

宇都宮インターパーク地区のまちづくり

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. 地区計画の内容の趣旨と解説・・・・・・・・・・ 4
4. 新築や増改築の際の手続き・・・・・・・・・・ 16
5. 宇都宮インターパーク地区計画（計画書）・・・・ 20
- ※ 宇都宮インターパーク地区計画（計画図）・・・・ 23

1. はじめに——地区計画制度とは

東谷・中島地区は、北関東自動車道路宇都宮上三川インターチェンジ，新4号国道，国道121号等の枢要な広域交通網の結節点に位置しております。

この恵まれた交通利便性を活かし，宇都宮都市圏の産業拠点として工業流通産業の国際化・多様化・高度化に対応した新しいタイプの工業団地と，ゆとりある緑豊かな良好な環境の住宅地の整備を目指しております。

周辺環境に調和しながら，宇都宮都市圏の玄関口にふさわしい魅力ある新しい市街地の形成を目指し，将来においても守り，育てていくために，東谷・中島地区に「宇都宮インターパーク地区計画」というルールを定めていきます。

【地区計画とは】

地区計画は，特定の地区内において，良好な市街地環境の形成・保持のため，施設整備・建築物の整備・土地利用に関する一体的かつ総合的な計画で，地区にふさわしいきめ細かいルールを定めるものです。

新たな都市の拠点づくり等の特別な目的や望ましい市街地像を実現するため，土地区画整理事業による基盤整備等と併せて，街区単位で定めます。

「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。

2. 地区計画の内容

宇都宮インターパーク地区は、地区内を「一般住宅地区」、「沿道住宅地区」、「沿道型サービス施設地区」、「沿道型産業施設地区」、「中小規模産業施設地区」、「大規模工業流通施設地区」、「商業複合型施設地区」の7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
一般住宅地区	良好な環境の低層住宅を中心とする地区です。
沿道住宅地区	主に住居の環境を守る地区です。住宅のほかに、近隣のための店舗や事務所などが建築できます。
沿道型サービス施設地区	主に住居の環境を守る地区です。共同住宅や店舗・事務所などが建築できます。
沿道型産業施設地区	就業者・事業者のための利便の増進を図るため、支援施設を誘導する地区です。
中小規模産業施設地区	主として工業や流通業の業務の利便の増進を図る地区です。中小規模の施設を誘導します。
大規模工業流通施設地区	主として工業や流通業の業務の利便の増進を図る地区です。大規模の施設を誘導します。
商業複合型施設地区	地域の核となる商業施設等を誘導する地区です。



宇都宮インターパーク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、4～12 ページをご覧ください。

項 目	内 容	
(1) 用途の制限	10～15 ページをご覧ください。	
(2) 敷地面積の最低限度	一般住宅地区・沿道住宅地区	1 6 5 m ²
	沿道型サービス施設地区 沿道型産業施設地区 商業複合型施設地区	3 0 0 m ²
	中小規模産業施設地区	5 0 0 m ²
	大規模工業流通施設地区	1, 0 0 0 m ²
(3) 壁面の位置	一般住宅地区 沿道住宅地区	建築物の外壁などは、道路境界線から、1 m以上離して建築してください。
	沿道型サービス施設地区 沿道型産業施設地区 中小規模産業施設地区 大規模工業流通施設地区 商業複合型施設地区	建築物の外壁などは、都市計画道路砂田磯岡線・東谷中島線の道路境界線から、2 m以上離してください。 その他の道路境界線及び隣地境界線からは、1 m以上離してください。
(4) 形態又は意匠	建物の形態又は意匠は、周辺環境に調和したものとしてください。	
(5) かき・さくの構造	道路に面する塀の構造は、生け垣か、透視可能なフェンス等としてください。 管理上やむを得ず石塀などを設置する場合は、道路境界線から60 cm以上後退し、後退した部分には、植栽などで緑化してください。	

