

上三川インターパークのまちづくり

地区計画届出の手引き

栃木県上三川町

目 次

1. はじめに	地区計画制度とは	1
2. 地区計画の内容	2
3. 地区計画の内容の趣旨と解説	4
4. 新築や増改築の際の手続き	10
5. 上三川インターパーク地区計画（計画書）	. . .	14
6. 上三川インターパーク地区計画（計画図）	. . .	16

1. はじめに —地区計画制度とは—

東谷・中島地区（インターパーク宇都宮南）は、北関東自動車道路宇都宮上三川インターチェンジ、新4号国道、国道121号等の枢要な広域交通網の結節点に位置しております。

この恵まれた交通利便性を活かし、宇都宮都市圏の産業拠点として工業流通産業の国際化・多様化・高度化に対応した新しいタイプの工業団地と、ゆとりある緑豊かな良好な環境の住宅地の整備を目指しております。

周辺環境に調和しながら、宇都宮都市圏の玄関口にふさわしい魅力ある新しい市街地の形成を目指し、将来においても守り、育てていくために、東谷・中島地区に「上三川インターパーク地区計画」という都市計画（まちづくりのルール）を定めました。

【 地区計画とは 】

地区計画は、特定の地区内において、良好な市街地環境の形成・保持のため、施設整備・建築物の整備・土地利用に関する一体的かつ総合的な計画で、地区にふさわしいきめ細かいルールを定めるものです。

新たな都市の拠点づくり等の特別な目的や望ましい市街地像を実現するため、土地区画整理事業による基盤整備等と併せて、街区単位で定めます。

「地区計画」が都市計画として決定されますと、その地域で建築などを行うときには、地区計画の内容を守ることが必要になります。（建築などを行う前に、町へ届出をしていただきます。）

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。

2. 地区計画の内容

東谷・中島地区（インターパーク宇都宮南）は、地区内を「一般住宅地区」、「沿道住宅地区」、「沿道型サービス施設地区」、「沿道型産業施設地区」、「中小規模産業施設地区」、「大規模工業流通施設地区」、「商業複合型施設地区」の7つの地区に分けて、それぞれの地区にふさわしいまちづくりを進めています。

上三川インターパーク地区計画は、そのうちの「大規模工業流通施設地区」に該当します。

地区名	地区の概要
一般住宅地区	良好な環境の低層住宅を中心とする地区です。
沿道住宅地区	主に住居の環境を守る地区です。住宅のほかに、近隣のための店舗や事務所などが建築できます。
沿道型サービス施設地区	主に住居の環境を守る地区です。共同住宅や店舗・事務所などが建築できます。
沿道型産業施設地区	就業者・事業者のための利便の増進を図るため、支援施設を誘導する地区です。
中小規模産業施設地区	主として工業や流通業の業務の利便の増進を図る地区です。中小規模の施設を誘導します。
大規模工業流通施設地区	主として工業や流通業の業務の利便の増進を図る地区です。大規模の施設を誘導します。
商業複合型施設地区	地域の核となる商業施設等を誘導する地区です。

上三川インターパーク地区計画	用途地域	容積率／建ぺい率
大規模工業流通施設地区	工業地域	200／60

上三川インターパーク地区計画で定められた建築物等に関する主な制限は、次のとおりです。

なお、地区計画についての詳しい内容については、4～9ページをご覧ください。

大規模工業流通施設地区

項 目	内 容
(1) 建築物等の用途の制限	制限を受け建築できない用途の建物
	住宅・共同住宅等 老人ホーム等 神社・寺院等 床面積3,000㎡を超えるボーリング場・スケート場等の運動施設 マージャン屋・ぱちんこ屋等 畜舎
(2) 敷地面積の最低限度	1,000㎡
(3) 壁面の位置	建築物の外壁などは、都市計画道路砂田磯岡線・東谷中島線の道路境界線から、2m以上離してください。 その他の道路境界線及び隣地境界線からは、1m以上離してください。
(4) 形態又は意匠	建物の形態又は意匠は、周辺環境に調和したものとしてください。
(5) かき・さくの構造	道路に面する塀の構造は、生け垣か、透視可能なフェンス等としてください。 管理上やむを得ず石塀などを設置する場合は、道路境界線から60cm以上後退し、後退した部分には、植栽などで緑化してください。

