

奈坪ニュータウン地区のまちづくり

地区計画の手引き

宇 都 宮 市

目 次

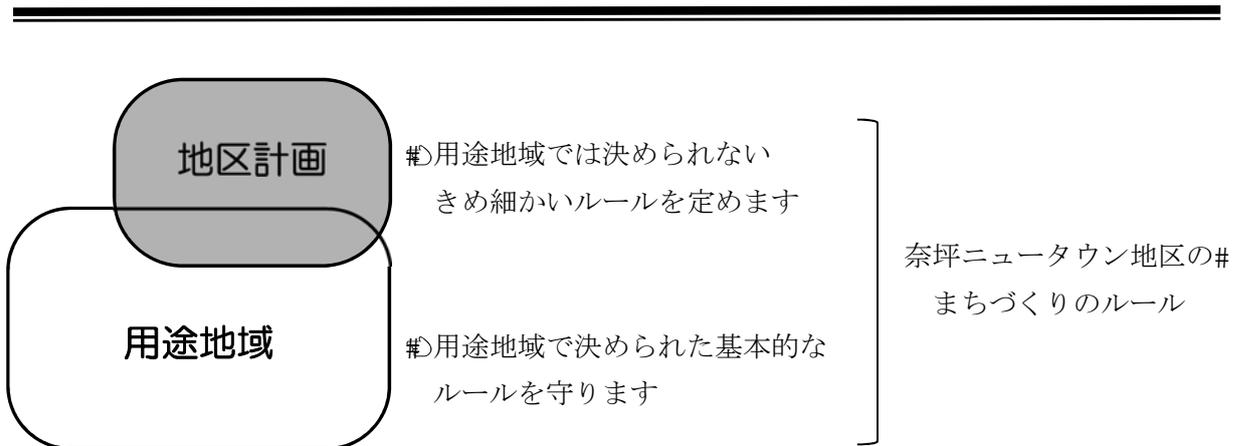
1. はじめに	地区計画制度とは	1
2.	地区計画の内容	2
3.	地区計画の趣旨と解説	4
	◇建築できる建物の用途	5
	◇容積率と建ぺい率	10
	◇敷地面積の最低限度	11
	◇建築物の高さの制限	12
	◇壁面の位置の制限	13
	◇形態又は意匠の制限	15
	◇かき又はさくの制限の構造	16
4.	新築や増改築の際の手続き	17
	◇届出書の書き方	19
	◇届出に必要な添付書類	20
5.	河内町奈坪ニュータウン地区地区計画（計画書）	21
◇	河内町奈坪ニュータウン地区地区計画（計画図）	24

1 はじめに一地区計画制度とは

奈坪ニュータウン地区は、河内地区の市街地のほぼ北部に位置する閑静な住宅地奈坪台団地に隣接する住宅地で、日常生活に必要な品物の買い物ができるなど便利さをそなえながら、閑静でゆとりとうるおいある住みよい住宅地を目指している地区です。

住みよい住宅地を将来にわたって担保するためには、都市計画法に基づく用途地域などがありますが、これは都市全体を視野に入れたマクロな計画であるため、住民皆さんの身近なそれぞれの地区でどのような“まちづくり”をしていくかといった点では、十分ではありません。

そこで、自分たちが将来にわたって住んでいく“まち”はどのようなものが望ましいか建物の用途や形、色彩などがどのようなものがよいか、垣根は何がよいかなど地区の特性に応じてきめ細かく決めることができる『地区計画』を都市計画に定めることによって、身近な“まちづくり”を実現しようとするものです。

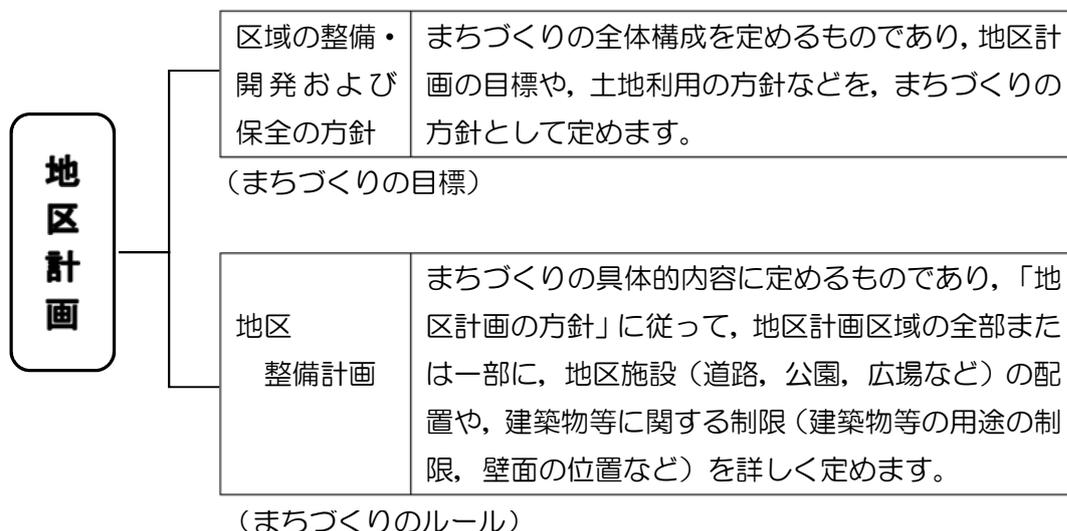


『地区計画』が都市計画として決定されますと、その区域で建築等を行うときには、地区計画で定められた内容に沿って建築していただくことになります。

このパンフレットは、平成9年5月15日に決定された「河内町奈坪ニュータウン地区地区計画」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、みどり豊かな、快適なまちづくりを進めていただく時の参考になれば幸いです。

