

イーストヒルズ宇都宮地区のまちづくり

## 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・・・・・・・・・・ 4
- 4. 新築や増改築の際の手続き・・・・・・・・・・ 15
- 5. イーストヒルズ宇都宮地区計画(計画書)・・・・ 19
- ※イーストヒルズ宇都宮地区計画計画図・・・・・・・・ 22



# 1. はじめに——地区計画制度とは

イーストヒルズ宇都宮地区は、本市中心部より東方約8.5kmの緑豊かな丘陵が広がる市街化調整区域内にある住宅団地で、地区の東側には国道123号、西側には国道408号があり、交通の便利な地区です。

このような豊かな自然環境や恵まれた交通利便性などの立地条件をいかし、市街化調整区域の環境とも調和のとれた良好な居住環境を有する住宅地の形成を目指し、将来においても守り、育てていくために、宇都宮市もこの地区に「イーストヒルズ宇都宮地区計画」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。

敷地面積の最低限度や建物の高さの最高限度などの建物の建て方のルールなどが定められます。

「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、「イーストヒルズ宇都宮地区計画」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

イーストヒルズ宇都宮地区は、地区内を「住宅専用地区」、「日常生活利便施設地区」の2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。

地区名	地区の概要
住宅専用地区	低層の一戸建て住宅を中心とする地区
日常生活利便施設地区	日常生活に必要な利便施設の集積を図る地区



イーストヒルズ宇都宮地区で定められた建築物等に関する主な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（19頁）をご覧ください。

項 目	内 容
(1) 敷地の最低限度	200㎡
(2) 壁面の位置	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、1.0m以上とします。
(3) 建築物の高さ	建築物の最高の高さは9m以下、軒の高さは7m以下とします。
(4) 外壁・屋根の色彩	原色を避け、落ちついた色調のものとし ます。
(5) かき・さくの構造	道路に面する塀の構造は、生け垣か、透 過性のあるフェンス等とします。 仕上がりの高さは、生け垣の場合は2.0m 以下、フェンス等の場合は1.6m以下と します。



### 3. 地区計画の内容の趣旨と解説

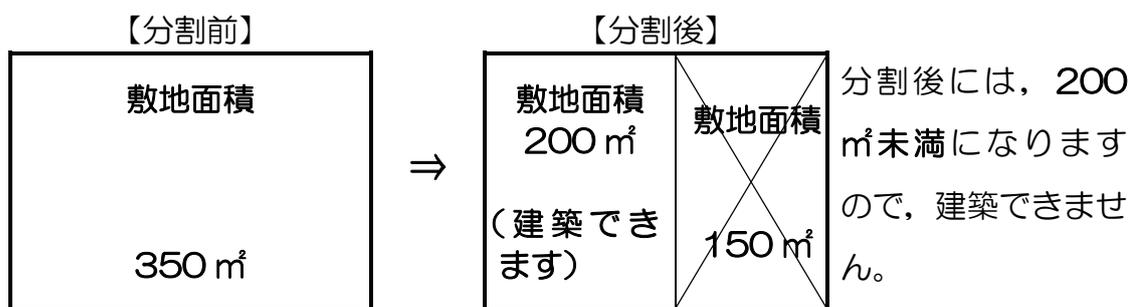
イーストヒルズ宇都宮地区では地区の目標に「良好な居住環境を有する住宅地の形成を目指し、将来においても維持・保全する」ことを掲げ、この目標を達成するために、地区計画の中の地区整備計画において、次のようなまちづくりのルール（制限や限度）が定められました。

#### 【敷地面積の最低限度】

200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200㎡です。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。

