



城西ニュータウンのまちづくり

地区計画届出の手引き

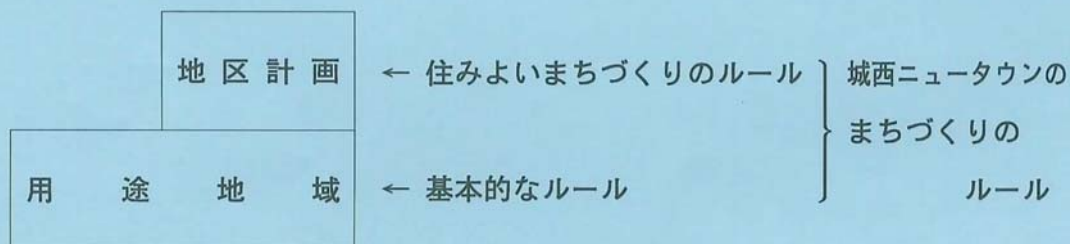
宇 都 宮 市

1. はじめに ー地区計画制度とは

城西ニュータウンは、本市中心部より北西約7.5kmに位置し、周辺には宇都宮県立自然公園に指定された緑豊かな丘陵が広がる市街化調整区域にあります。

また、一般国道293号と主要地方道宇都宮・今市線に接し、東北縦貫自動車道の宇都宮インターチェンジにも至近なため、交通利便性の良い地区でもあります。

こうした豊かな自然環境や立地条件を生かしながら、戸建て住宅地、生活利便施設用地及び公共・公益施設用地等を整備し、周辺環境とも調和のとれた良好な住居環境を有する住宅地の形成を目指しておりますが、このような快適な住居環境を守り、育てていくために、宇都宮市も「城西ニュータウン地区計画」という都市計画（まちづくりのルール）を定めました。



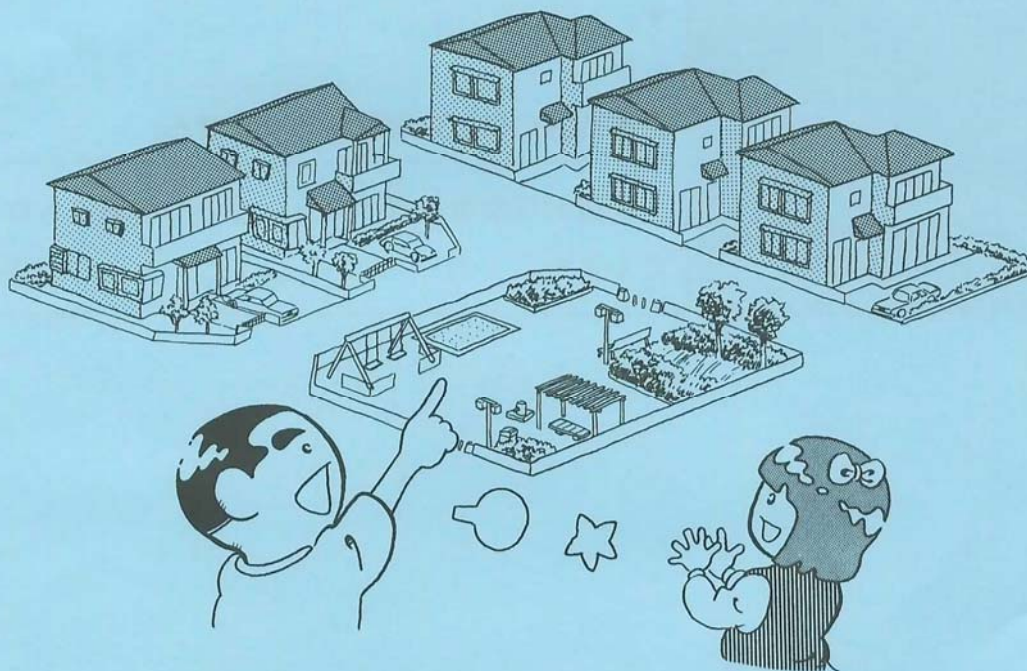
「地区計画」が都市計画として決定されますと、その区域で建築等を行うときには、地区計画の内容を守ることが必要になります。地区計画の内容に合わない場合には、設計の変更をお願いすることになります。

このパンフレットは、平成7年8月4日に決定された、「城西ニュータウン地区計画」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まが協力して、緑豊かな、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

