

豊郷台地区のまちづくり

## 地区計画届出の手引き



宇都宮市

# 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. 新築や増改築の際の手続き・・・・・・・・・・ 18
  4. 豊郷台地区地区計画（計画書）・・・・・・・・・・ 22
- ※豊郷台地区地区計画図・・・・・・・・・・ 25

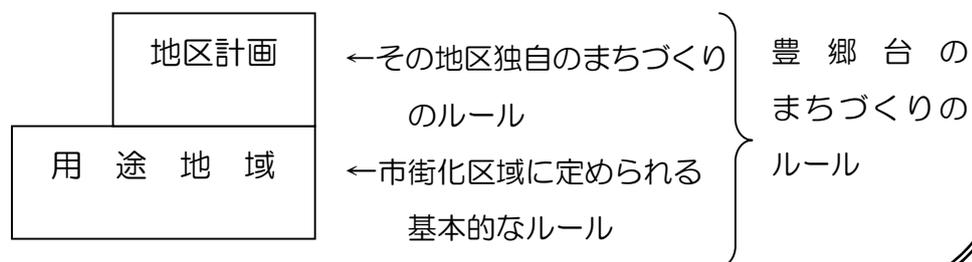
# 1. はじめに——地区計画制度とは

豊郷台地区は、「住みやすさ」や「まちなみの美しさ」などを考えて計画的につくられたまちです。このまちのたたずまいは、お住まいになる皆さんの協力によって作りだしていただくものですが、この快適な居住環境を守り、育てていくために、宇都宮市もこの地区に「豊郷台地区地区計画」という都市計画を定めました。

## 【地区計画とは】

開発された住宅団地などの比較的小さな地区を対象に、その地区だけに適用される「まちづくりのルール」です。

豊郷台地区には他の市街化区域と同じように基本的なルールとして「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」に付け加えてより一層住み良いまちをつくるためのルールとして適用されます。



「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市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。

このパンフレットは、平成12年8月に決定された「豊郷台地区地区計画」の内容を知っていただくためのものです。

新しくお住まいになる皆さんが協力して、快適で魅力ある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

豊郷台地区は、地区内を「住宅専用地区」、「センター地区」、「サブセンター地区」の3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くこととなります。それぞれの地区のエリアは、25頁の「豊郷台地区地区計画計画図」をご覧ください。

地区名	地区の概要	用途地域
住宅専用地区	一戸建て住宅を中心とする地区	第一種低層住居 専用地域
センター地区	商業施設、公益的施設等を配置する地区	第一種住居地域
サブセンター地区	商業機能等を配置する地区	



豊郷台地区では、各地区ごとに建築物等に関する制限が決められています。各地区にどんな制限があるか一覧表にしてみました。具体的な制限内容については説明ページに掲載されています。

なお、地区計画についての詳しい内容については計画書（22頁）をご覧ください。

### 各地区に定められた制限の一覧表

内容 地区	建築物 の用途	最 低 敷地規模	高 さ の 最高限度	壁 面 の 位置の制限	形 態 や 意 匠 の 制 限	かき又はさくの 構 造 制 限
住 宅 専用地区	制限 あり	180 ㎡	最高の高さ 9 m 軒の高さ 6.5 m	建築物の外 壁などから 道路及び隣 地境界線ま での距離は 1 m以上	①建築物の外 壁・屋根の 色彩の制限 ②擁壁の形質 の変更等の 禁止	塀の構造は原則と して生け垣（隣地境 界線はフェンス可）
説明 ページ	5	6	6	8	4・10	12
センター 地 区	制限 あり	—	—	—	建 築 物 の 外 壁・屋根の色 彩の制限	—
説明 ページ	13	—	—	—	4	—
サ ブ センター 地 区	制限 あり	200 ㎡	最高の高さ 12 m	建築物の外 壁などから 幹線・補助 幹線道路ま での距離は 1 m以上	建 築 物 の 外 壁・屋根の色 彩の制限	幹線・補助幹線道路 に面する塀の構造 は原則として生け 垣（フェンス可）
説明 ページ	14	15	15	16	4	17

※「—」は、制限が定められていないことを示しています。

## 各地区共通のルール

まず、各地区共通のルールとして、次のような制限があります。

### 【看板広告物】

看板広告物には、刺激的な色彩や点滅式電飾等を用いないようにしてください。また、適度な大きさ、高さにしてください。

### 趣旨

美しいまち並みをつくるためには、家や外構などを調和したものにさせていただくことが大切ですが、看板や広告物の色や大きさも、まち並みにとって重要です。落ち着いたまち並みを整えていくために、赤や黄色などの刺激的な色彩や発光塗料、点滅するネオンを用いた看板等は設置しないようにしてください。

また、過度に大きな看板、高い看板も住宅地の景観を壊しますので設置しないようにしてください。

### 【外壁及び屋根の色彩】

建築物の外壁及び屋根の色彩は、原色を避け、良好な住環境にふさわしい落ち着いた色調のものとしてください。

### 趣旨

まち並みを決める大切なものの一つに「色彩」があります。落ち着きのあるまち並みをつくるために、住宅などの外壁や屋根には刺激的な原色などの使用は避けてください。

## 住 宅 専 用 地 区

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。

### 【用途の制限】

この地区には、次の用途に利用するものだけが建築できます。

1. 一戸建ての専用住宅
2. 店舗等を持った住宅（店舗等の面積には制限があります）
3. 幼稚園，小・中学校，図書館など
4. 神社，寺院，教会など
5. 養老院や託児所など
6. 診療所
7. 巡査派出所や公衆電話所など
8. 上記の建築物に附属するもの（例：物置）

### 趣 旨

戸建て住宅主体の静かで落ち着いた環境を維持するために、この地区にふさわしくない建物を建てることを制限しました。第1種低層住居専用地域に建築できる用途のうち、長屋建て住宅，共同住宅・寄宿舎などや公衆浴場は建築できません。

また，店舗等を持った住宅は，延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し，かつ，店舗等の面積が50㎡以下のものに限られます。