2 地区計画の内容

地区計画は、次のような構成になっています。



河内町奈坪ニュータウン地区地区計画は、住宅供給公社が開発する奈坪ニュータウンとその周辺の一部を含んだ地区を区域としておりますが、この区域では一戸建ての住宅を中心として、一部に日常生活に必要な買い物ができる地区を配置することとしています。

◆ 土地の利用の方針 ◆

地区名	地区の概要
住居専用地区Ⅰ	一戸建て住宅を中心とする地区
住居専用地区Ⅱ	共同住宅・保育所・診療所が建築できる地区
住居地区	幹線道路に面して小規模な専用店舗等を建築できる地区
沿道整備地区	3,000 m ² 以下の専用店舗・事務所等を建築できる地区
工業地区	工場などのみ建築でき、一般の住宅は建築できない地区

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

◆ 地区整備計画—まちづくりのルール—一覧表 ◆

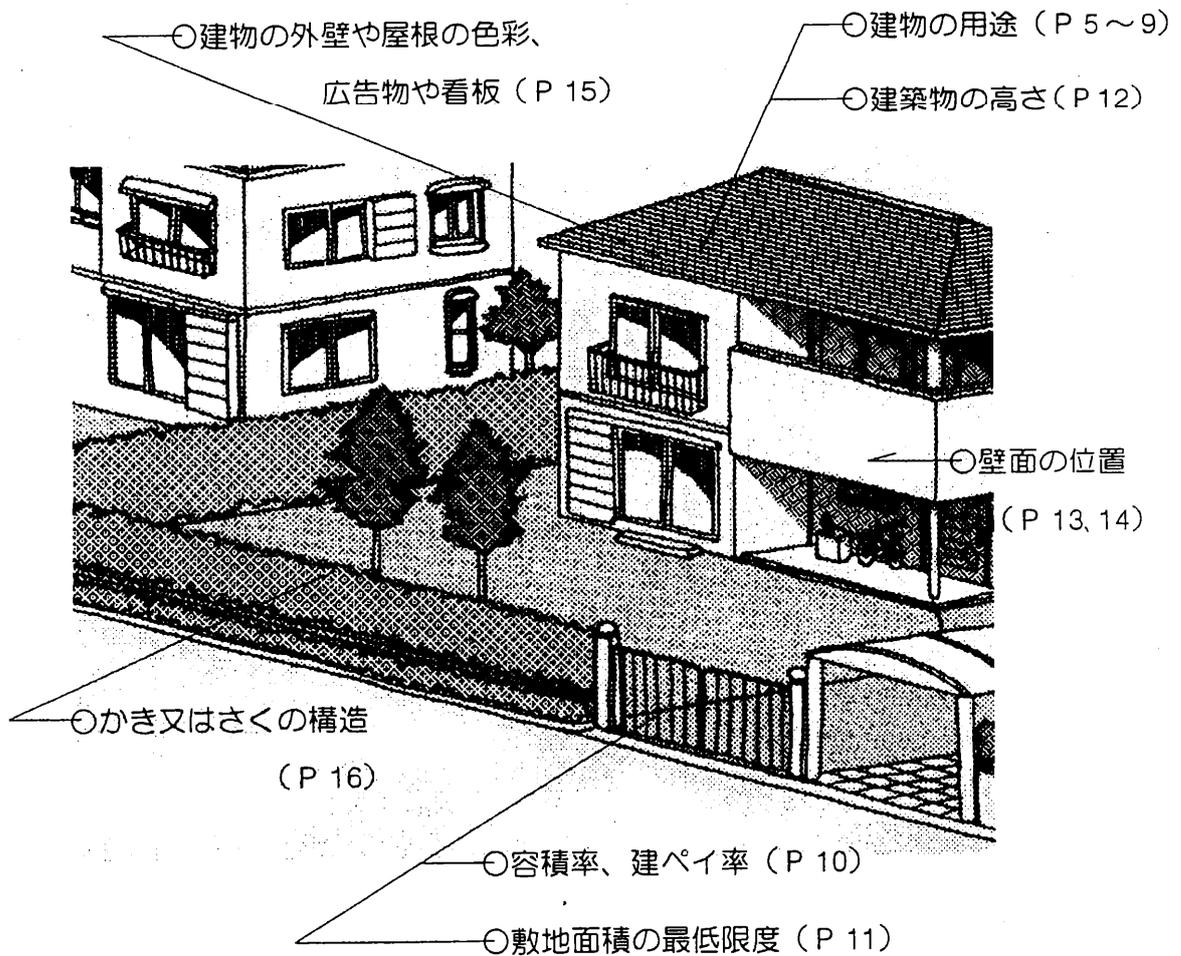
項目		住宅専用 地区Ⅰ	住宅専用 地区Ⅱ	住宅地区	沿道整備 地区	工業地区	頁
建築物の用途の制限		○	○	○	○	○	5~9
容積率/建ぺい率		80/50		100/50	200/60		10
敷地の最低規模		180m ²	165m ²	180m ²		—	11
建築物の高さ		10m以下			15m以下	—	12
壁面の 位置	道路	1.0m以上後退				1.0m以上後退	13, 14
	隣地	1.0m以上後退				—	13, 14
形態又は意匠		建築物の外壁や屋根などは、刺激的な原色を避け、落ち着いた色調のものとし、また、広告物や看板も刺激的な色彩、彩度及び装飾のないものとし、				—	15
かきさくの構造		塀の構造は原則として生垣とし、仕上りの高さは1.8m以下とします。 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、仕上りの高さは1.5m以下とします。				道路に面する塀は、生垣とします。	16