3. 地区計画の内容の趣旨と解説

【敷地面積の最低限度】

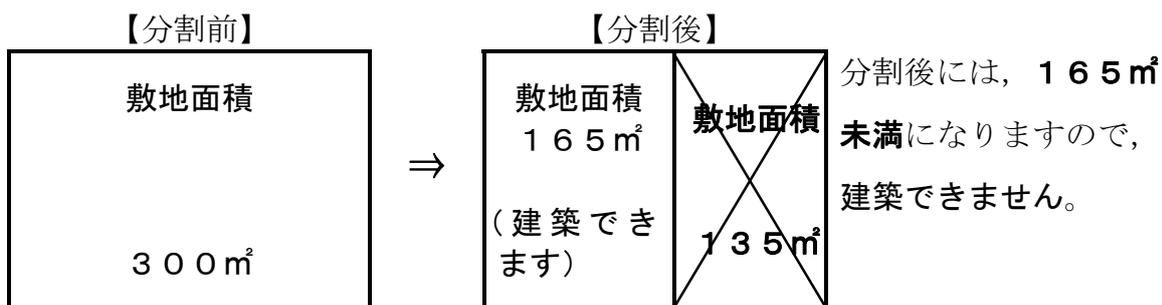
一般住宅地区・沿道住宅地区	165㎡
沿道型サービス施設地区 沿道型産業施設地区 商業複合型施設地区	300㎡
中小規模産業施設地区	500㎡
大規模工業流通施設地区	1,000㎡

趣 旨

新しい市街地にふさわしい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。敷地を分割し、それぞれの地区に掲げる面積未満になりますと、その敷地には建築できなくなります。

※ ただし、土地区画整理事業による**仮換地指定当初**から、面積がそれぞれの**数値未満の敷地**については、それよりも**更に細分化しなければ建築することができます**。

※ 【一般住宅地区の例】



【壁面の位置の制限】

一般住宅地区 沿道住宅地区	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メートル以上 とします。
沿道型サービス施設地区 沿道型産業施設地区 商業複合型施設地区 中小規模産業施設地区 大規模工業流通施設地区	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、都市計画道路砂田磯岡線・東谷中島線の道路境界線までの距離は、 2メートル以上 とします。 その他の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。

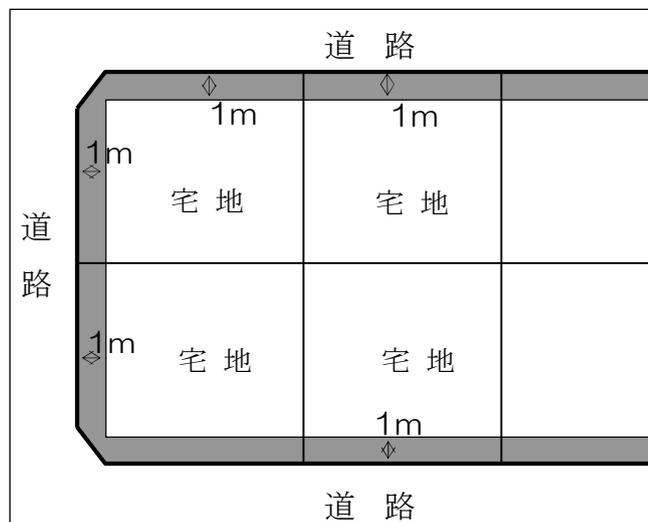
趣 旨

日照や通風の確保、また、広がりのある空間や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、建物を道路や隣地から後退して建築していただく制限を定めます。