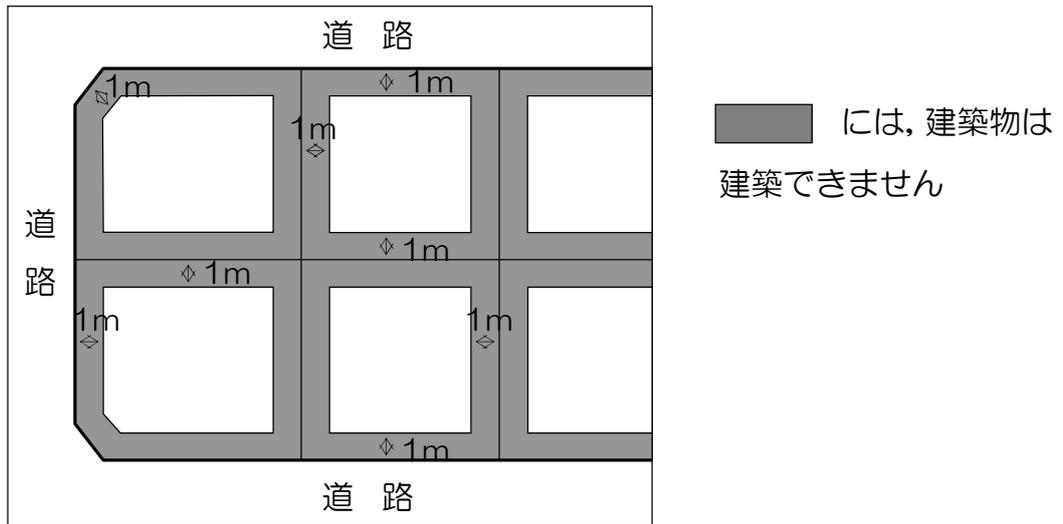


#### 【壁面の位置の制限】

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メートル以上後退して建築していただく制限を設けました。



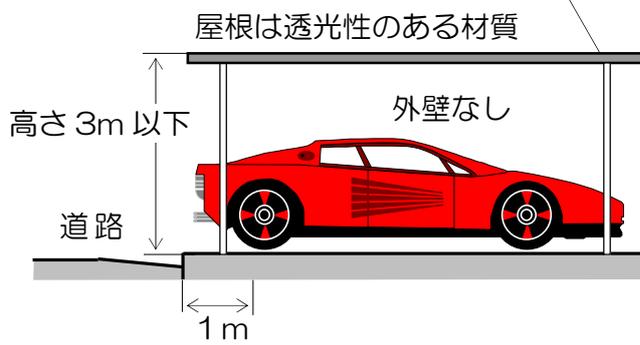
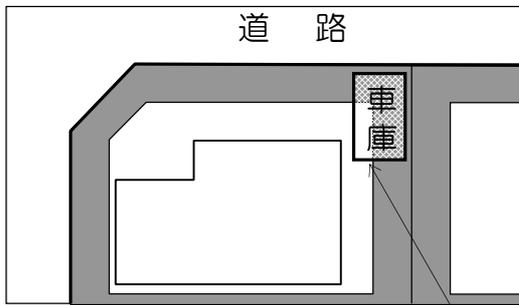
### 【壁面の位置の制限の緩和】

次の建築物等の壁面の位置には，特例があります。

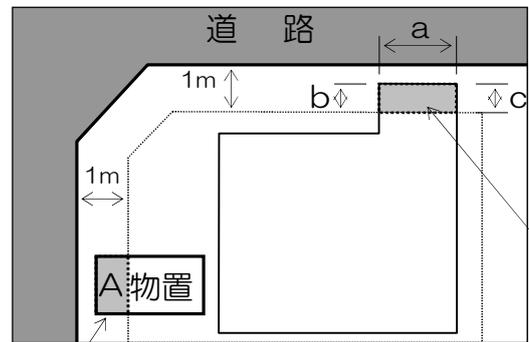
- 1 附属する物置等で，軒の高さが2.3メートル以下，かつ，床面積の合計が5平方メートル以下のもの
- 2 高さ3メートル以下の自動車車庫で外壁を有しないもの，かつ，屋根を透光性のある材質で葺いたもの
- 3 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下である建築物又は建築物の部分

