

地区計画届出の手引き

群馬県 渋川市
令和3年9月

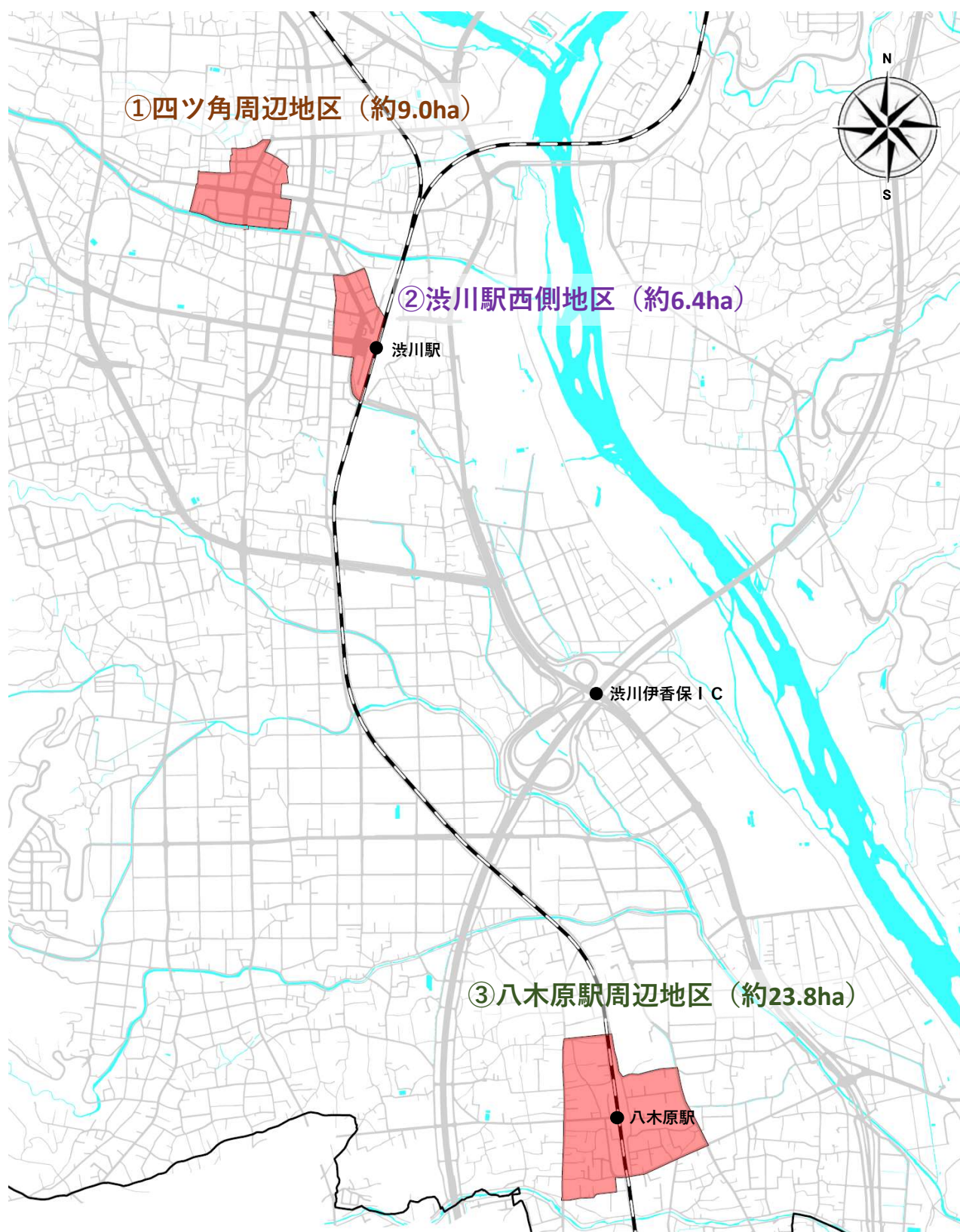
目次

1	渋川都市計画地区計画の内容	1
(1)	地区計画の位置	1
(2)	地区計画の平面図	2
①	四ツ角周辺地区	2
②	渋川駅西側地区	2
③	八木原駅周辺地区	3
(3)	地区計画の制限等	4
2	渋川都市計画地区計画の制限等の解説	5
(1)	地区施設	5
(2)	建築物等の制限	6
①	用途の制限	6
②	敷地面積の制限	6
③	壁面の位置の制限	7
④	高さの制限	8
⑤	形態又は意匠の制限	8
⑥	垣又はさくの構造の制限	8
3	地区計画の届出	9
(1)	届出が必要な行為	9
(2)	届出に必要な図書	10
(3)	届出制度の流れ	11
(4)	届出書の記入例	12
(5)	届出先	12