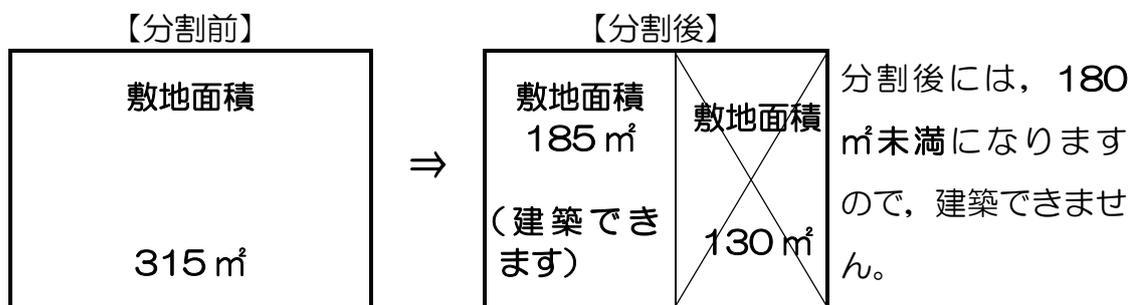
（建築基準法施行令第130条の3参照）

### 【敷地面積の最低限度】

180平方メートル

#### 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。敷地面積の最低限度は180㎡です。敷地を分割し、180㎡未満にすると、その敷地には建築できなくなります。



### 【建築物の高さの制限】

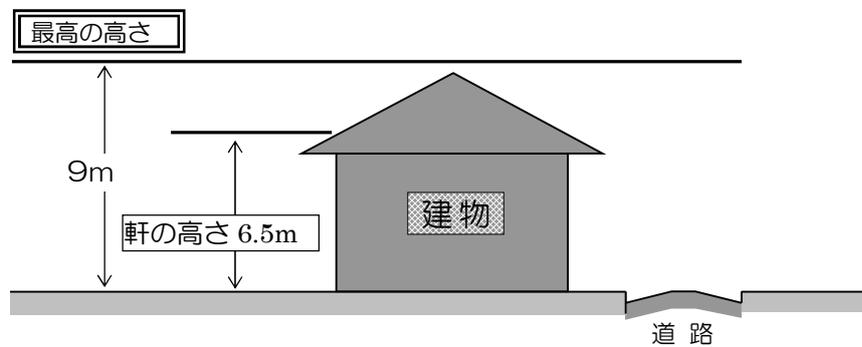
建築物の最高の高さは9メートル以下とし、かつ軒の高さは6.5メートル以下とします。

#### 趣旨

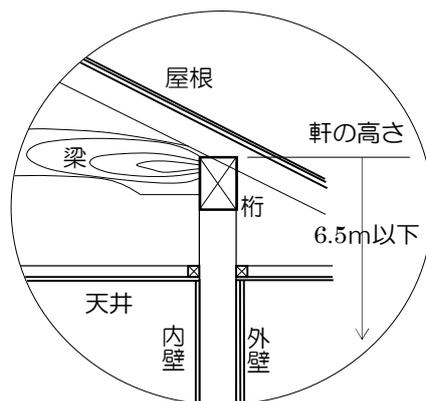
良好な居住環境を維持するためには、十分な日照、通風が必要です。周囲に与える圧迫感を少なくしたいものです。このため、建築物の高さの最高限度を9m、軒高の最高限度を6.5mとする制限を設けました。

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。
- 軒の高さ・・・・・・地盤面から屋根を支持する敷げた又は柱の上段までの高さをいいます。
- 地盤面・・・・・・分譲時の地盤面（造成地盤面）をいいます。



軒の高さの解説



造成地盤面からの建築物の高さが9mを超えるなど基準に合わない場合には、設計のやり直しをお願いすることになります。

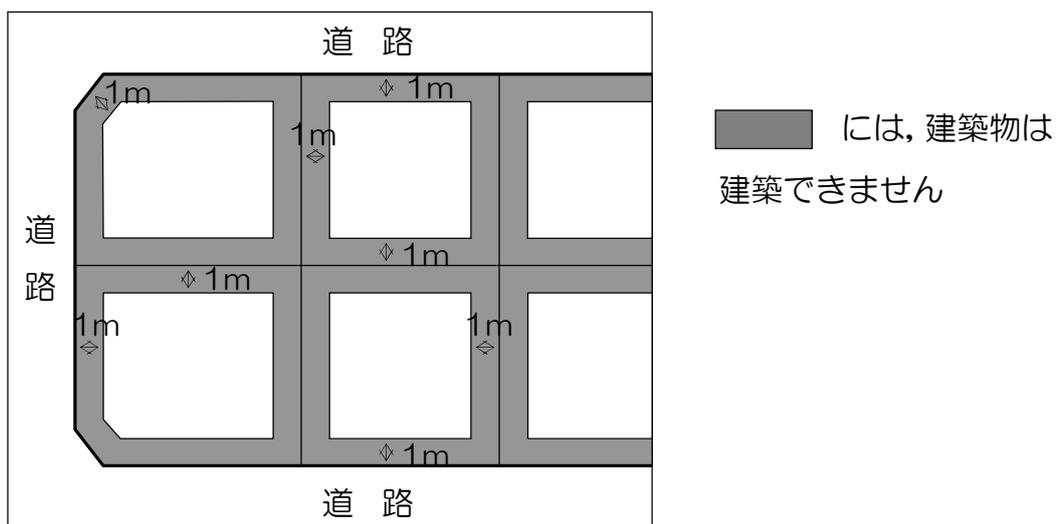
### 【壁面の位置の制限】

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メートル以上** とします。

### 趣 旨

日照や通風，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1 m以上後退して建築していただく制限を設けました。