3. 地区計画の内容の趣旨と解説

【 建築物の用途の制限 】

次の用途に利用するものは、建築できません。

1. 住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿
2. 老人ホーム、福祉ホームなど
3. 神社、寺院、教会など
4. ボーリング場、スケート場、水泳場などの運動施設で床面積の合計が3,000㎡を超えるもの
5. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場など
6. 畜舎

趣 旨

建物の用途は、用途地域の種類によってそれぞれ制限を受けますが、地区計画を定めることによって、更にきめの細かい土地利用を誘導していきます。

解 説

住宅・共同住宅などの住居系を制限しますが、この地区に建てることのできる工場等と兼用する事業主の住宅や管理用住宅などは、建築することができます。

この場合の住宅部分は、建物全体の延べ面積の2分の1までに制限されます。

【 敷地面積の最低限度 】

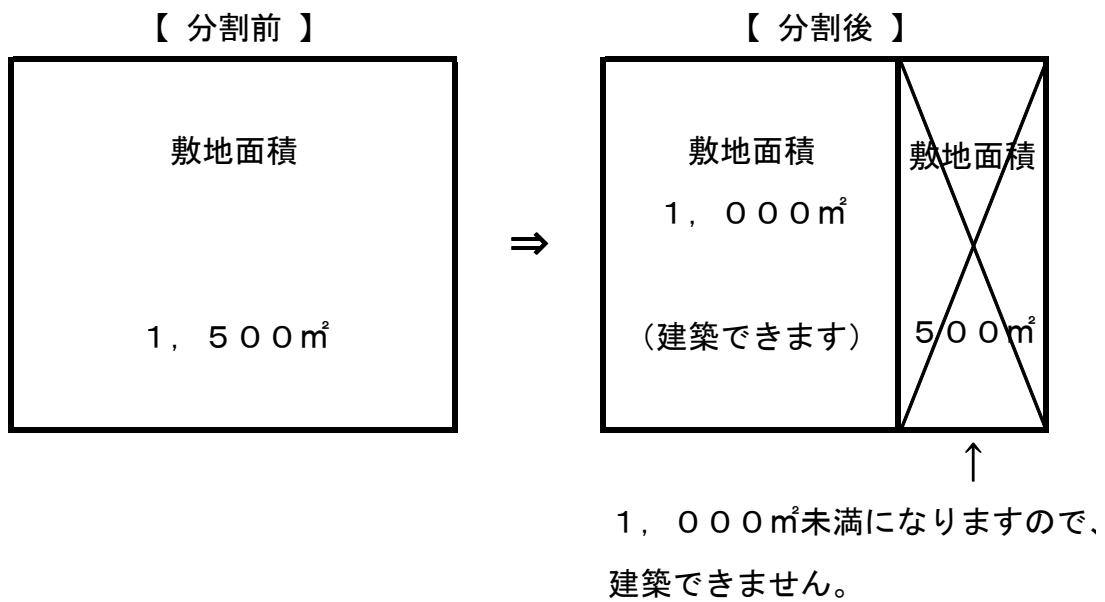
建築物の敷地面積の最低限度は **1,000㎡**とします。

趣 旨

新しい市街地にふさわしいゆとりあるまち並みをつくるため、宅地の細分化を制限しました。敷地を分割し、地区計画に掲げる面積未満になると、その敷地には建築できなくなります。

解 説

【 例 】



【 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、都市計画道路砂田磯岡線・東谷中島線の道路境界線までの距離は、**2メートル以上**とします。


