- エ 建築物等の形態、意匠の制限
- オ 垣又は柵の構造の制限(C地区及びD地区に限ります。)

#### (2) 前橋伊香保線吉岡バイパス沿線地区

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

#### (3) 既存商業地地区

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

#### (4) 駒寄スマートIC西周辺地区

- ア 地区を3地区に区分
- イ 建築物の用途の制限
- ウ 建築物の高さの最高限度(A地区及びB地区に限ります。)
- エ 建築物の敷地面積の最低限度
- オ 建築物の壁面の位置の制限
- カ 建築物等の形態、意匠の制限
- キ 垣又は柵の構造の制限

## 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建築物の立地を規制する目的で、建築基準法における建築物の用途の制限に加えて、建築物の使い方を制限するルールです。

地区計画を決定した各地区に、建築してよい建築物の規定か、建築してはならない建築物の規定を設けています。

#### ア 駒寄スマートIC東周辺地区

A地区	<p>次に規定するものは、建築することができません。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>(1) 住宅</li><li>(2) 共同住宅、寄宿舍又は下宿</li><li>(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1万平方メートル以内のもの</li><li>(4) 事務所でその用途に供する部分の床面積の合計が500平方メートル以内のもの</li><li>(5) ホテル又は旅館</li><li>(6) 畜舎(犬、猫等の小動物の畜舎で床面積の合計が15平方メートルを超えないものを除く。)</li><li>(7) カラオケボックス又はダンスホール</li><li>(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</li><li>(9) 劇場、演芸場又は観覧場</li><li>(10) 学校(専修学校を含む。)</li><li>(11) 図書館、博物館又は美術館</li><li>(12) 工場(建築基準法施行令第130条の6に定めるもの及び店舗に附属する自動車修理工場を除く。)</li><li>(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号に定めるものその他</li></ul>
-----	---

	<p>これらに類するものを除く。)</p> <p>(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</p> <p>(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に定める処理施設の用途に供するもの</p>
B地区	<p><b>次に規定するものは、建築することができません。</b></p> <p>(1) 住宅</p> <p>(2) 共同住宅、寄宿舍又は下宿</p> <p>(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平方メートル以内のもの</p> <p>(4) 事務所でその用途に供する部分の床面積の合計が500平方メートル以内のもの</p> <p>(5) ホテル又は旅館</p> <p>(6) 畜舎(犬、猫等の小動物の畜舎で床面積の合計が15平方メートルを超えないものを除く。)</p> <p>(7) カラオケボックス又はダンスホール</p> <p>(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</p> <p>(9) 劇場、演芸場又は観覧場</p> <p>(10) 学校(専修学校を含む。)</p> <p>(11) 図書館、博物館又は美術館</p> <p>(12) 工場(建築基準法施行令第130条の6に定めるもの及び店舗に附属する自動車修理工場を除く。)</p> <p>(13) 倉庫業を営む倉庫</p> <p>(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号に定めるものその他これらに類するものを除く。)</p>

	<p>(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</p> <p>(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に定める処理施設の用途に供するもの</p>
C地区	<p><b>次に規定するもの以外は、建築することができません。</b></p> <p>(1) 住宅展示場</p> <p>(2) 事務所でその用途に供する部分の床面積の合計が500平方メートル以内のもの</p> <p>(3) 次に掲げる金融機関の店舗で床面積の合計が300平方メートル以上のもの</p> <p>ア 銀行法第2条第1項に規定する銀行</p> <p>イ 信用金庫法第4条の規定による免許を受けて金庫事業を行う信用金庫</p> <p>ウ 中小企業等協同組合法第3条第2号に掲げる信用協同組合</p> <p>エ 労働金庫法第6条の規定による免許を受けて金庫事業を行う労働金庫</p> <p>オ 農業協同組合法第10条第1項第2号及び第3号の事業を併せ行う農業協同組合</p>
D地区	<p><b>次に規定するもの以外は、建築することができません。</b></p> <p>(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平方メートル以上のもの</p> <p>(2) 事務所</p> <p>(3) 倉庫</p> <p>(4) 展示場</p>
基準日	令和元年12月9日
変更日	令和6年12月12日

## イ 前橋伊香保線吉岡バイパス沿線地区

全地区	<p>次に規定するもの以外は、建築することができません。</p> <p>(1) 住宅</p> <p>(2) 共同住宅</p> <p>(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平方メートル以内のもの</p> <p>(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平方メートル以内のもの</p> <p>(5) 自動車車庫</p> <p>(6) 倉庫業を営まない倉庫</p> <p>(7) 作業場の床面積の合計が300平方メートルを超えない自動車修理工場</p> <p>(8) ガソリンスタンド</p>
基準日	令和元年12月9日

