

地区計画届出の手引き

(西汗磯岡地区)

上三川町

目 次

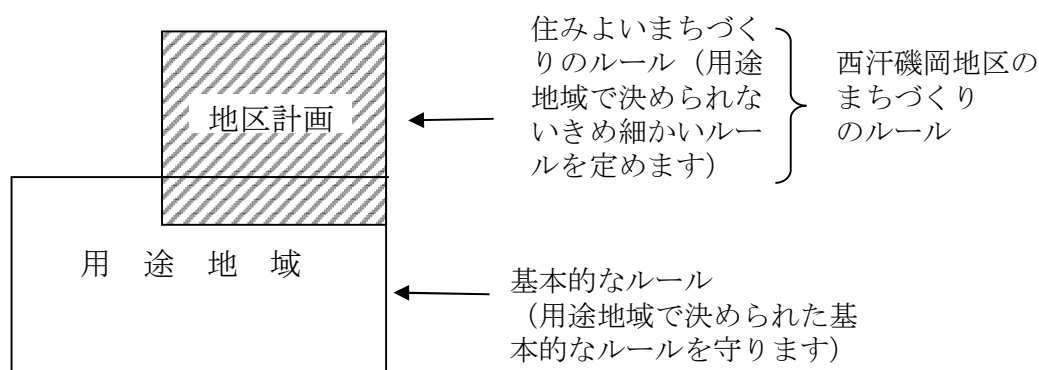
1. はじめに—地区計画制度とは— 2
2. 地区計画の内容 3
- 3 項目別の趣旨と解説 4
 - (1) 建築できる建物の用途 4～5
 - (2) その他の項目 6～11
4. 新築や増改築の際の手続き 12～15
5. 西汗磯岡地区地区計画（計画書） 16～18
6. 西汗磯岡地区地区計画（計画図） 19

1. はじめに 一地区計画制度とは一

西汗磯岡地区は、住みやすさ、暮らしやすさ、まち並みの美しさなどを考えて計画的につくられた本郷台団地と、既存の美里団地等の住宅団地です。この自然と調和した住宅地のたまたまは、そこにお住まいになる皆さんの協力によって作り出していただくものですが、この地区の快適な居住環境を守り、そして育てていくために、上三川町も「西汗磯岡地区^{にしふざかしそおかちく}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。

これまでの都市計画の制度は、比較的広い地域を対象とするものばかりでしたので、それぞれの地域の特性に応じたきめ細かいまちづくりを進める制度が求められていました。こうした背景から生まれたのが、「地区計画」です。

西汗磯岡地区には他の市街化区域と同じように「用途地域」が定められていますが、「地区計画」はこの「用途地域」のルールに付け加えられた、より一層住みよいまちをつくるためのルールであるということが出来ます。



「地区計画」が都市計画として決定されますと、その区域で建築等を行うときには、地区計画の内容を守ることが必要になります。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9年5月15日に決定された「西汗磯岡地区地区計画」の内容を知っていただくためのものですが、新しくお住まいになる皆さんが協力して、みどり豊かな、快適なまちづくりを進めていただくときの参考になれば幸いです。

2. 地区計画の内容

西汗磯岡地区は、地区計画の地区整備計画により住宅を中心とする専用住宅地区と、お住まいになる皆さんのニーズに対応した施設を配置することを目的とするセンター地区に分け、それぞれの地区にふさわしいまちづくりを進めていくことになっています。

地区名	地区の概要	用途地域
専用住宅地区A	一戸建て住宅を中心とする地区	第1種低層住居専用地域
専用住宅地区B	一戸建て住宅を中心とする地区	第1種中高層住居専用地域
センター地区	商業施設や公共公益施設等を配置する地区の中心地区	第1種住居地域

また、住民の皆さんの居住環境を良好に保つため下表のような制限を守っていただきます。

項目	専用住宅地区A	専用住宅地区B	センター地区
建築物の用途制限	4ページで説明	4ページで説明	5ページで説明
容積率／建ぺい率	80／50	200／60	200／60
敷地の最低限度	180㎡	200㎡	500㎡
建築物の高さ	10m以下		15m以下
壁面の位置	隣地や道路から1.0m以上後退しなければなりません。		
外壁・屋根の色彩	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。		
かき・さくの構造	宅地に設ける塀の構造は原則として生垣とし、仕上がり高さは2.0m以下とします。 敷地との境界部分は、透視可能なフェンスとすることができ、仕上がり高さは1.6m以下とします。		

3. 項目別の趣旨と解説

西汗磯岡地区は、地区の目標を「自然と調和した住宅地として良好な居住環境を将来においても維持・保全し、快適な住宅地として市街地の形成を図るものとする」としており、この目標を達成するため建築物の用途、容積率、建ぺい率、敷地面積の最低限度、建築物の高さ、壁面の位置、建築物の外壁や屋根の色彩、塀の構造などのルールを守っていただきます。