その他の道路境界線及び隣地境界線までの距離は、**1メートル以上**とします。

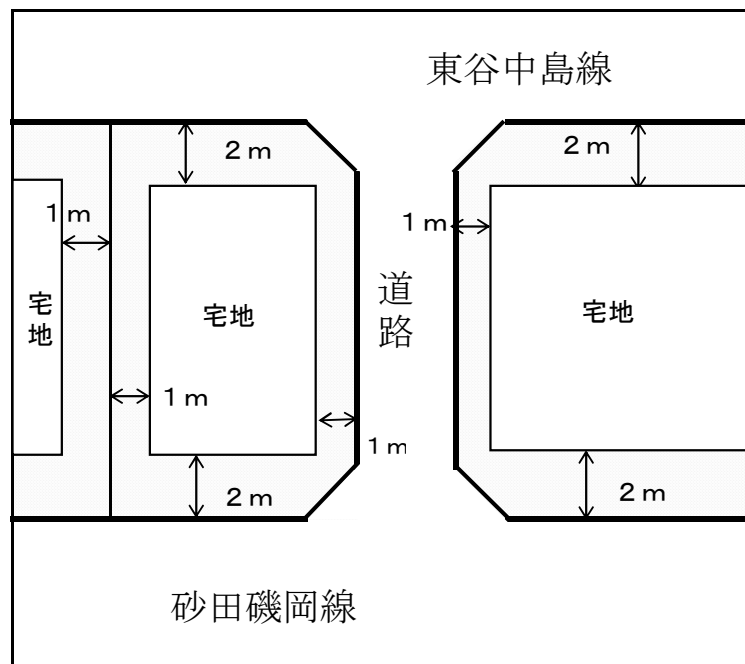
(隅切り部分を除きます。)

趣 旨

日照や通風の確保、また、広がりのある空間や植樹スペースを確保して、ゆとりのある、緑豊かなまち並みをつくるために、建物を道路や隣地から後退して建築していただく制限を定めます。

解 説

 には、建築物を建築できません。



※ 都市計画道路砂田磯岡線と東谷中島線の道路境界線からは、**2m**以上の後退が必要です。

※ 隣地境界線からも**1m**以上後退が必要です。

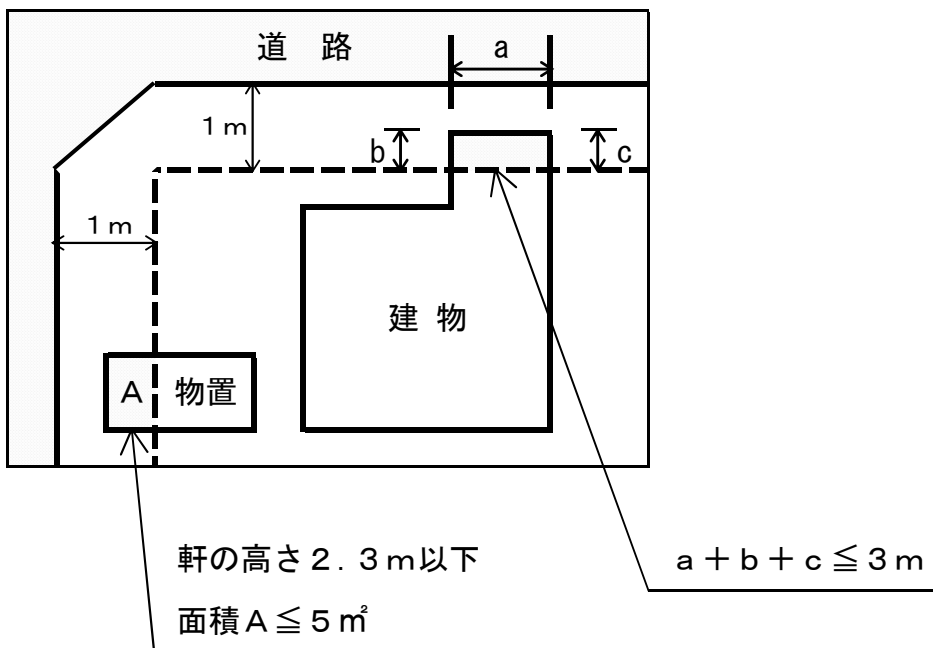
【 壁面の位置の制限の緩和 】

建築物等の壁面の位置には、特例があります。

- 1 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下である建築物又は建築物の部分
- 2 附属する物置等で、軒の高さが2.3メートル以下、かつ、床面積の合計が5平方メートル以下のもの