1 渋川都市計画地区計画の内容

渋川市では、平成13年3月31日に四ツ角周辺の地区計画を策定し、令和3年9月29日に渋川駅西側地区及び八木原駅周辺地区の地区計画を策定しました。

(1) 地区計画の位置



(2) 地区計画の平面図

① 四ツ角周辺地区



② 渋川駅西側地区



This map illustrates the vicinity of Yamanashi Station, highlighting specific planning zones. A red solid line delineates two '住居保全地区' (Residential Conservation Areas), while a red dashed line marks the '沿道利用地区' (Along-Road Utilization Area). The map includes labels for '八木原駅周辺地区' (Area Around Yamanashi Station) at the top left, '渋川市' (Shibuya City) in the center, and '住居保全地区' (Residential Conservation Area) in two locations. Key landmarks such as '電気化学工業 渋川工場' (Denka Kagaku Kogyo Shibuya Plant), '西濃運輸' (Seino Transport), and '関東電気保安協会' (Kanto Electric Safety Association) are noted. Water bodies like '滝の沢川' (Taki no Sawa River) and '八木原川' (Yamanashi River) are shown, along with bridges like '新屋敷前橋' (Shin-Yakushiji Maebashi) and '神明橋' (Shinmei Bridge). A compass rose indicates North (N) and South (S).

(3) 地区計画の制限等

各地区計画ごとに制限の内容が異なります。制限される項目は、下表（地区計画の制限等確認表）のとおりです。

地区計画の制限等確認表

	四ツ角周辺		渋川駅西側地区	八木原駅周辺地区	
	商業地域	第一種住居地域		沿道利用地区	住居保全地区
地区施設	—	—	—	○（街区道路）	
用途の制限	○	—	◎	◎	◎
敷地面積の最低限度	—	—	—	◎	◎
壁面の位置の制限	—	—	—	—	◎
高さの制限	○	—	—	—	◎
形態又は意匠の制限	○	○	○	○	○
垣又はさくの制限	○	○	—	○	○

—……制限なし

○……制限あり

◎……制限あり（建築条例※の制限あり）

- ・ 詳細な地区計画の内容については、各地区計画の「計画書」で確認してください。
- ・ 建築条例※の内容については、各地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例を確認してください。