## ウ 既存商業地地区

全地区	<p>次に規定するものは、建築することができません。</p> <p>(1) 長屋(2戸を除く。)</p> <p>(2) 共同住宅、寄宿舍又は下宿</p> <p>(3) ホテル又は旅館</p> <p>(4) カラオケボックス又はダンスホール</p> <p>(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</p> <p>(6) 劇場、演芸場又は観覧場</p> <p>(7) 学校(専修学校を含む。)</p> <p>(8) 図書館、博物館又は美術館</p> <p>(9) 自動車車庫(建築物に附属するものを除く。)</p> <p>(10) 倉庫業を営む倉庫</p> <p>(11) 畜舎(犬、猫等の小動物の畜舎で床面積の合計が15平</p>
-----	--

	<p>方メートルを超えないものを除く。)</p> <p>(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</p> <p>(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に定める処理施設の用途に供するもの</p>
基準日	令和元年12月9日

## エ 駒寄スマートIC西周辺地区

全地区	<p><b>1 用途地域の制限を受けるものに加え、次の各号に掲げる建築物は、建築することができません。</b></p> <p>(1) カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>(2) 巡査派出所、郵便局その他これらに類するもの</p> <p>(3) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(4) 公衆浴場</p> <p>(5) 診療所、保育所その他これらに類するもの(就業者の福利厚生のための附帯施設として設置されるものを除く。)</p> <p>(6) 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの</p> <p>(7) 自動車教習所</p> <p>(8) 畜舎</p> <p>(9) 卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場その他建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第130条の2の2に定める処理施設の用途に供する建築物</p> <p>(10) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第6項から第11項まで及び第13項のいずれかに該当する営業の用に供するもの</p>
A地区	<p><b>2 A地区及びB地区にあっては、第1項の規定による用途の制</b></p>

及び B 地区	<p>限に加え、次の各号に掲げる建築物は、建築することができません。</p> <p>(1) 建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第2(る)の項第1号及び第2号に掲げる建築物の用に供するもの</p> <p>(2) 騒音規制法(昭和43年法律第98号)第2条に規定する特定施設(空気圧縮機及び送風機を除く。)を扱う工場</p> <p>(3) 振動規制法(昭和51年法律第64号)第2条に規定する特定施設(圧縮機を除く。)を扱う工場</p>
基準日	令和8年6月19日

## (2) 建築物の高さの最高限度

都市計画に基づき、建築物の高さの最高限度を定めるもので、工業専用地域周辺の住環境を保全するために定めています。

地区計画		建築物の高さの最高限度
駒寄スマートI C東周辺地区	A地区	設けていません。
	B地区	
	C地区	
	D地区	
前橋伊香保線吉岡バイパス沿線地区		設けていません。
既存商業地地区		
駒寄スマートI C西周辺地区	A地区	
	B地区	25メートル
	C地区	設けていません。

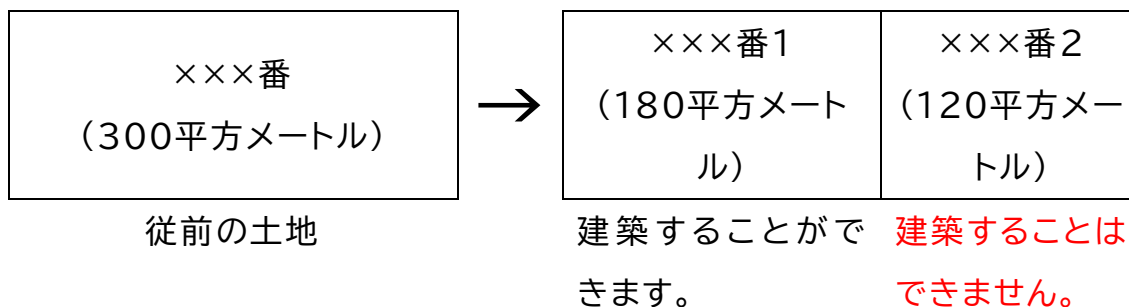
### (3) 建築物の敷地面積の最低限度

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I C東周辺地区	A地区	1万3,000平方メートル
	B地区	500平方メートル
	C地区	200平方メートル
	D地区	500平方メートル
前橋伊香保線吉岡バイパス沿線地区		180平方メートル
既存商業地地区		150平方メートル
駒寄スマートI C西周辺地区	A地区	1,000平方メートル
	B地区	3,000平方メートル
	C地区	

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は、その敷地には建築物を建てることはできません。ただし、地区計画の決定((1)における基準日)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は、建築物を建てることはできます。