解説

建築できます



建築できます



軒の高さ 2.3m 以下  
面積  $A \leq 5\text{m}^2$

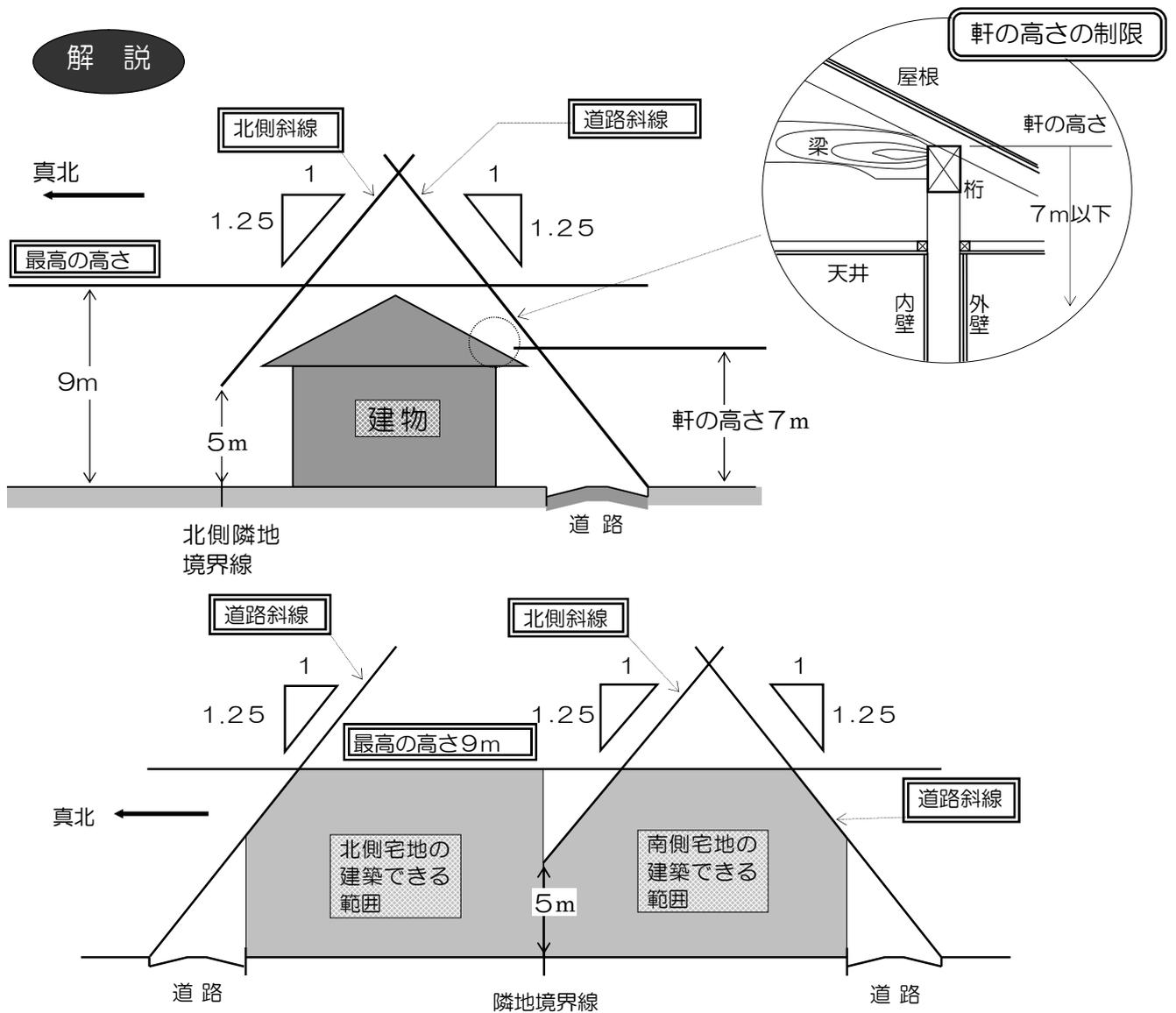
$$a + b + c \leq 3\text{m}$$



## 【建築物の高さの制限】

建築物等の高さには次のような制限がかかります。

- 1 地盤面からの最高の高さ**9メートル以下**
- 2 軒の高さ**7メートル以下**
- 3 道路斜線制限
- 4 北側斜線制限



※ 最高の高さ9mの制限や道路斜線の制限には、建築面積の8分の1以内の階段室や昇降機塔なども高さに算入されます。

## 【建築物の容積率・建ぺい率】

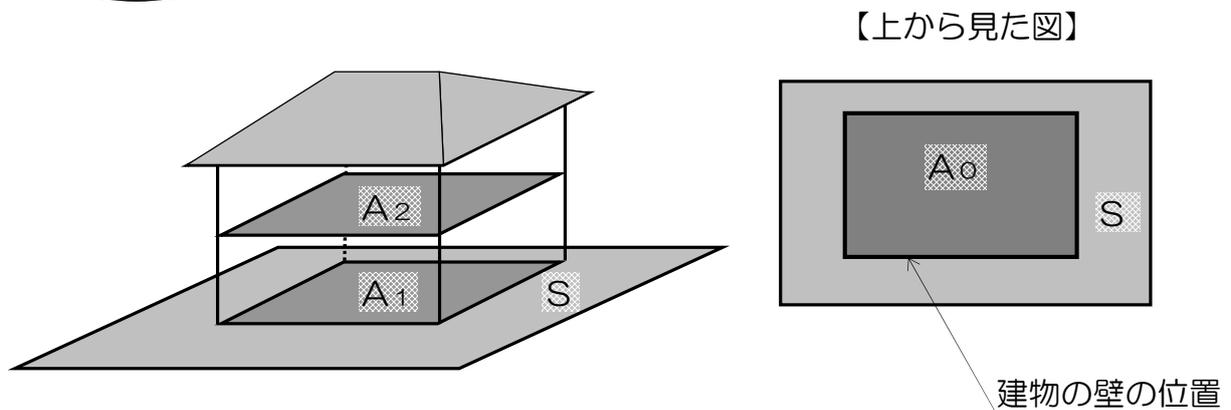
建築物の敷地面積に対する延べ床面積の割合（容積率）