※建築条例：建築基準法第68条の2第1項に基づく条例

【渋川市の建築条例】

○渋川駅西側地区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例

○八木原駅周辺地区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例

2 渋川都市計画地区計画の制限等の解説

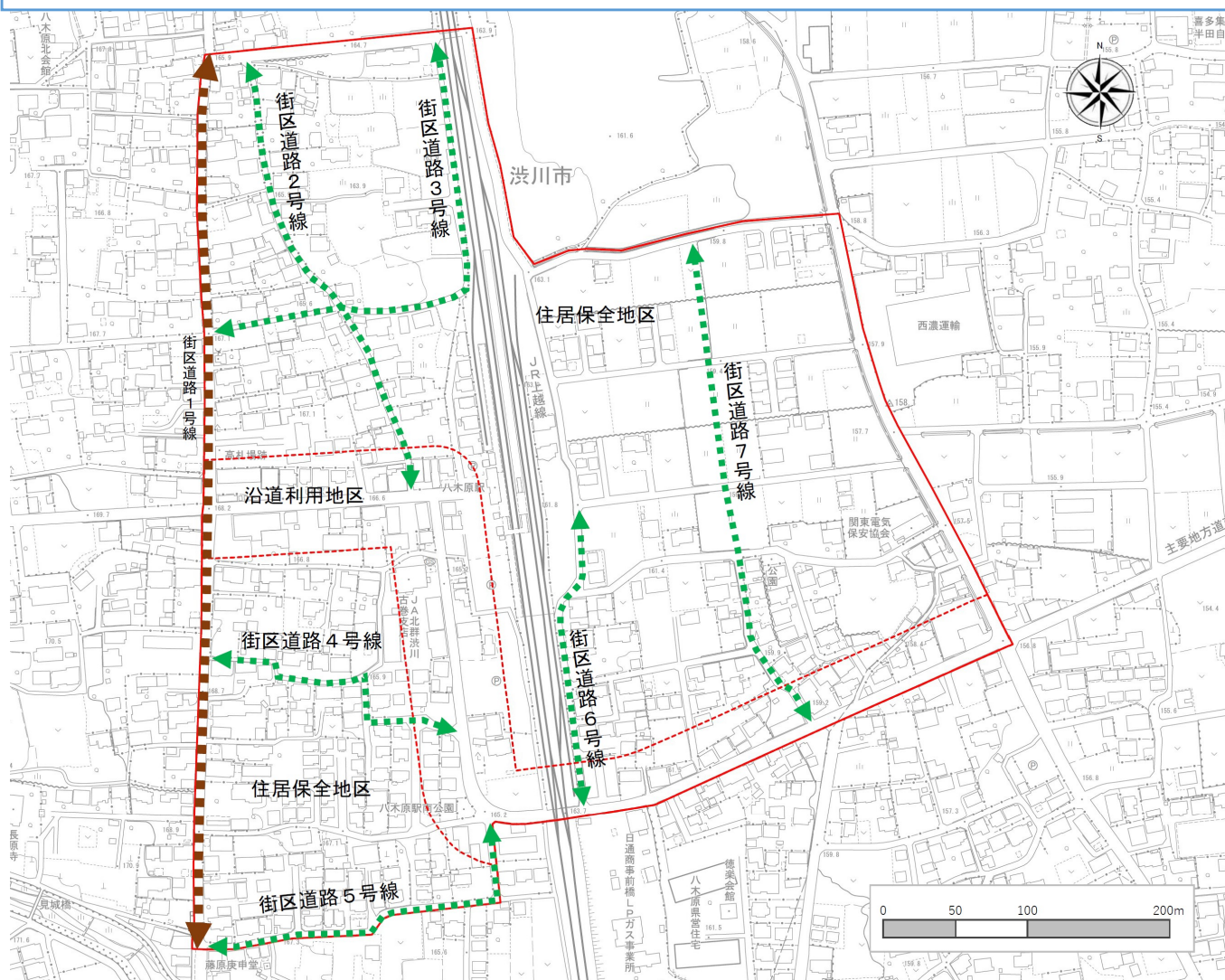
地区計画に記載されている地区整備計画には、地区施設（道路等）の配置及び規模、建築物等の制限（用途の制限、敷地面積の制限、壁面の位置の制限、高さの制限、形態・意匠の制限、垣又はさくの制限等）を定めることができます。

注）詳細な制限内容等は、各地区計画の計画書で確認してください。

（1）地区施設

●八木原駅周辺地区

街区道路1号線（幅員6m）、街区道路2号線から7号線（幅員5m）



- 住宅の新築や建替の際には、街区道路に新たな建築物の建築や塀、擁壁等を設置しないでください。
- 住宅の新築や建替等により一定の土地が確保できた段階で道路整備を検討します。後退用地は、道路整備を事業化する際に買収します。
- 角地のすみ切りは、建築基準法施行令を準用して、隅角を挟む辺の長さを2mとするように努めてください。