(1) 建築できる建物の用途

専用住宅地区 A・B

この地区は、低い家並みの戸建て住宅を中心とする住宅地としてまちづくりを進める地区です。

〔建築することのできる建物〕

この地区には、次の用途に利用する建物だけが建築できます。

1. 一戸建ての専用住宅
2. 住宅の延べ面積の2分の1以下で床面積が50㎡以下の事務所・日用品の販売のための店舗・食堂、喫茶店・理髪店、美容院等のサービス業を営む店舗・学習塾・アトリエ、工房等の兼用住宅
3. 地区公民館
4. 診療所
5. 巡査派出所、公衆電話所などの公共公益施設
6. 上記の建築物に附属するもの（物置など）

趣旨

低層の戸建て住宅主体の落ち着いた環境を維持するため、共同住宅や神社、寺院、教会、学校、公衆浴場などの制限を設けました。

センター地区

この地区は、西汗磯岡地区の中心地区として、お住まいになる皆さんが生活するのに便利なように、商業施設や公共公益施設を配置する地区です。

【建築することのできる建物】

この地区には、次の用途に利用する建物だけが建築できます。

1. 500㎡以上の店舗、飲食店
2. 学校（大学等は除く）、幼稚園、図書館など
3. 老人ホーム、保育所、福祉ホームなど
4. 病院、診療所
5. 老人福祉センター、児童厚生施設など
6. 税務署、郵便局、警察署、保健所などの公共公益施設
7. 上記の建築物に附属するもの（物置など）

趣 旨

地区の中心地区として、利便施設の配置を主な目的としているため、良好な居住環境を損なわないよう、3,000㎡以下の事務所、ホテル、ボーリング場、神社、公衆浴場などの制限を設けました。

(2) その他の項目

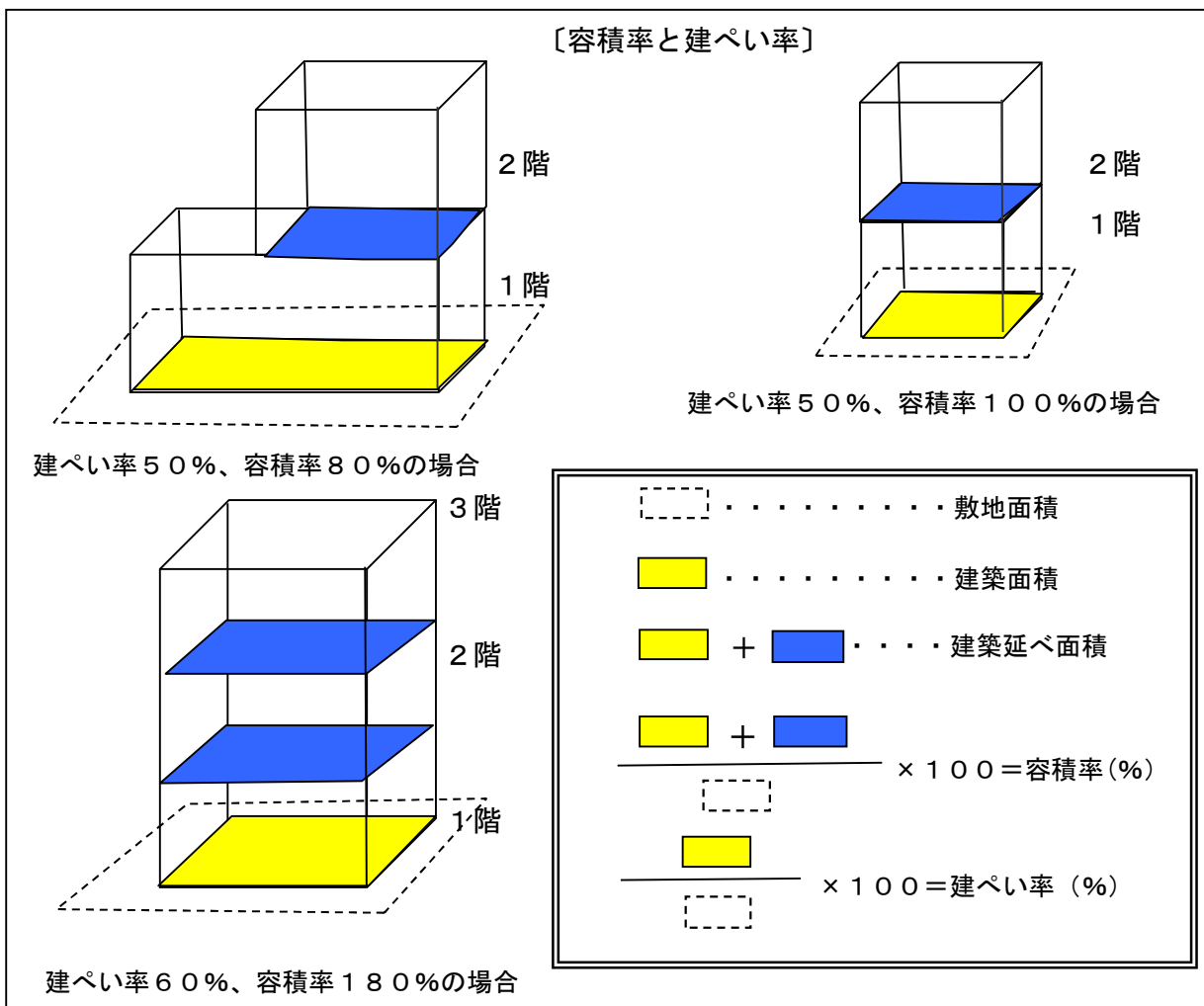
住みよい、“まちづくり”を進めるため、以下のような「ルール」を守っていただきます。

