

地区計画届出の手引き

(上三川インター南地区)

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) 敷地面積について	4
	(3) 壁面後退について	4
	(4) 建築物の高さについて	5
	(5) 建築物の形態又は意匠について	5
	(6) かき又はさくの構造について	6
	(7) 良好な地区環境の確保に必要なものの保全について	6
4	新築や増改築の際の届出の方法	7
	● 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	上三川インター南地区地区計画（計画書）	12
	● 上三川インター南地区 計画図・緩衝帯位置図 ●	

1 はじめに

上三川インター南地区は、北関東自動車道宇都宮上三川インターチェンジから南へ約2.5 kmに位置し、新4号国道及び石田工業団地・石田南工業団地が隣接するなど、優れた交通利便性と一体的な工業系土地利用に有利な条件を併せ持つ新産業拠点となっています。

その一方で、既存住居や農地にも隣接していることから、建築物等の規制・誘導や緑化を図ることにより、将来にわたって良好な環境を維持し、周辺地域と調和した産業団地を形成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、事業者の皆さん各々が建物を建てたり、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。

この手引きは、平成31（2019）年3月29日に都市計画として定められた「上三川インター南地区計画」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、上三川インター南地区における“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

上三川インター南地区では、製造業や物流施設等を誘導する産業団地として適切な土地利用を図ります。ただし、既存住居との距離等を考慮し、周辺環境に影響を及ぼす恐れのある工場・施設等については、立地を制限します。

上三川インター南地区	用途地域	工業専用地域
	容積率／建ぺい率	200／60

なお、A地区では、北側に隣接する住環境に配慮し、工場等の高さを抑え、B地区では、産業団地としての機能を最大限活かすための土地利用を図ります。

上三川インター南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、地区計画の詳しい内容については、計画書（P.12）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) 敷地面積の最低限度	1,000㎡	
(3) 壁面の位置	建築物は道路境界線及び隣地境界線から2m以上後退して、建築することとします。（隅切り部分を除きます。）	
(4) 建築物等の高さの最高限度	20m	—
(5) 建築物等の形態又は意匠	建築物等の外壁、屋根及び工作物等の色彩は、できるだけ原色を避け、周辺環境に配慮したものとします。 屋外広告物は、刺激的な色彩、形態及び装飾を避け、周辺環境に配慮したものとします。	
(6) かき・さくの構造	道路境界線及び隣地境界線に面してかき又はさく（門柱・門扉部分は除きます。）を設置する場合は、生け垣又は透視可能なフェンス等とします。（0.6m以下の部分を除きます。）	

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

目標とする土地利用の実現のため、建てられる建築物の用途を制限します。

[全地区共通のルール]

工業専用地域に建築できない建築物に加え、次に掲げる建築物も建築することができません。

- ① 店舗
- ② カラオケボックスその他これに類するもの
- ③ 幼保連携型認定こども園
- ④ 神社、寺院、教会その他これらに類するもの
- ⑤ 公衆浴場
- ⑥ 診療所
- ⑦ 保育所その他これに類するもの
- ⑧ 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
- ⑨ 自動車教習所
- ⑩ 畜舎
- ⑪ 建築基準法別表第二（る）項第1号及び第2号に定めるもの
- ⑫ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律に規定する廃棄物を処理する施設。（工場その他の建築物に附属するもので、当該建築物において生じた廃棄物のみの処理に供するものを除きます。）

(2) 敷地面積について

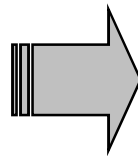
敷地の細分化を防ぎ、ゆとりある産業団地を形成するため、敷地面積の最低限度を定めます。

[全地区共通のルール]