城西ニュータウンは、一戸建ての住宅を中心とする地区と商業地区に分けられ、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ります。

地区名	地区の概要
住宅専用地区	一戸建て住宅を中心とする地区
住宅地区	小規模な商業機能や住宅を配置する地区
商業地区	日常生活に必要な商業機能や診療所を配置する地区



城西ニュータウンで定められた建築物等に関する制限は次のとおりです。

なお、地区計画についての詳しい内容については計画書（16頁）をご覧ください。

項 目	内 容
(1) 敷地の最低規模	200㎡
(2) 壁面の位置	道路及び隣地境界線から、1.0m以上後退させなければいけません。
	商業地区にはこの規制はありません。
(3) かき・さくの構造	塀の構造は原則として生け垣とし、仕上がり高さは2.0m以下とします。 隣地境界線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。
	商業地区にはこの規制はありません。
(4) 外壁・屋根の色彩	刺激的な原色を避け、落ち着いた色調のものとします。

3. 地区計画の内容と趣旨と解説

当地区では地区の目標に「新たに創出されるゆとりある良好な住環境を、将来においても維持・保全する」ことを掲げ、地区の目標を達成するために地区整備計画の内容について、敷地面積の最低制限、壁面の位置の制限、建築物の意匠の制限、かき又はさくの構造の制限が定められました。

〔敷地面積の最低限度〕

200 m²

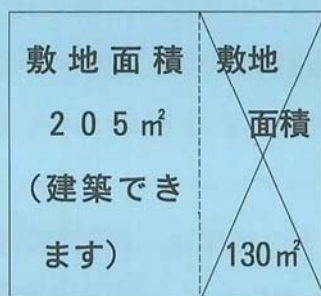
趣旨

ゆとりの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200m²です。敷地面積を分割し、200m²未満にすると、その敷地には建築できなくなります。

〔分割前〕



〔分割後〕



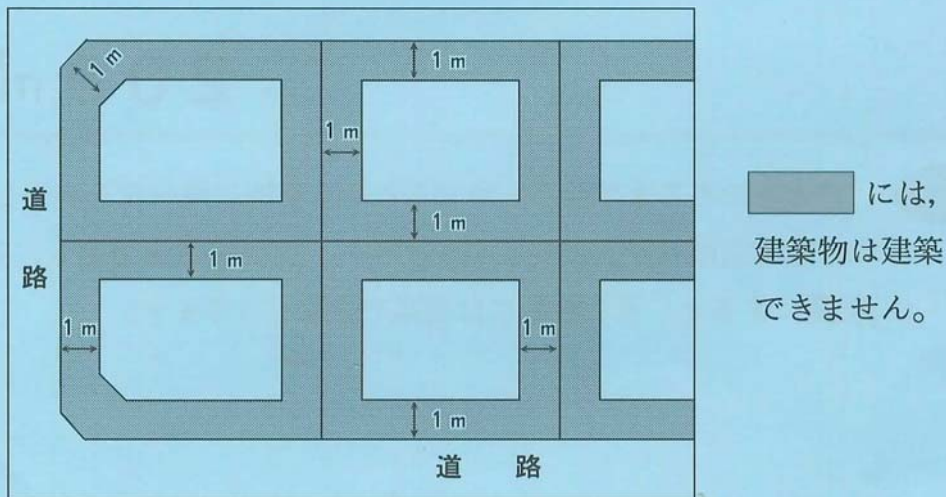
〔分割後には200 m²未満となりますので、建築できません。〕

〔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、隣地境界線及び道路境界線までの距離は、1.0m以下とします。

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1m後退して建築いただく制限を設けました。



次の建築等の壁面の位置には、特例があります。

1. 軒の高さが2.3m以下の車庫で、隣地境界線に面する部分。
2. 建築基準法施行令第135の5に規定する建築物等。
(車庫の用途に供するものは除きます。)