【建築物の容積率】	【建築物の建ぺい率】
専用住宅地区A・・・80%	専用住宅地区A・・・50%
専用住宅地区B・・・200%	専用住宅地区B・・・60%
センター地区・・・200%	センター地区・・・60%

趣旨 日当たりや、風通しのよい生活環境のまち並みを形成するため、容積率、建ぺい率の制限を設けました。

解説

- 容積率・・・建築物の各階の床面積を合計したもの（延べ面積）の敷地面積に対する割合のことです。
- 建ぺい率・・・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。



〔敷地面積の最低限度〕

専用住宅地区A・・・180㎡

センター地区・・・500㎡

専用住宅地区B・・・200㎡

趣 旨

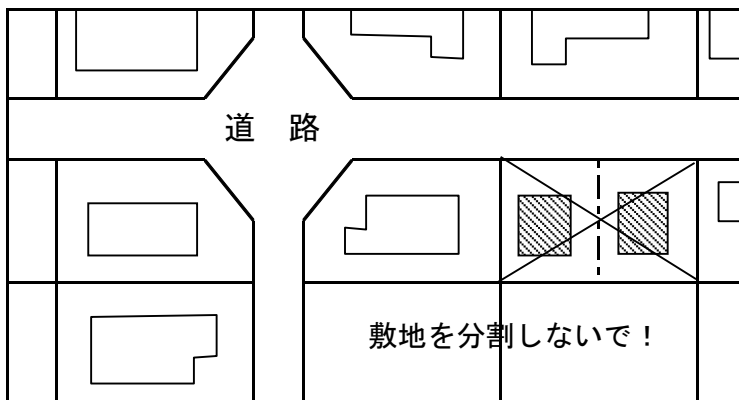
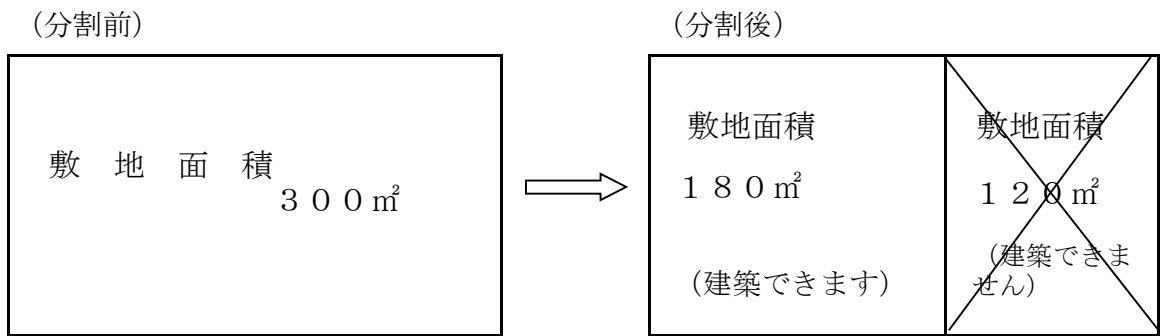
ゆとりあるまち並みをつくるため、宅地の細分化を制限しました。

敷地を分割し、それぞれの最低限度の面積未満になると、その敷地には建築できなくなります。

解 説

(例＝A地区の場合)