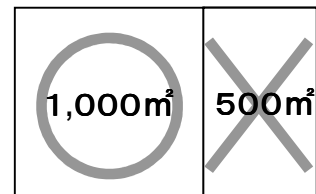
敷地面積の最低限度 1,000㎡

《 参 考 》

〔分割前〕



〔分割後〕



敷地面積が1,500㎡以上の土地を分割すると、1,000㎡以上の土地には建物は建てられますが、新たに1,000㎡未満となる土地には建物は建てられません。

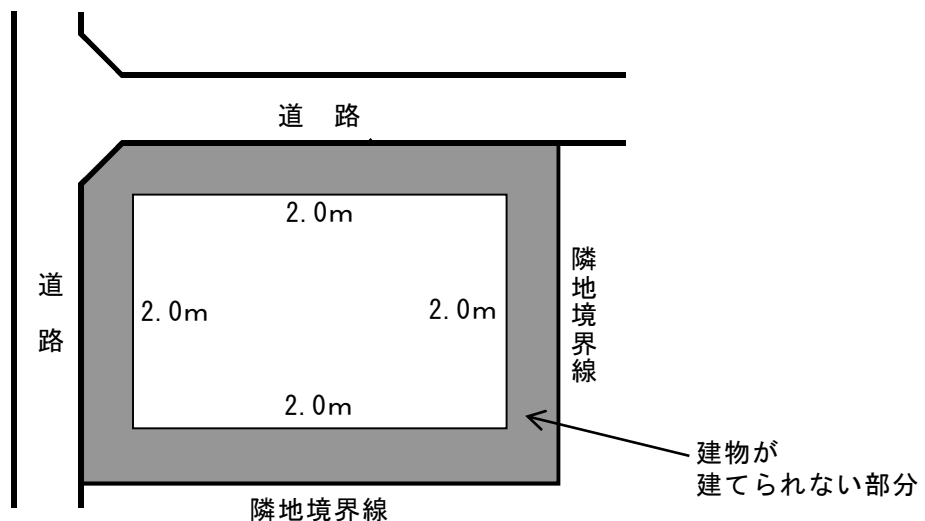
(3) 壁面後退について

空間を確保して、ゆとりある緑豊かな産業団地をつくるために、壁面の位置を定めます。

[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（隅切り部分は除きます。）及び隣地境界線までの距離（後退距離）は、2.0m以上とします。

《 参考図 》



※建築物の管理上必要な附属建築物については、建築することができます。

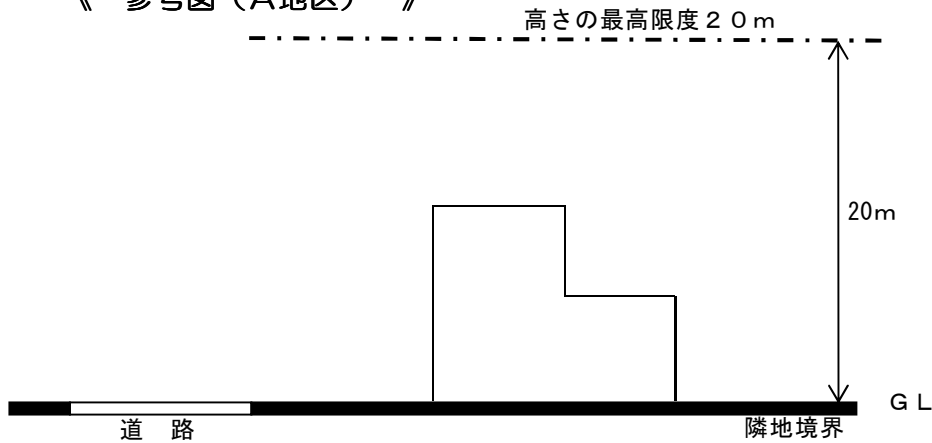
(4) 建築物の高さについて

北側に隣接する住環境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地区のみのルール]

- 建築物の高さは、20m以下とします。

《 参考図 (A地区) 》



建築物の高さ・・・建築物の最も高い部分の地盤面（G.L.）からの高さをいいます。

またその算定方法は、建築基準法の規定に準じます。

地盤面・・・分譲時の造成地盤面をいいます。

(5) 建築物の形態又は意匠について

周辺の自然環境と調和するよう、建築物の形態又は意匠を定めます。

[全地区共通のルール]