(2) 建築物等の制限※既存の建築物等については、制限されません。

① 用途の制限

●四ツ角周辺地区（商業地域）

幹線道路の沿道において、工場等の立地を制限

●渋谷駅西側地区

性風俗関連特殊営業等の用に供する建築物の建築を制限

●八木原駅周辺地区（沿道利用地区）

用途地域の第二種中高層住居専用地域と同程度の制限

- 工場等の建築を制限
- 遊戯・風俗施設の建築を制限
- 床面積1,500㎡超の店舗・飲食店・事務所等の建築を制限

●八木原駅周辺地区（住居保全地区）

用途地域の第一種中高層住居専用地域と同程度の制限

- 工場等の建築を制限
- 遊戯・風俗施設の建築を制限
- 床面積500㎡超の店舗・飲食店・事務所等の建築を制限

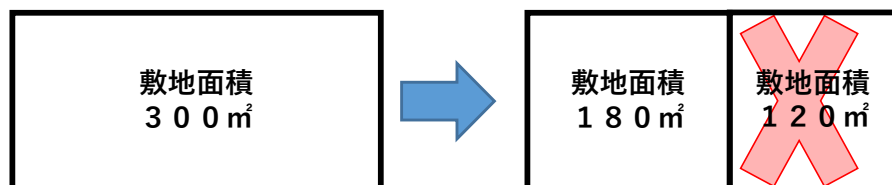
② 敷地面積の制限

●八木原駅周辺地区（沿道利用地区及び住居保全地区）

建築物の敷地面積の最低限度は、150㎡（約45.5坪）

区域内での敷地面積は、150㎡以上としてください。150㎡未満に分割した土地では、建築物は建てられません。

敷地分割のイメージ



敷地の細分化による分譲の事例（ペンシルハウス）



※ペンシルハウスとは、狭い土地に三階建てなどの高さを生かして建てた一戸建てのことを指します。鉛筆の様な形からペンシルハウスと呼ばれています。

③ 壁面の位置の制限

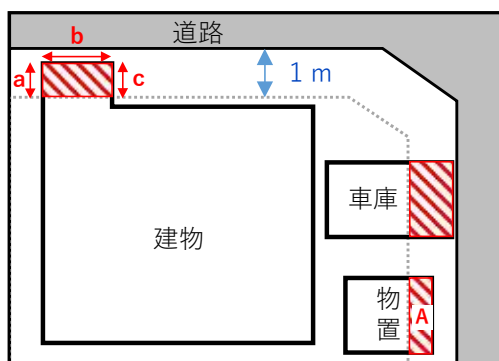
●八木原駅周辺地区（住居保全地区）

建築物の外壁又はこれに変わる柱までの距離は、道路境界線から 1 m 以上

建築基準法第 4 2 条第 2 項に基づき指定された道路の場合、その道路境界線から 1 m 以上としてください。

適用除外

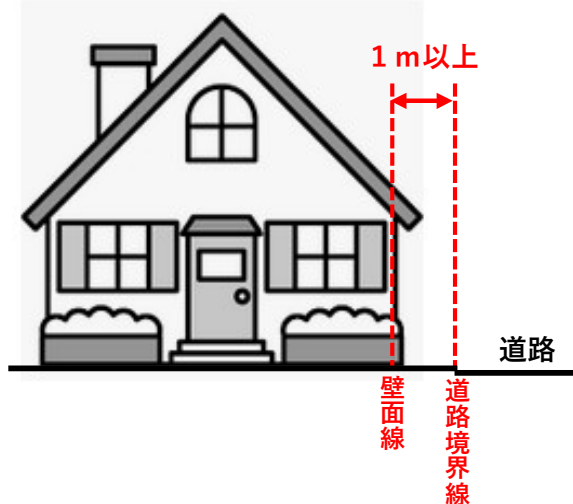
- ・ 外壁等の中心線の長さの合計が 3 m 以下である部分には適用しません。
- ・ 物置等の軒高 2.3 m 以下の建築物で面積 5 m² までの部分には適用しません。
- ・ 自動車車庫（外壁のないもの）には適用しません。



道路境界線から 1 m 未満の部分が【 $a+b+c \leq 3 \text{ m}$ 】

物置の軒高 2.3 m 以下で、A の面積が 5 m² 以内

壁面の位置の制限イメージ



日照や通風が悪い通路の事例



④ 高さの制限

●四ツ角周辺地区（商業地区）

幹線道路の沿道では、原則 2 階以上

●八木原駅周辺地区（住居保全地区）

建築物の高さは、12 m 以下

⑤ 形態又は意匠の制限

●四ツ角周辺地区（商業地域）

建築物等の色彩は、周辺環境と調和したデザインとする。

●四ツ角周辺地区（第一種住居地区）

建築物等の色彩は、原色を避け、落ち着いた色彩とする。

●渋谷駅西側地区

建築物の外壁、屋根などの色彩は、刺激的な原色や蛍光色などを避け、周辺環境と調和した落ち着いたものとする。

●八木原駅周辺地区（沿道利用地区及び住居保全地区）

建築物の外壁、屋根などの色彩は、刺激的な原色や蛍光色などを避け、周辺環境と調和した落ち着いたものとする。

⑥ 垣又はさくの構造の制限

●四ツ角周辺地区（商業地区及び第一種住居地域）

道路に面する垣又はさくの構造は、生垣又は透視可能なフェンスとする。

●八木原駅周辺地区（沿道利用地区及び住居保全地区）

道路や公園に面する垣又はさくの構造は、生垣又は透視可能なフェンスとする。

- ・ 開放的な空間を確保するため、無機質な堅い印象の塀の設置は避けてください。
- ・ フェンス等の基礎は、0.6 m 以下にしてください。
- ・ 生垣にする場合は、道路等に張り出さないよう適正に管理してください。
- ・ 門袖（片側の幅 2 m まで）は、設置可能です。