解説

建築できます



【 かき又はさくの構造の制限 】

道路に面する塀の構造は生垣にするか、またはフェンスや木柵等の透視性のあるものとしてください。基礎を設ける場合は、60センチメートル以下としてください。

管理上やむを得ず塀を設置しなければならない場合は、道路境界線から60センチメートル以上後退し、後退した部分に植栽してください。

趣 旨

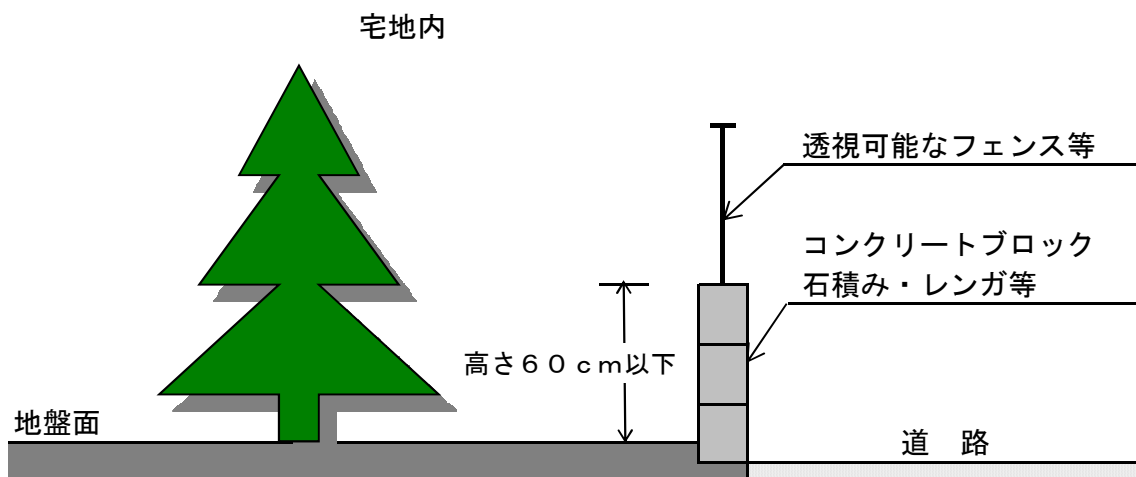
緑豊かなまち並みをつくとともに、震災時の防災や景観を考えて、かき又はさくの構造の制限を定めます。

解 説

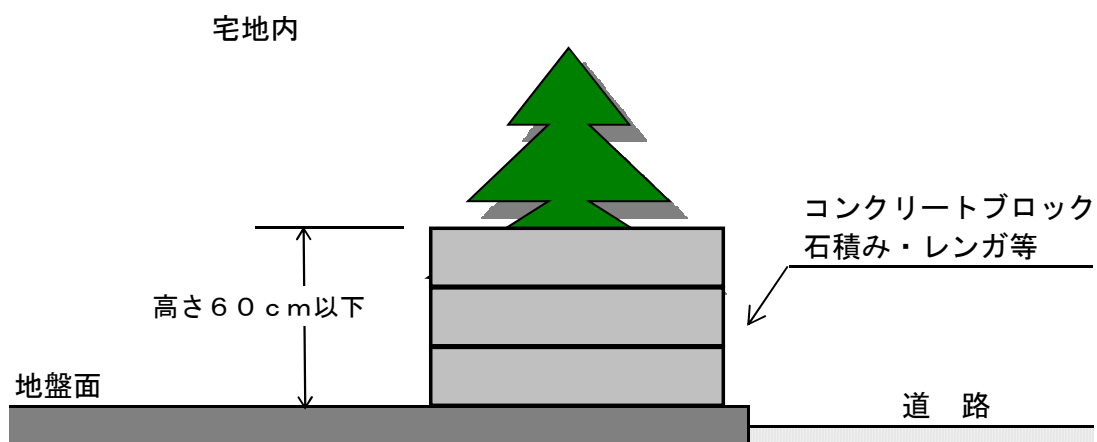
塀等を造る場合の制限ですので、駐車場の出入りなどで、造らない場合は、制限を受けません。

