

地区計画届出の手引き

(ゆうきが丘団地地区)

上 三 川 町

目 次

1	はじめに	1
2	地区整備計画の内容	2
3	地区整備計画の内容の趣旨と解説	3
	(1) 建築物等の用途について	3
	(2) 建築物の容積率、建ぺい率について	4
	(3) 敷地面積について	5
	(4) 壁面後退について	6
	(5) 建築物の高さについて	7
	(6) 建築物の形態又は意匠について	8
	(7) かき又はさくの構造について	8
4	新築や増改築の際の届出の方法	9
	● 届出の必要な行為 ●	
	● 届出書の書き方 ●	
	● 届出に必要な添付図書 ●	
5	ゆうきが丘地区地区計画（計画書）	14
	● ゆうきが丘地区 地区区分図 ●	

1 はじめに

ゆうきが丘地区は、上三川町の市街地より北西へ約4 km、JR宇都宮線石橋駅より北北東へ約2 kmの町北西部の丘陵地に位置し、民間開発により閑静な住宅地として整備され、建築協定により良好な住環境が保全されている地区であります。

そこで、建築物等の用途の混在や敷地の細分化などによる環境の悪化を防止し、緑あふれる良好な住宅地としての環境を将来にわたって維持保全することを目的として、『地区計画』によるまちづくりを進めることとしました。

『地区計画』は都市計画の制度で、“まちづくりの目標”と“まちづくりのルール”を都市計画として定め、それに基づいてよりよいまちをつくっていかうとするものです。

今後、この地区が目標とするまちづくりを実現していくためには、皆さん一人一人が建物を建てたり、土地の区画形質の変更をしたりするときに、“まちづくりのルール”を守っていただくことが非常に大切です。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25年12月6日に都市計画として定められた「ゆうきが丘地区地区計画」の内容を『届出』の方法を中心に、地区計画の内容と趣旨をご案内してあります。

内容を十分ご理解のうえ、ゆうきが丘地区における“まちづくりの目標”を皆さんの協力で実現していきましょう。

2 地区整備計画の内容

ゆうきが丘地区では、地区の特性に応じた合理的な土地利用を図るとともに、閑静な住宅地としての維持・保全を図るため、『地区全体を2つの区域』に分け、それぞれの地区にふさわしい環境を確保していくこととなります。

地区名	地区の概要
A地区	一戸建専用住宅を中心とした、良好な住宅地としての土地利用を図る地区
B地区	一戸建住宅に加え店舗等の立地を許容し、地区内住民の利便性の向上を図る地区

ゆうきが丘地区で定められた建築物等に関する概要は次のとおりです。

なお、地区計画についての詳しい内容については、計画書（P14）をご覧ください。

項目	内容	
	A地区	B地区
(1) 建築物等の用途	土地利用の方針に基づき、建築物等の用途を制限していきます。（3ページをご覧ください。）	
(2) 容積率／建ぺい率	100／50	200／60
(2) 敷地面積の最低限度	200㎡以上	
(3) 壁面の位置	建築物は道路境界線及び隣地境界線から1m以上後退して、建築することとします。	
(4) 建築物等の高さの最高限度	建築物等の高さは、12m以下とします。 また、道路斜線は前面道路の反対側の境界線までの水平距離に1.25を乗じて得たもの以下とします。	
	北側斜線は、真北方向までの水平距離に1.25を乗じたものに5mを加えたもの以下とします。	北側斜線は、真北方向までの水平距離に1.25を乗じたものに10mを加えたもの以下とします。
(5) 建築物等の形態又は意匠	建築物の屋根及び外壁の色彩は、周辺との調和を考慮して刺激的な原色をできるだけ避け、落ち着いた色調のものとしてします。 屋外広告物は、自家用広告物のみとし、また、周囲環境に調和した色彩としてします。	
(6) かき・さくの構造	かき又はさくを設置する場合は、生け垣又は透視可能な材質のもの（門扉部分は除きます。）で、高さ1.5m以下とします。なお、基礎として布コンクリート又は積石を行うときは、高さを0.6m以下とし、全体の高さは1.5m以下とします。	

3 地区整備計画の内容の趣旨と解説

(1) 建築物等の用途について

それぞれの地区の特性を踏まえ、目標とするまちづくりの実現のため、建てられる建築物の用途を定めます。

[A地区のルール]

A地区では、次に掲げる建築物が建築できます。

- ① 専用住宅（一戸建）
- ② 各種教室又は塾の用途を兼ねる一戸建住宅
（塾等の床面積が、50㎡以下かつ延べ床面積の1/2以下のものに限る。）
- ③ 出力の合計が0.75kw以下の原動機を使用する、美術品又は
工芸品を製作するための、アトリエ等の用途を兼ねる一戸建住宅
（アトリエ等の床面積が、50㎡以下かつ延べ床面積の1/2以下のものに限る。）
- ④ 一定規模以下の公共公益施設（巡査派出所、郵便局 等）
- ⑤ 地区集会所
- ⑥ 上記の建築物に附属するもの

