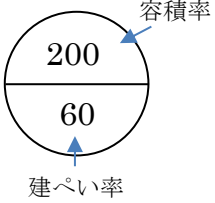


○土地利用の制限等について

種別	概要	
都市計画区域	○壬生町は全域が都市計画区域（宇都宮都市計画区域） ○宇都宮都市計画区域は、線引きをしている（市街化区域と調整区域の別を定めている）都市計画区域	
市街化区域・市街化調整区域（線引き）	○壬生町内の土地は、市街化区域または市街化調整区域のどちらかに区分 ○線引きをした日は、昭和 45 年 10 月 1 日	
用途地域 建ぺい率 容積率	○用途地域・建ぺい率・容積率については、用途地域図（1/2500）を参照 ○市街化調整区域の建ぺい率／容積率については一律で 60／200	
都市計画施設 （都市計画道路、公園、緑地）	○建築物の建築に当たって問題となる都市計画施設は、未整備の都市計画道路 ○都市計画図（1/20000）の都市計画道路の線が塗りつぶされているものは整備済み ○未整備の都市計画道路が敷地にかかる可能性がある場合は、都計法 53 条の許可申請の手続きが必要 ⇒ 県決定の都市計画道路であれば栃木土木事務所長宛ての許可申請 町決定の都市計画道路であれば町長宛ての許可申請 ※提出先はいずれも壬生町都市計画課	
防火・準防火地域 建築基準法 22 条区域	○防火・準防火地域はなし ○建築基準法の 22 条区域（屋根の耐火構造）は町全域が指定	
壁面後退 最低敷地面積	○地区計画で制限している地域あり（詳細は地区計画を参照）	
地区計画	○地区計画が定められている区域内において開発や建築を行う際には町長への届出書の提出が必要（様式は下記よりダウンロード可能） 地区計画 URL : http://www.town.mibu.tochigi.jp/docs/2015021200214/ ○壬生町において定められている地区計画は 8 箇所（地区計画の詳細については下記より確認） ⇒ 思川西部産業団地地区計画、おもちゃ団地地区計画、虹の杜ニュータウン地区計画、みぶ羽生田産業団地地区計画、みぶ中泉産業団地地区計画、獨協医科大学病院地区計画、六美町北部地区地区計画、壬生町本庁舎地区地区計画 ○工事（行為）着手の 30 日前までに届出が必要（届出を受理後、町から適合通知書を交付（通常 3～4 日）） ○建築確認申請の際に適合通知書の添付が必要	
土地区画整理事業	○六美町北部地区（大字壬生丁の一部及び大字安塚の一部）が施行中	
日影規制、斜線制限、絶対高さ制限	○規制内容は「建築形態規制（下野市・壬生町・野木町）」を参照 ○詳細については栃木県建築指導課審査指導第二担当に確認すること	

建ぺい率の角地緩和	○角地緩和の有無については、栃木県建築指導課審査指導第二担当に確認すること 【参考】栃木県建築基準法施行細則 (建築面積の敷地面積に対する割合の特例) 第十八条 次の各号のいずれかに該当する敷地の内にある建築物については、法第五十三条第三項第二号の規定を適用する。 一 法第四十二条に規定する道路により角地又ははさまれた敷地となる場合で、敷地の周辺の三分の一以上がその道路に接するもの。 二 公園、広場、川の類に接する建築敷地で、前号に準ずると認められるもの。
農地転用	○所管課は壬生町農業委員会事務局 ○開発や建築確認を行おうとする土地が農地の場合は農地転用が必要
林地開発	○所管課は壬生町農政課農業振興係 ○開発や建築確認を行おうとする土地が、森林法 5 条の森林（地域森林計画対象民有林）の場合は、伐採の届出が必要 ○面積が 1 ha を超える場合は林地開発許可が必要
建築協定 風致地区 土砂災害警戒区域 駐車場整備地区 生産緑地地区 特別用途地区 砂防指定地	○すべて、壬生町には定めなし
東日本大震災復興 特別区域法	○壬生町は対象地域外
壬生町土地利用に関する事前指導要綱に基づく協議	○1 ha 以上 5 ha 未満の土地について、開発事業を伴う土地の売買等の契約をしようとする場合、または開発事業を行うとすると協議が必要（ただし農地を 2 ha 以上含む土地の場合は除く） ○協議先は総合政策課企画調整係
栃木県土地利用に関する事前指導要綱に基づく協議	○5ha 以上の土地（または 2ha 以上の農地を含む土地）について、開発事業を伴う土地の売買等の契約をしようとする場合、または開発事業を行うとすると協議が必要 ○協議先は栃木県総合政策部地域振興課
国土利用計画法に基づく土地取引規制	○市街化区域内で 2,000 m²以上、市街化調整区域で 5,000 m²以上の土地の取引（売買、交換等）を行う場合、契約締結後 2 週間以内に権利取得者から届出が必要 ○窓口は総合政策課企画調整係