現在、適合していない建物は、当然そのまま利用することができますが、**建て替え**や**増築**する場合には、建築にかかる部分を**適合させていただきます**。

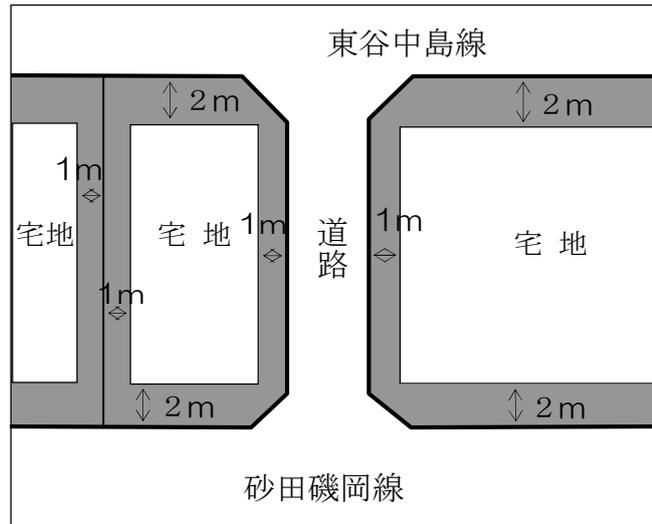
※【一般住宅地区】
【沿道住宅地区】の例

■には、建築物を建築できません。



- ※ 【沿道型サービス施設地区】
- 【沿道型産業施設地区】
- 【中小規模産業施設地区】
- 【大規模工業流通施設地区】
- 【商業複合型施設地区】の例

■には、建築物を
建築できません。



※ 都市計画道路**砂田磯岡線**と**東谷中島線**の道路境界線からは、**2m**以上の後退が必要です。

※ **隣地境界線**からも**1m**以上後退が必要です。

【壁面の位置の制限の緩和】

建築物等の壁面の位置には、特例があります。

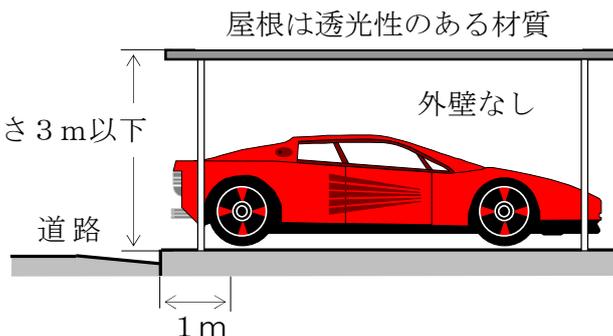
<一般住宅地区・沿道住宅地区・沿道型サービス施設地区>の場合

- 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建築物又は建築物の部分
- 2 附属するや物置等で、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（車庫は除きます。）
- 3 高さ3m以下の車庫（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ります。）

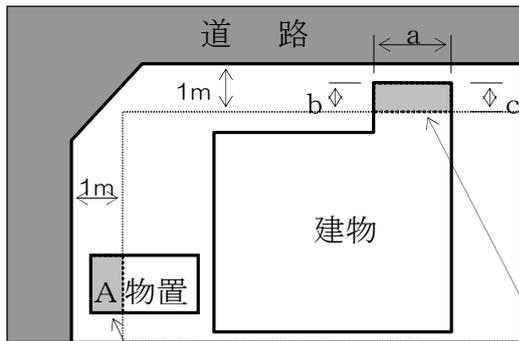
解説

建築できます

<車庫の場合>



建築できます



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

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

【壁面の位置の制限の緩和】

<沿道型産業施設地区・中小規模産業施設地区・大規模工業流通施設地区・商業複合型施設地区> の場合

- 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建築物又は建築物の部分
- 2 附属するや物置等で、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

解説

住居系と工業系の用途地域とでは、車庫についての緩和規定が異なります。

【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。基礎を設ける場合は、60センチメートル以下としてください。