[B地区のルール]

B地区では、次に掲げる建築物が建築できます。

- ① A地区①から④に掲げるもの
- ② 店舗、飲食店
（店舗等の床面積の合計が、150㎡以下のもの、2階以下のものに限る。）
- ③ 上記の建築物に附属するもの

(2) 建築物の容積率・建ぺい率について

周辺環境と調和した土地の有効利用と、オープンスペースが十分とれたゆとりある住宅地を形成するため、容積率、建ぺい率の最高限度を定めます。

[A地区のルール]

容積率の最高限度	100%
建ぺい率の最高限度	50%

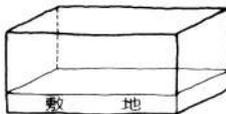
[B地区のルール]

容積率の最高限度	200%
建ぺい率の最高限度	60%

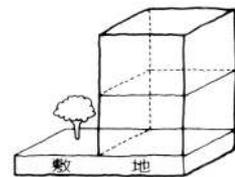
《 参考（容積率について） 》

- 建築物の各階の床面積の合計の敷地面積に対する割合のことです。
- 例えば、平屋で敷地いっぱいに建てるのと、敷地の半分を使って総2階の建築物を建てるのでは、容積率は同じ100%です。

建ぺい率 100%
容積率 100%



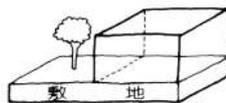
建ぺい率 50%
容積率 100%



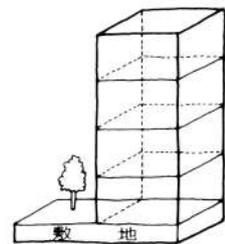
《 参考（建ぺい率について） 》

- 建築物の建築面積（いわゆる建坪）の敷地面積に対する割合のことです。
- 例えば、敷地面積と建築面積が同じであれば、何階建てであろうと建ぺい率は同じということになります。

建ぺい率 50%
容積率 50%



建ぺい率 50%
容積率 200%



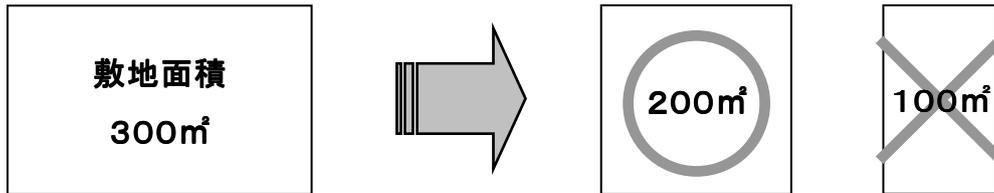
(3) 敷地面積について

敷地の細分化による建てづまり、日照・通風不足などの環境の悪化を防ぎ、ゆとりある安全で暮らしやすいまちづくりを目指すため、敷地面積の最低限度を定めます。

[全地区共通のルール]

敷地面積の最低限度 200㎡

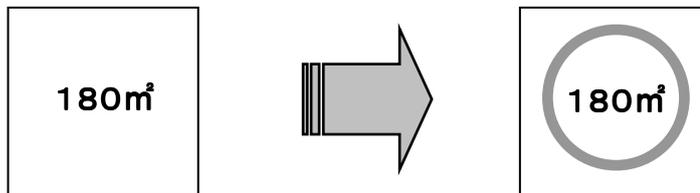
《 参 考 》



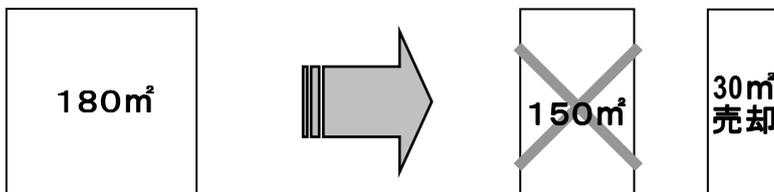
敷地面積が200㎡以上の土地を分割すると、
200㎡以上の土地には建物は建てられますが、
新たに200㎡未満となる土地には建物は建てられません。