3 地区整備計画の主旨と解説

奈坪ニュータウン地区では、この地区の目標を次のようにしています。

『ゆとりと潤いのある低層低密度な住宅地を創出するため、建築物の用途の混在化や敷地の細分化などによる居住環境の悪化を防止し、安全で快適な住宅地としてふさわしい市街地の形成を図る。』

この目標を達成するため、以下のルールを守っていただきます。



◇ 建築できる建物の用途

住宅専用地区Ⅰ

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. 専用住宅
2. 店舗などに用いる床面積が、建物の延べ面積の1/2以下かつ50㎡以下の兼用住宅（店舗のほかに、事務所、理髪店・美容院、学習塾などの兼用住宅があります）
3. 地区公民館
4. 500㎡以下の郵便局、巡査派出所など
5. 上記の建築物に附属するもの（物置など）

主旨

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、公衆浴場などを制限しました。

住宅専用地区Ⅱ

この地区は、都市計画で定められた用途地域第一種低層住居専用地域で認められる用途の範囲内で、住宅専用地区Ⅰよりも多少土地利用の幅を広げている地区です。

[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. 専用住宅
2. 店舗などに用いる床面積が、建物の延べ面積の1/2以下かつ50㎡以下の兼用住宅（店舗のほかに、事務所、理髪店・美容院、学習塾などの兼用住宅があります）
3. 共同住宅など
4. 地区公民館
5. 老人ホーム・保育所など
6. 診療所
7. 500㎡以下の郵便局、巡査派出所など
8. 上記の建築物に附属するもの（物置など）

主旨

住民の皆さんが、日常生活を営む上で必要となる保育所や診療所などが立地できるようにするとともに、神社・寺院・教会、学校、公衆浴場などを制限しました。

住 宅 地 区

この地区は、町道などの幹線道路沿いで、日常生活に必要な品物を販売する店舗や銀行の支店などを許容して生活の利便性を高めようとする地区です。

[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. 専用住宅
2. 店舗などに用いる床面積が、建物の延べ面積の1/2以下かつ50㎡以下の兼用住宅（店舗のほかに、事務所、理髪店・美容院、学習塾などの兼用住宅があります）
3. 地区公民館
4. 診療所
5. 500㎡以下の郵便局、巡査派出所など
6. 500㎡以下の店舗・飲食店、銀行の支店など
7. 上記の建築物に附属するもの（物置など）

主旨

日常生活に必要な店舗や飲食店、銀行の支店など、生活の利便性を高めるものが立地できるようにしました。

沿道整備地区

この地区は、ある程度大規模な店舗や事務所を許容して、生活の利便性を高めようとする地区です。

[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. 専用住宅
2. 店舗などに用いる床面積が、建物の延べ面積の1/2以下かつ50㎡以下の兼用住宅（店舗のほかに、事務所、理髪店・美容院、学習塾などの兼用住宅があります）
3. 共同住宅など
4. 幼稚園・図書館・集会場など
5. 老人ホーム・保育所など
6. 診療所
7. 3,000㎡以下の店舗・事務所
8. 病院
9. 老人福祉センターなど
10. 郵便局・消防署など
11. 作業場が50㎡以下のパン屋、米屋、菓子屋などの工場
12. 上記の建築物に附属するもの（物置など）

主旨

3,000㎡以下の店舗・事務所や病院など、生活の利便性を高める施設の立地ができるようにしました。

工業地区

この地区は、工場などの建築のみを許容して、工業の活動の利便性を確保しようとする地区です。

[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. 事務所など
2. カラオケボックスなど
3. 郵便局、巡査派出所など
4. 神社、寺院、教会など
5. 保育所、公衆浴場、診療所など
6. 老人福祉センターなど
7. 車庫・倉庫
8. 工場

主旨

住宅や店舗などの建築を制限して工場などのみ建築できるようにすることにより、工業の活動の利便性を確保しました。

◇ 容積率と建ぺい率

[容積率]	[建ぺい率]
住宅専用地区Ⅰ —— 80%	住宅専用地区Ⅰ —— 50%
住宅専用地区Ⅱ —— 80%	住宅専用地区Ⅱ —— 50%
住宅地区 —— 100%	住宅地区 —— 50%
沿道整備地区 —— 200%	沿道整備地区 —— 60%
工業地区 —— 200%	工業地区 —— 60%

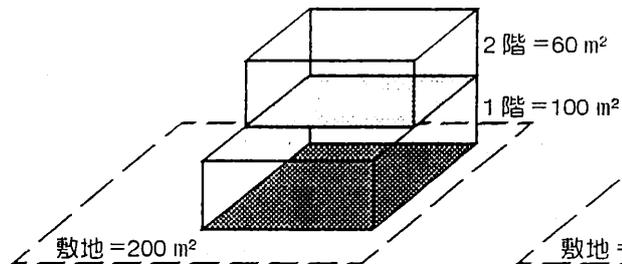
主旨

ゆとりとるおいのあるまちづくりを行うため、敷地の中に建てられる建物の割合である、建物の容積率と建ぺい率の最高限度を定めました。

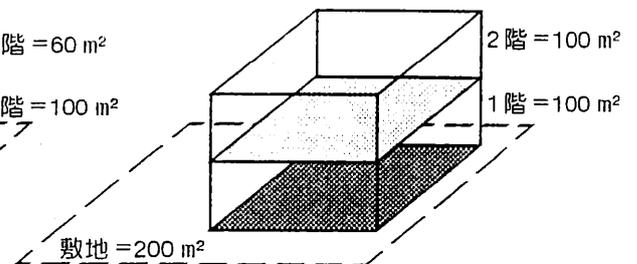
解説

○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。

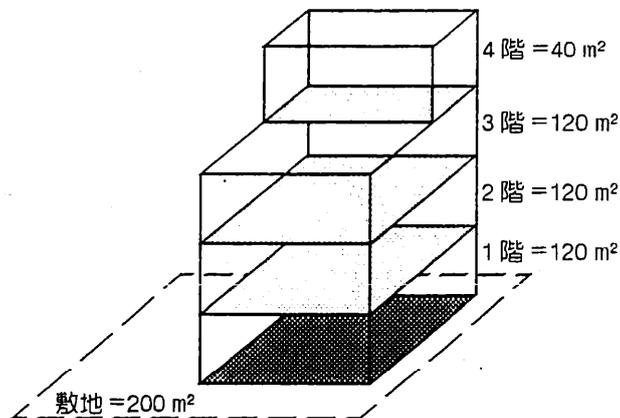
○建ぺい率……………建築物の建築面積（いわゆる建坪）の敷地面積に対する割合のこと。