無機質な堅い印象の塀の事例



3 地区計画の届出

地区計画区域内の建築物の建築や、土地の区画形質の変更等の際には、事前に届け出ることが都市計画法で定められています。

(1) 届出が必要な行為（都市計画法第58条の2）

○土地の区画形質の変更

- ・土地の切土、盛土
- ・道路、水路等の造成
- ・宅地の造成
- ・敷地分割 など

○建築物の建築、工作物の建設

○建築物等の用途の変更、形態又は意匠の変更

ただし、次に掲げる行為は、届出の必要はありません。

- ・ 通常の管理行為、軽易な行為
- ・ 仮設のものの建築の用に供する土地区画形質の変更
- ・ 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- ・ 国又は地方公共団体が行う行為
- ・ 開発許可を要する行為
- ・ 全ての事項が建築条例に定められている場合で、建築確認を要する行為

(2) 届出に必要な図書

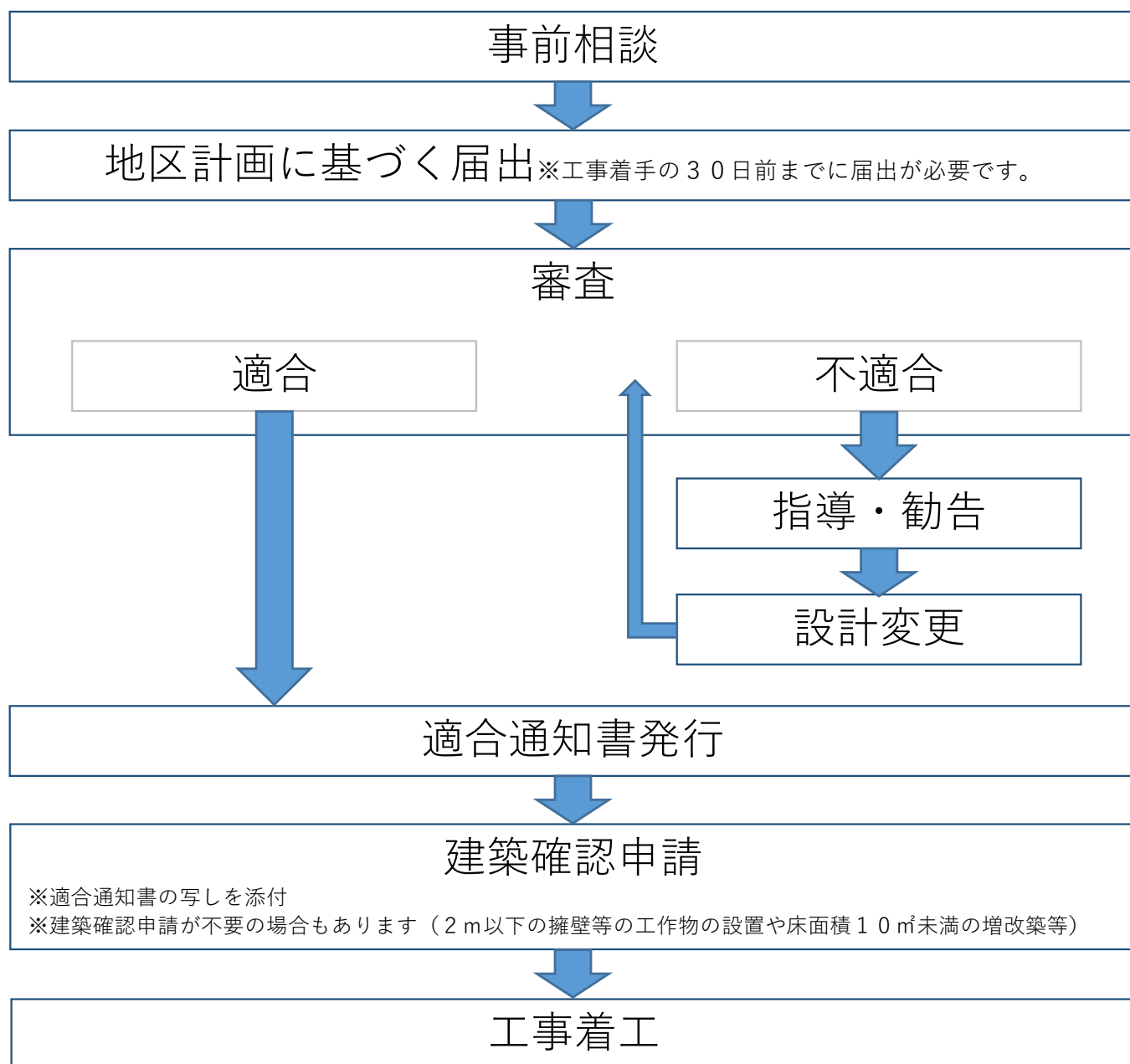
- 地区計画の区域内における行為の届出書（様式第1号）……………2部
- 立入調査に関する同意書（様式第3号）……………2部
- 行為の種類ごとに必要となる添付図書（下表参照）……………2部