《 参 考 》

※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。



敷地面積が200㎡未満の土地については、建物は建てられます。



敷地面積が200㎡未満の土地を分割すると、建物は建てられなくなります。

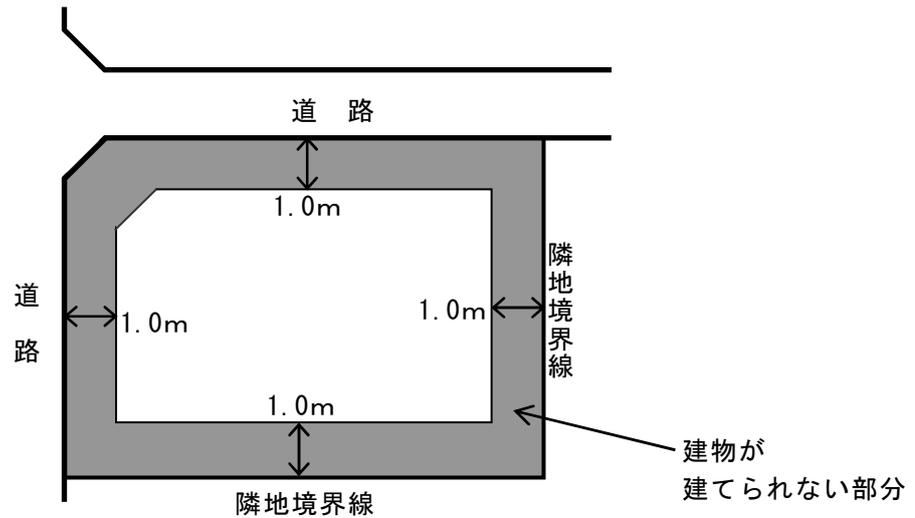
(4) 壁面後退について

建物が敷地ぎりぎりに建ち並ぶと、圧迫感のある窮屈な街なみとなってしまいます。そこで、敷地境界線から建築物の壁面までの距離を離すことで日照や通風を良くし、緑地空間を確保します。

[全地区共通のルール]

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、道路境界線及び隣地境界線までの距離（後退距離）は、1.0m以上とします。

《 参考図 》

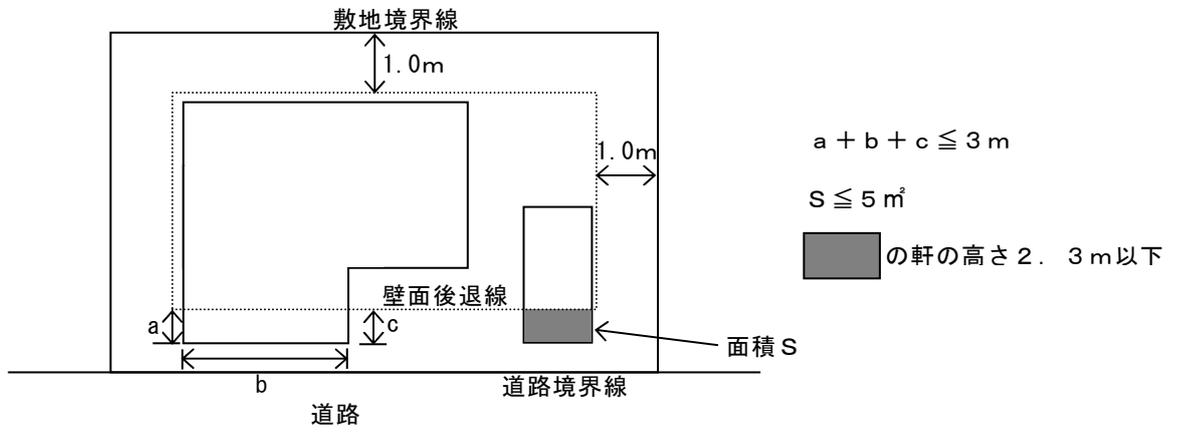


《 例外 》

次のような時は、壁面を後退することなく建築できます。

- (1) 外壁又はこれに代わる柱の中心の長さの合計が3m以下のもの
- (2) 物置その他これ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㎡以内であるもの
- (3) 軒の高さが2.3m以下の車庫で駐車台数が2台以内のもの

} 下図参照



(5) 建築物の高さについて

周辺の自然環境との調和に配慮したまちづくりを推進するため、建築物の高さの限度を定めます。

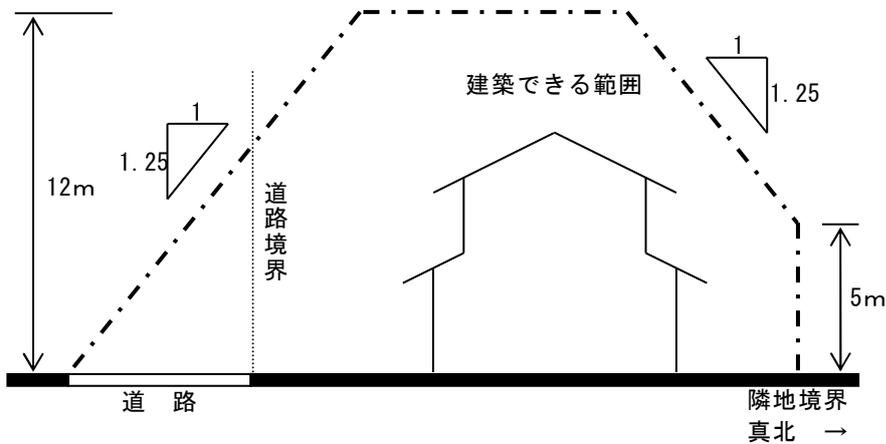
[A地区のルール]

