

石井町陽東ニュータウン地区のまちづくり

地区計画届出の手引き

宇 都 宮 市

目 次

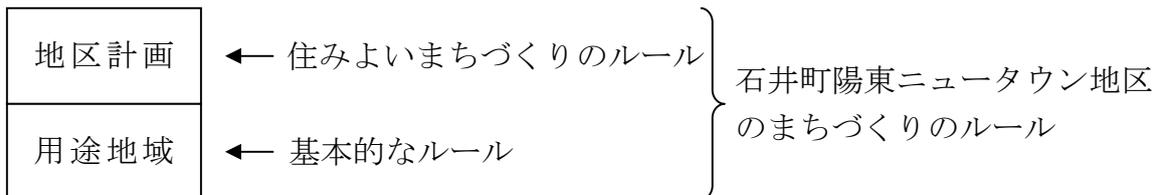
| | |
|-------------------------|----|
| 1. はじめに 地区計画制度とは | 1 |
| 2. 地区計画の内容 | 2 |
| 3. 地区計画の内容の趣旨と解説 | 3 |
| 4. 石井町陽東ニュータウン地区計画（計画書） | 11 |
| ※ 石井町陽東ニュータウン地区計画図 | 13 |

1. はじめに 一地区計画制度とは

石井町陽東ニュータウン地区は、市街地東南部の交通利便性の高い、民間企業により道路、公園等の公共施設が整備された、良好な住居環境を有する住宅地です。

このような良好な住環境を将来においても維持・保全するために『地区計画』によるまちづくりを進めることになりました。

『地区計画』は都市計画の制度で“まちづくりの目標”と“まちづくりのルール”を都市計画として定め、それに基づいて住みよいまちをつくっていかうとするものです。



「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、地区計画の内容を守ることが必要になります。地域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「石井町陽東ニュータウン地区」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、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

石井町陽東ニュータウン地区は、低層建築物を主体とした住宅地としての土地利用をはかり、そ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。

| 地区の概要 | 用途地域 |
|------------|--------------|
| 住宅を中心とする地区 | 第2種中高層住居専用地域 |

石井町陽東ニュータウン地区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（11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。 |
| (3)建築物の高さの制限 | 建築物の最高の高さは9.0mを越えてはいけません。 |
| (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します。 |

3. 地区計画の内容の趣旨と解説

当地区では地区の目標に「良好な居住環境を、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、建築物の高さ及び意匠の制限が定められました。

〔敷地面積の最低限度〕

200㎡

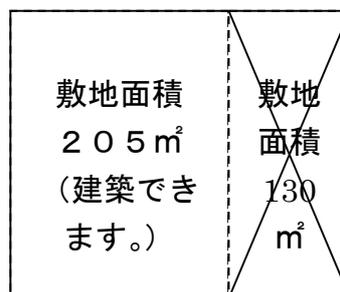
趣旨

ゆとりのあるまち並をつくるため、宅地の細分化を制限しました。敷地の最低限度は200㎡です。敷地面積を分割し、200㎡未満にすると、その敷地には建築できなくなります。

〔分割前〕



〔分割後〕



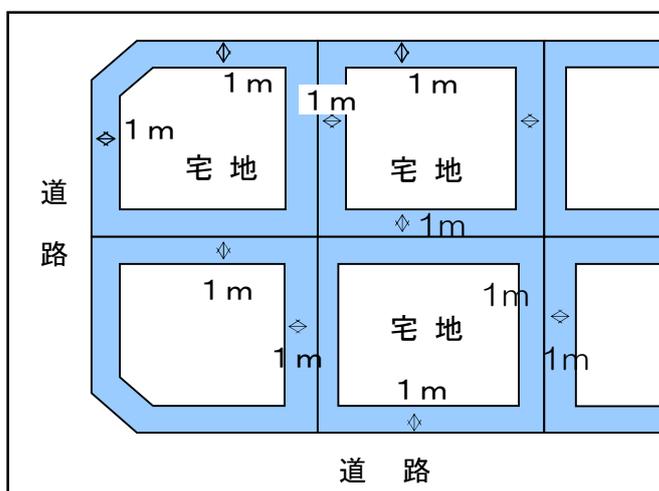
〔分割後には200㎡未満となりますので、建築できません。〕

〔壁面の位置の限度〕

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以上とします。

趣旨

日照や通風，樹木スペースを確保してゆとりのある，緑豊かなまち並をつくとともに，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。