敷地面積が300㎡の宅地を、180㎡と120㎡とに分割した場合、180㎡の宅地には建物を建築できますが、120㎡の宅地には建築ができなくなります。



〔壁面の位置の制限〕

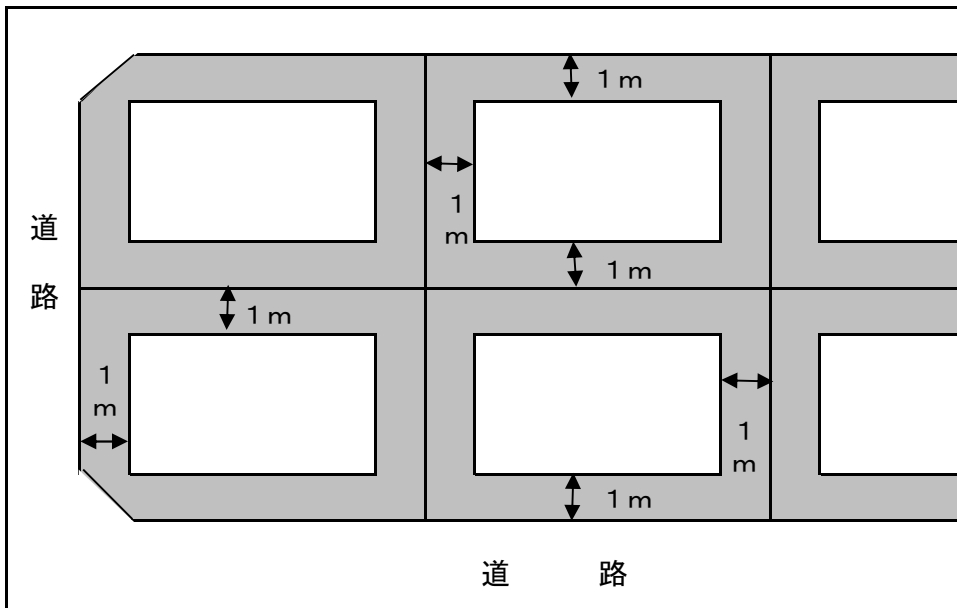
建物の外壁又はこれに代わる柱の面から、隣地境界線及び道路境界線（専用住宅地区については隅切部分は除く。）までの距離は1.0m以上とします。

趣 旨

日照、通風、植樹スペース等を確保してゆとりある緑豊かなまち並みをつくとともに、プライバシーを守り、良好なコミュニティを維持するために、住宅を道路や隣地から1m以上後退して建築していただく制限を設けました。

解 説

専用住宅地区の場合は次のようになります。



■には、建築物は建築できません。

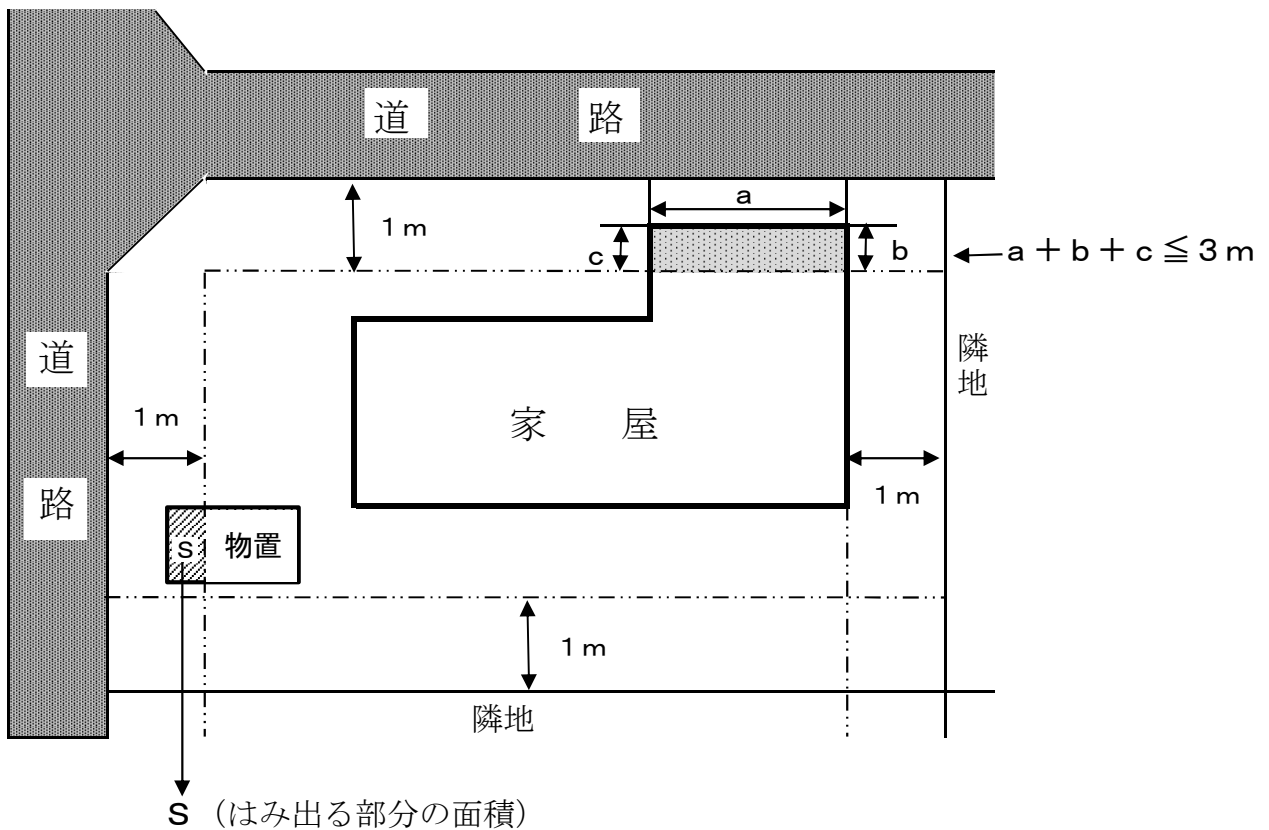
※なお、次のような例外的な特例があります。（次ページ参照）

〔壁面の位置の制限の特例〕


次の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 m以下であるもの。
2. 物置等で軒の高さが2.3 m以下で、かつ、床面積の合計が5 m²以内であるもの。