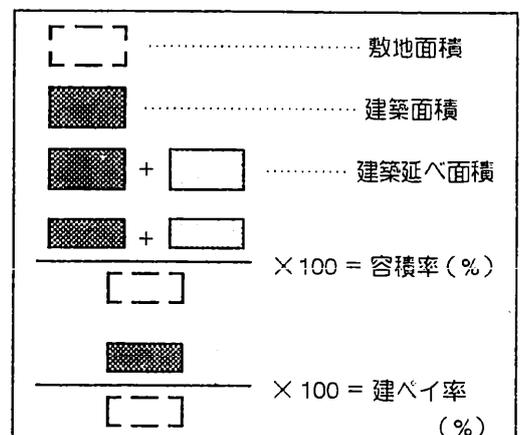
《 容積率 80% / 建ぺい率 50% の例 》



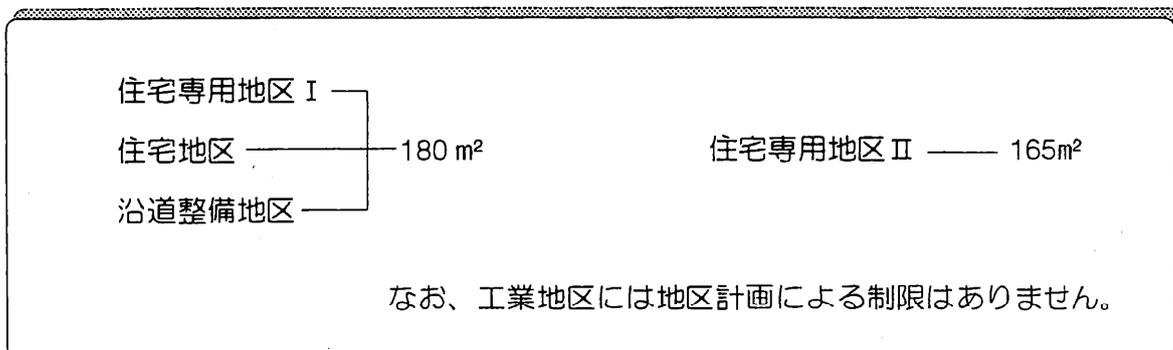
《 容積率 100% / 建ぺい率 50% の例 》



《 容積率 200% / 建ぺい率 60% の例 》



◇ 敷地面積の最低限度



主旨

ゆとりと潤いのあるまちづくりをおこなうため、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以下になると、その敷地には建築できなくなります。

解説

敷地面積 300 m²の宅地を、190 m²と 110 m²とに分割した場合、190 m²の宅地には建物を建築できますが、110 m²の宅地には建築できなくなります。