**100%以下**

建築物の敷地面積に対する建築面積の割合（建ぺい率）

**50%以下**

### 解説



敷地面積  $S$

1階床面積  $A_1$

2階床面積  $A_2$

延べ床面積  $A = A_1 + A_2$

(容積率)  $= (A/S) \times 100\% \leq 100\%$

建築面積  $A_0 (\div A_1)$

(建ぺい率)  $= (A_0/S) \times 100\% \leq 50\%$

### 【かき又はさくの構造の制限】

道路に面する塀の構造は生垣にするか、または、フェンスや木柵等の透過性のあるものとしてください。

生垣は、高さ2メートル以下にしてください。

フェンスなどを設置する場合は、高さを1.6メートル以下とし、基礎の高さは60センチメートル以下としなければなりません。

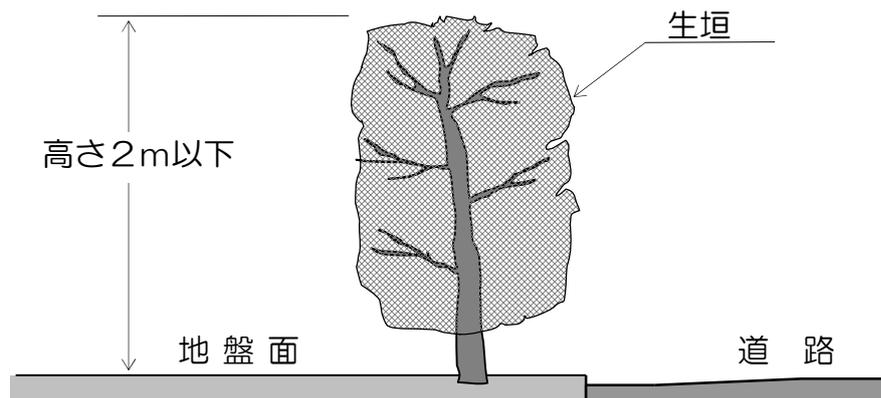