- 建築物の高さは、12m以下とします。
- 建築物の各部分の高さは、前面道路の反対側の境界線までの水平距離に1.25を乗じて得たもの以下とします。
- 建築物の各部分の高さは、隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5mを加えたもの以下とします。

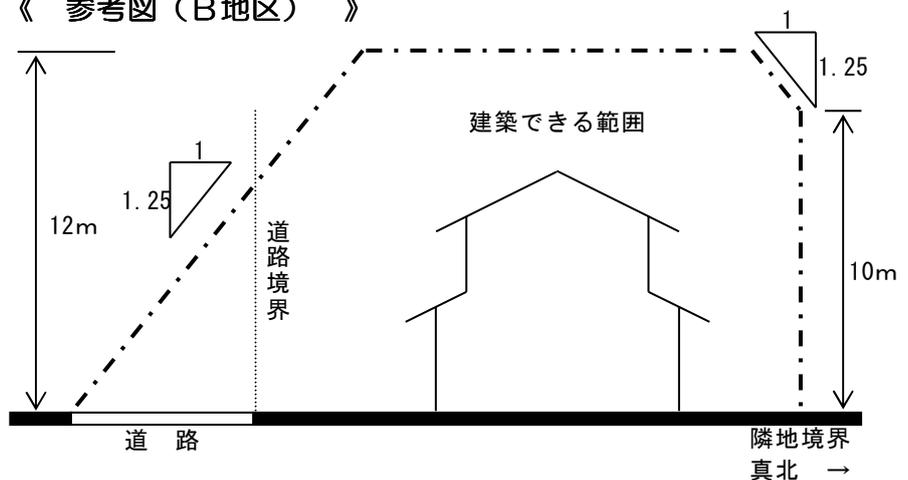
[B地区のルール]

- 建築物の高さは、12m以下とします。
- 建築物の各部分の高さは、前面道路の反対側の境界線までの水平距離に1.25を乗じて得たもの以下とします。
- 建築物の各部分の高さは、隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに10mを加えたもの以下とします。

《 参考図 (A地区) 》



《 参考図 (B地区) 》



(6) 建築物の形態又は意匠について

周辺の良好な自然環境や周辺の建物と調和するよう、建築物の形態又は意匠を定めます。

[全地区共通のルール]

- 建築物の屋根及び外壁の色彩は、周辺との調和を考慮して刺激的な原色をできるだけ避け、落ち着いた色調のものとしします。
- 屋外広告物は、以下のものに適合するものとしします。
 - (1) 自家用広告物のみとしします。
 - (2) 周辺環境に調和した色彩としします。

(7) かき又はさくの構造について

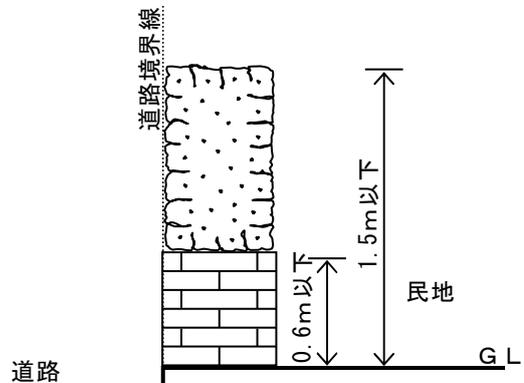
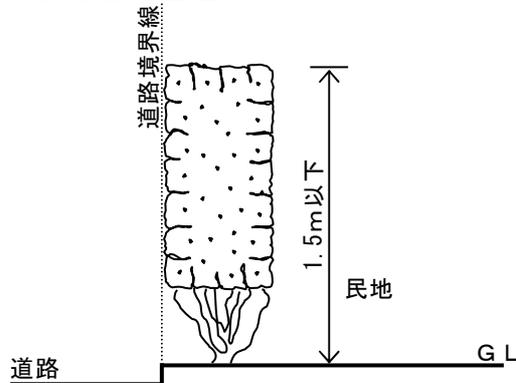
緑豊かなうるおいのあるまちなみをつくるとともに、地震時の防災や景観を考慮してかき又はさくの構造を定めます。

[全地区共通のルール]