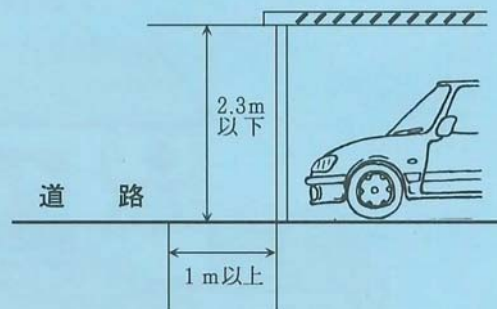
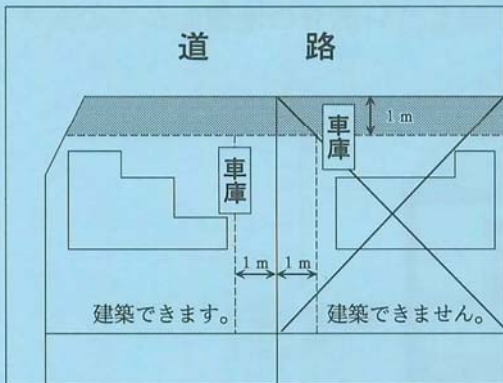
解説

軒高が2.3m以下の車庫は、隣地境界線からは1.0m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、1.0m以上後退して建築してください。

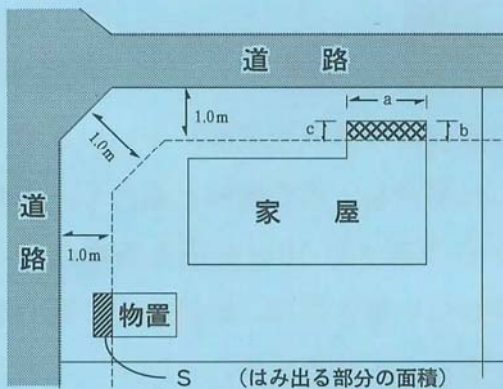
また、例外的に次のような建築物や建築物の部分も隣地境界線及び道路境界線のいずれからも、1.0m以上後退することなく建築することができます。

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 以下であること。
2. 物置等（車庫を除く）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。

〔車庫の例〕



〔例外事例〕



$$a + b + c \leq 3 \text{ m}$$

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

▨ の軒高2.3m以下

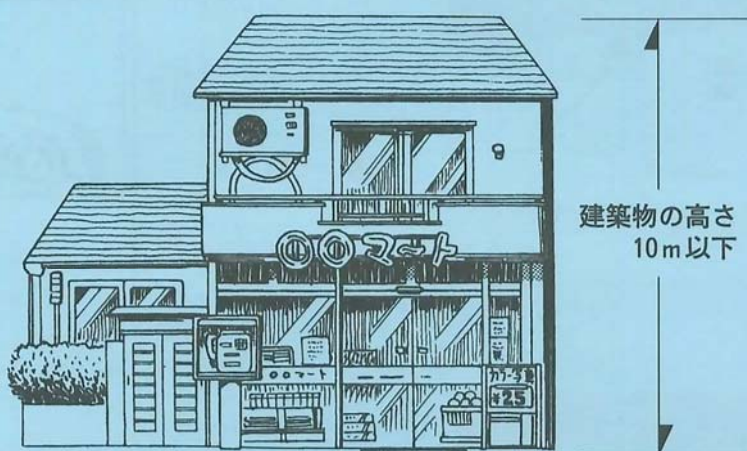


〔建築物の高さの制限〕

建築物の最高の高さは10m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10mとしました。

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。
盛土をした場合も、市の資料と適合し、造成地盤面からの高さが10mを超える場合など基準に合わない場合には、設計のやり直しをお願いします。



〔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2.0m以下とします。

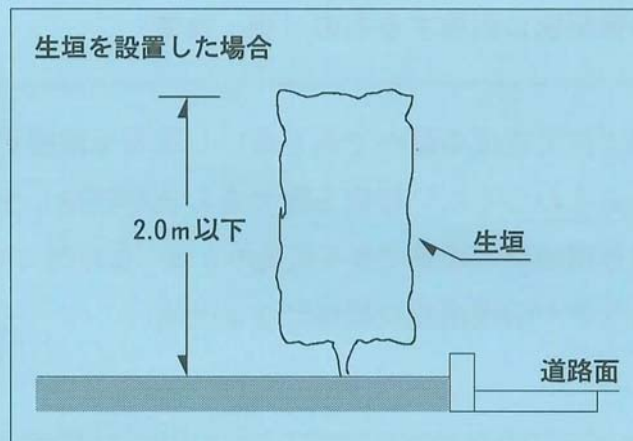
ただし、隣地との境界部分は、透視可能なフェンスとすることができます。この場合、基礎を設ける場合は0.6m以下とし、全体の仕上がり高は1.6m以下とします。