解説 次のような建築物や建築物の部分は、隣地境界線及び道路境界線から1 m以上後退することなく建築することができます。



$$S \leq 5\text{ m}^2$$

 の軒高2.3 m以下

【建築物の高さの制限】

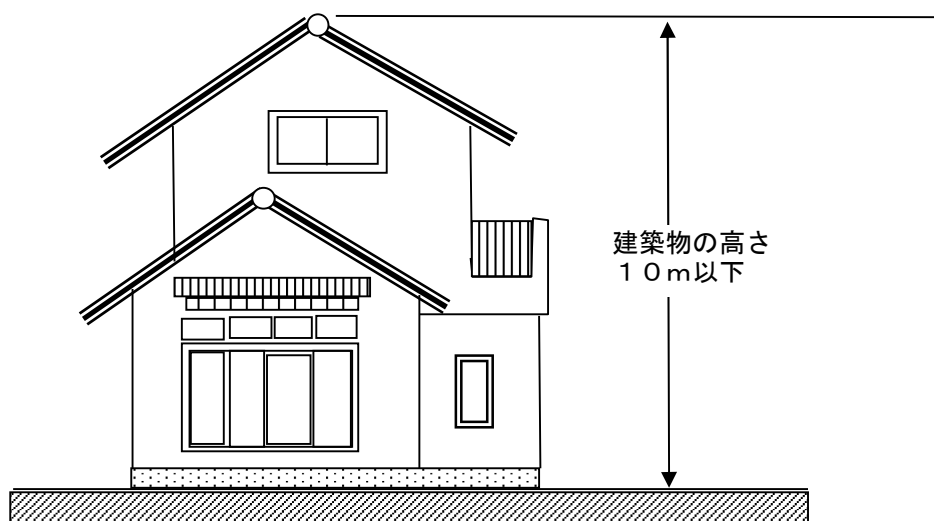
建築物の高さは、専用住宅地区A、Bでは、10m以下
センター地区では、15m以下とします。

趣 旨 地区の良好な居住環境を維持するためには、十分な日照、通風が必要ですし、周囲に与える圧迫感を少なくしたいものです。このため、建築物の高さの制限を設けました。

解 説

- 建築物の高さ・・・建築物の最も高い部分の地盤面からの高さをいいます。
- 地盤面・・・分譲時の地盤面（造成地盤面）をいいます。

(例＝A、B地区の場合)



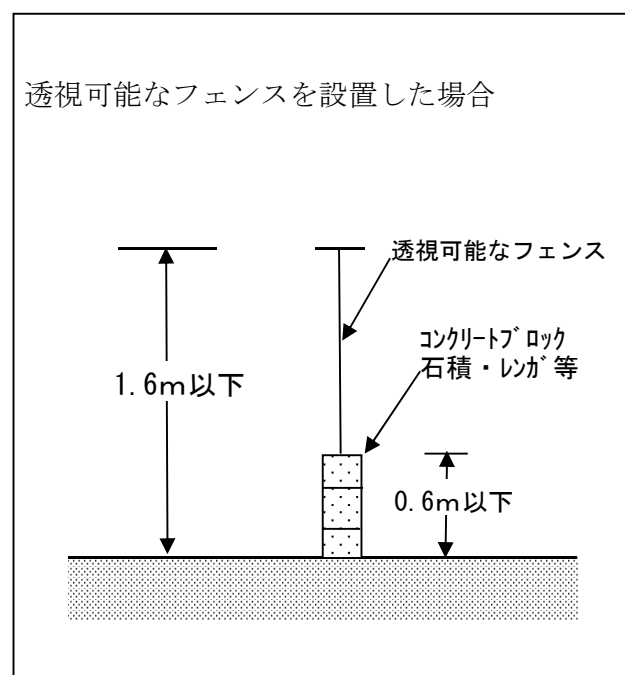
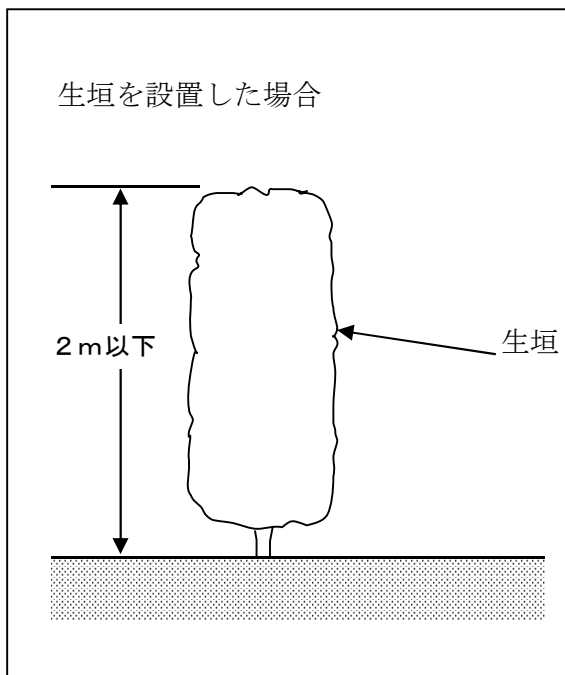
【かき又はさくの構造の制限】