には、
建築物を建築で
きません。

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2.3m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。)

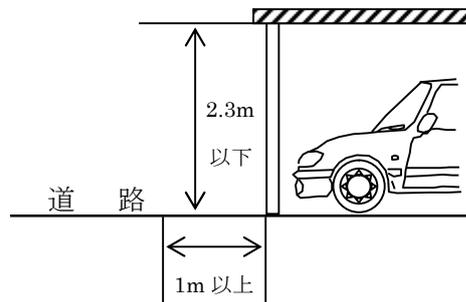
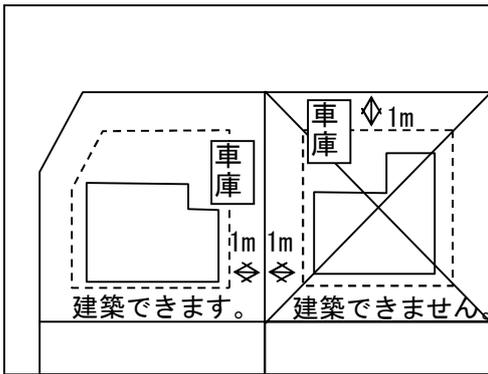
解説

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。

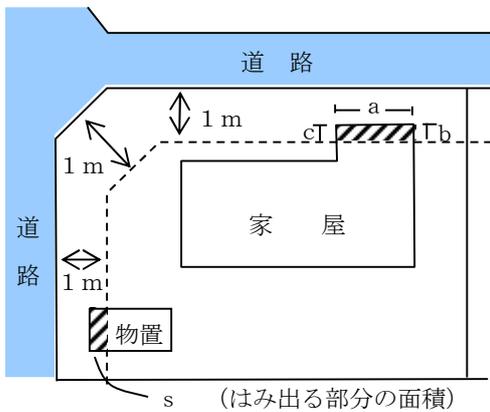
また、例外的に次のような建築物や建築物の部分も隣地境界線及び道路境界線のいずれからも、1.0m後退することなく建築することができます。

1. 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3m以下であること。
2. 物置等（車庫を除く）で軒の高さが 2.3m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〕



$$a + b + c \leq 3m$$

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

 の軒高 2.3m以下



〔建築物の高さの制限〕

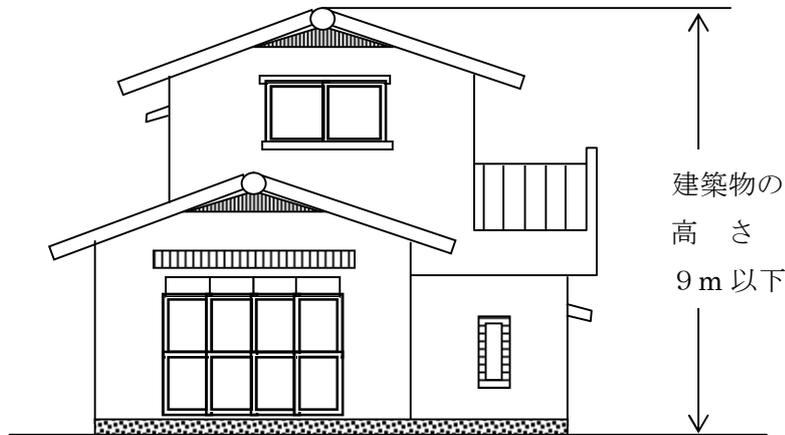
建築物の最高の高さは9m以下とします。

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9m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。盛土をした場合でも、市の資料と適合し、造成地盤面からの高さが9m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することになります。

〔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ひとつに「色彩」があります。落ち着いた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。

3. 新築や増改築の際の手続き

地区計画の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。 |

勸 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) 9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

10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)届出書と(2)適合通知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