《 分割前 》



《 分割後 》



建築できません

◇ 建築物の高さの制限

住宅専用地区Ⅰ	} 10m 以下	}	沿道整備地区	15m 以下
住宅専用地区Ⅱ				
住宅地区				

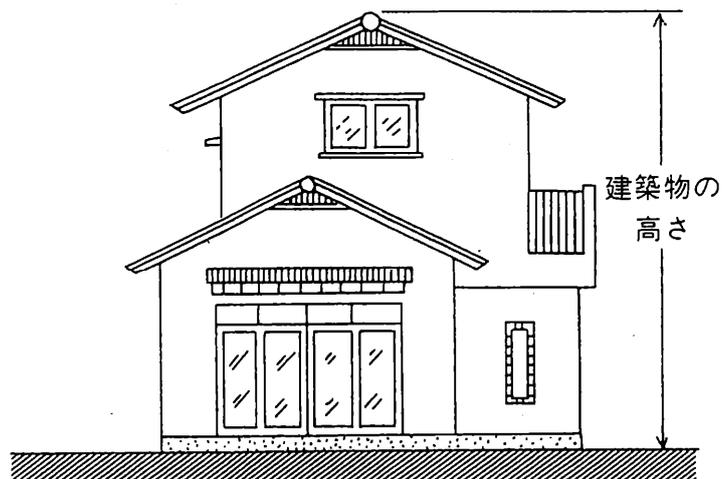
なお、工業地区には地区計画による制限はありません。

主旨

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定めました。

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。



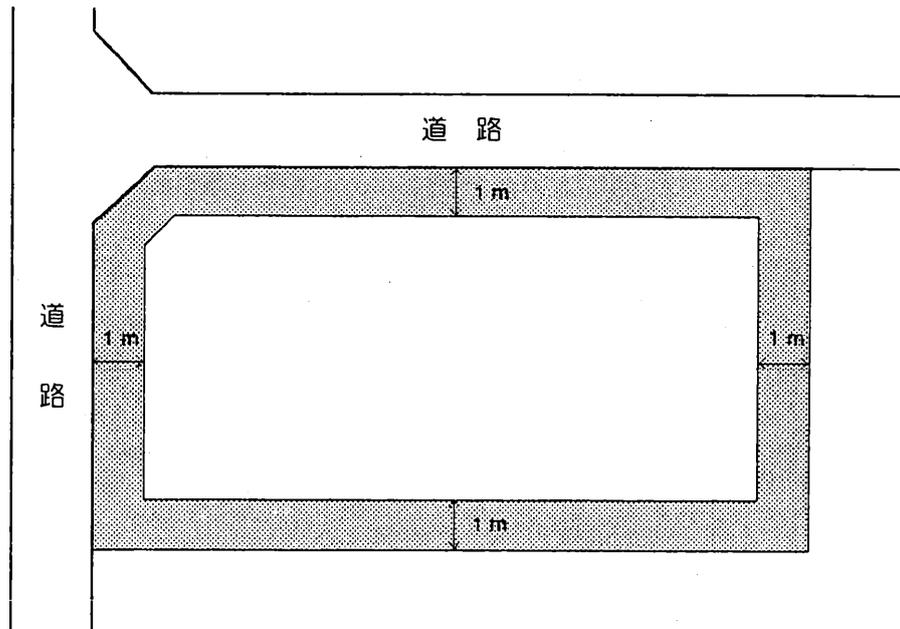
◇ 壁面の位置の制限

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1.0 m以上とします。(工業地区は道路境界線までの距離のみが1.0 m以上となります。)

主旨

日照や通風、植樹スペース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ながら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1.0m以上後退して建築することとしました。

解説



には、建築物は建築できません。

◇ 壁面の位置の制限（特例）

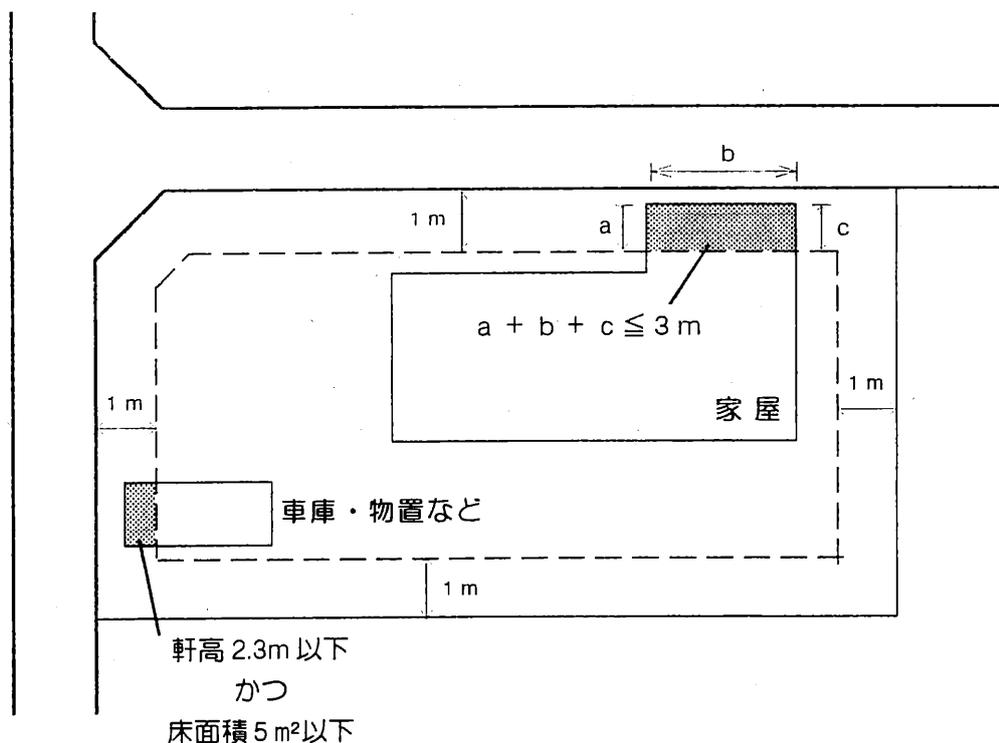
次の建築物等の壁面の位置には、特例があります。

1. 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が、3m以下であるもの。
2. 車庫や物置などで軒の高さが2.3m以下、かつ床面積の合計が5㎡以内であるもの。

なお、工業地区には特例はありません。

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1.0m以上後退することなく建築することができます。



■には、特例として建築できます。

◇ 形態又は意匠の制限

建築物の外壁若しくはこれに代わる柱及び屋根並びに工作物の色彩は、刺激的な原色を避けて、落ち着いた色調とします。また、広告物及び看板類は、刺激的な色彩、彩度及び装飾のないものとします。

なお、工業地区には地区計画による制限はありません。

主旨

落ち着いた住宅地を形成していくために、建築物の外壁や屋根などの色彩等について配慮することになりました。

また、店舗等に掲げられる広告物や看板類についても、同様な配慮をすることとしました。

◇ 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1.8m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。基礎を設ける場合は、その高さを0.6m以下とし、全体の仕上がり高は、1.5m以下とします。