### 趣 旨

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。

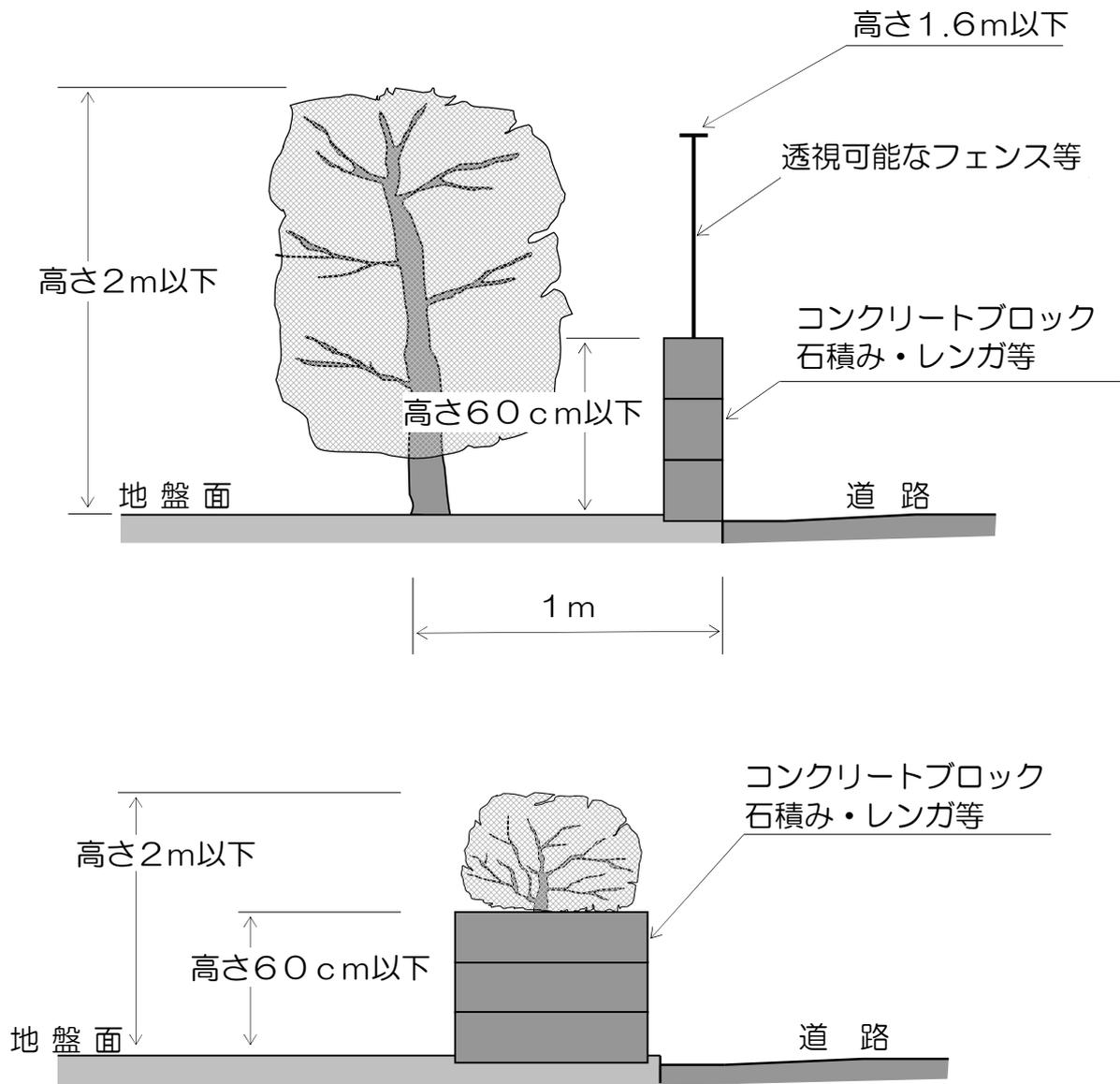
### 解 説

#### 【生垣を設置する場合】



解説

【フェンスと生垣両方を設置する場合】



**【建築物の形態又は意匠の制限】**  
建物の外壁や屋根の色は原色を避けてください。  
周囲の住環境にふさわしい落ち着いた色調としてください。

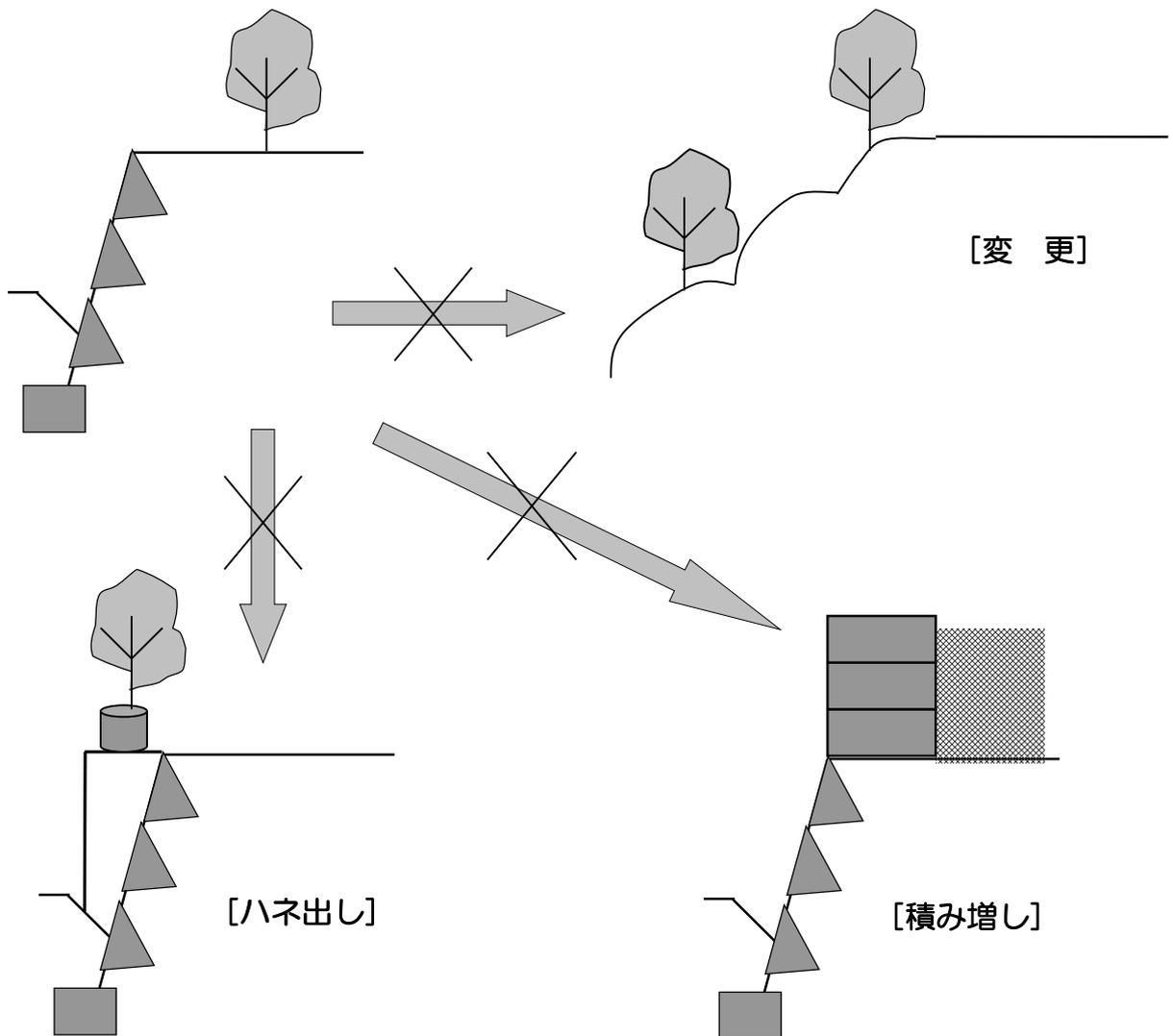
## 【擁壁の形質の変更等の制限】

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
- 3 幹線道路に面した擁壁を、人又は自転車の通行のために形状変更する場合