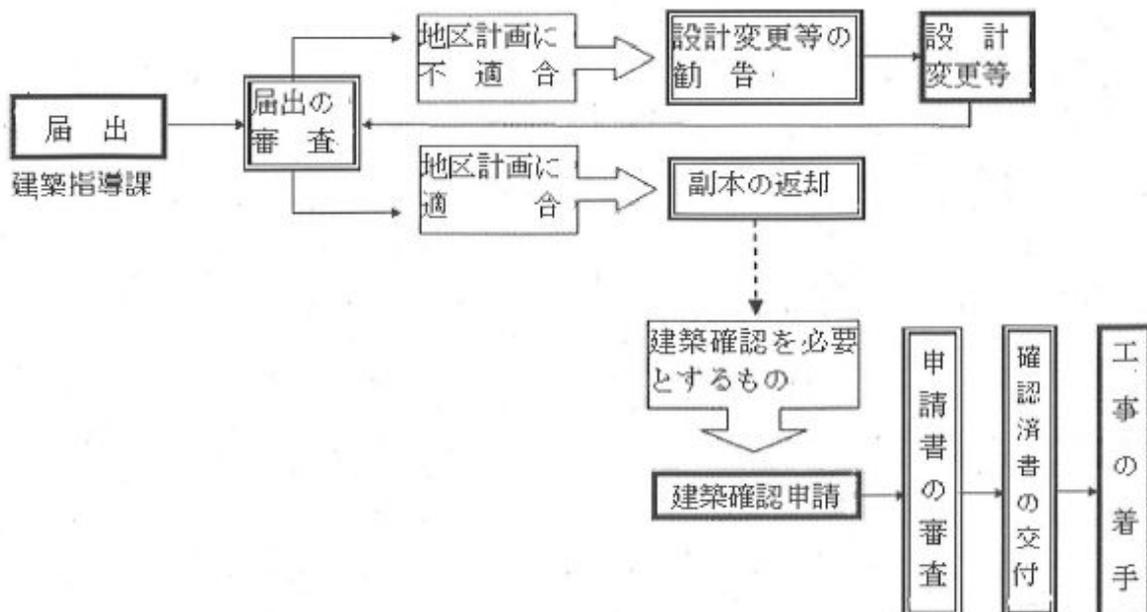
TEL028-632-2576

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 | | 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) 設計 | 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 ○○○○ | (vi)垣又はさくの構造 例：生垣 H= ○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

- 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 ※擁壁を変更する場合は左図のほか 平面図 (1/100 以上) 断面図 (1/100 以上) を添付する。 |
| | 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。

石井町陽東ニュータウン地区 (計画書)

(平成9年5月15日決定)
宇都宮市告示第203号

| | | | | | |
|-----------------|-------------|---|----------|------|---------|
| 名 称 | | 石井町陽東ニュータウン地区計画 | | | |
| 位 置 | | 宇都宮市石井町地内 | | | |
| 面 積 | | 約6.0ha | | | |
| 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、市街地東南部の交通利便性の高い地区に、民間企業により道路・公園等の公共施設が整備された、良好な居住環境を有する住宅地である。</p> <p>この良好な居住環境を、将来においても維持・保全するために、地区計画を定めるものである。</p> | | | |
| | 土地利用の方針 | <p>低層建築物を主体とした、住宅地としての土地利用を図る。また、敷地面積の最低限度を定め、敷地の細分化を防止する。</p> | | | |
| | 地区施設の整備方針 | <p>整備された道路及び公園の機能が損なわれないように維持・保全に努める。</p> | | | |
| | 建築物等の整備方針 | <p>閑静で快適な居住環境を確保するため、建築物の用途、建築物の敷地面積、建築物等の高さ、壁面の位置、建築物等の形態又は意匠の制限を行う。</p> | | | |
| 地区整備計画 | 地区施設の配置及び規模 | 種類 | 名 称 | 幅 員 | 延長距離 |
| | | 道路 | 区画道路 | 9.0m | 約 330m |
| | | | | 6.0m | 約1,390m |
| | | | | 4.5m | 約 70m |
| 4.0m | 約 130m | | | | |
| 公園 | 名 称 | | 面 積 | | |
| | 三ノ久保児童公園 | | 約 1,700㎡ | | |