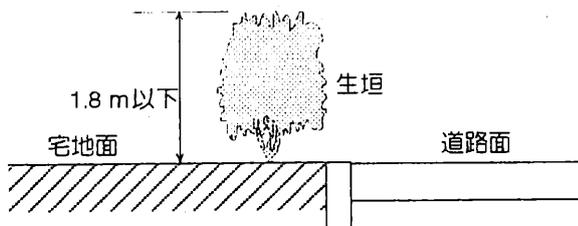
工業地区は、道路との境界部分の塀を原則として生垣とします。

主旨

緑豊かなまち並みをつくとともに、防災上（火災時の延焼防止など）や防犯上（道路から見えるようにする）などの面から、かき又はさくの構造の制限をしました。

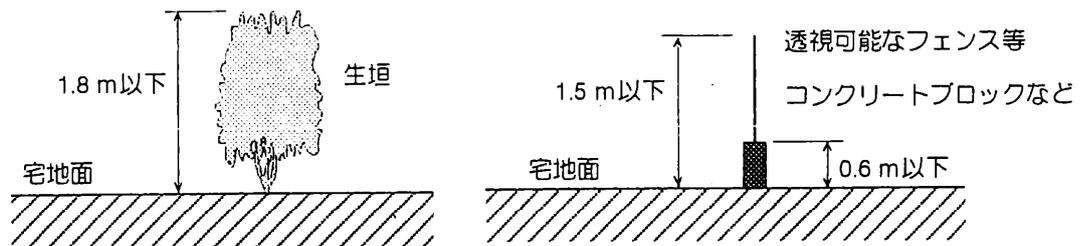
解説

《 道路境界部分に設置する場合 》



※ 道路に面した部分は、ブロック塀や大谷石塀などは設置できません。

《 隣地境界部分に設置する場合 》



4. 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

届出が必要な行為は、次のとおりです。

行 為	内 容 の 説 明
(1) 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。
(2) 建築物の建築 又は工作物の建築	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。 「工作物」とは、垣、さく、塀、門、広告塔、看板などをいいます。
(3) 建築物の用途の変更	建築物を他の用途の利用に変更することをいいます。
(4) 建築物等の形態 又は意匠の変更	建築物等の屋根・外壁の色彩の変更や擁壁の形質の変更、垣又はさくの構造の変更などをいいます。
(5) 木竹の伐採	通常管理行為（間伐、整枝等木竹の保育のための伐採、枯損または危険な木竹の伐採、自家の生活のために必要な伐採等）の範囲を越えて木竹を伐採する場合をいいます。

地区計画に適合しないと・・

本市の地区計画制度の運用上、地区計画に適合していることが確認できない場合、届出は受理できません。地区計画の届出が受理できない場合、確認申請を受けられない場合があります。

届出の方法

次の書類を添えて、建築指導課まで届けてください。

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）16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

17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

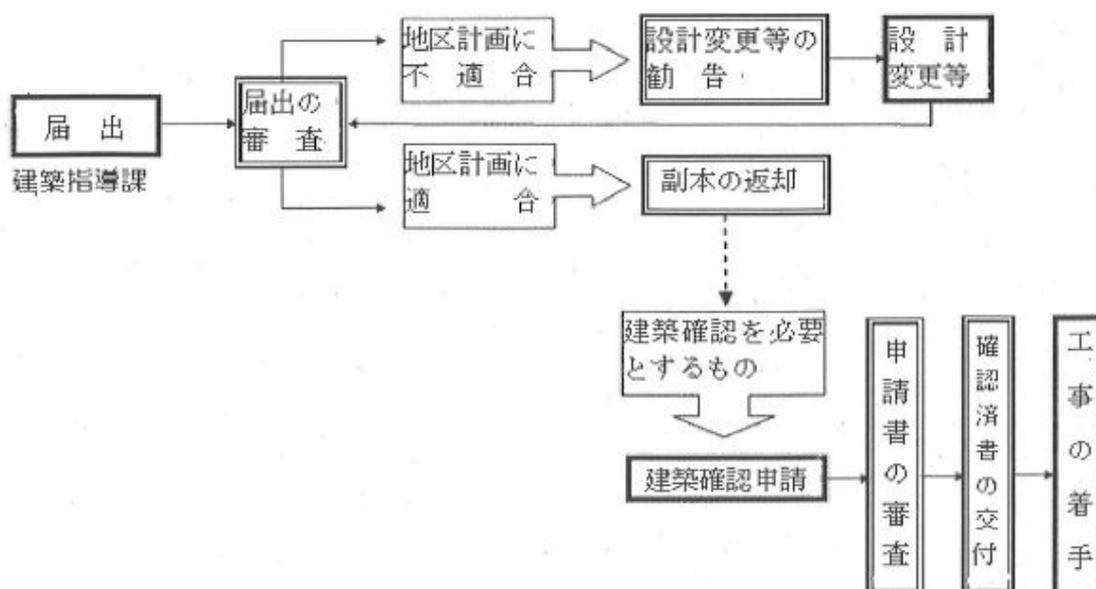
Tel028-632-2576

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

宇都宮市長 殿
 〇〇〇〇〇〇〇〇地区
 の区域内における行為の届出書
 平成〇〇年 〇月 〇日
 届出者 住所 宇都宮市△△町△△番地
 氏名 宇都宮 太郎 印
 (電話番号) 〇〇〇-〇〇〇-〇〇〇〇

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

- 行為の場所 宇都宮市 〇〇〇町〇〇番地
- 行為の着手予定日 平成〇〇年 〇月 〇日
- 行為の完了予定日 平成〇〇年 〇月 〇日
- 設計又は施行方法

(1) 土地の区画形質の変更		区域の面積		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			〇〇〇 m ²
	(ii)建築又は建設面積	〇〇〇 m ²	〇〇〇 m ²	〇〇〇 m ²
	(iii)延べ面積	〇〇〇 m ² () m ²	〇〇〇 m ² () m ²	〇〇〇 m ² () m ²
	(iv)高さ 地盤面から 〇〇 m 階数 〇 階	(v)用途 〇〇〇〇	(vi)垣又はさくの構造 例:生垣 H= 〇m	
(vii)屋根及び外壁の色彩	屋根: グレー	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

- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
 - 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。
 - 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。
- 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	
	氏名	平成 年 月 日
	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。