バルコニーや出窓も後退していただきます。



### 【壁面の位置の制限の緩和】

次の建築物等の壁面の位置には，特例があります。

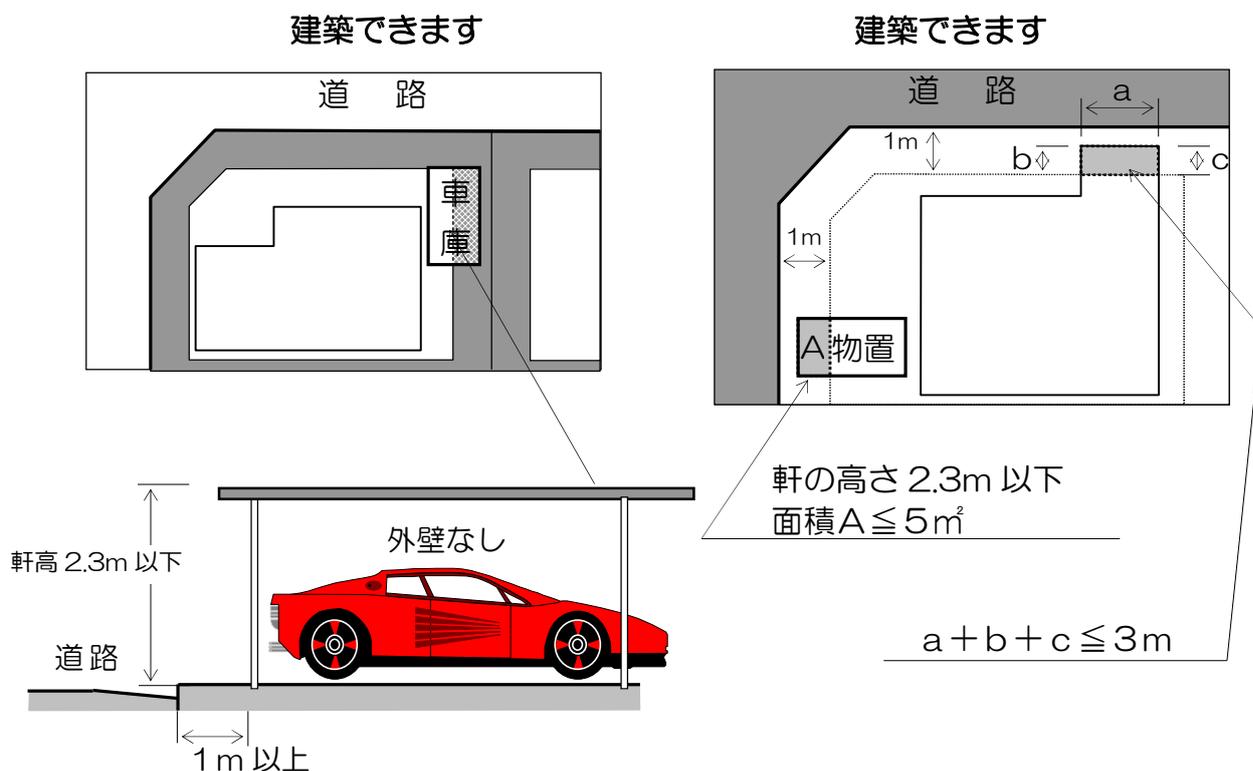
- 1 軒の高さが2.3メートル以下の車庫で隣地境界線に面する部分
- 2 物置等（車庫を除く）で，軒の高さが2.3メートル以下，かつ，床面積の合計が5平方メートル以下のもの
- 3 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下である建築物又は建築物の部分（車庫を除く）

解説

軒高が 2.3m以下の車庫は隣地境界線から 1 m後退せずに建築されてもかまいませんが、道路境界線からは 1m以上後退して建築してください。

物置などは、軒高が 2.3m以下で、後退していない面積が 5 m<sup>2</sup>以下であれば認められます。

また、外壁やこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3m 以下であれば後退せずに建築できます（ただし、車庫には適用しません）。