### 解 説

区画道路（地区内の道路）に面した擁壁は、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。ただし、幅員10.5メートルの幹線道路に面した擁壁はできません。

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。



### 【建築物等の用途の制限】

イーストヒルズ宇都宮地区は、一戸建ての住宅を中心とする「住宅専用地区」、日常生活に必要な店舗などの利便施設を配置する「日常生活利便施設地区」に区分し、それぞれの地区にふさわしいまちづくりを進めていきます。

## 住宅専用地区

この地区は、低層の一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。

### 【住宅専用地区の用途の制限】

住宅専用地区では次の用途に利用するものだけが建築できます。

1. 一戸建ての住宅
2. 地域集会所
3. ガス施設
4. し尿処理施設
5. 上記の建築物に附属するもの（例；物置など）

### 趣 旨

一戸建ての住宅に在住し生活する上で、静かで落ち着いた環境を維持し、安心して住むために、既に位置が定まっている集会所やガス施設・処理施設以外の用途は、建築できないように制限しています。

## 日常生活利便施設地区

この地区は、主に日常生活に必要な店舗などの利便施設を配置する地区として、整備を進める地区です。

### 【日常生活利便施設地区の用途の制限】

日常生活利便施設地区では次の用途に利用するものだけが建築できます。

1. 一戸建ての住宅
2. 診療所
3. 店舗（日用品の販売を主たる目的とするもの）
4. 食堂や喫茶店など
5. 理髪店、美容院などのサービス業を営む店舗
6. 洋服店、自転車店、家庭電気器具店などのサービス業を営む店舗で作業場の床面積の合計が50平方メートル以内のもの（原動機の出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）
7. 自家販売のためのパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋などで作業場の床面積の合計が50平方メートル以内のもの（原動機の出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）
8. 学習塾、華道教室、囲碁教室など
9. 派出所や郵便局、公衆電話所などの公益施設
10. 上記の建築物に附属するもの（例；物置など）

### 趣 旨

この地区にお住まいの方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、良好な住環境を守っていくために、建築物の用途の制限を定めています。