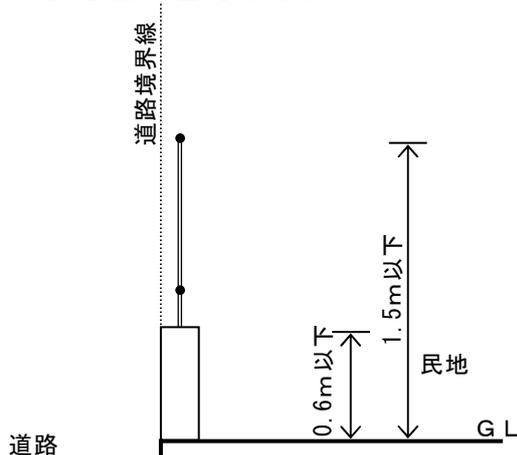
かき又はさくを設置する場合の構造は、生け垣又は透視可能な材質のもの（門扉部分は除きます。）で、高さ1.5m以下としします。

なお、基礎として布コンクリート又は積石を行うときは、その高さを0.6m以下とし、全体の仕上がり高さは1.5m以下としします。

《 参考図一 生垣 》



《 参考図一 透視可能なフェンス 》



4 新築や増改築の際の届出の方法

届出とは

地区計画の目標は、個々の建築行為などを規制・誘導することによって実現されていくため、地区整備計画区域内に建築物を建築・増築・改築・移転をしたり、宅地造成等を行う場合、「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を判断します。

なお、「届出」は、「建築確認申請」前に行ってください。

届出の必要な行為

「届出の必要な行為」で主なものは次のとおりです。
(建築物の延べ床面積が10㎡以下の場合でも届出が必要です。)

行 為	内 容 の 説 明
(1) 建築物の建築	「建築物」には、車庫、物置、建築物に附属する門又はへいなども含まれます。 「建築」とは、新築、増築、改築、移転のことをいいます。
(2) 工作物の建設	「工作物」には、かき、さく、へい、門、広告物、看板などが含まれます。
(3) 建築物の用途の変更	用途の変更とは、例えば、住宅を店舗などに変更することをいいます。
(4) 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。
(5) 土地の区画形質の変更	切土、盛土及び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。

届出の方法

届出書に添付図書を添えて、都市建設課まで届け出てください。

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
- (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

※ 上記の用紙は、都市建設課にあります。

また、ホームページからダウンロードすることもできます。

(4) 添付図書

- (1 3 ページの添付図書を上記の(1)届出書及び(2)適合通知書に
A 4 判に折りこみ、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

Tel 0285 (56) 9140 (直)

3. 届出時期

行為（工事）着工日の30日前までに届出てください。

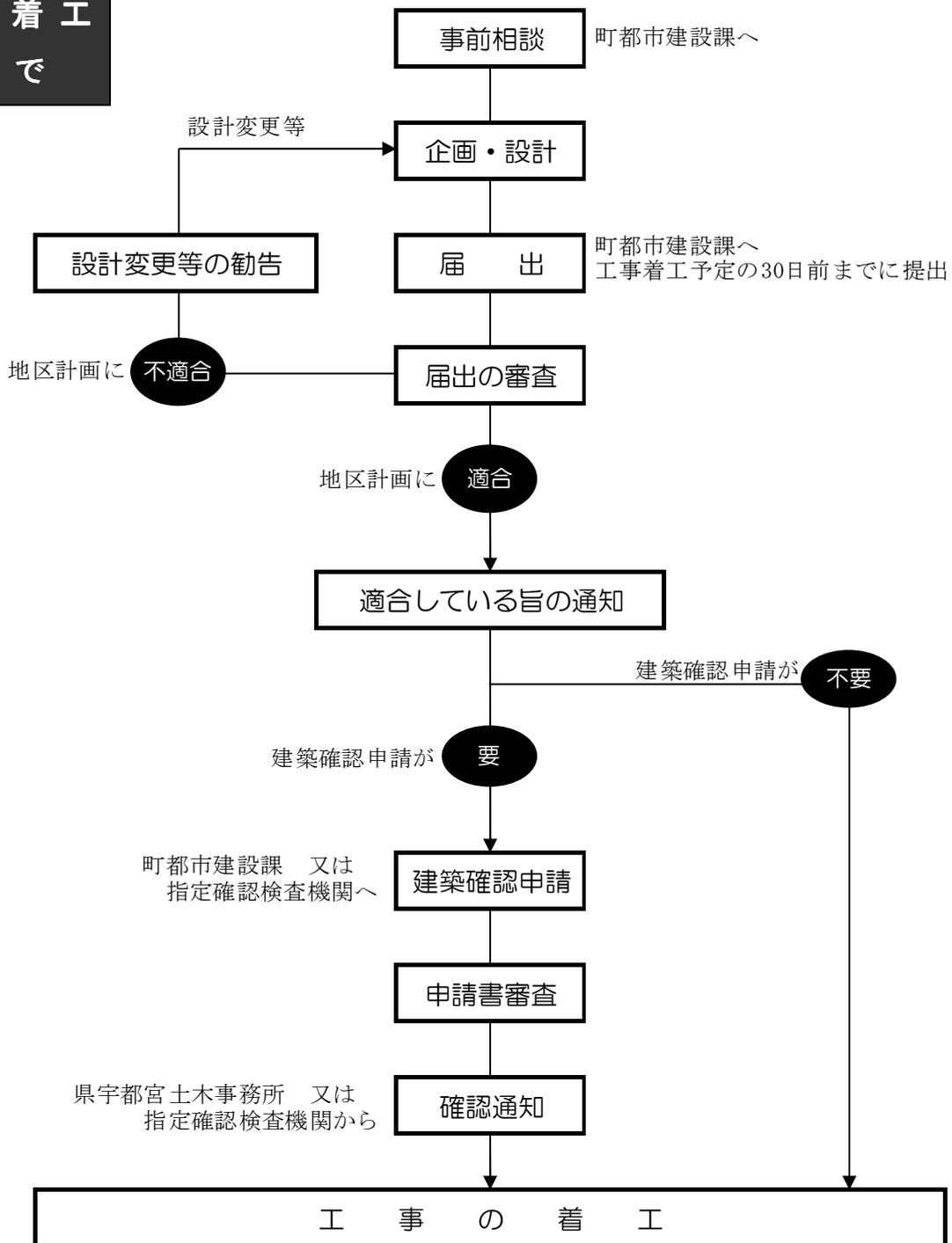
※ 届出に係る事項のうち、設計又は施行方法などを変更する場合には、1の(1)から(4)までの書類を再度提出していただくことになります