- 建築物等の外壁、屋根及び工作物等の色彩は、できるだけ原色を避け、周辺環境に配慮したものとします。
- 屋外広告物は、刺激的な色彩、形態及び装飾を避け、周辺環境に配慮したものとします。

(6) かき又はさくの構造について

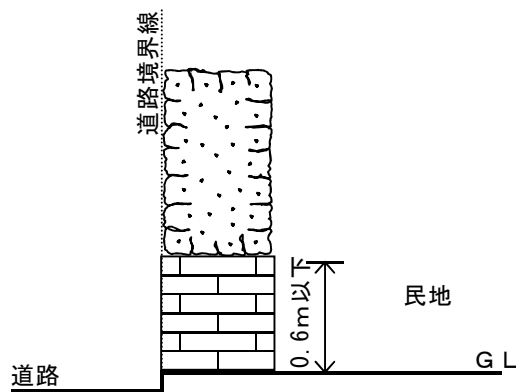
緑豊かな産業団地を形成するために、かき又はさくの構造を定めます。

[全地区共通のルール]

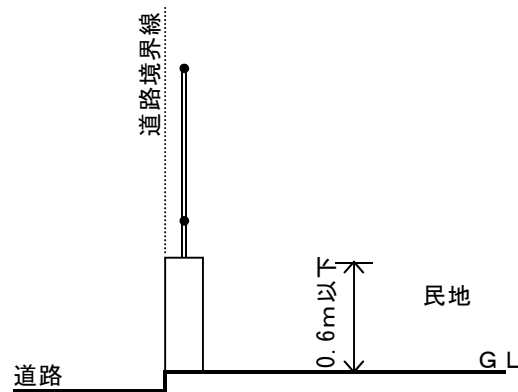
かき又はさく（門柱・門扉部分は除きます。）を設置する場合の構造は、生垣又は透視可能なフェンス等とします。

なお、基礎として布コンクリート又は積石を行うときは、その高さを0.6m以下とします。

《 参考図－生垣 》



《 参考図－透視可能なフェンス 》



(7) 良好な地区環境の確保に必要なものの保全について

[全地区共通のルール]

- 周辺環境と調和した産業団地としての環境に支障を及ぼす土地の形質の変更を行うことはできません。
- 地区内の緩衝帯は、計画図（裏表紙）に表示するとおり幅10m以上を確保します。緩衝帯には原則として中高木の常緑樹を適切に配置し、建築物の建築及び工作物の設置をすることはできません。ただし、次に掲げる部分についてはこの限りではありません。
 - ① 道路境界及び隣地境界に設置するかき又はさく
 - ② 公共・公益上やむを得ない箇所等
 - ③ 企業名板
- 緩衝帯は、良好な景観を保持するために必要な維持管理をする場合を除き、現存する樹林の移植及び伐採等を行うことはできません。併せて、枯損樹木の補植等を行い適正に管理するものとします。

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、倉庫を工場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 1 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A4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。