塀の構造は原則として生垣とし、生垣の仕上がり高さは2.0m以下とします。
ただし、敷地との境界部分は、透視可能なフェンスとすることができます。
この場合、基礎を設ける場合は、その高さを0.6m以下とし、全体の仕上がり高さは、1.6m以下とします。

趣旨

みどり豊かなまち並みをつくとともに、防災上（火災発生時の延焼防止など）、防犯上、景観形成などの面から、かき又はさくの構造の制限を設けました。

また、まち並みの美しさを考え、生垣などの高さにも制限を設けることとしました。



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、宅地造成等を行う場合には、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。

勧 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「建築確認申請」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 (14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

※17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。

※(3)届出概要書には付近見取図と配置図を添付してください。

〔2〕届出先

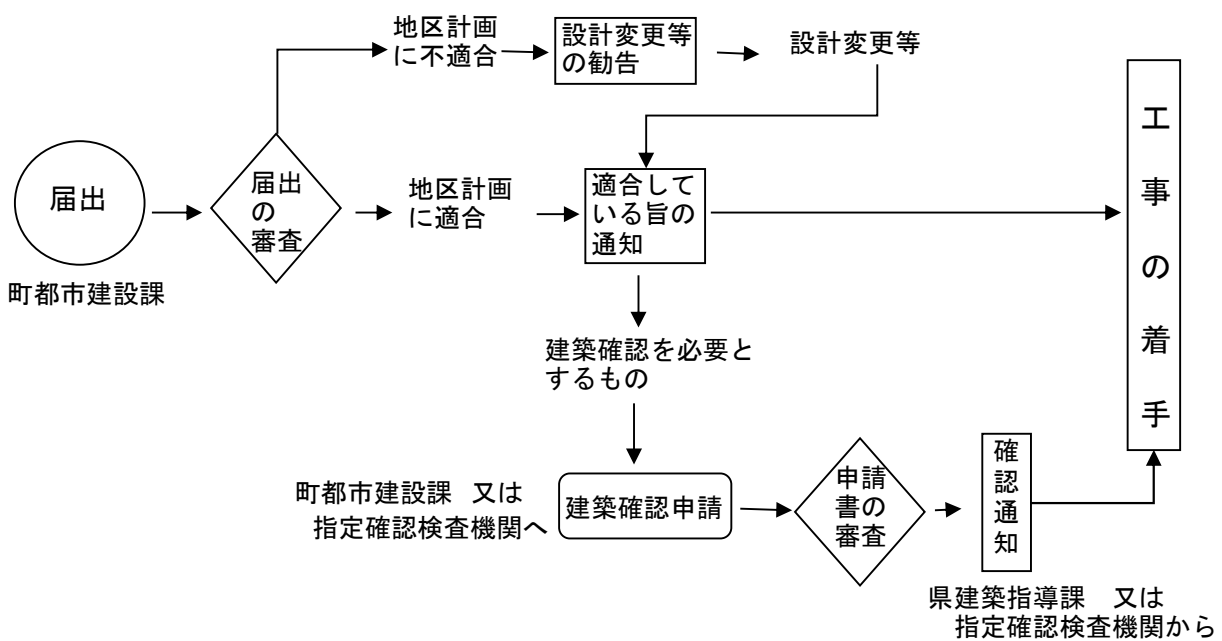
上三川町都市建設課都市計画係 TEL 0285-56-9140

〔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



地区計画の区域内における行為の届出書

上三川町長	殿	令和〇〇年△△月××日		
		届出者 住所 上三川町しらさぎ一丁目〇〇番地		
		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、 <input type="checkbox"/> 土地の区画形質の変更 <input checked="" type="checkbox"/> 建築物の建築又は工作物の建設 <input type="checkbox"/> 建築物等の用途の変更 <input type="checkbox"/> 建築物等の形態又は意匠の変更				
について、下記により届け出ます。 記				
1 地区名	西汗磯岡地区			
2 行為の場所	上三川町大字 西汗〇〇番地			
3 行為の着手予定日	令和〇〇年△△月××日	4 行為の完了予定日 令和〇〇年△△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 m²		
	(2) (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	届出部分	届出以外の部分	合計
	(i) 敷地面積			252.30 m ²
	(ii) 建築又は建設面積	81.70 m ²	m ²	81.70 m ²
	(iii) 延べ面積	123.80 m ²	m ²	123.80 m ²
	(iv) 高さ及び階数	地盤面から 8.5 m、地上 2 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 高さ2.0m)、無		
(3) 建築物等の用途の変更	(イ) 変更部分の延べ面積 m²			
	(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			
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	項目	内容	項目	内容
建築物等に関する制限	<input type="checkbox"/> 用途	1低住・1中高住・1住居 工業・工専・調整区域	<input type="checkbox"/> 壁面	道路境界線から m以上 隣地境界線から m以上
	<input type="checkbox"/> 建ぺい率	50・60	<input type="checkbox"/> 高さ階数	高さ m 階数・地上 m
	<input type="checkbox"/> 容積率	80・100・200	<input type="checkbox"/> かき・さく	構造 宅地面からの高さ m以下
	<input type="checkbox"/> 最小敷地	180・200・500 ・1000m ²	<input type="checkbox"/> 意匠形態	外壁・屋根・広告物・外壁等