建築確認申請との関係

「建築確認申請」を要するものについては、「建築確認申請」時に「建築確認申請書」の正本に「地区計画の適合通知書」の「写し」を、また、副本に「地区計画の適合通知書」の「原本」を添付してください。

つまり、「地区計画の届出」を行ない、「地区計画の適合通知書」の交付を受けないと「建築確認申請書」は提出できないということになります。

届出から
工事着工
まで



勧告とは

届出の行為が地区計画に適合しない場合は、町長が設計変更等の「勧告」を行います。なお、届出を取り下げの場合は、取り下げ届出書をすみやかに提出してください。

届出書の書き方（例）

届出書の記入は次の例を参考にしてください。

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	2020年	3月	3日			
		届出者	住所 上三川町しらさぎ一丁目0-0				
		氏名	上三川 一郎				
		(Tel)	0285-56-0000				
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 木竹の伐採							
について、下記により届け出ます。 記							
1 地区名		ゆうきが丘団地地区					
2 行為の場所		上三川町大字 ゆうきが丘0-0					
3 行為の着手予定日		2020年 4月 5日	4 行為の完了予定日 2020年 7月 30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				
	建築物の建築又は概要	(2) (イ) 行為の種類別(建築物の建築、工作物の建設) (新築) 改築・増築・移転					
		設計	概要	(ロ) 届出部分		届出以外の部分	合計
				(i) 敷地面積			254.65 m ²
				(ii) 建築又は建設面積	82.81 m ²	m ²	82.81 m ²
				(iii) 延べ面積	132.49 m ²	m ²	132.49 m ²
				(iv) 高さ及び階数	地盤面から 8.6m、地上 2階、地下 階		
				(v) 用途	専用住宅		
				(vi) 屋根及び外壁の色彩	屋根: グレー 外壁: ページュ		
	(vii) かき又はさくの設置の有無及び構造	有 生垣、高さ1.4m)、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。				建築物等に関する制限	用途	
	課長	補佐	係長	係		建ぺい率	
						容積率	
	通知欄					最小敷地面積	
	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下さい。

◆届出に必要な添付図書◆

届出に必要な添付図書は、次の表のとおりです。

行為の種類	図 面		備 考	
		縮 尺		
(1) 建築物の建築、 工作物の建設又は建築物若しくは工作物の用途の変更	共 通	位置図	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又は工作物の位置及び壁面等の後退距離を表示
	建築物の場合	立面図	1/50以上	2面以上。各立面図の外壁・屋根に色彩を表示 地盤面からの高さを表示
		各階平面図	1/50以上	
	工作物の場合	設計図	1/50以上	計画平面図、横断図及び構造図等
		立面図	1/50以上	2面以上。各立面に色彩を表示 地盤面からの高さを表示
	かき・さくの場合	設計図	1/50以上	計画平面図、横断図及び構造図 かき・さくの構造、高さを表示
(2) 建築物又は工作物の形態又は意匠の変更	(1)の図面欄参照		(1)の備考欄参照	
(3) 土地の区画形質の変更	位置図	1/1,000以上	当該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	1/100以上	土地利用計画図、造成計画図及び断面図等	