趣旨

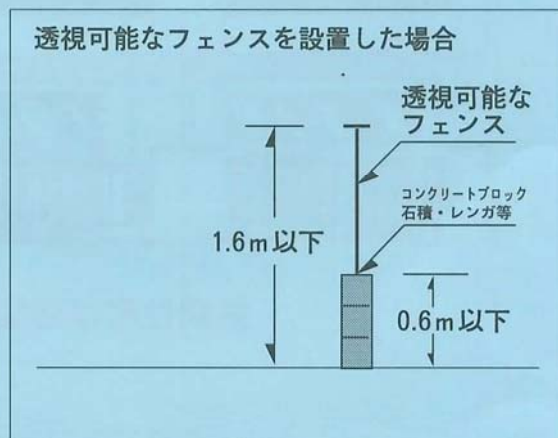
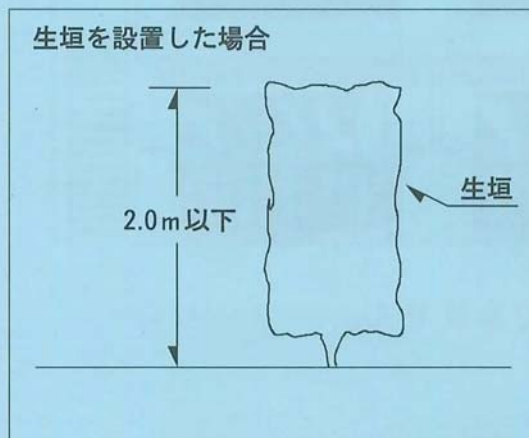
緑豊かなまち並みをつくとともに、震災時の防災や景観を考えて、かき又はさくの構造に制限を設けました。

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。

道路境界部分



隣地境界部分



住宅専用地区

この地区は、低い家並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。

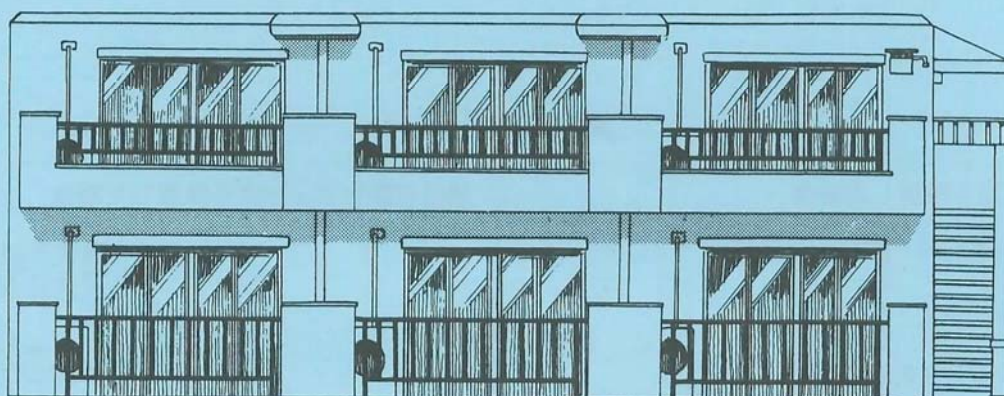
〔用途の制限〕

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. 診療所
3. 集会場
4. ガス施設など
5. ポンプ施設など
6. 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・寄宿舍などや公衆浴場は建築できません。



共同住宅は建築できません。

住宅地区

この地区は、小規模な商業機能や住宅を配置する地区として、整備を進める地区です。

〔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. 店舗（日用品の販売を主たる目的とするもの）
2. 食堂や喫茶店など
3. 理髪店、美容院、貸衣裳屋、本屋など
4. 洋服店、畳店、建具店、自転車店などで出力の合計が0.75kw以下の原動機を使用するもの
5. 食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋などで出力の合計が0.75kw以下の原動機を使用する自家販売業
6. 診療所
7. 住宅で上記に掲げる用途を兼ねるもの
8. 一戸建ての専用住宅
9. 上記に掲げる建築物に附属するもの（例；物置）

趣 旨

社会情勢の変化に対応し、地域のニーズに合わせた有効な土地利用を図るために、店舗や診療所に加え、併用住宅や専用住宅の立地ができるように制限を設けました。

商業地区

この地区は、主に小規模な商業機能の集積を図る地区として、整備を進める地区です。

〔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. 店舗（日用品の販売を主たる目的とするもの）
2. 食堂や喫茶店など
3. 理髪店、美容院、貸衣裳屋、本屋など
4. 洋服店、畳店、建具店、自転車店などで出力の合計が 0.75kw 以下の原動機を使用するもの
5. 食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋などで出力の合計が 0.75kw 以下の原動機を使用する自家販売業
6. 診療所
7. 上記に掲げる建築物に附属するもの（例；物置）