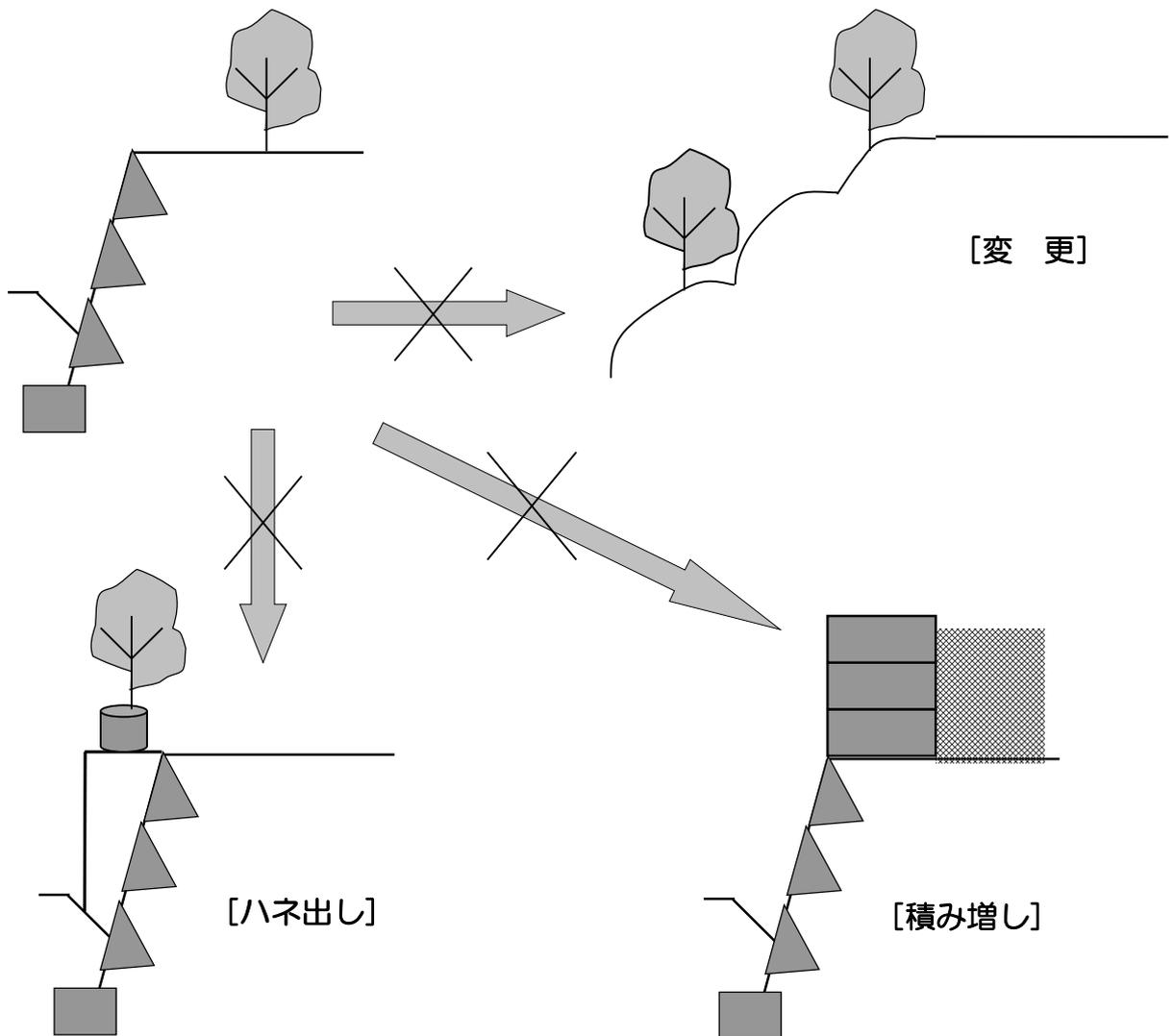
## 【擁壁の形質の変更等の制限】

擁壁は、原則として、形質の変更や新增設することはできませんし、ハネ出しなどの工作物を設置することもできません。

### 趣 旨

各宅地に築かれている擁壁は、安全性を十分考えてつくられていますので、この形質の変更を行ったり、増設することは安全性を損なうこととなりますし、また、統一された景観が失われてしまいますので、原則として形質の変更等は行うことができないこととしました。

次の図のような変更、積み増し、ハネ出しなどは行えません。



### 【擁壁の変更等の制限の特例】

次の場合は、例外的に変更等が認められます。

- 1 区画道路に面した擁壁を駐車場設置のために形状変更する場合
- 2 擁壁が設置されていない宅地法面に新たに擁壁を設置する場合

#### 解 説

区画道路に面する擁壁は、駐車場を設置する場合だけ、形質の変更等が認められます。

出入り口をつくるなどのために擁壁の取り壊し等はできませんし、幹線道路等に面する擁壁は理由を問わず取り壊すことはできません。

また、擁壁が設置されていない宅地に擁壁を設けることはできます。

区画道路、幹線道路等については 25 頁の地区計画図をご覧ください。



### 【かき又はさくの構造の制限】

塀の構造は生垣とし、生垣の仕上がり高は2メートル以下とします。  
ただし、隣地との境界部分は、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0.6メートル以下とし、全体の仕上がり高は1.6メートル以下とします。

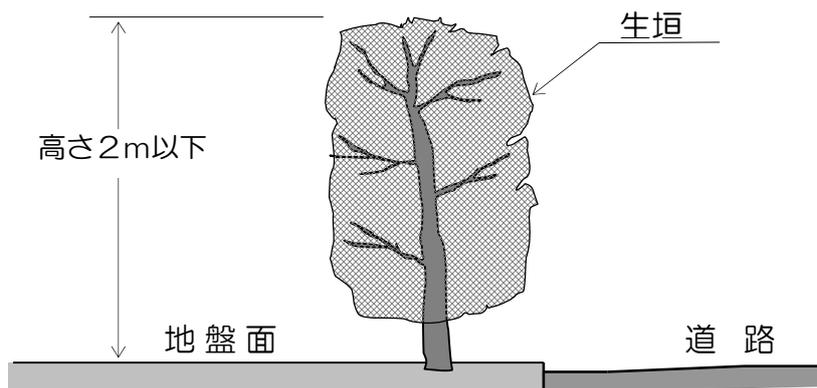
#### 趣 旨

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設けました。

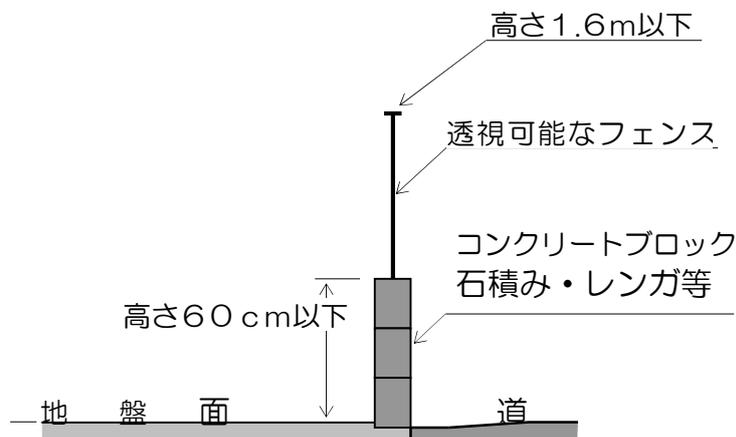
また、まち並みの美しさを考え、生垣等の高さにも制限を設けることとしました。

#### 解 説

##### 【生垣を設置する場合】



##### 【フェンスを設置する場合（隣地境界線のみ）】



# セ ン タ ー 地 区

この地区は、商業施設や公共公益施設を配置する、豊郷台の中心となる地区です。

## 【用途の制限】

この地区には、第一種住居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. 一戸建ての専用住宅
2. 工場（一定の業種の小規模なものは除く）
3. まあじゃん屋、ぱちんこ屋など
4. 一定規模を超える畜舎
5. 倉庫（建築物に附属するものを除く）

## 趣 旨

豊郷台の中心地区として、お住まいになる皆さまなどの生活の利便性を確保する一方、住宅地としての落ち着きを守るために、第1種住居地域に建築できない建築物に加え、建築用途に制限を設けました。