建築確認申請	○提出窓口は壬生町都市計画課（審査は栃木県建築指導課審査指導第二担当）、または民間の指定確認検査機関 ○建築物を建築しようとするときには市街化区域・調整区域関係なく原則必要																													
開発許可	○提出窓口は壬生町都市計画課、審査は栃木県都市政策課開発指導担当 ○建築物の建築を目的とした土地の区画形質の変更を行う場合に必要となる許可 ○市街化調整区域では面積に係わらず許可が必要 ○市街化区域では面積が 1,000 m²を超える場合は許可が必要 ○公共の用に供する施設（公園、緑地、道路、浸透枮、ごみステーション、下水道・上水道へ接続する管、消火栓など）を設置する場合は、壬生町と「<u>都計法 32 条に基づく協議</u>」を行い、公共施設の帰属先や管理者について事前に調整すること																													
後退用地（セットバック）の無償使用承諾及び寄付採納	○申請先は壬生町都市計画課都市計画係 ○建築基準法 42 条 2 項道路に接道する土地において建築を行う場合には、道路中心線から 2m の土地をセットバック ○後退用地無償使用承諾書を町に提出することでセットバック部分は非課税措置（その後の管理は壬生町） ○町に所有権を移したい場合は、セットバックする土地の部分を分筆した上で寄付採納願を提出																													
景観条例	○壬生町には景観条例の定めがないため、栃木県景観条例に従うこと ○県景観条例に基づく大規模行為届出の提出窓口は壬生町都市計画課、審査機関は栃木土木事務所管理課 ○届出の対象となる建築物及び工作物は以下のとおり <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">区分</th><th>高さ</th><th>建築面積</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">建築物</td><td>用途地域内</td><td>20m 超</td><td>1,500 m² 超</td></tr> <tr> <td>用途地域外</td><td>13m 超</td><td>1,000 m² 超</td></tr> <tr> <td colspan="2">さく、塀、擁壁など</td><td>5m 超</td><td>—</td></tr> <tr> <td colspan="2">電波塔、煙突など</td><td>15m 超</td><td>—</td></tr> <tr> <td colspan="2">電柱、送電鉄塔</td><td>20m 超</td><td>—</td></tr> <tr> <td colspan="2">観覧車等、アスファルトプラント等の製造施設、ガス・石油等貯蔵処理施設、ごみ焼却場等</td><td>15m 超</td><td>1,000 m² 超</td></tr> </tbody> </table>			区分		高さ	建築面積	建築物	用途地域内	20m 超	1,500 m ² 超	用途地域外	13m 超	1,000 m ² 超	さく、塀、擁壁など		5m 超	—	電波塔、煙突など		15m 超	—	電柱、送電鉄塔		20m 超	—	観覧車等、アスファルトプラント等の製造施設、ガス・石油等貯蔵処理施設、ごみ焼却場等		15m 超	1,000 m ² 超
区分		高さ	建築面積																											
建築物	用途地域内	20m 超	1,500 m ² 超																											
	用途地域外	13m 超	1,000 m ² 超																											
さく、塀、擁壁など		5m 超	—																											
電波塔、煙突など		15m 超	—																											
電柱、送電鉄塔		20m 超	—																											
観覧車等、アスファルトプラント等の製造施設、ガス・石油等貯蔵処理施設、ごみ焼却場等		15m 超	1,000 m ² 超																											
屋外広告物の掲出について	○申請先は壬生町都市計画課都市計画係 ○規制内容や手続きの詳細は、栃木県がホームページで公開している「屋外広告物の手引き」を参照																													
駐車場法	○次の 3 つの条件を満たす駐車場を設置する場合は、壬生町都市計画課に駐車場法の届出が必要 ①不特定多数が利用可能な駐車場 ②駐車ますの面積が 500 m²以上（約 25 台分） ③駐車料金を徴収																													