趣旨

お住まいになる皆さまが生活するのに便利なように、商店などが建つ予定の地区ですので、こうした地区の機能を維持しつつ、また良好な居住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。

4. 新築や増改築の際の手続き

地区整備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へいなどが含まれます。 「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，へい，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，区画等の変更をいいます。

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) 14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

15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

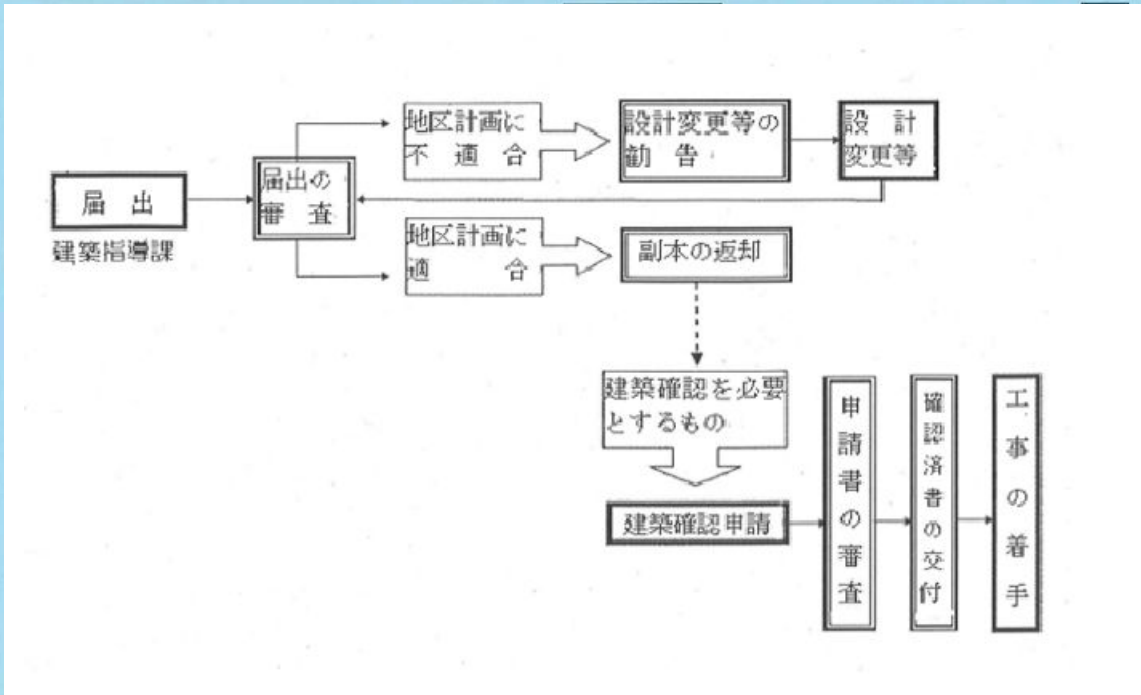
☎ 028-632-2576

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、設計や施工方法などを変更した場合は、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 } の区域内における行為の届出書
 ○○○○○地区
 宇都宮市長 殿
 平成○○年 ○月 ○日
 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		m ²
建築物の建築又は工作物の建設の概要	(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)			
	(ロ) 設計の概要	届出部分	届出以外の部分	合計
	(i)敷地面積			○○○ m ²
	(ii)建築又は建設面積	○○○ m ²	○○○ m ²	○○○ m ²
	(iii)延べ面積	○○○ m ² (m ²)	○○○ m ² (m ²)	○○○ m ² (m ²)
	(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		m ²	

備考

- 1 届出者が法人である場合には、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ができる。

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

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、道路面からの擁壁と地盤面までの高さ、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 ※擁壁を変更する場合は左の図のほか 平面図(1/100以上) 断面図(1/50以上) を添付すること。
	配置図	1/100 以上	
	立面図	1/50 以上	
	*かき、さくの 設置計画図	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下さい。