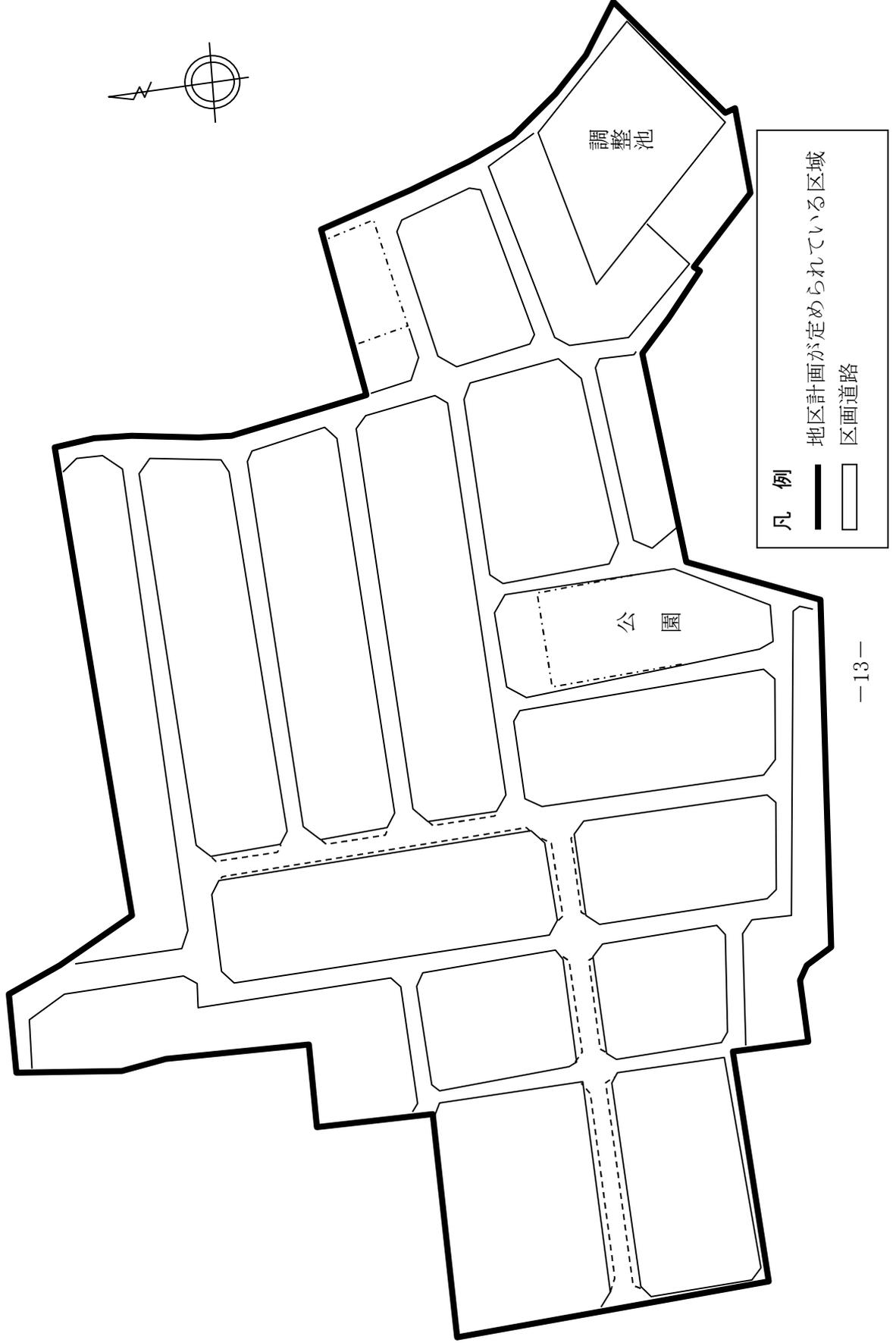
| | | | |
|----------------------------|--|---------------|--|
| 地 区 整 備 計 画 | 建 築 物 等 に 関 す る 事 項 | 建築物等の用途の制限 | 次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 1 建築基準法（以下「法」という。）別表第二（い）項第1号から第3号（寄宿舍は除く。）、第8号及び第9号に規定するもの 2 法別表第二（は）項第3号に規定するもの 3 前各号の建築物に附属するもの（法施行令第130条の5に規定するものを除く。） |
| | | 建築物の敷地面積の最低限度 | 200㎡ |
| | | 建築物の高さの最高限度 | 建築物の最高の高さは、9mを越えてはならない。 |
| | | 壁面の位置の制限 | 建築物等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以上としなければならない。ただし、次の各号の一に該当する建築物又は建築物の部分は除く。 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 2 軒の高さが2.3m以下の車庫 3 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5.0㎡以下であるもの |
| | | 建築物の形態又は意匠の制限 | 建築物等の外壁及び屋根の色彩は、原色をさげ、落ち着いた色調のものとする。 |

「区域，地区整備計画の区域は計画図表示のとおり」

理 由

当地区において，良好な住居環境の維持と保全を図るため，本地区計画を決定する。

石井町陽東ニュータウン地区 (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