## 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。

### 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) 17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

18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

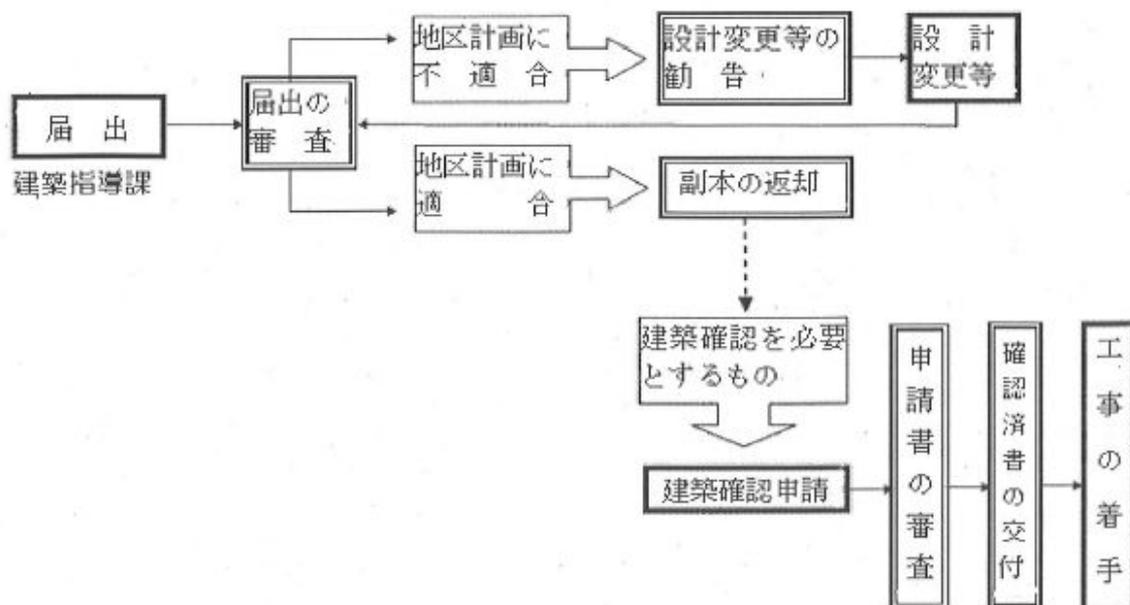
Tel028-632-2576

### 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

- 1 行為の場所 宇都宮市 〇〇〇町〇〇番地
- 5 行為の着手予定日 平成〇〇年 〇月 〇日
- 6 行為の完了予定日 平成〇〇年 〇月 〇日
- 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 <sup>2</sup>
物 建 の 建 設 の 概 要 又 は 工 作	(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			〇〇〇 m <sup>2</sup>
	(ii)建築又は建設面積	〇〇〇 m <sup>2</sup>	〇〇〇 m <sup>2</sup>	〇〇〇 m <sup>2</sup>
	(iii)延べ面積	〇〇〇 m <sup>2</sup> ( m <sup>2</sup> )	〇〇〇 m <sup>2</sup> ( m <sup>2</sup> )	〇〇〇 m <sup>2</sup> ( m <sup>2</sup> )
	(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 <sup>2</sup>	

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（法人にあつ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ができる。

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
	※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
(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	
	※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	
(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。

## 5. イーストヒルズ宇都宮地区計画(計画書)

名 称		イーストヒルズ宇都宮地区計画			
位 置		宇都宮市鑑山町及び上籠谷町地内			
面 積		約 9.3 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、宇都宮市中心部より東方約 8.5 キロメートルに位置し、緑豊かな丘陵が広がる市街化調整区域にある。当地区東側には国道 123 号、西側には国道 408 号があり、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、公共施設等を整備し、市街化調整区域の環境とも調和のとれた良好な居住環境を有する住宅地の形成を目指し、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>			
	その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>(土地利用の方針)</p> <p>地区内の日常生活に不可欠な便利施設の機能性を確保するとともに住環境との調和を図るため、地区内を 2 つの地区に区分しそれぞれの特性に応じた建築物の用途の制限を行う。</p> <p>敷地内の緑化を推進するため、かき又はさくの構造の制限を行う。</p> <p>また、敷地内には、自己用自動車の他に店舗等にあつてはその用途に応じた適正な規模の駐車場を確保する。</p> <p>(建築物等の整備の方針)</p> <p>低層建築物を主体とした住宅地として、閑静で快適なゆとりある居住環境を形成し維持・保全するために、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度、壁面の位置、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は意匠の制限を行う。</p>			
地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	住宅専用地区	日常生活便利施設地区
			地区の面積	約 9.1 ha	約 0.2 ha

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の建築物は建築してはならない。 1 一戸建ての住宅 2 地域集会所 3 ガス施設（ガス事業法（昭和 29 年法律第 51 号）第 2 条第 1 項に規定する一般ガス事業又は同条第 3 項に規定する簡易ガス事業の用に供する施設をいう。） 4 し尿処理施設（浄化槽法（昭和 58 年法律第 43 号）第 2 条第 1 号に定める「浄化槽」の用に供する施設をいう。） 5 前各号の建築物に附属するもの（建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号、以下「法」という。）施行令第 130 条の 5 の各号に掲げる建築物を除く。）	次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 1 一戸建ての住宅 2 診療所 3 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 4 理髪店、美容院その他これらに類するサービス業を営む店舗 5 洋服店、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗で作業場の床面積の合計が 50 平方メートル以内のもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が 0.75 キロワット以下のものに限る。） 6 自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）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で作業場の床面積の合計が 50 平方メートル以内のもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が 0.75 キロワット以下のものに限る。） 7 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 8 法別表第 2（い）項第 9 号に掲げるもの 9 前各号の建築物に附属するもの（法施行令第 130 条の 5 の各号に掲げる建築物を除く。）
		建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	10分の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	10分の5	
		建築物の敷地面積の最低限度	200 m <sup>2</sup> (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	建築物等の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線又は隣地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。 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を除く。 1 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下であること。 2 物置その他これに類する用途に供する附属建築物で軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以下のもの（車庫の用途に供するものを除く。） 3 高さ3メートル以下の車庫（ただし、平屋建ての開放性のあるもので屋根を透光性のある材質で葺いたものに限る。）		