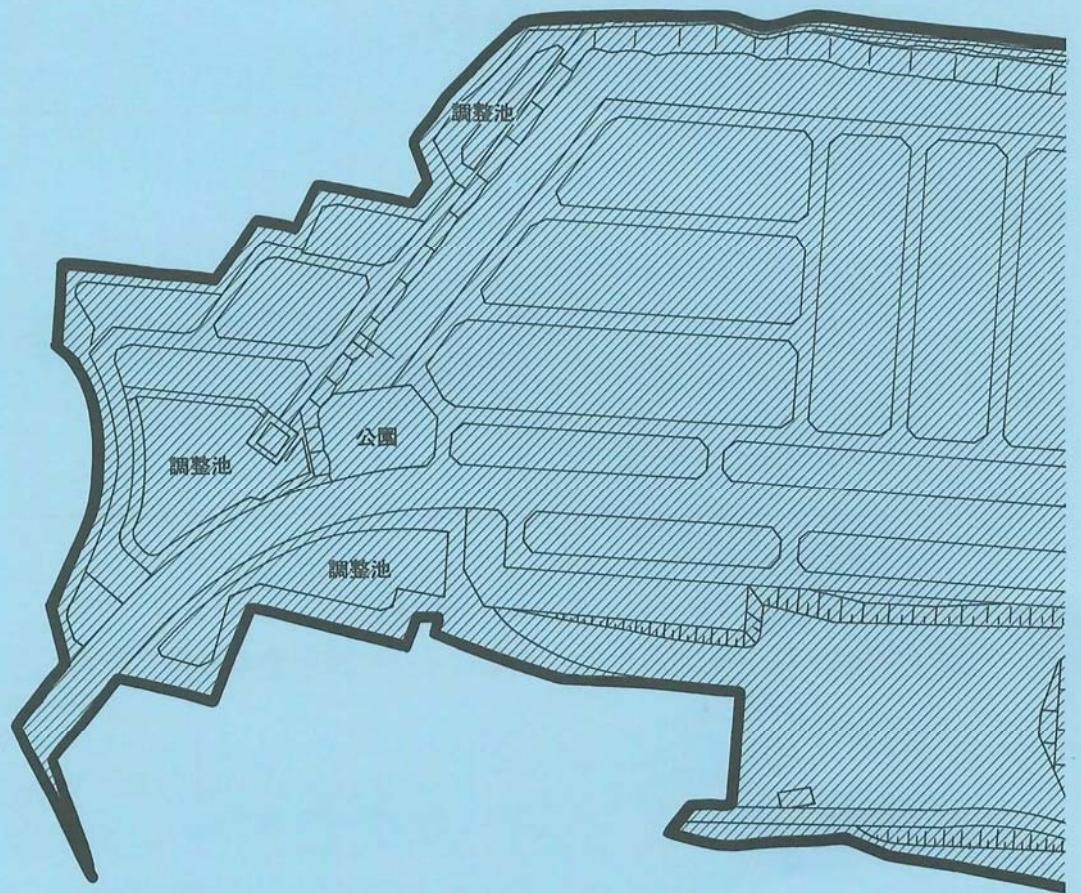
2. 届出書の体裁は、添付図面をB5版に折り、届出書・適合通知書を表紙につけて、左とじにして提出して下さい。







5. 城西ニュータウン地区計画（計画書）

名	称	城西ニュータウン地区計画				
位	置	宇都宮市田野町，田下町及び大谷町地内				
面	積	約21.3ha				
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，本市中心部より北西約7.5kmに位置し，周辺には宇都宮県立自然公園に指定された緑豊かな丘陵広がる市街化調整区域にある。また，一般国道293号と主要地方道宇都宮・今市線に接し，東北縦貫自動車道の宇都宮インターチェンジにも至近なため，交通利便性の高い地区である。</p> <p>こうした豊かな自然環境や立地条件を活かしながら民間企業が開発許可を受け，戸建て住宅地，生活利便施設用地及び公共・公益施設用地等を整備し，周辺環境とも調和のとれた良効な居住環境を有する住宅地の形成を目指している。</p> <p>このため，新たに創出されるゆとりある良効な居住環境を，将来においても維持・保全するため，当地区計画を定めるものである。</p>				
	土地利用の方針	<p>地区内を住宅地として利用する住宅専用地区，住宅地や小規模な商業機能を配置する住宅地区，日常生活に必要な商業機能や診療所を配置する商業地区に区分し，地域の特性とそれぞれの機能に応じた合理的な土地利用の実現を図る。</p> <p>また，区域内においては，敷地の最低限度を定め，敷地の細分化の防止を図る。</p>				
	地区施設の整備の方針	地区施設として幹線道路，区画道路，歩行者専用道路の整備を図る。				
	建築物等の整備の方針	<p>閑静で快適な居住環境や日常生活に必要な商業機能等を確保するため，地区の特性に応じた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"> 住宅専用地区及び住宅地区については，建築物の用途，建築物の延べ床面積の敷地面積に対する割合，建築物の建築面積の敷地面積に対する割合，建築物の敷地面積，壁面の位置，建築物等の高さ，建築物等の形態又は意匠，かき又はさくの構造の制限を行う。 商業地区については，建築物の用途，建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合，建築物の建築面積の敷地面積に対する割合，建築物の敷地面積，建築物等の高さ，建築物等の形態又は意匠の制限を行う。 敷地内には適正な規模の駐車スペースを確保する。 				
地区整備計画 及び規模	地区施設の配置	種 類	名 称	幅 員	延 長	
		道 路	幹 線 道 路		16m	約 760m
			区 画 道 路		9m	約 380m
					6m	約4,393m
	4m			約 110m		
	歩行者専用道路		3m	約 58m		