行為の種類別	図書	縮尺	備考
(1) 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
(2) 建築物の建築又は工作物の建設 (3) 建築物等の用途の変更	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
	※垣、さくの設置 平面図	1/100 以上	垣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
(4) 建築物等の形態又は意匠の変更	※垣、さくの設置 立面図	1/50 以上	垣又はさくの構造、高さを表示
	付近見取図	1/1000 以上	(2)(3)の備考参照
	配置図	1/100 以上	
	立面図	1/50 以上	
	※垣、さくの設置 平面図	1/100 以上	
※垣、さくの設置 立面図	1/50 以上		

※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、届出書を表紙につけて、左とじにして提出してください。

5. 河内町奈坪ニュータウン地区地区計画（計画書）

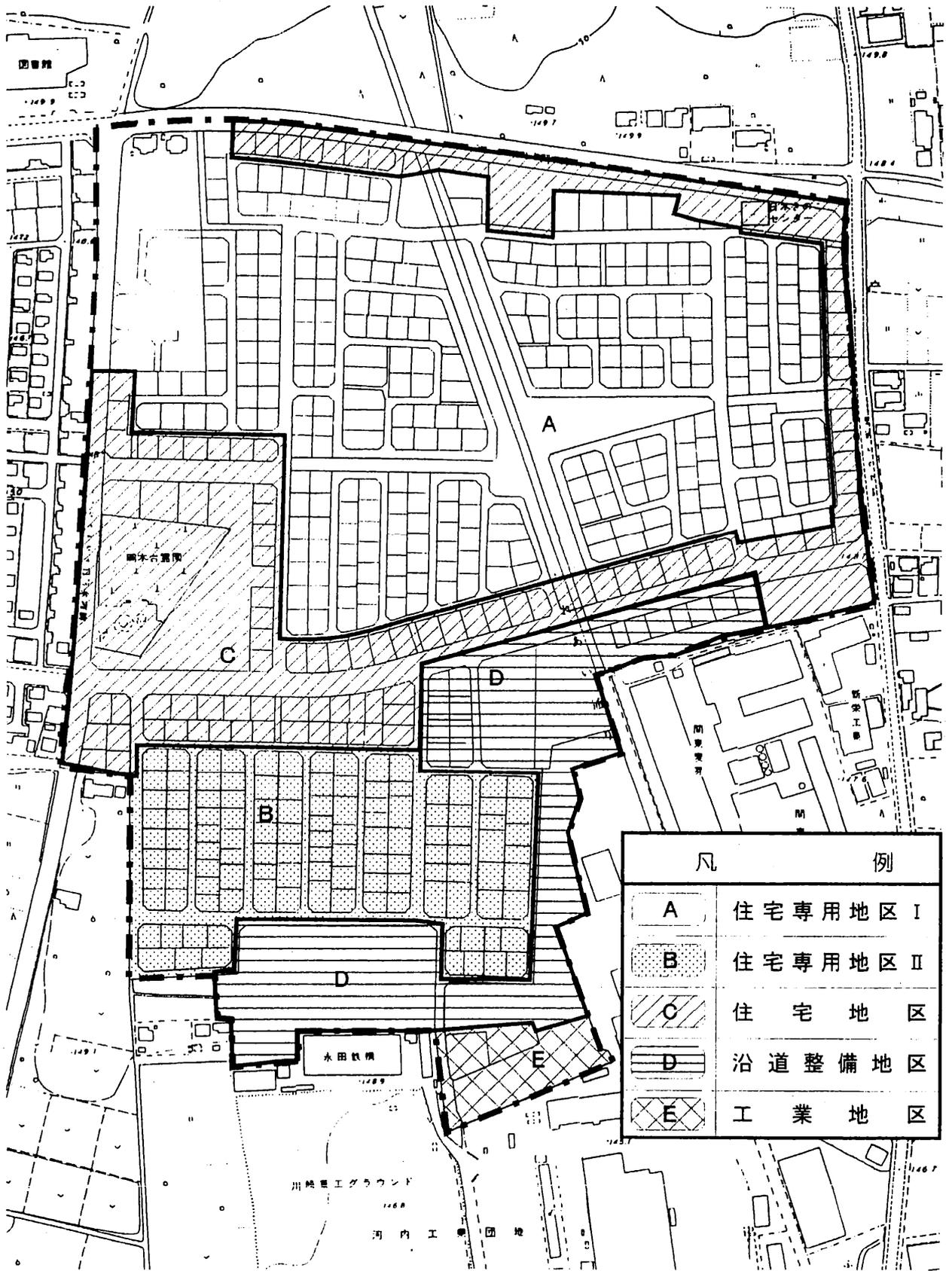
都市計画河内町奈坪ニュータウン地区地区計画を次のように決定する。

名 称		河内町奈坪ニュータウン地区地区計画				
位 置		宇都宮市中岡本町の一部				
面 積		約25.6ha				
区域の整備・開発および保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は、河内地区の市街地の北部で、開発が進行している区域に位置し、地区の大部分を住宅供給公社が計画的に開発する地区である。</p> <p>本地区においては、住民の日常生活に必要な便利施設の立地を一部許容しながら、既存の自然林を生かしたゆとりとうるおいのある低層・低密度な住宅地を創出し、建築物の用途の混在化や敷地の細分化などによる居住環境の悪化を防止することで、安全で快適な住宅地としてふさわしい市街地の形成を図るものとする。</p>				
	土地利用の目標	<p>地区を、閑静な低層・低密度な住宅地にふさわしい住宅専用地区Ⅰ及び住宅専用地区Ⅱ、専用店舗や公益的施設等が立地できる住宅地区並びに専用店舗や専用事務所等が立地できる沿道整備地区、更に工場等が立地できる工業地区に区分し、地区の機能や特性に応じた合理的な土地利用を図る。</p>				
	地区施設の整備方針	<p>補助幹線道路（幅員16m）を地区中央部分の東西方向に配置し、これを中心に区画道路（幅員4～15m）及び歩行者専用道路（幅員2～4m）を配置し整備する。公園緑地については、住環境の確保を図るため墓地の周辺、工業団地との隣接地に配置するとともに歩行者自転車専用道路8・7・102号ふれあい通りと一体となるよう沿道部分に配置し、隣接する既存の団地のゆがみ公園とネットワークするよう整備する。</p>				
	建築物等の整備方針	<p>閑静で快適な居住環境と良好なコミュニティーを形成・維持するとともに、日常生活に必要な便利施設を誘導するため、地区の特性に応じ、建築物等の用途、建築物の敷地面積、建築物の高さ、壁面の位置、建築物等の形態もしくは意匠の制限及びかき又はさくの構造の制限を行う。また、敷地内には適正な規模の駐車スペースを確保する。</p>				
地区整備及び計画	地区施設の配置及び計画	道 路	名 称	幅 員	延 長	摘 要
			補 助 幹 線 道 路	16.0m	約 530m	歩道付き
			区 画 道 路	15.0m	約 110m	歩道付き
			区 画 道 路	9.0m	約1,320m	歩道付き
			区 画 道 路	8.0m	約 36m	
			区 画 道 路	6.0m	約2,710m	
			区 画 道 路	5.0m	約2,100m	
			区 画 道 路	4.0m	約 22m	
	歩 行 者 専 用 道 路	2.0m～4.0m	約 410m			
	規 模	公 園 等	名 称	箇 所 数	面 積	
公 園 ・ 緑 地			9箇所	約 3.8ha		

地区の区分	住宅専用地区Ⅰ	住宅専用地区Ⅱ	住宅地区	沿道整備地区	工業地区
面積	約12.7ha	約3.6ha	約5.6ha	約3.1ha	約0.6ha