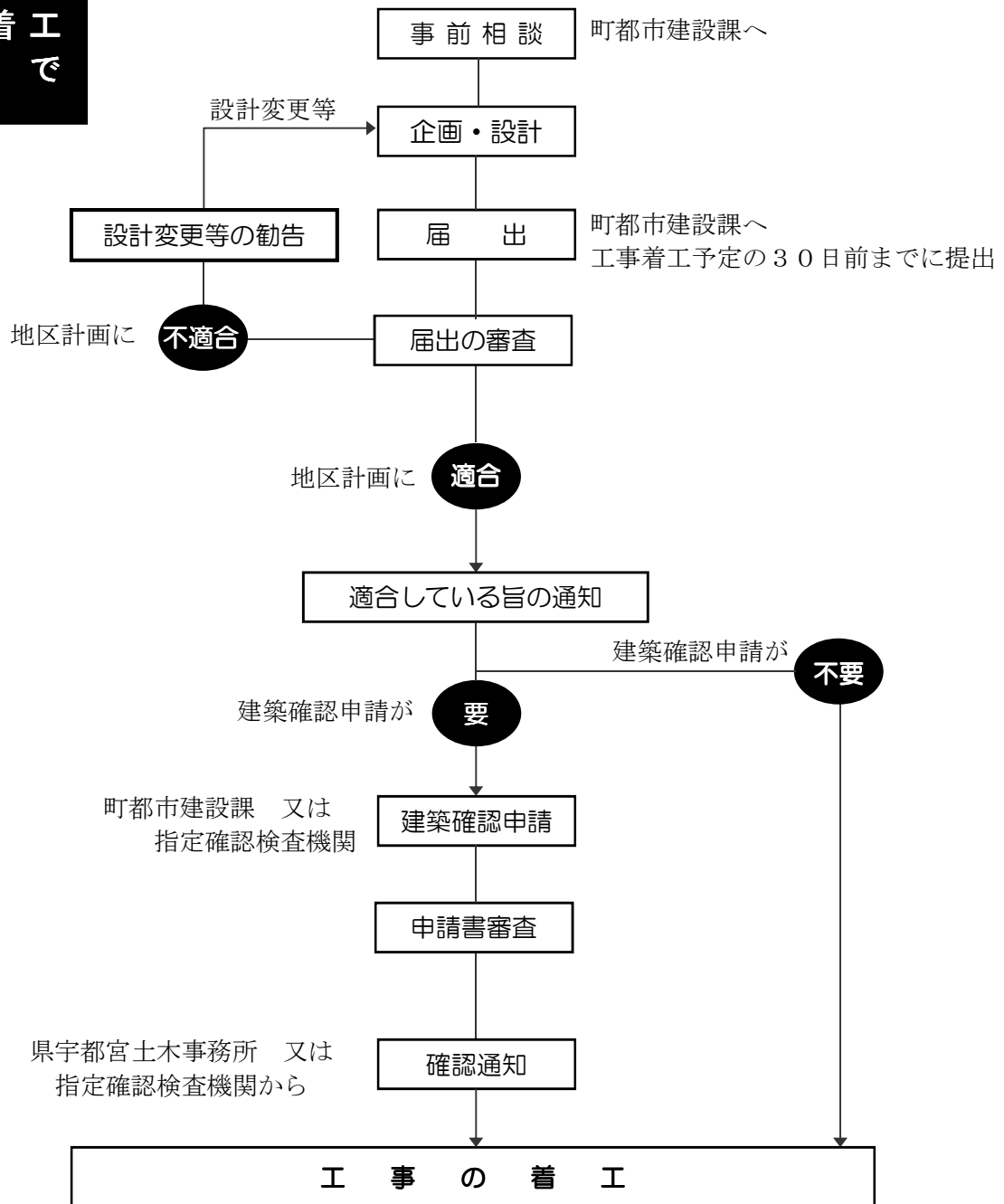
※ 届出に係る事項のうち、設計又は施行方法などを変更する場合には、1の(1)から(4)までの書類を再度提出していただくことになります。

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下さい。

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	2019年	8月	3日	
		届出者	住所 <u>上三川町しらさぎ一丁目0-0</u>		
		氏名	<u>上三川 二郎</u>		
		(Tel)	<u>0285-56-0000</u>		
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		上三川インター南地区			
2 行為の場所		上三川町大字 石田0-0			
3 行為の着手予定日		2019年 9月 5日	4 行為の完了予定日 2019年 12月 25日		
5 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) (イ) 行為の種類 (建築物の建築・工作物の建設) (新築・改築・増築・移転)				
	設 計 の 概 要	(ロ)	届出部分		届出以外の部分
		(i) 敷地面積			合計 12,345.67 m ²
		(ii) 建築又は建設面積	3,456.78 m ²		3,456.78 m ²
		(iii) 延べ面積	3,456.78 m ²		3,456.78 m ²
		(iv) 高さ及び階数	地盤面から 5.2m、地上 1階、地下 階		
		(v) 用途	工場（食品製造業）		
		(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1.5m)、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				建 築 物 等 に 関 す る 制 限	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	
							最小敷地面積	
							壁 面	
通 知 欄						高さ階数		
通 知 第 _____ 号						かきさく		
年 _____ 月 _____ 日						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。