- ※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判に折り、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。
 3 建築物の立面図には、道路斜線及び北側斜線を記載してください。

5 ゆうきが丘団地地区計画（計画書）

宇都宮都市計画地区計画の決定（上三川町決定）

都市計画 ゆうきが丘団地 地区計画を次のように決定する。

名 称	ゆうきが丘団地地区計画
位 置	上三川町大字ゆうきが丘の一部
面 積	約 28.7 ha
区域の整備・開発及び保全の方針	<p>地区計画の目 標</p> <p>本地区は上三川町の市街地より北西へ約4km、J R宇都宮線石橋駅より北北東へ約2kmの町北西部の丘陵地に位置し、民間開発により閑静な住宅地として整備され、建築協定により良好な住環境が保全されている地区である。</p> <p>そこで、本地区計画を策定することにより、建築物等の用途の混在や敷地の細分化などによる環境の悪化を防止し、緑あふれる良好な住宅地としての環境を将来にわたって維持保全することを目的とする。</p>
	<p>そ の 他 当該区域の 整備・開発 及び保全に 関する方針</p> <p>（土地利用の方針） 地区の特性に応じた合理的な土地利用を図るため、地区全体を2つに区分し、それぞれ以下の方針に基づき土地利用を図る。 地区の大部分を占める「A地区」については、一戸建専用住宅を中心とした、良好な住宅地としての土地利用を図る。 地区内の主要幹線道路である町道3-254号線沿道に位置する「B地区」については、一戸建住宅に加え店舗等の立地を許容し、地区内住民の利便性の向上を図る。</p> <p>（地区施設の整備の方針） 緑あふれる住宅地として良好な環境を維持するため、民間開発により整備された公園、緑道等の維持保全に努める。</p> <p>（建築物等の整備の方針） 地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、良好な住宅地としての維持保全を図るため、地区の特性に応じ、建築物等に関して次の制限を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> （1）建築物等の用途 （2）建築物の容積率の最高限度 （3）建築物の建ぺい率の最高限度 （4）建築物の敷地面積の最低限度 （5）壁面の位置 （6）建築物等の高さの最高限度 （7）建築物等の形態又は意匠 （8）かき又はさくの構造

	地区の区分	名称	A地区	B地区
		面積	約 26.0 ha	約 2.7 ha
地区整備に 関係する 事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 (1) 専用住宅（一戸建） (2) 建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)別表第二(イ)項第9号に掲げるもの (3) 住宅で建築基準法施行令(昭和25年政令第338号。以下「令」という。)第130条の3第6号及び第7号に掲げる用途を兼ねるもの(ただし、令第130条の3第6号及び第7号の用途に供する部分の床面積の合計は50㎡以下かつ延べ床面積の1/2以下とする。) (4) 地区集会所 (5) 前各号の建築物に附属するもの(令第130条の5各号に掲げるものを除く。)	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 (1) 専用住宅（一戸建） (2) 法別表第二(イ)項第9号に掲げるもの (3) 住宅で令第130条の3第6号及び第7号に掲げる用途を兼ねるもの(ただし、令第130条の3第6号及び第7号の用途に供する部分の床面積の合計は50㎡以下かつ延べ床面積の1/2以下とする。) (4) 法別表第二(ロ)項第2号に掲げるもの (5) 前各号の建築物に附属するもの(令第130条の5各号に掲げるものを除く。)	
	建築物の容積率の最高限度	10/10	20/10	
	建築物の建ぺい率の最高限度	5/10	6/10	
	建築物の敷地面積の最低限度	200㎡		
	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、道路境界線及び隣地境界線までの距離は、1.0m以上でなければならない。 ただし、建築物又は建築物の部分が次の各号の一に該当する場合を除く。 (1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3.0m以下であるもの (2) 軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5.0㎡以内の物置その他これに類するもの (3) 軒の高さが2.3m以下の車庫で駐車台数が2台以内のもの		