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. 建築基準法別表第二(イ)項第1号、第2号及び第9号に掲げるもの 2. 地区公民館 3. 前各号の建築物に附属するもの(建築基準法施行令第130条の5で定めるものを除く)	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 1. 建築基準法別表第二(イ)項第1号から第3号まで、第6号、第8号及び第9号に掲げるもの 2. 地区公民館 3. 前各号の建築物に附属するもの(建築基準法施行令第130条の5で定めるものを除く)	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 1. 建築基準法別表第二(イ)項第1号、第2号、第8号及び第9号に掲げるもの 2. 地区公民館 3. 建築基準法別表第二(イ)項第5号に掲げるもの 4. 前各号の建築物に附属するもの(建築基準法施行令第130条の5で定めるものを除く)	建築基準法別表第二(イ)項に掲げるものの外、次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 建築基準法別表第二(イ)項第5号及び第7号に掲げるもの 2. 建築基準法別表第二(イ)項第2号に掲げるもの 3. 建築基準法別表第二(イ)項第2号から第6号までに掲げるもの 4. 単独車庫 5. 倉庫(主たる建築物に附属するものを除く)	建築基準法別表第二(イ)項に掲げるものの外、次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 建築基準法別表第二(イ)項第6号に掲げるもの
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	8/10	10/10	20/10	20/10
建築物の敷地面積に対する割合の最高限度	5/10	5/10	6/10	6/10	6/10
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165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180平方メートルとする。
建築物の高さの制限	建築物の最高の高さは10メートル以下とする。	建築物の最高の高さは10メートル以下とする。	建築物の最高の高さは15メートル以下とする。	建築物の最高の高さは15メートル以下とする。	建築物の最高の高さは15メートル以下とする。
壁面の位置の制限	建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は1.0メートル以上としなければならない。ただし、外壁等の後退距離の限度に満たない距離にある建築物又は隣地境界線までの距離は1.0メートル以上としなければならない。外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さが3メートル以下であること 1. 車庫、物置その他これら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平方メートル以内であること	建築物の外壁若しくはこれに代わる柱及び屋根並びに工作物の色彩は、刺激的な原色を避けた落ち着いた色調とする。 2. 広告物及び看板類は、刺激的な色彩、形態及び装飾のないものとする。	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1.0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、道路境界線までの距離は1.0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、道路境界線までの距離は1.0メートル以上としなければならない。
建築物等の形態若しくは意匠の制限	建築物の外壁若しくはこれに代わる柱及び屋根並びに工作物の色彩は、刺激的な原色を避けた落ち着いた色調とする。 2. 広告物及び看板類は、刺激的な色彩、形態及び装飾のないものとする。	建築物の外壁若しくはこれに代わる柱及び屋根並びに工作物の色彩は、刺激的な原色を避けた落ち着いた色調とする。 2. 広告物及び看板類は、刺激的な色彩、形態及び装飾のないものとする。	建築物の外壁若しくはこれに代わる柱及び屋根並びに工作物の色彩は、刺激的な原色を避けた落ち着いた色調とする。 2. 広告物及び看板類は、刺激的な色彩、形態及び装飾のないものとする。	建築物の外壁若しくはこれに代わる柱及び屋根並びに工作物の色彩は、刺激的な原色を避けた落ち着いた色調とする。 2. 広告物及び看板類は、刺激的な色彩、形態及び装飾のないものとする。	建築物の外壁若しくはこれに代わる柱及び屋根並びに工作物の色彩は、刺激的な原色を避けた落ち着いた色調とする。 2. 広告物及び看板類は、刺激的な色彩、形態及び装飾のないものとする。
かき又はさくの構造の制限	かき又はさくの構造の制限	かき又はさくの構造の制限	かき又はさくの構造の制限	かき又はさくの構造の制限	かき又はさくの構造の制限
備考					

「区域は計画図表示のとおり」

◇河内町奈坪ニュータウン地区地区計画（計画図）



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。

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30年3月改正