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	1/50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	1/50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。

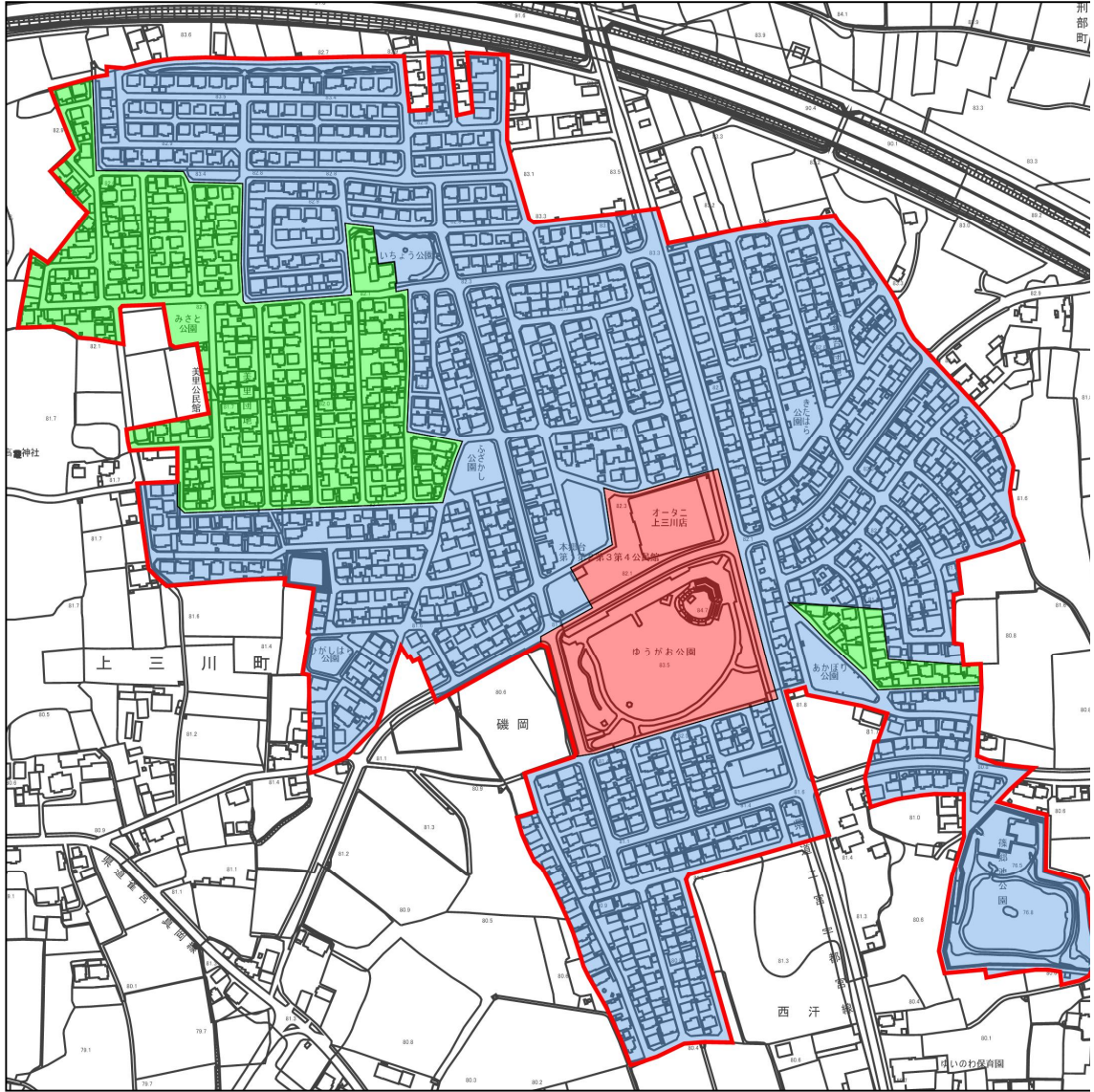
5. 西汗磯岡地区地区計画(計画書)