管理上やむを得ず塀を設置しなければならない場合は、道路境界線から60センチメートル以上後退し、後退した部分に植栽してください。

趣旨

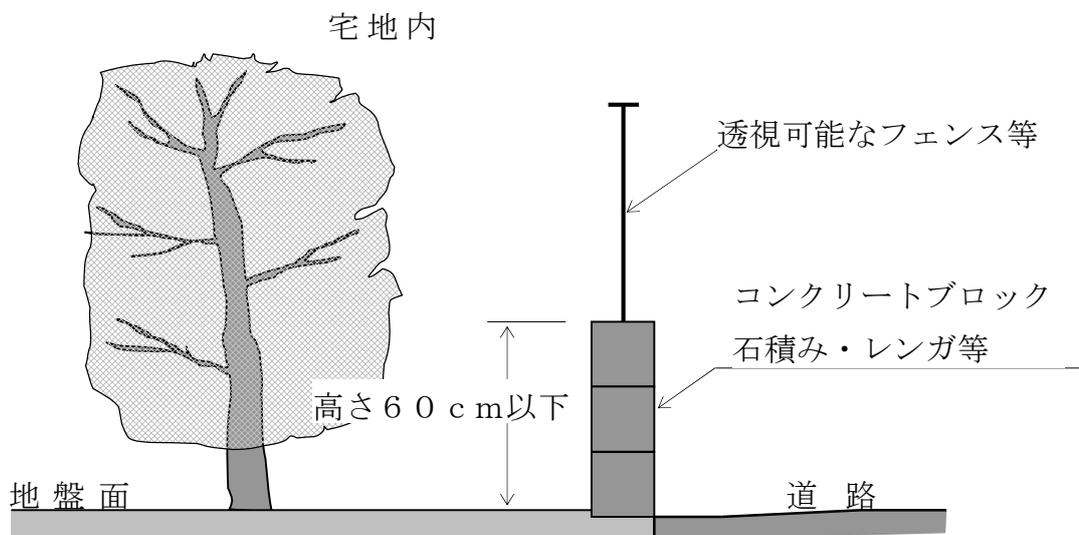
緑豊かなまち並みをつくとともに、震災時の防災や景観を考えて、かき又はさくの構造の制限を定めます。

解説

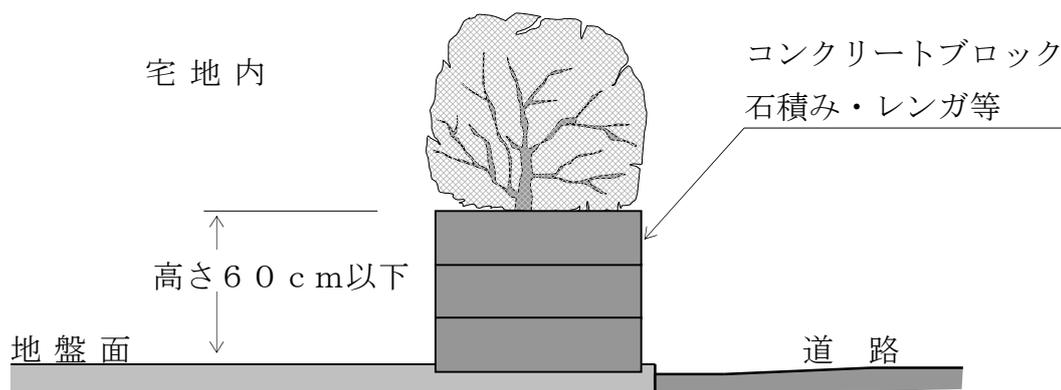
塀等を造る場合の制限ですので、駐車場の出入りなどで、造らない場合は、制限を受けません。