5 上三川インター南地区計画（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 上三川インター南 地区計画を次のように決定する。

名 称	上三川インター南
位 置	上三川町大字石田字砂田の一部
面 積	約 8.8 h a
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、北関東自動車道宇都宮上三川インターチェンジから南へ約2.5 kmに位置し、新4号国道及び石田工業団地・石田南工業団地に隣接するなど、優れた交通利便性と一体的な工業系土地利用に有利な条件を併せ持つ新産業拠点である。</p> <p>その一方で、既存住居や農地にも隣接していることから、本地区計画を策定し、建築物等の規制・誘導や緑化を図ることにより、将来にわたって良好な環境を維持し、周辺地域と調和した産業団地を形成することを目標とする。</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） 製造業や物流施設等を誘導する産業団地として適切な土地利用を図る。ただし、既存住居との距離等を考慮し、周辺環境に影響を及ぼす恐れのある工場・施設等については、立地を制限する。</p> <p>上記の共通方針を定めつつ、A地区では、北側に隣接する住環境に配慮し、工場等の高さを抑え、B地区では、産業団地としての機能を最大限活かすための土地利用を図る。</p> <p>（地区施設の整備の方針） 産業団地の区画道路及び緑地等を機能的に配置するとともに、周辺環境に配慮するための緩衝帯を適切に配置し、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、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）建築物の敷地面積の最低限度 （3）壁面の位置 （4）建築物等の高さの最高限度 （5）建築物等の形態又は意匠 （6）かき又はさくの構造 （7）緩衝帯の配置