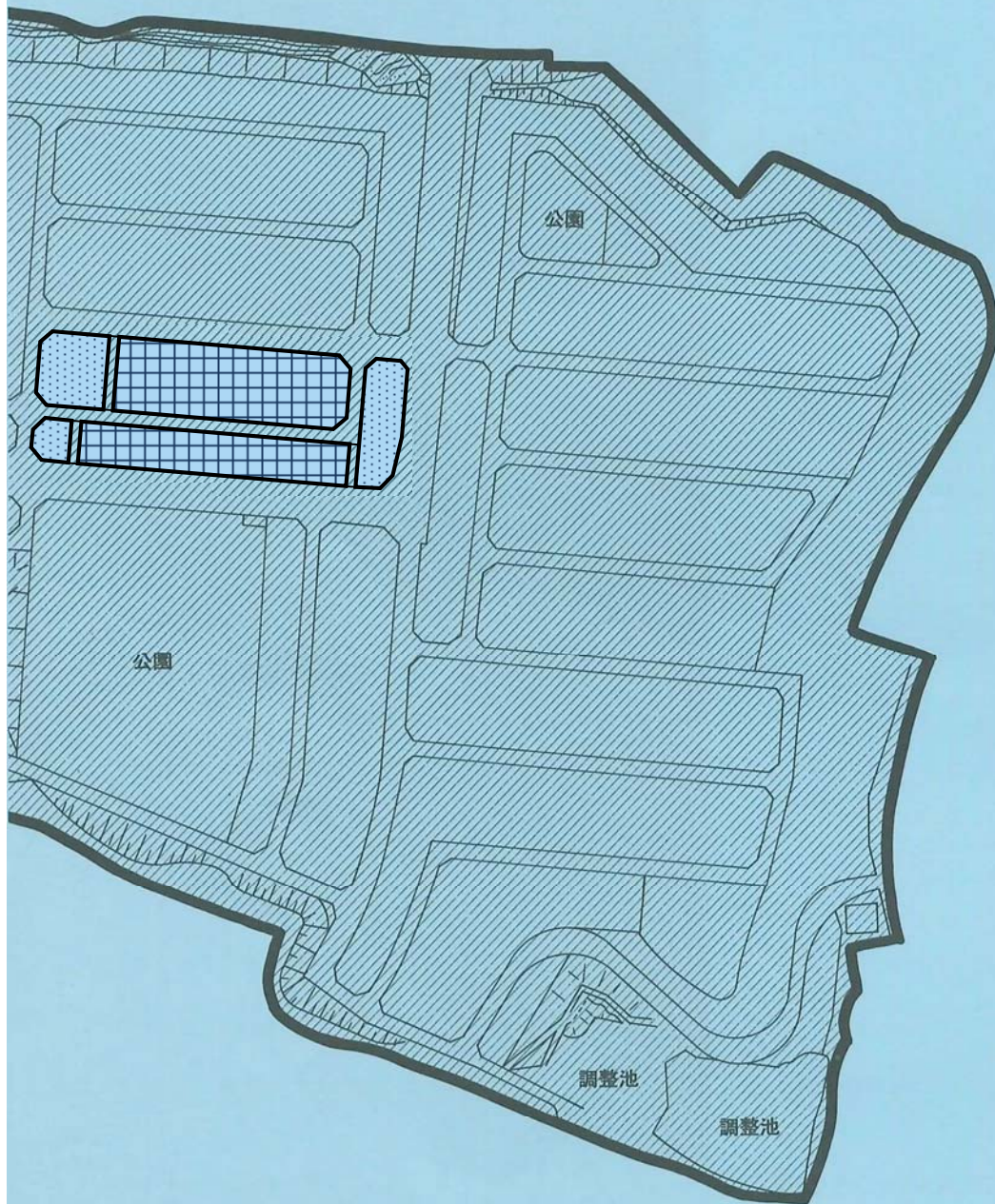
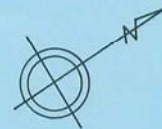
地区の区分	地区の名称	住宅専用地区	住宅地区	商業地区
	地区の面積	約 20.7 ha	約 0.4 ha	約 0.2 ha
地区建築物等に 関する 計画	建築物等の 用途の制限	住宅専用地区では、次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 1. 専用住宅（建築基準法別表第2（い）項第1号に定める「住宅」をいう。ただし、連棟建てのもの及び共同建てのものを除く。） 2. 診療所（建築基準法別表第2（い）項第8号に定めるものをいう。） 3. 集会場（建築基準法別表第2（い）項第4号に定める「その他これらに類するもの」をいう。） 4. ガス施設（液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正に関する法律第2条第4項に定める「供給設備」をいう。） 5. ポンプ施設（下水道法第2条第1項第2号に定めるものをいう。） 6. 前各号の建築物に附属するもの。	住宅地区では、次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 1. 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店。 2. 理髪店、美容院、貸衣装屋、本屋、出力の合計が0.75kw以下の原動機を使用する洋服店、畳店、建具店、自転車店その他これらに類するサービス業を営む店舗。 3. 出力の合計が0.75kw以下の原動機を使用して自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの。 4. 診療所（建築基準法別表第2（い）項第8号に定めるものをいう。） 5. 住宅で前各号に掲げる用途を兼ねるもの。 6. 専用住宅（建築基準法別表第2（い）項第1号に定める「住宅」をいう。ただし、連棟建てのもの及び共同建てのものを除く。） 7. 前各号の建築物に附属するもの。	商業地区では、次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 1. 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店。 2. 理髪店、美容院、貸衣装屋、本屋、出力の合計が0.75kw以下の原動機を使用する洋服店、畳店、建具店、自転車店その他これらに類するサービス業を営む店舗。 3. 出力の合計が0.75kw以下の原動機を使用して自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの。 4. 診療所（建築基準法別表第2（い）項第8号に定めるものをいう。） 5. 前各号の建築物に附属するもの。