現在、適合していない塀などは、制限されませんが、壊して新たに設置する場合は、基準に合わせていただきます。

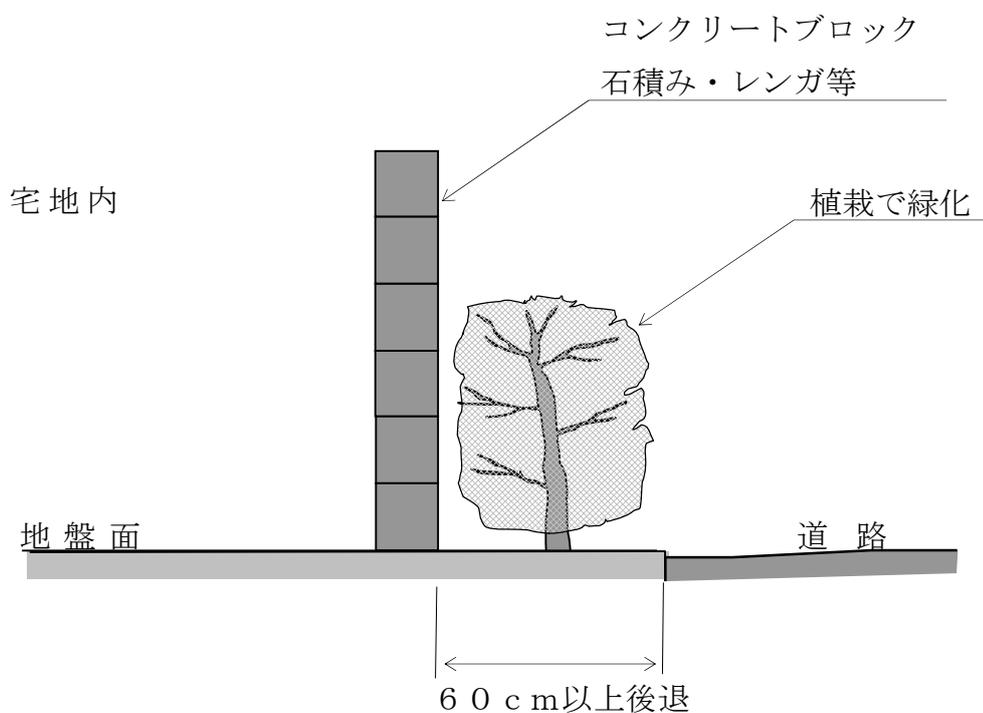
【フェンス等を設置する場合】



【生垣等の場合】



【管理上やむを得ず塀を設置する場合】



【建築物の形態又は意匠の制限】

建物の形態や意匠は、周辺の環境と調和したものとしてください。

【建築物等の用途の制限】

宇都宮インターパーク地区は、それぞれの区分した地区の特性に応じて、計画的な市街地の形成に不適切な用途の建物を制限します。

※ 建物の用途は、用途地域の種類によって、それぞれ制限を受けますが、地区計画を定めることによって、更にきめの細かい土地利用を誘導していきます。

地区名	用途地域	地区計画制限により建てられない用途の建物
一般住宅地区	第一種低層住居 専用地域	
沿道住宅地区 沿道型サービス施設地区	第二種住居地域	○ マージャン屋・ぱちんこ屋等 ○ 畜舎
沿道型産業施設地区	工業地域	○ 住宅・共同住宅等 ○ 老人ホーム等 ○ 神社・寺院等 ○ 畜舎
中小規模産業施設地区 大規模工業流通施設地区	工業地域	○ 住宅・共同住宅等 ○ 老人ホーム等 ○ 神社・寺院等 ○ 床面積 3,000 m ² を超えるボーリング場・スケート場等の運動施設 ○ マージャン屋・ぱちんこ屋等 ○ 畜舎
商業複合型施設地区	準工業地域	○ 住宅・共同住宅等 ○ 老人ホーム等 ○ 神社・寺院等 ○ 床面積 3,000 m ² を超えるボーリング場・スケート場等の運動施設 ○ マージャン屋・ぱちんこ屋等 ○ キャバレー・料理店・ナイトクラブ等 ○ 畜舎 ○ 危険性の高い工場等