現在、適合していない塀などは制限されませんが、壊して新たに設置する場合は、基準に合わせていただきます。

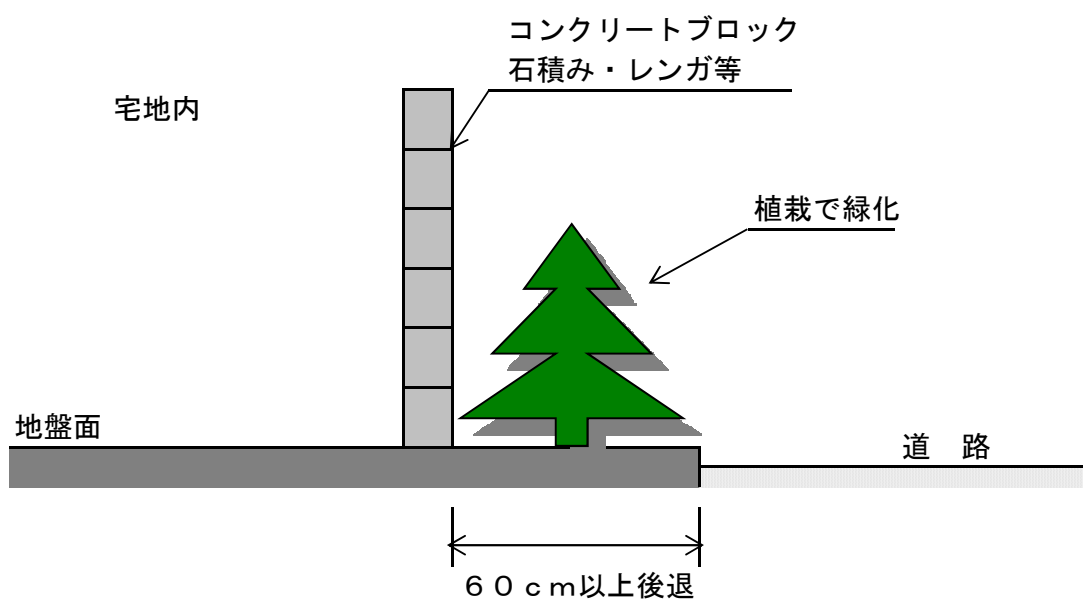
【 フェンス等を設置する場合 】



【 生垣等の場合 】



【 管理上やむを得ず塀を設置する場合 】



【 建築物の形態又は意匠の制限 】

建物の形態や意匠は、周辺の環境と調和したものとしてください。

4. 新築や増改築の際の手続き

地区整備計画区域内に建築物を建築したり、かき又はさくをつくる場合には、届出をしていただき、地区計画の内容に沿った計画であるかどうかを判断します。

届出の必要な行為 …… 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、建築物に附属する門や塀などが含まれます。 「建築」とは、新築、増改築、移転のことをいいます。
(2) 工作物の建設	「工作物」とは、かき、さく、塀、門、広告塔、看板などをいいます。
(3) 建築物、工作物の形態・意匠の変更	建築物等の屋根、外壁の色彩の変更、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	切土や盛土、区画等の変更をいいます。