		地区の名称	住宅専用地区	住宅地区	商業地区	
地 区 建 築 物 等 に 関 係 す る 計 画	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	8 / 10				
	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	5 / 10				
	建築物の敷地面積の最低限度	200m ² (ただし、造成工事完了公告時に、上記以下であるものを除く。)				
	壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれら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1.0m以上としなければならない。ただし、次に掲げる建築物はこの限りではない。</p> <p>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。</p> <p>2. 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下かつ床面積の合計が5m²以下であるもの。</p> <p>3. 軒の高さが2.3m以下の車庫で隣地境界面に面する部分。</p>				
	建築物の高さの最高限度	<p>建築物の高さは、10mを超えてはならない。</p> <p>また、建築物の各部分の高さは次に掲げるもの以下としなければならない。</p> <p>1. 前面道路の反対側の境界線から水平距離が20m以下の範囲内においては、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。</p> <p>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。</p>				
	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は、原色を避け、落ち着いた色調のものとする。				
	かき又はさくの構造の制限	<p>塀の構造は原則として生け垣とし、生け垣の仕上がり高さは2.0m以下とする。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。この場合は、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、仕上がり高さは1.6m以下とする。</p>				



凡例		説明
		地区計画が定められている区域
		地区分けの境界線
地区の内訳		住宅専用地区
		住宅地区
		商業地区
		区画道路

城西ニュータウン地区計画図



宇都宮市都市整備部

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ください。

〒320-8540 宇都宮市旭 1-1-5

宇都宮市都市整備部建築指導課

☎028-632-2576

宇都宮市都市整備部都市計画課

☎028-632-2565

平成 29 年 5 月変更