沿道住宅地区・沿道型サービス施設地区

これらの地区は、住宅や共同住宅のほかに、近隣住民のために必要な店舗や飲食店なども一緒に建てていただきながら、住環境を保全していく地区です。

住環境の保全や市街地形成にふさわしくない用途を制限します。

【沿道住宅地区・沿道型サービス施設地区の用途の制限】

次の用途に利用するものは、建築できません。

1. マージャン屋・ぱちんこ屋・射的場・勝馬投票券発売所・場外車券売場など
2. 畜舎

沿道型産業施設地区

この地区は、主に工業・流通系の業務施設や就業者・事業者のための支援施設などを誘導していく地区です。

住宅等との混在を防止し、業務活動の機能性を高めます。

【沿道型産業施設地区の用途の制限】

次の用途に利用するものは、建築できません。

1. 住宅・共同住宅・寄宿舍・下宿
2. 老人ホーム・身体障害者福祉ホームなど
3. 神社・寺院・教会など
4. 畜舎

解説

住宅・共同住宅などの住居系を制限しますが、この地区に建てることのできる工場等と兼用する事業主の住宅や管理用住宅などは、建築することができます。

この場合の住宅部分は、建物全体の延べ面積の2分の1までに制限されます。

中小規模産業施設地区・大規模工業流通施設地区

この地区は、工業・流通業の業務の利便の増進を図る地区です。業務活動に支障となる住宅などや遊戯施設などを制限します。

【中小規模産業施設地区・大規模工業流通施設地区の用途の制限】

次の用途に利用するものは、建築できません。

1. 住宅・共同住宅・寄宿舍・下宿
2. 老人ホーム・身体障害者福祉ホームなど
3. 神社・寺院・教会など
4. ボーリング場・スケート場・水泳場などの運動施設で床面積の合計が3,000㎡を超えるもの
5. 畜舎
6. マージャン屋・ぱちんこ屋・射的場・勝馬投票券発売所・場外車券売場など

解説

住宅・共同住宅などの住居系を制限しますが、この地区に建てることのできる工場等と兼用する事業主の住宅や管理用住宅などは、建築することができます。

この場合の住宅部分は、建物全体の延べ面積の2分の1までに制限されます。

商業複合型施設地区

商業複合型施設地区は、地域の核となる商業施設や業務支援施設を誘導する地区です。

商業活動等に支障となる住宅や工場など、地域にふさわしくない施設を制限します。

【商業複合型施設地区の用途の制限】

次の用途に利用するものは、建築できません。

1. 住宅・共同住宅・寄宿舍・下宿
2. 老人ホーム・身体障害者福祉ホームなど
3. 神社・寺院・教会など
4. ボーリング場・スケート場・水泳場などの運動施設で床面積の合計が3,000㎡を超えるもの
5. 畜舎
6. マージャン屋・ぱちんこ屋・射的場・勝馬投票券発売所・場外車券売場など
7. キャバレー・料理店・ナイトクラブ・ダンスホールなど
8. 原動機を使用する工場で作業場の床面積が150㎡を超えるもの（自動車修理工場にあっては300㎡。作業内容に制限があります。）
9. 陰物の貯蔵量・処理量が一定規模を超えるもの

宇都宮インターパーク地区の用途地域及び地区計画による用途制限一覧表

■ 用途地域制限により建築できないもの ▲ 用途地域制限で条件付で建築できるもの × 地区計画の制限で建築できないもの ① 地区計画の制限により条件付で建築できるもの		地区名 (用途地域)	一般住宅地区 (第一種低層住居 専用地域)	沿道住宅地区 (第二種住居 地域)	沿道型サービス 施設地区 (第二種住居地域)
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿					
兼用住宅			▲		
店舗等	店舗等の床面積が 150㎡以下のもの				
	店舗等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの				
	店舗等の床面積が 500㎡を超え、1500㎡以下のもの				
	店舗等の床面積が1500㎡を超え、3000㎡以下のもの				
	店舗等の床面積が3000㎡を超えるもの				
事務所等	事務所等の床面積が 150㎡以下のもの				
	事務所等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの				
	事務所等の床面積が 500㎡を超え、1500㎡以下のもの				
	事務所等の床面積が1500㎡を超え、3000㎡以下のもの				
事務所等の床面積が3000㎡を超えるもの					
ホテル、旅館					
遊戯施設 ・ 風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場等				
	カラオケボックス等				
	麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等		×	×	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場 キャバレー、ダンスホール等				
公共施設 ・ 病院 ・ 学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校				
	大学、高等専門学校、専修学校等				
	図書館等				
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等				
	神社、寺院、教会等				
	病院				
	公衆浴場				
	診療所				
	保育所				
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等				
老人福祉センター、児童厚生施設等		▲			
自動車教習所					
工場・ 倉庫等	単独車庫（附属車庫を除く）		▲	▲	
	建築物附属自動車車庫	▲ I	▲ II	▲ II	
	倉庫業倉庫				
	単独倉庫（附属倉庫を除く）				
	畜舎（15㎡を超えるもの）		×	×	
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服屋、畳屋、建具屋、自転車店等 で作業場の床面積が50㎡以下				
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場		▲	▲	
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場				
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場				
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場				
自動車修理工場		▲	▲		
火薬、石油類、ガスなどの危険 物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設				
	量が少ない施設				
	量がやや多い施設				
	量が多い施設				