※ 建築確認申請が不要な場合でも届出が必要になります。

勸 告

届出の行為が地区計画に合わない場合には、設計変更等の勧告を町長が行います。

また、建築物の新築・増改築に必要な「建築確認」も受けられません。

届出の方法 …… 次の書類を添えて、都市建設課まで届出てください。

〔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 (12ページ参照)
- (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

[以上の用紙は、都市建設課に用意されています。]

- (4) 設計図書

[13ページの指定図面を上記の(1)届出書と(2)適合通知書に添付してください。]

〔2〕 届出先

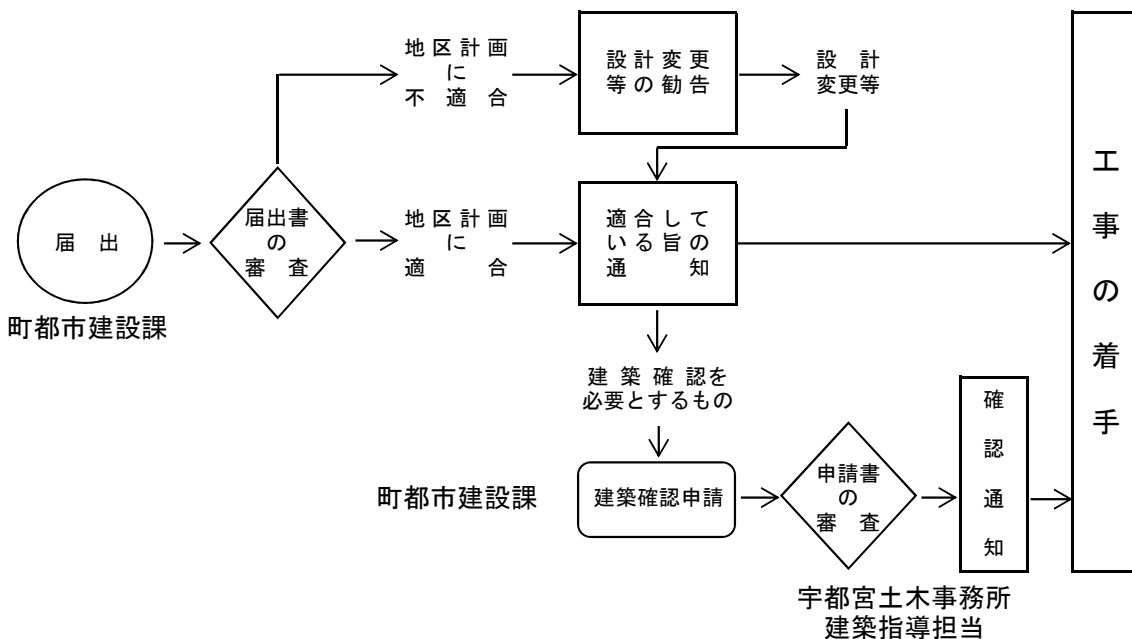
上三川町 都市建設課 都市計画係 ☎0285-56-9140

〔3〕 届出時期

工事（行為）着手日の30日前までに届出てください。

なお、設計や施行方法などを変更した場合は、〔1〕の(1)から(4)までの書類・図面を再度提出していただくことになります。

届出から工事着手まで



届出書の書き方

届出書は、下記の例を参考に書いてください。

第1号様式

地区計画の区域内における行為の届出書

上三川町長	殿	〇〇年△△月××日				
		届出者 住所 <u>上三川町しらさぎ1-1</u> 氏名 <u>上三川 一郎</u> (☎ 0285-56-0000)				
<p>都市計画法第58条の2第1項の規定に基づき、</p> <div style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> 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 木竹の伐採 </div> について、下記により届け出ます。						
記						
1 地区名	上三川インターパーク					
2 行為の場所	上三川町大字 磯岡〇〇番地					
3 行為の着手予定日	〇〇年△△月××日	4 行為の完了予定日 〇〇年△△月××日				
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) 設計の概要	届出部分	届出以外の部分	合計	
			(i) 敷地面積			1200.00 m ²
			(ii) 建築又は建設面積	700.00 m ²	m ²	700.00 m ²
			(iii) 延べ面積	700.00 m ²	m ²	700.00 m ²