例 前橋伊香保線吉岡バイパス沿線地区(最低限度180平方メートル)に所在する吉岡町大字大久保字〇〇×××番(地積300平方メートル)が分割される場合



#### (4) 建築物の壁面の位置の制限

統一感のある街並みの形成と、採光・通風の確保など、工業専用地域周辺の住環境を保全するために定めています。

地区計画		建築物の壁面の位置の制限
駒寄スマートI C東周辺地区	A地区	設けていません。
	B地区	
	C地区	
	D地区	
前橋伊香保線吉岡バイパス沿線地区		建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、15メートル以上でなければならない。
既存商業地地区		
駒寄スマートI C西周辺地区	A地区	
	B地区	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、10メートル以上でなければならない。
	C地区	

#### (5) 建築物の形態又は色彩その他の意匠の制限

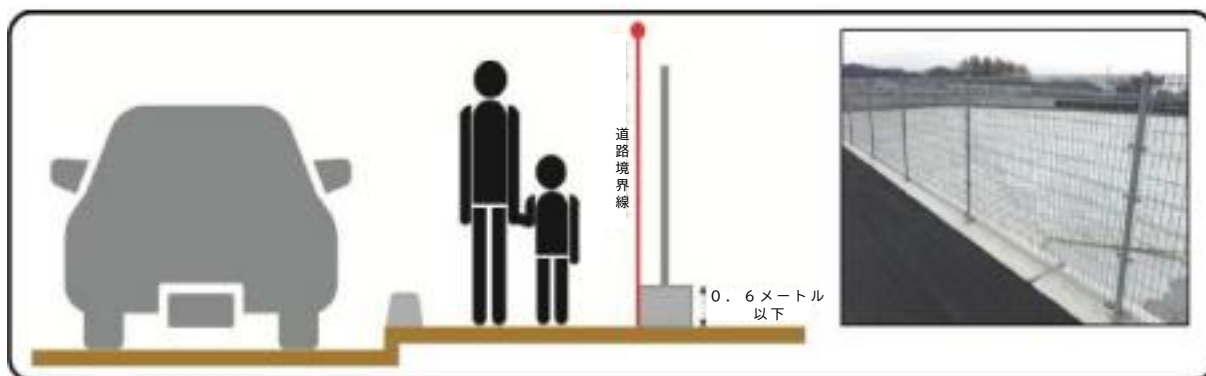
地区整備計画において、建築物の派手な彩色や装飾を制限し、良好な景観形成を図るためのルールを定めています。

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。

## (6) 垣又は柵の構造の制限

まちの景観や安全性の向上、緑の多い街並みの形成のため、垣又は柵の材料、形に関するルールを、一部の地区に定めています。

地区計画		垣又は柵の構造の制限
駒寄スマートI C東周辺地区	A地区	設けていません。
	B地区	
	C地区	
	D地区	
前橋伊香保線吉岡バイパス沿線地区		道路境界線から3メートル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0.6メートル以下の部分については、この限りでない。
既存商業地地区		
駒寄スマートI C西周辺地区	A地区	
	B地区	
	C地区	



## 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実施する場合に「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

届出が必要な行為とその例は、次のとおりです。

- ア 土地の区画形質の変更(盛土、切土、道路や宅地の造成等)  
土地の一部を売却するために分筆する、住宅を建てるために盛土して整地する、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
- イ 建築物の建築(新築、増改築、移転等)  
新しく住宅を建てる、増築を行う、建物を移転する
- ウ 工作物の建設(垣、柵、門、塀、擁壁などの建設・変更)  
敷地内に新しく生垣や門を設置する
- エ 建築物等の用途の変更(建築物等の使用目的の変更)  
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
- オ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の変更  
外壁や屋根の色彩を変更する

### (2) 届出が不要な行為

次の行為に対しては、届出を要しません。

- ア 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)
- イ 非常災害のための必要な応急処置として行う行為
- ウ 国又は地方公共団体が行う行為
- エ 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)
- オ 開発許可を要する行為

### (3) 届出の方法

#### ア 届出書類

新規の届出にあつては「地区計画の区域内における行為の届出書」に、変更の届出にあつては「地区計画の区域内における行為の変更届出書」に次の書類を添付し、正副2部を御提出ください。

添付書類の一覧			
行為の種類	図書	縮尺	備考
土地の区画形質の変更	位置図	1,000分の1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	100分の1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	1,000分の1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	100分の1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	50分の1以上	屋根及び外壁の色彩を表示
	各階平面図	50分の1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	1,000分の1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	100分の1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	50分の1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	1,000分の1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	100分の1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	50分の1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 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。
全て	その他参考となる事項を記載した図書		求積図、面積算定図、外構図など

#### イ 留意点

- (ア) 届出書類は、添付図面をA4版に折り、届出書を表紙として、左綴じにして御提出ください。
- (イ) 建築主本人以外の者が代理で届け出る場合、委任状を御添付ください。
- (ウ) 届出書及び委任状への押印は、要しません(必要に応じて本人確認を行います。)