名 称	にし 西 汗 磯 岡 地区 地区 計画
位 置	上三川町大字西汗字上赤堀、字中赤堀及び字西赤堀の各一部並びに大字磯岡字東原及び字中原の各一部
面 積	約40.0ha
地区計画の目標	<p>本地区は、町中心部より北へ約3キロの宇都宮市隣接部に位置し、良好な住宅地の供給を目的に開発された本郷台団地と既存の美里団地等の開発区域であり、当地区周辺部は水田、平地林等が広がる緑豊かな自然環境に恵まれた地区である。</p> <p>この自然と調和した住宅地として良好な居住環境を将来においても維持・保全していくことを目的に建築物等の制限事項を定め、快適な住宅地としての市街地の形成を図るため地区計画を定めるものである。</p>
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>地区内の土地利用については、専用住宅地区として利用するA地区及びB地区、商業施設、公益的施設等を配置するセンター地区に区分し、それぞれの地区において敷地の最低限度を定め、敷地の細分化の防止を図るなど良好な住宅地としての土地利用を図る。</p> <p>(地区施設の整備方針)</p> <p>幹線道路(幅員16m)、補助幹線道路(幅員12m、9m)、区画道路(幅員6m、5m)、歩行者専用道路(幅員4m)、近隣公園(1ヶ所)、街区公園(6ヶ所)の整備を行う。さらに、地区内南部には防災機能を備えた防災調整池を配備し災害等に備え、また緑化についても周辺的环境を配慮しながら推進する。</p> <p>(建築物等の整備方針)</p> <p>閑静で快適な居住環境、良好なコミュニティを形成・維持するとともに、生活に必要な不可欠な商業機能等を適切に発揮させるため、地区の特性に応じ建築物等に関する制限事項を次のように定める。</p> <p>1. 専用住宅地区については、建築物の用途、敷地面積、高さ、壁面の位置、建築物の形態若しくは意匠の制限を行う。</p> <p>2. センター地区については、建築物の用途、敷地面積、高さ、壁面の位置、建築物の形態若しくは意匠の制限を行う。</p>

地	地区施設の配置及び規模	道 路	名 称	幅 員	延 長 距 離
			幹 線 道 路	16.0m	527.0m
			補助幹線道路	12.0m	1,756.0m
			補助幹線道路	9.0m	427.0m
			区 画 道 路	6.0m	8,080.0m
			区 画 道 路	5.0m	2,173.0m
			歩行者専用道路	4.0m	129.0m
			歩行者専用道路	3.0m	92.0m
			歩行者専用道路	2.0m	63.0m
		公園緑地	緑 地	—	2,710.0m ²
緑 道	4.0m		601.0m		
区	地区の区分	地区の名称	専用住宅地区		センター地区
			A地区	B地区	
		地区の面積	約30.4ha	約7.0ha	約2.6ha
整 備 計 画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 1. 専用住宅（一戸建て） 2. 建築基準法（以下「法」という）別表第2（い）項第2号、8号、及び9号に定めるもの 3. 地区公民館 4. 前各号の建築物に附属するもの（法施行令第130条の5に規定するものを除く）	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 1. 500m ² 以上の店舗、飲食店 2. 法別表第2（い）項第4号、6号、8号、及び9号に定めるもの 3. 法別表第2（は）項第3号、4号、及び7号に定めるもの 4. 前各号の建築物に附属するもの（法施行令第130条の5の5に規定するものを除く）	
		建築物の容積率の最高限度	80	200	
		建築物の建ぺい率の最高限度	50	60	

地区	整備	地区の名称	専用住宅地区		センター地区
			A地区	B地区	
			建築物等の敷地面積の最低限度	180㎡	200㎡
建築物等の壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、敷地境界線（隅切部分は除く）までの距離は1メートル以上としなければならない。但し、次の各号に該当する建築物又は建築物の部分についてはこの限りではない。 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。 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平方メートル以下であるもの。	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1メートル以上としなければならない。		建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、敷地境界線（隅切部分は除く）までの距離は1メートル以上としなければならない。但し、次の各号に該当する建築物又は建築物の部分についてはこの限りではない。 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。 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平方メートル以下であるもの。	
建築物等の高さの最高限度	建築物の高さは、10メートルを越えてはならない。	建築物の高さは、15メートルを越えてはならない。		建築物の高さは、10メートルを越えてはならない。	建築物の高さは、15メートルを越えてはならない。
建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の外壁及び屋根の色彩等については、刺激的な原色を出来るだけ避け、良好な住環境にふさわしい落ち着いた色調のものとする。広告物、看板類で刺激的な色彩、形態又は装飾を用いるなどにより、美観風致を損なう恐れのあるものは設置してはならない。				
かき又はさくの構造の制限	宅地に設ける塀の構造は原則として生垣とし、生垣の仕上がり高さは2メートル以下とする。但し、敷地との境界部分については、透視可能なフェンスとすることができる。この場合、基礎として布コンクリート及び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1.6メートル以下とする。				

6. 西汗磯岡地区地区計画（計画図）



凡 例	
	専用住宅地区（A地区）
	専用住宅地区（B地区）
	センター地区

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お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 TEL0285(56)9140

令和8（2026）年5月 手引き修正