			(iv) 高さ及び階数	地盤面から 15 m、地上 1 階、地下 階		
			(v) 用途	工場		
			(vi) 屋根及び外壁の色彩	屋根: グレー 外壁: ベージュ		
	(vii) かき又はさくの設置の有無及び構造	(有) (生垣)、無				
(3) 建築物等の用途の変更	(イ) 変更部分の延べ面積 m ²	(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					
(5) 木竹の伐採	伐採面積 m ²					
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一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 補佐 係長 係	建築物等に関する制限	用途		
			建ぺい率		
			容積率		
			最小敷地		
	通知欄			壁面	
	通知第 号			高さ階数	
年 月 日			かきさく		
			意匠		

太枠内は記入しないでください。

届出に必要な添付図書

届出に必要な図書は、下記の表のとおりです。

行為の種別	図面	縮尺	備考
(1) 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	1/100 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表示)
	立面図 (2面以上) 各階平面図	1/100 以上	建築物の高さと、外壁・屋根・屋外広告物の色彩を表示
	かき、さく の設置平面図	1/100 以上	かき又はさくを設置する場合、配置図を基に門、垣、塀、植栽等を記載したもの (垣、植栽については木竹名を記載)
	かき、さく の設置立面図	1/50 以上	かき又はさくの構造、高さを表示
(2) 建築物または 工作物の形態 ・意匠の変更	付近見取図	1/1,000以上	(1)の備考参照
	配置図	1/100 以上	
	立面図	1/100 以上	
	かき、さく の設置平面図	1/100 以上	
	かき、さく の設置立面図	1/50 以上	
(3) 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の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

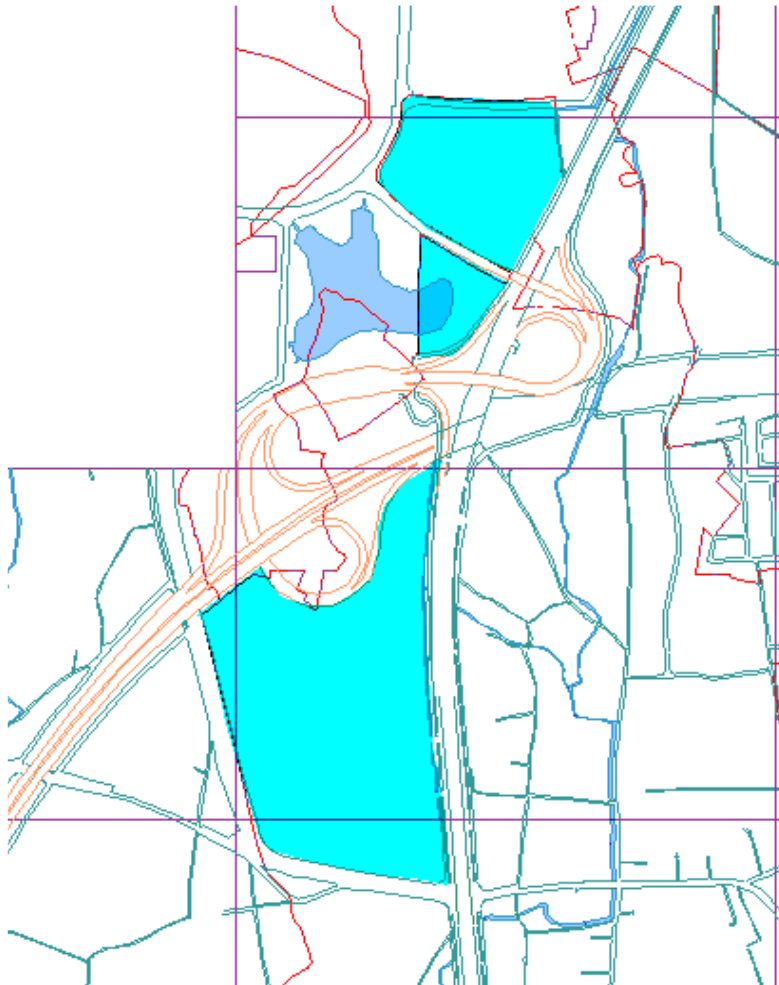
1. 必要に応じて、その他参考となるべき事項を記載した図書を添付してください。
2. 届出書の体裁は、添付図面をA4版に折り、届出書・適合通知書を表紙につけて、左とじにして提出してください。