大規模工業流通施設 地区 (工業地域)	中小規模産業施設 (工業地域)	沿道型産業施設地区 (工業地域)	商業複合型施設地区 (準工業地域)	備 考
×	×	×	×	
	① 住宅部分の床面積が、延べ面積の 2分の1以下に限る。		×	▲非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ 延べ面積の2分の1以下に限る。 非住宅部分の用途制限あり
①	①		①	①3,000㎡以下
×	×		×	
			×	
×	×	×	×	
×	×	×	×	
				▲600㎡以下
				▲300㎡以下、2階以下
				延べ面積の2分の1以下、かつ、 ▲Ⅰ 600㎡以下、1階以下 ▲Ⅱ 2階以下
×	×	×	×	
			①	原動機・作業内容の制限あり
			①	作業場の床面積が▲50㎡以下 ①150㎡以下
			×	商業複合型施設地区は商業・近商と同様の制限
			①	原動機の制限あり 作業場の床面積が▲50㎡以下 ①300㎡以下
			×	商業複合型施設地区は商業・近商と同様の制限

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、届け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）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

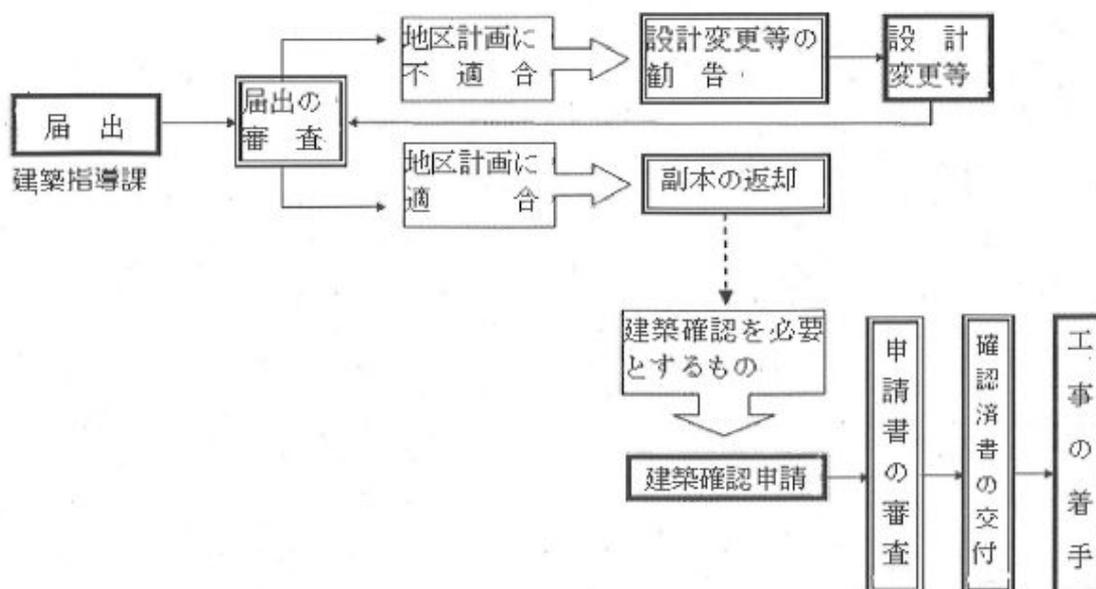
Tel028-632-2576

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 ²
建築物の建築又は工作物の設計の概要	(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)	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