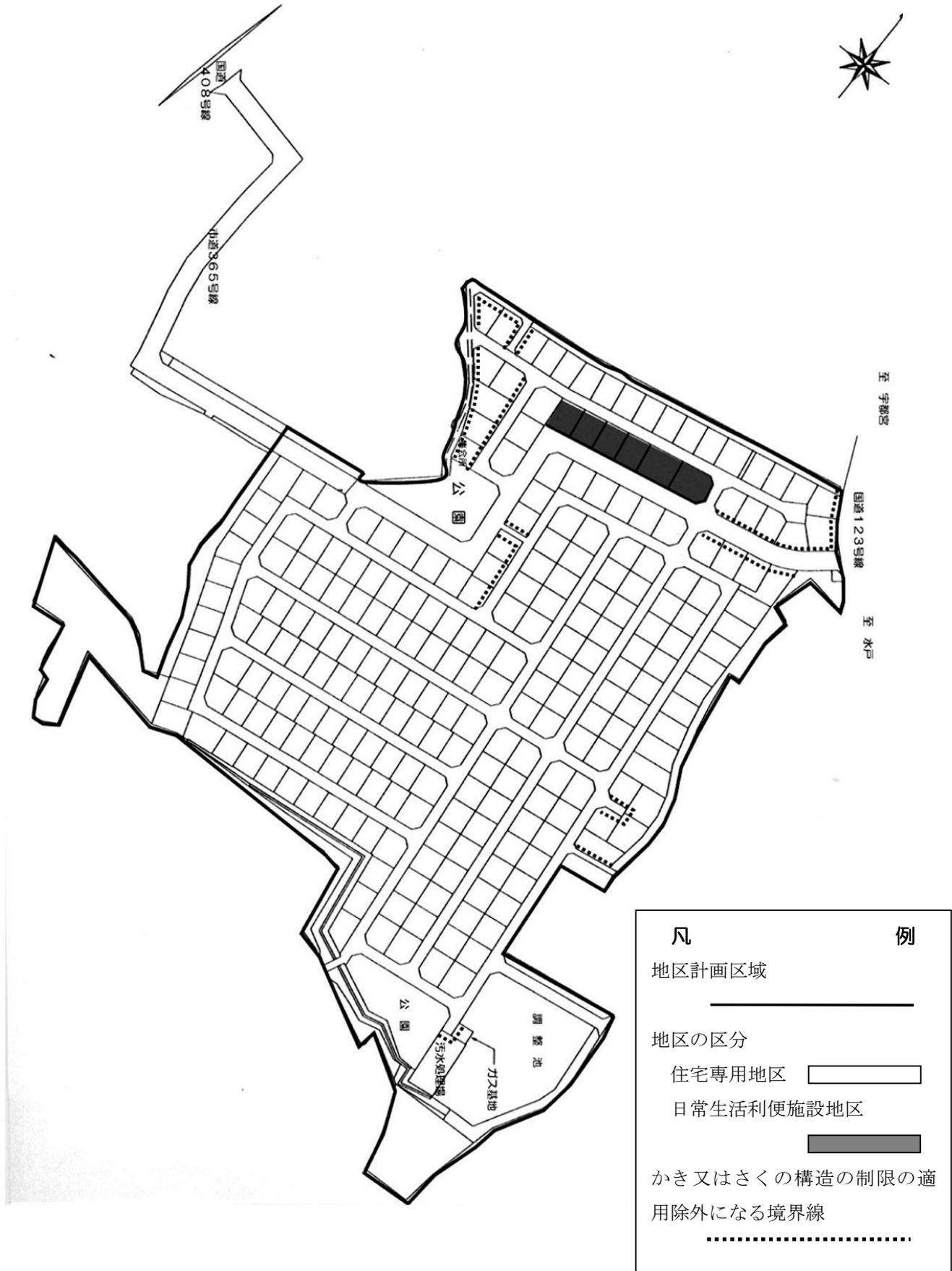
地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	建築物等の 高さの最高 限度	<p>1 建築物の最高の高さは、9メートルを超えてはならない。</p> <p>2 建築物の軒の高さは、7メートルを超えてはならない。</p> <p>3 建築物の各部分の高さは、次に掲げるもの以下としなければならない。</p> <p>① 前面道路の反対側の境界線から水平距離が20メートル以下の範囲内においては、当該部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離に1.25を乗じて得たもの</p> <p>② 当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5メートルを加えたもの</p> <p>なお、高さの算定については、法施行令第2条第1項第6号口の規定は適用しないものとする。</p>
		建築物等の 形態又は意 匠の制限	<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。</p> <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、宅地の擁壁にハネ出し等の工作物も設置してはならない。</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>3 幹線道路に面した擁壁を、人又は自転車の通行のために形状変更する場合</p>
		かき又はさ くの構造の 制限	<p>道路境界線（計画図に表示した道路境界線は除く。）に面する塀の構造は原則として生垣とし、仕上がり高さは2メートル以下とする。</p> <p>ただし、透視可能とした場合においては、フェンス等を設置することができる。この場合、高さは1.6メートル以下とし、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>

「地区計画区域、地区の区分及びかき又はさくの構造の制限の適用除外となる境界線は計画図表示のとおり」

#### 理由

当地区において、周辺環境と調和した良好な居住環境を形成し、併せてその育成・保全を図るために、本案のとおり決定するものである。

# イーストヒルズ宇都宮地区計画計画図



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12年7月作成