行為の種類	添付図書	縮尺	備考
土地の区画形質の変更	位置図	任意	行為の場所がわかる案内図
	設計図	1/100以上	内容がわかる図面（平面図、断面図等）
建築物の建築、工作物の建設又は建築物等の用途の変更 (垣又はさくの設置のみは除く)	位置図	任意	行為の場所がわかる案内図
	配置図	1/100以上	敷地内の建築物、工作物の位置が確認できる図面
	立面図	1/50以上	全ての面を表示。必要に応じて建築物の高さ、壁等の色彩（マンセル記号）、建築設備等の形状及び色彩（マンセル記号）を表示
	平面図	1/50以上	各階の平面図。必要に応じて建築設備の位置を表示
	外構姿図	1/20以上	垣又はさくの構造や高さ等を表示
建築物等の形態又は意匠の変更	位置図	任意	行為の場所がわかる案内図
	配置図	1/100以上	敷地内の建築物、工作物の位置が確認できる図面
	立面図	1/50以上	全ての面を表示。必要に応じて建築物の高さ、壁等の色彩（マンセル記号）、建築設備等の形状及び色彩（マンセル記号）を表示
	外構姿図	1/20以上	垣又はさくの構造や高さ等を表示
垣又はさくの設置	位置図	任意	行為の場所がわかる案内図
	配置図	1/100以上	敷地内の既存の建築物、工作物の位置が確認できる図面
	構造図	1/20以上	構造や高さ等を表示

(注)

- ・地区計画ごとに必要な情報が異なります。制限内容が確認できる情報を記載してください。
- ・図面は、A4判に折りたたんで提出してください。
- ・必要に応じてその他関係図書を提出していただく場合があります。
- ・届出の内容を変更する場合は、「変更届出書（様式第2号）」に、変更内容のわかる図書を添えて、2部提出してください。

(3) 届出制度の流れ



(4) 届出書の記入例

様式第1号

記入例

地区計画の区域内における行為の届出書

令和3年 〇月 〇日

渋川市長様

届出者 住所 渋川市石原80番地

氏名 渋川 太郎

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

について、下記により届け出ます。

記

1 行為の場所 渋川市渋川×××番地△△

2 行為の着手予定日 令和 3年 〇月 ×日

3 行為の完了予定日 令和 3年 〇月 △日

4 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の概要	(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) 届出部分	届出以外の部分	合計	
	(i) 敷地面積	123.45 m ²	0 m ²	123.45 m ²
	(ii) 建築又は建設面積	45.67 m ²	0 m ²	45.67 m ²
	(iii) 延べ面積	89.12 m ²	0 m ²	89.12 m ²
	(iv) 高さ	(v) 用途 専用住宅		
	地盤面から 12.34m	(vi) 垣又はさくの構造 フェンス		
(vii) 建築物の階数	2階建て	(viii) 建築物の外壁の色	白	
(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		

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 建築物等の用途の変更について変更部分が二以上あるときは、各部分ごとに記載すること。

3 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。

4 同一の土地の区域について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。

(5) 届出先

〒377-8501
群馬県渋川市石原80番地

渋川市 建設交通部 都市政策課

TEL : 0279-22-2073

渋川都市計画 地区計画届出の手引き
令和3年9月

群馬県 渋川市 建設交通部 都市政策課

〒377-8501
群馬県渋川市石原80番地
電話：0279-22-2073（直通）