## 解 説

店舗併用住宅や長屋建て住宅、共同住宅などは建築できますが、専ら住居としてのみ利用する一戸建ての住宅は建築できません。

工場は、作業上の床面積が 50 m<sup>2</sup>以下であり、かつ、出力が 0.75 キロワット以下の原動機を使用するパン屋など食品製造業を営むものに限り建築できます。（建築基準法施行令第130条の6参照）

畜舎は、床面積の合計が 15 m<sup>2</sup>をこえるものは建築できません。

倉庫は、営業用、自己用を問わず、主たる建築物に附属するものだけしか建築できません。

## サブセンター地区

この地区は、主に小規模な商業機能の集積を図る、センター地区の機能を補充する地区です。

### 【用途の制限】

この地区には、第一種住居地域に建築できない建築物に加え、次に掲げる建築物は建築することができません。

1. 専用住宅（長屋建てを含む）
2. 工場（一定の業種の小規模なものは除く）
3. まあじゃん屋、ぱちんこ屋など
4. ホテル又は旅館
5. 自動車教習所
6. 一定規模を超える畜舎
7. 倉庫（建築物に附属するものを除く）

### 趣旨

お住まいになる皆さまなどが生活するのに便利なように、商店などが建ち並ぶ予定の地区ですので、こうした地区の機能を維持しつつ、また良好な住居環境を守っていくために、建築物の用途に制限を設けました。

### 趣旨

店舗併用ならば戸建て住宅や長屋住宅は建築することができますが、専ら住居としてのみ利用する戸建て住宅や長屋住宅は建築できません。

共同住宅は、建築することができます。

工場は、作業上の床面積が 50 m<sup>2</sup>以下であり、かつ、出力が 0.75 キロワット以下の原動機を使用するパン屋など食品製造業を営むものに限り建築できます。

畜舎は、床面積の合計が 15 m<sup>2</sup>をこえるものは建築できません。

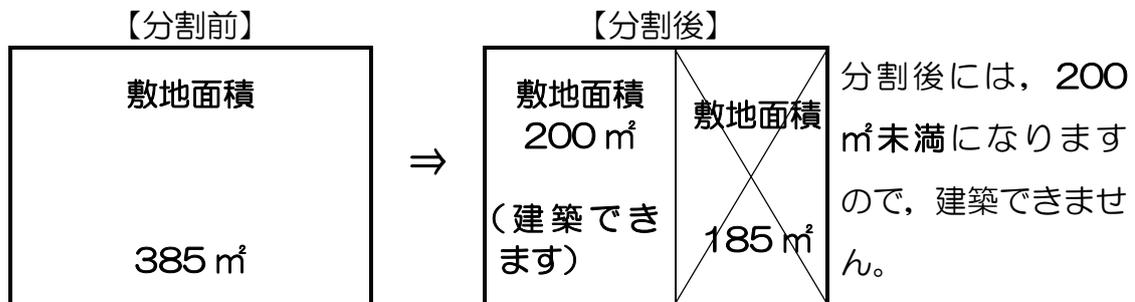
倉庫は、営業用、自己用を問わず、主たる建築物に附属するものだけしか建築できません。

## 【敷地面積の最低限度】

200平方メートル

### 趣旨

宅地の細分化による居住環境の悪化や商業機能等の低下を防ぐため、分譲時の最低敷地面積を踏まえ、敷地面積の最低限度を200㎡としました。敷地を分割し、200㎡未満にすると、その敷地には建築できなくなります。



## 【建築物の高さの制限】

建築物の最高の高さは12メートル以下とします。

### 趣旨

地区の景観や、良好な居住環境を維持するため、建築物の高さの最高限度を12mとしました。

### 解説

建築物の高さは、分譲時の地盤面（造成地盤面）からの高さです。盛土をした場合も、市の資料と照合し、造成地盤面からの高さが12mを超える場合には設計のやり直しをお願いすることになります。

### 【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、幹線道路及び補助幹線道路境界線までの距離は、**1メートル以上** とします。

#### 趣 旨

日照や通風、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、住宅を幹線道路等から1 m以上後退して建築していただく制限を設けました。

バルコニーや出窓も後退していただきます。

### 【壁面の位置の制限の緩和】

次の建築物等の壁面の位置には、特例があります。

- 1 物置等（車庫を除く）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
- 2 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（車庫を除く）

#### 解 説

車庫については緩和規定はありません。

物置などは、軒高が2.3m以下で、後退していない面積が5㎡以下であれば認められます。

また、外壁やこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であれば後退せずに建築できます（ただし、車庫には適用しません）。

## 【かき又はさくの構造の制限】

幹線道路と補助幹線道路に面する塀の構造は生垣とし、生垣の仕上がり高は2メートル以下とします。

ただし、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0.6メートル以下とし、全体の仕上がり高は1.6メートル以下とします。