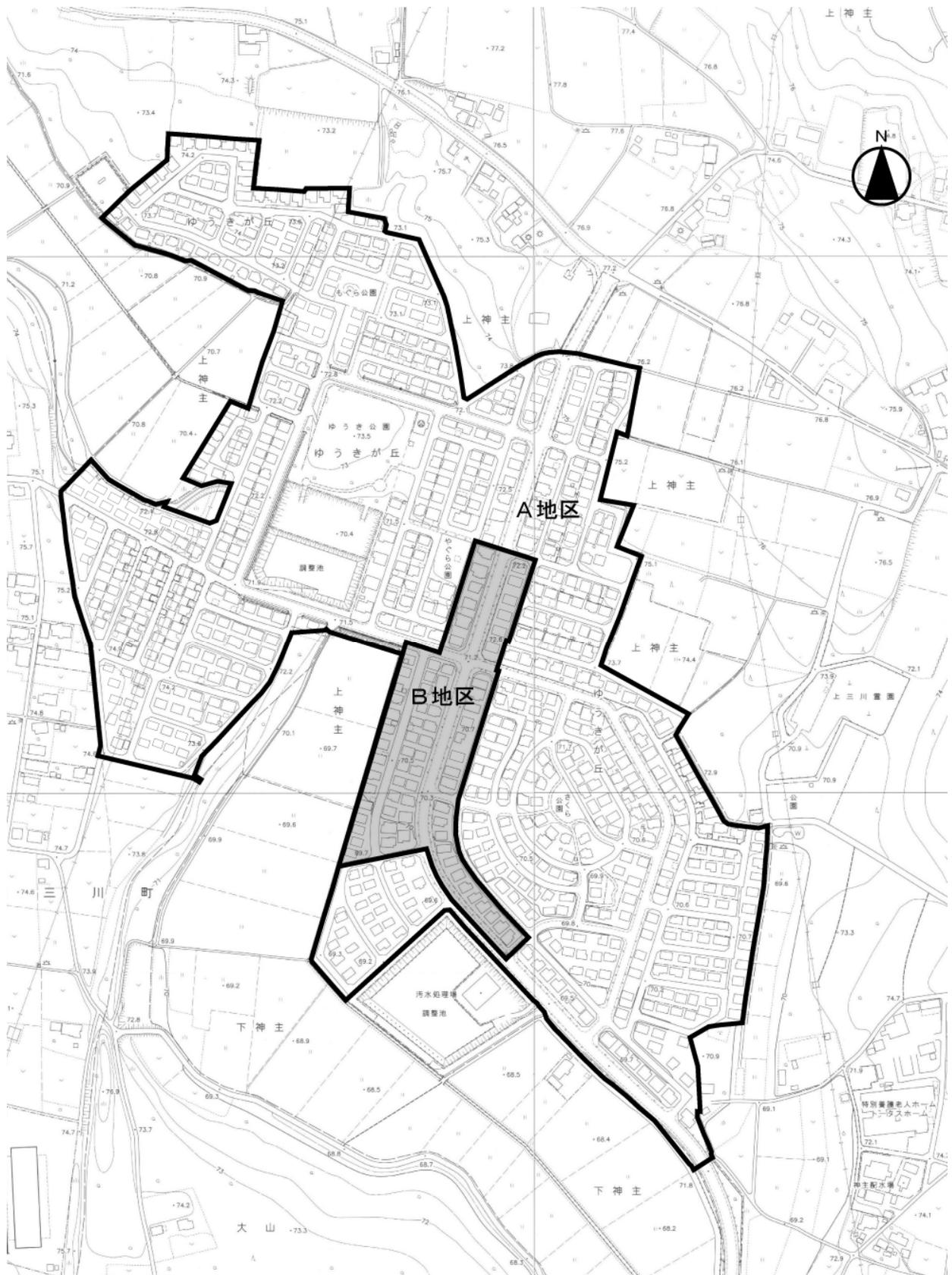
地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	建築物等の 高さの 最高限度	建築物の高さは1.2mを超えてはならない。 また、建築物の各部分の高さは次の各号に掲げるもの以下としなければならない。 (1) 前面道路の反対側の境界線までの水平距離に1.25を乗じて得たもの (2) 前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5mを加えたもの	建築物の高さは1.2mを超えてはならない。 また、建築物の各部分の高さは次の各号に掲げるもの以下としなければならない。 (1) 前面道路の反対側の境界線までの水平距離に1.25を乗じて得たもの (2) 前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに1.0mを加えたもの
		建築物等の 形態 又は意匠 の制限	建築物の屋根及び外壁の色彩は、周辺との調和を考慮して刺激的な原色をできるだけ避け、落ち着いた色調のものとする。 また、広告物は、次の各号に適合しなければならない。 (1) 自家用広告物とする (2) 周辺環境に調和した色彩とする	
		かき又は さくの 構造の制限	かき又はさくを設置する場合の構造は、生け垣又は透視可能な材質のもの（門扉部分は除く。）で、高さ1.5m以下とする。 この場合、基礎として布コンクリート又は積石を行うときはその高さを0.6m以下とし、全体の仕上がり高さは1.5m以下とする。	

「区域は計画図表示のとおり」

理由

当地区において、良好な居住環境の維持保全を図るため、本地区計画を決定する。

● ゆうきが丘地区 地区区分図 ●



地区計画について、ご質問、ご相談がありましたら下記まで問い合わせください。

上三川町 都市建設課 都市計画係

〒329-0696 上三川町しらさぎ一丁目1番地 Tel 0285 (56) 9140 (直)

令和3(2021)年4月作成