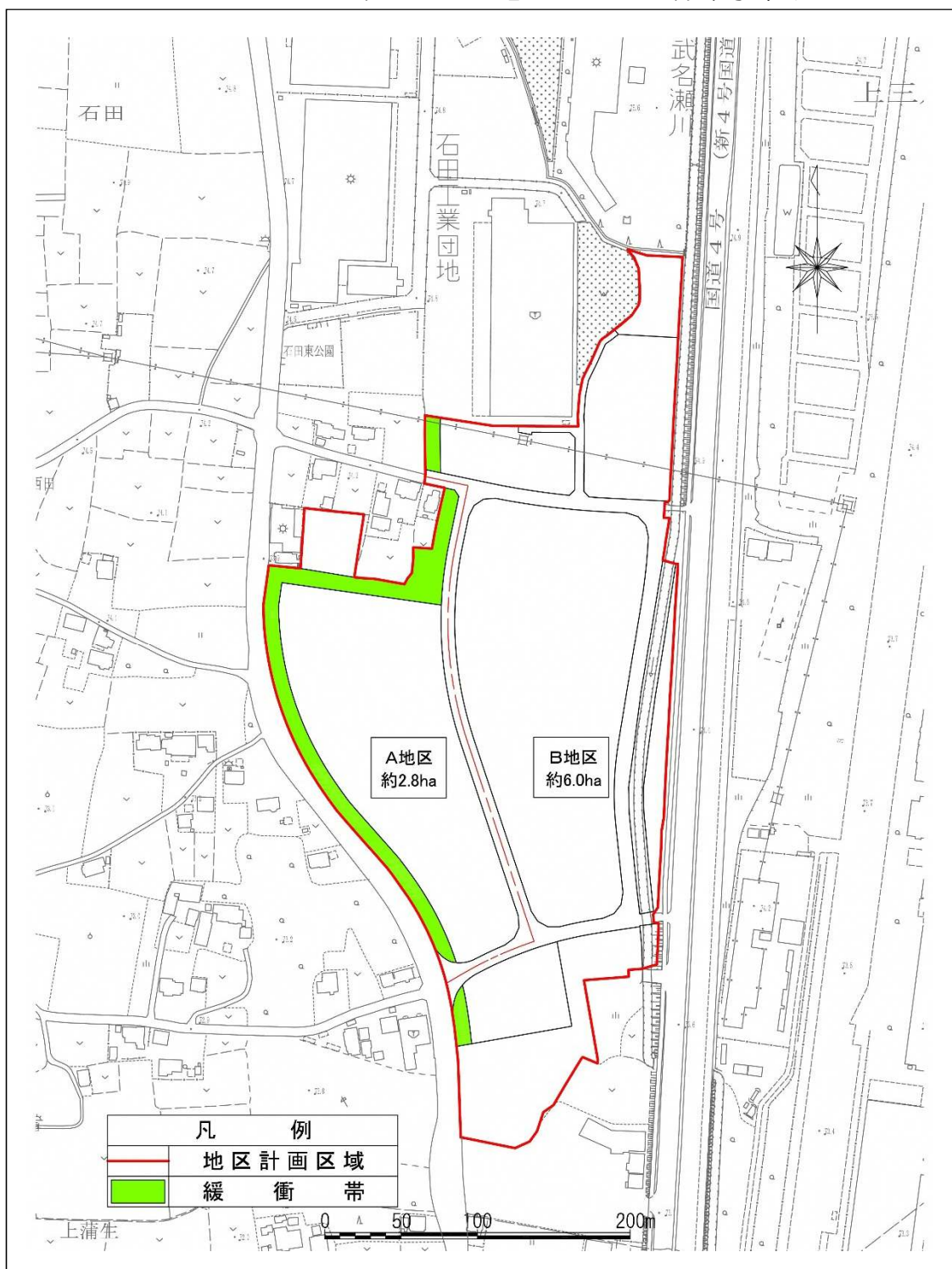
地区 整備 計画	地区の 区分	名称	A地区	B地区	
		面積	約2.8ha	約6.0ha	
	建築物等 に関する 事項	建築物等 の用途の 制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 店舗 (2) カラオケボックスその他これに類するもの (3) 幼保連携型認定こども園 (4) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (5) 公衆浴場 (6) 診療所 (7) 保育所その他これに類するもの (8) 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの (9) 自動車教習所 (10) 畜舎 (11) 建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第2(る)項第1号及び第2号に定めるもの (12) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律(昭和45年法律第137号)に規定する廃棄物を処理する施設。(工場その他の建築物に附属するもので、当該建築物において生じた廃棄物のみの処理に供するものを除く。)		
		建築物の 敷地面積の 最低限度	1,000㎡		
		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(隅切り部を除く。)及び隣地境界線までの距離は、2m以上としなければならない。ただし、建築物の管理上必要な附属建築物については、この限りでない。		
		建築物等 の高さの 最高限度	20m	—	
		建築物等 の形態又 は意匠の 制限	1. 建築物等の外壁、屋根及び工作物等の色彩は、できるだけ原色を避け、周辺環境に配慮したものとする。 2. 屋外広告物は、刺激的な色彩、形態及び装飾を避け、周辺環境に配慮したものとする。		
かき又 はさく の構造 の制限		道路境界線及び隣地境界線に面するかき又はさく(門柱、門扉部分は除く。)の構造は、生垣又は透視可能なフェンス等とする。(高さ60cm以下の部分を除く。)			
土地の 利用に 関する 事項	良好な地 区環境 の確保 に必要な ものの 保全を 図るた めの制 限	1. 周辺環境と調和した産業団地としての環境に支障を及ぼす土地の形質の変更を行ってはならない。 2. 地区内の緩衝帯は、緩衝帯位置図に表示するとおり幅10m以上を確保する。緩衝帯には原則として中高木の常緑樹を適切に配置し、建築物の建築及び工作物の設置をしてはならない。ただし、次に掲げる部分についてはこの限りでない。 (1) 道路境界及び隣地境界に設置するかき又はさく (2) 公共・公益上やむを得ない箇所等 (3) 企業名板 3. 緩衝帯は、良好な景観を保持するために必要な維持管理をする場合を除き、現存する樹木の移植及び伐採等を行ってはならない。併せて、枯損樹木の補植等を行い適正に管理するものとする。			

「区域は計画図表示のとおり」

理由

当地区において、周辺地域と調和した良好な産業環境を創出・保全するため、本地区計画を決定する。

● 上三川インター南地区 計画図・緩衝帯位置図 ●



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