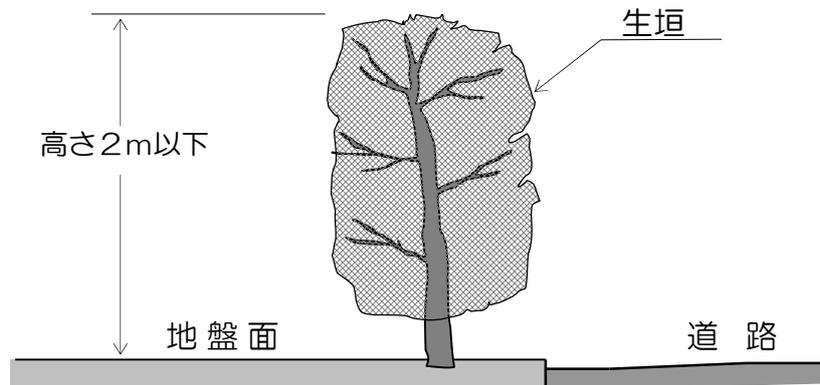
### 趣 旨

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設けました。

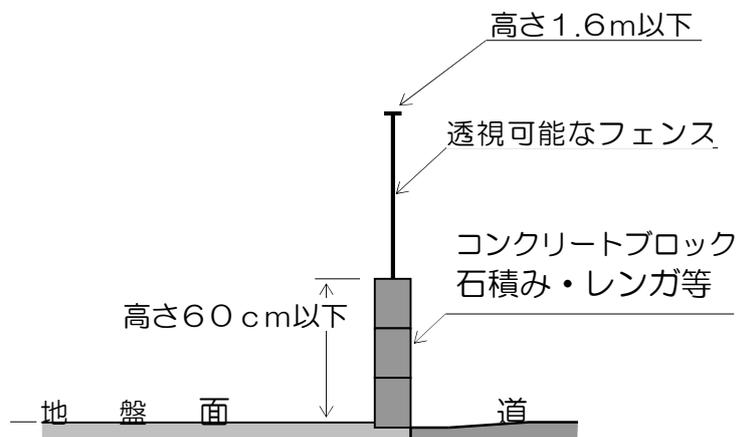
また、まち並みの美しさを考え、生垣等の高さにも制限を設けることとしました。

### 解 説

#### 【生垣を設置する場合】



#### 【フェンスを設置する場合】



### 3. 新築や増改築の際の手続き

地区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建築等の計画であるかどうかを判断いたします。

#### 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、修繕のことをいいます。
(2) 工作物の建築	「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・外壁の色彩の変更や擁壁の形質の変更、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、区画などの変更をいいます。

#### 地区計画に適合しないと・・・

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市長が行いますし、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、担当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 2通(正1・副1) 20頁参照  
※用紙は宇都宮市のホームページから入手できます。

(<http://www.city.utsunomiya.tochigi.jp/>)。

(2) 設計図書

21頁の「届出書に必要な添付図書」により指定された図面を、上記の(1)届出書に添付してください。

### 2. 届出先

宇都宮市都市整備部建築指導課

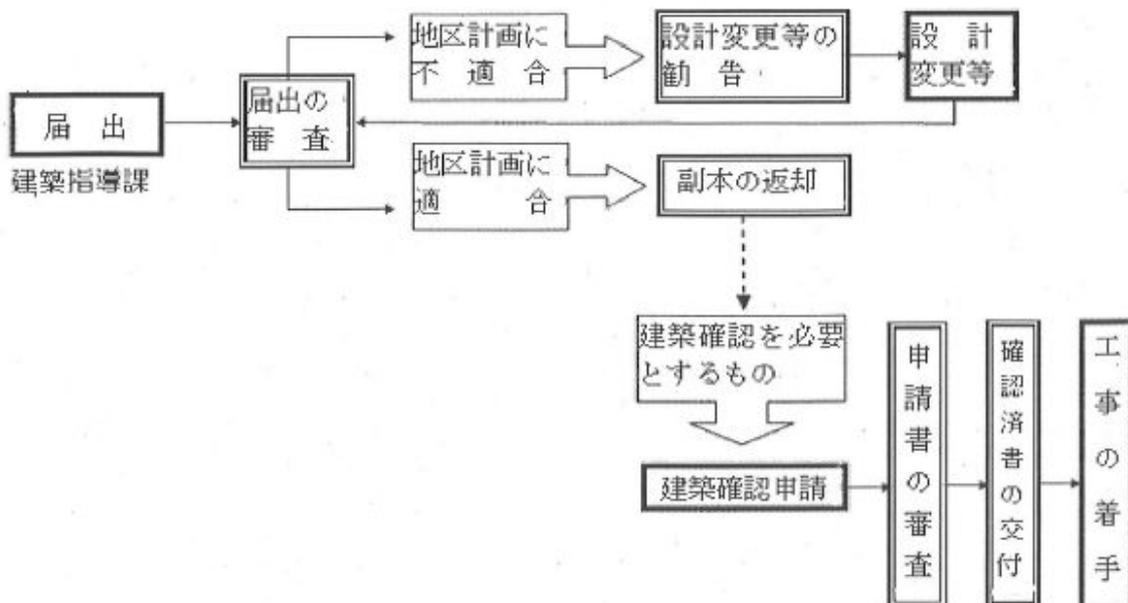
Tel028-632-2576

### 3. 届出時期

工事(行為)着手日の30日前までに届け出てください。

なお、設計や施工方法などを変更した場合は、上記1の(1)から(2)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

届出書等は、下記の例を参考に書いてください。

別記様式第十一の二（第四十三条の九関係）

記入例

地区計画  
○○○○○○地区

の区域内における行為の届出書

平成○○年 ○月 ○日

宇都宮市長  
殿

届出者 住所 宇都宮市△△町△△番地  
氏名 宇都宮 太郎 印  
(電話番号) ○○○-○○○-○○○

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、下記により届けます。

記

- 1 行為の場所 宇都宮市 ○○○町○○番地
- 5 行為の着手予定日 平成○○年 ○月 ○日
- 6 行為の完了予定日 平成○○年 ○月 ○日
- 7 設計又は施行方法

(1) 土地の区画形質の変更		区域の面積		㎡
(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) 設計の概要	届出部分	届出以外の部分	合計
	(i) 敷地面積			○○○ ㎡
	(ii) 建築又は建設面積	○○○ ㎡	○○○ ㎡	○○○ ㎡
	(iii) 延べ面積	(○○○ ㎡)	(○○○ ㎡)	(○○○ ㎡)
	(iv) 高さ 地盤面から ○○ m 階数 ○ 階	(v) 用途 ○○○○		
	(vii) 屋根及び外壁の色彩 屋根：グレー	(vi) 垣又はさくの構造 例：生垣 H= ○m 壁：ベージュ		
(3) 建築物等の用途の変更	(イ) 変更部分の延べ面積	(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			㎡