5. 上三川インターパーク地区計画（計画書）

名 称		上三川インターパーク地区計画
位 置		上三川町大字磯岡の一部
面 積		約 19.0 ha
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、北関東自動車道宇都宮上三川インターチェンジ、新4号国道、国道121号等の重要な広域交通網の結節点に位置し、宇都宮都市圏の新たな産業拠点として、土地区画整理事業により整備している地区である。</p> <p>工業流通産業の国際化・多様化・高度化に対応した生産活動や物流業務を支援する機能の集積及び強化を図るとともに、都市圏の玄関口にふさわしい魅力ある都市空間の形成及び周辺環境と調和した新市街地の形成を図る。</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)</p> <p>新産業拠点としての位置付けを踏まえ、工業・流通系の施設の適正な配置を誘導し、合理的な土地利用を図る。</p> <p>また、新市街地にふさわしいゆとりある都市空間を確保し、緑豊かな都市環境を創出するため、緑地の保全を図るとともに、公共空間や宅地内の緑化に努める。</p> <p>(地区施設の整備方針)</p> <p>土地区画整理事業により都市基盤施設が一体的に整備されるため、地区計画の目標に照らして、これら地区施設の機能を損なわないよう維持・保全に努める。</p> <p>(建築物等の整備方針)</p> <p>都市活動の機能性を高めるとともに、緑豊かなゆとりある良好な都市環境の形成を図るため、建築物等の用途、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置建築物等の形態又は意匠、かき又はさくの構造の制限を行う。</p>
地区整備計画	建築物等に関する事項	<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 住宅（当地区内に建築できる用途で住宅を兼ねるものを除く。この場合居住の用に供する部分の床面積は、延べ面積の2分の1以下とする。） 2 共同住宅、寄宿舎又は下宿 3 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの 4 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 5 建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）別表第(に)項第3号に掲げる運動施設でその用途に供する部分の床面積の合計が3,000平方メートルを超えるもの 6 畜舎 7 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場の他これらに類するもの

地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	建築物の敷 地面積の最 低限度	1, 000㎡
		壁面の位置 の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から都市計画道路3・3・109号砂田磯 線及び3・4・133号東谷中島線との境界線（隅切り部を除く。）までの距離は、 2メートル以上とし、その他の道路境界線（隅切り部を除く。）及び隣地境界 線までの距離は、1メートル以上としなければならない。</p> <p>ただし、次の各号の一に該当する建築物又は建築物の部分を除く。</p> <p>1 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下である もの</p> <p>2 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、 かつ、床面積の合計が5平方メートル以内のもの</p>
		建築物等の 形態又は意 匠の制限	建築物等の形態又は意匠は、周辺環境に調和したものとする。
		かき又はさ くの構造の 制限	<p>道路境界線に面するかき又はさくの構造は、原則として生垣又は透視可能な フェンス等とする。（高さ60センチメートル以下の部分を除く。）</p> <p>ただし、管理上やむを得ず設置する塀で、前面道路境界線から60センチメ ートル以上後退し、後退した部分を植栽等で緑化したものは、この限りではな い。</p>

6. 地区計画（計画図）



凡 例	
	地区計画区域

都市計画について、ご意見、ご相談がありましたら
下記までお問い合わせください。

上三川町都市建設課

〒329-0696 栃木県河内郡上三川町しらさぎ一丁目1番地
TEL 0285-56-9140