(I) 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)を御添付ください。

ウ 届出先

〒370-3692

群馬県北群馬郡吉岡町大字下野田560番地

吉岡町 建設課 都市建設室

エ 届出の時期

工事(行為)着手日の30日前まで

オ 備考

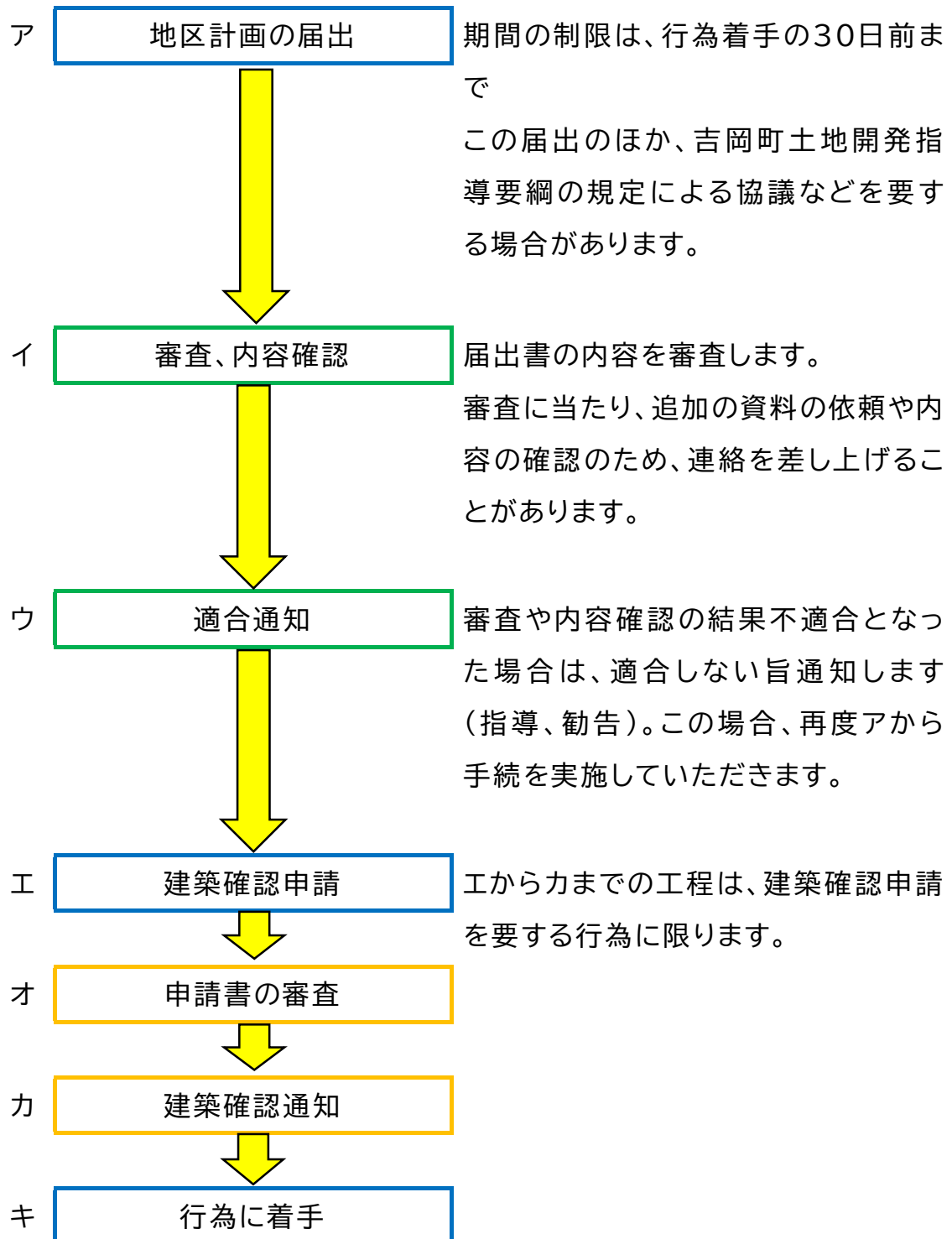
(ア) 届出書類等の様式は、町ホームページからダウンロードすることができます。

(イ) 地区計画の内容(建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の壁面の位置の制限及び垣又は柵の構造の制限)に違反して建築物を建築した場合は、10万円以下の罰金に処されることがあります。

## (4) 手続の流れ

青線部分が、みなさまに行っていただく工程です。

なお、緑線の部分は吉岡町が、橙線の部分は建築確認の部局(特定行政庁又は民間の指定確認検査機関)が行う工程です。





## イ 地区計画の区域内における行為の変更届出書

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 <span style="float: right;">印</span>

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

- 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。
- 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。

(問合せ先)

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大字下野田560番地

電 話 0279-54-3111

ファクシミリ 0279-54-8681