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 届出者の氏名（法人にあってはその代表者の氏名）の記載を自署で行なう場合においては、押印を省略することができる。
- 3 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、各部ごとに記載すること。
- 4 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。
- 5 都市計画法第12条の9に規定する内容を定めた地区整備計画の区域内における建築物の建築又は用途の変更については、次によること。
  - (1) 当該建築物の建築については、(2)(ロ)(iii)延べ面積欄の( )の中に当該建築物の住宅の用途に供する部分の延べ面積を記載すること。用途の変更があわせて行われるときは、用途変更後の住宅の用途に供する部分の延べ面積を記載すること。
  - (2) 当該建築物の用途の変更については、(2)(ロ)(i)敷地面積の合計欄及び(2)(ロ)(iii)延べ面積の合計欄(同欄中の( ))は用途変更後の当該建築物の住宅の用途に供する部分の延べ面積の合計欄 についても記載すること。
- 6 同一の土地の区域について二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できる。

受付欄	連絡先	受理書の交付年月日
	住所	平成 年 月 日
	氏名	
	電話	

## 届出書に必要な添付図書

届出に必要な図書は、下記のとおりです。

行為の種別	図書	縮尺	備考
(1) 建築物の建築, 工作物の建設	付近見取図	1/1000 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記入)
	立面図 (2面以上) 各階平面図	1/50 以上	建築物の高さ, 軒高, 道路路面から地盤面までの高さ, 外壁・屋根・野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, 植栽などを記載したもの
	※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) 建築物又は工作物の形態・意匠の変更	付近見取図	1/1000 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	1/1000 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。

## 4. 豊郷台地区地区計画(計画書)

名 称		豊郷台地区地区計画			
位 置		宇都宮市豊郷台2丁目及び豊郷台3丁目			
面 積		約 75.0 ha			
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 の 方 針	地区計画の目標	<p>当地区は、本市中心部から北約4キロメートルに位置し、西側が帝京大学理工学部に接し、緑豊かな丘陵地域に開発された大規模住宅団地であり、自然と調和した学園地区にふさわしい低層の戸建住宅を主体とするまちづくりを進めようとする地区である。</p> <p>地区計画の策定により、建築物等に関する制限及び区画道路等の整備を行い、機能の適切な分担、緑化の推進、日照の確保等、快適な住宅地の形成をめざす。</p>			
	その他当該区域の整備・開発及び保全の方針	<p>(土地利用の方針)</p> <p>地区内を住宅地として利用する住宅専用地区、商業施設、公益的施設等を配置するセンター地区、商業機能等を配置するサブセンター地区に区分し、地区の機能、特性に応じた合理的な土地利用を図る。</p> <p>また、住宅専用地区及びサブセンター地区については敷地の最低限度を設定し、敷地の細分化を防止する。</p> <p>(地区施設の整備方針)</p> <p>幹線道路(幅員23m)、補助幹線道路(幅員16m, 12m)、区画道路(幅員9m, 6m)、歩行者専用道路(幅員6m, 4m)及び近隣公園(1ヶ所)、街区公園(8ヶ所)の整備を行う。</p> <p>さらに、地区外周部に自然緑地を確保するとともに、斜面緑地を配置し、緑豊かな環境を保全する。</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を次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>住宅専用地区については、建築物の用途、建築物の敷地、建築物の高さ、壁面の位置、建築物等の形態又は意匠の制限を行う。また、緑化を推進するため、かき又はさくの構造の制限を行う。</li> <li>センター地区については、建築物の用途、建築物等の形態又は意匠の制限を行う。</li> <li>サブセンター地区については、建築物の用途、建築物の敷地、建築物の高さ、壁面の位置、建築物等の形態又は意匠及びかき又はさくの構造の制限を行う。また、地区内の屋外広告物については、景観や居住環境を良好に保つために、過度に大きいものは避け、刺激的な色彩や点滅式電飾等を用いないものとする。</li> </ol>			
地 区 整 備 計 画	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	23.0 m	約 1,660 m
			補 助 幹 線 道 路	16.0 m	約 320 m
				12.0 m	約 2,460 m
			区 画 道 路	9.0 m	約 200 m
6.0 m	約 14,250 m				
歩 行 者 専 用 道 路	6.0 m	約 540 m			
	4.0 m	約 1,430 m			

地	地区施設の配置及び規模	公園	名称	面積		
			ことり公園	面積 約 2,700 m <sup>2</sup>		
			タンポポ公園	面積 約 2,600 m <sup>2</sup>		
			わんぱく公園	面積 約 2,700 m <sup>2</sup>		
			ひだまり公園	面積 約 3,000 m <sup>2</sup>		
			のびのび公園	面積 約 2,600 m <sup>2</sup>		
			はらっぱ公園	面積 約 2,600 m <sup>2</sup>		
			みはらし公園	面積 約 2,500 m <sup>2</sup>		
			ほのぼの公園	面積 約 1,100 m <sup>2</sup>		
			区	地区の区分	地区の名称	住宅専用地区
地区の面積	約 62.8 ha	約 11.0 ha			約 1.2 ha	
建築物等の制限	建築物等の用途の制限	住宅専用地区では、次の各号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（い）項第2号、第4号、第5号、第6号、第8号及び第9号に規定するもの 3. 前各号の建築物に附属するもの		センター地区では、次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 専用住宅（一戸建） 2. 法別表第二（に）項第2号、第6号に規定するもの 3. 倉庫（センター地区内で建築できる建築物に附属するものは除く。）	サブセンター地区では、次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 専用住宅（長屋建を含む。） 2. 法別表第二（に）項第2号、第4号から第6号に規定するもの 3. 倉庫（サブセンター地区内で建築できる建築物に附属するものは除く。）	
	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の敷地として利用する宅地面積の最低限度は、180平方メートルとする。			建築物の敷地として利用する宅地面積の最低限度は、200平方メートルとする。（造成工事完了告示時にこれ以下であるものを除く。）	
画	事項	建築物等の高さの最高限度	建築物の最高の高さは9メートル以下とし、かつ軒の高さは6.5メートル以下とする。		建築物の最高の高さは12メートル以下とする。	

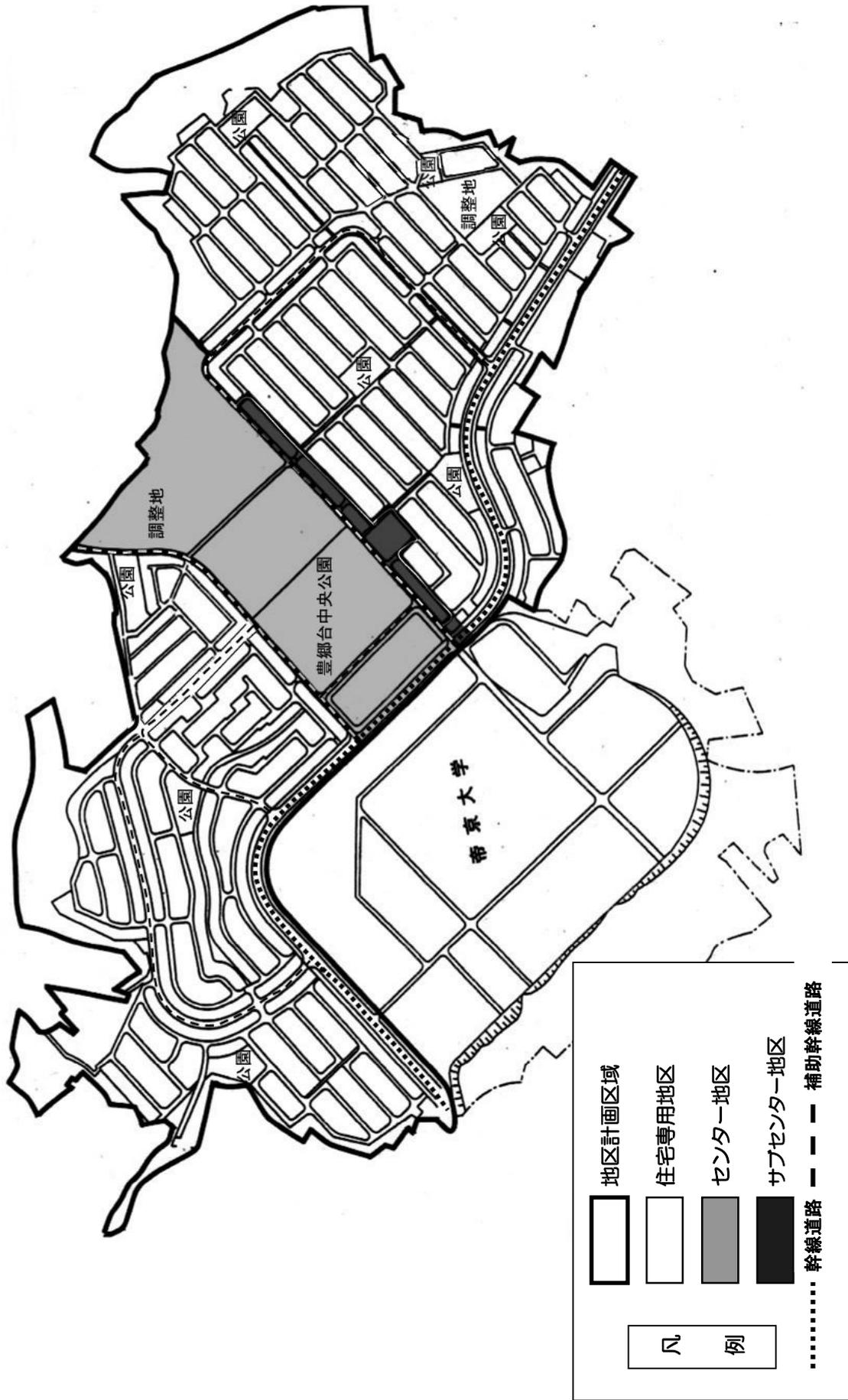
地区 整備 計画 事項	建築物 等に 関す る 事 項	地区の名称	住宅専用地区	センター地区	サブセンター地区
		壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、隣地境界線及び道路境界線までの距離は1メートル以上としなければならない。</p> <p>ただし、次の建築物等はこの限りではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>軒の高さが2.3メートル以下の車庫で隣地境界線に面する部分</li> <li>法施行令第135条の5に規定する建築物、又は建築物の部分で車庫の用途に供しないもの</li> </ol>		<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、幹線道路及び補助幹線道路との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、法施行令第135条の5に規定する建築物、又は建築物の部分で車庫の用途に供しないものはこの限りではない。</p>
		建築物等の形態又は意匠の制限	<p>宅地の擁壁は、次の各号の場合を除き、その形質の変更及び新增設をしてはならない。また、宅地の擁壁にはハネ出し等の工作物も設置してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>区画道路に面した擁壁を、駐車場設置のために形状変更する場合</li> <li>擁壁が設置されていない宅地法面に新たに擁壁を設置する場合</li> </ol>		
		かき又はさくの構造の制限	<p>塀の構造は原則として生垣とし、生垣の仕上がり高は2メートル以下とする。</p> <p>ただし、隣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出来る。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0.6メートル以下とし、仕上がり高は1.6メートル以下とする。</p>		<p>幹線道路及び補助幹線道路に面する塀の構造は原則として生垣とし、生垣の仕上がり高は2メートル以下とする。</p> <p>ただし、高さ1.6メートル以下の透視可能なフェンス等はこの限りではない。この場合、布コンクリート又は積石等の基礎の高さは、0.6メートル以下としなければならない。</p>
		建築物の外壁及び屋根の色彩は、原色を避け、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。			

「地区計画区域、地区の細区分及び地区施設の配置は計画図表示のとおり」

理由

多様化する住宅需要への対応の観点から宇都宮市豊郷台地区における土地利用計画及び街区計画等を再検討した結果、健全な住宅市街地の形成と住環境の保護を図るという計画の目的に即して、本案のように変更しようとするものである。

豊郷台地区地区計画図



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下さい。

〒320-8540 宇都宮市旭1-1-5

**宇都宮市都市整備部建築指導課**

TEL028-632-2576

**宇都宮市都市整備部都市計画課**

TEL028-632-2565

平成14年4月作成