- 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
	※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
(4) 建築物等の形態又は意匠の変更	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 宇都宮インターパーク地区計画（計画書）

名 称	宇都宮インターパーク地区計画
位 置	宇都宮市インターパーク1丁目、インターパーク2丁目、インターパーク3丁目、インターパーク4丁目、インターパーク5丁目及びインターパーク6丁目
面 積	約 118.0 ha
地区計画の目標	<p>本地区は、北関東自動車道宇都宮上三川インターチェンジ、新4号国道、国道121号等の重要な広域交通網の結節点に位置し、宇都宮都市圏の新たな産業拠点として、土地区画整理事業により整備している地区である。</p> <p>工業流通産業の国際化・多様化・高度化に対応した生産活動や物流業務を支援する機能の集積及び強化を図るとともに、都市圏の玄関口にふさわしい魅力ある都市空間の形成及び周辺環境と調和した新市街地の形成を図る。</p>
区域の整備・開発及び保全の方針 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>新市街地にふさわしいゆとりある都市空間を確保し、緑豊かな都市環境を創出するため、緑地の保全を図るとともに、公共空間や宅地内の緑化に努める。</p> <p>工業地域については、新産業拠点としての位置付けを踏まえ、工業・流通系の施設の適正な配置を誘導する大規模工業流通施設地区及び中小規模産業施設地区、産業支援型施設等を配置する沿道型産業施設地区、地区のセンターゾーンとして商業施設等を配置する商業複合型施設地区に区分し、特性に応じた合理的な土地利用を図る。</p> <p>住宅地については、一般住宅地区、沿道住宅地区及び沿道型サービス施設地区に区分し、居住者の生活利便性を向上させるとともに良好な居住環境を確保する。</p> <p>(地区施設の整備方針)</p> <p>土地区画整理事業により都市基盤施設が一体的に整備されるため、地区計画の目標に照らして、これら地区施設の機能を損なわないよう維持・保全に努める。</p> <p>(建築物等の整備方針)</p> <p>都市活動の機能性を高めるとともに、緑豊かなゆとりある良好な都市環境の形成を図るため、地区の特性に応じ、以下のとおり建築物等に関する事項を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 一般住宅地区については、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置、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。 2 沿道住宅地区については、建築物等の用途、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置、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。 3 沿道型サービス施設地区については、建築物等の用途、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置、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。 4 大規模工業流通施設地区については、建築物等の用途、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置、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。 5 中小規模産業施設地区については、建築物等の用途、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置、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。 6 沿道型産業施設地区については、建築物等の用途、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置、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。 7 商業複合型施設地区については、建築物等の用途、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置、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。

	地区の区分	地区の名称 (用途地域)	一般住宅地区 (第一種低層住居専 用地域)	沿道住宅地区 (第二種住居地域)	沿道型サービス 施設地区 (第二種住居地域)	沿道型産業 施設地区 (工業地域)	中小規模産業 施設地区 (工業地域)	大規模工業流通 施設地区 (工業地域)	商業複合型 施設地区 (準工業地域)
		地区の 面積	約 22.9 h a	約 10.1 h a	約 8.0 h a	約 4.8 h a	約 9.9 h a	約 51.5 h a	約 10.8 h a
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		次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 2 畜舎	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 住宅（当地区内に建築できる用途で住宅を兼ねるものを除く。この場合、居住の用に供する部分の床面積は、延べ面積の2分の1以下とする。） 2 共同住宅、寄宿舎又は下宿 3 老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 4 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 5 畜舎	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 住宅（当地区内に建築できる用途で住宅を兼ねるものを除く。この場合、居住の用に供する部分の床面積は、延べ面積の2分の1以下とする。） 2 共同住宅、寄宿舎又は下宿 3 老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 4 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 5 建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）別表第二（に）項第3号に掲げる運動施設でその用途に供する部分の床面積の合計が3,000平方メートルを超えるもの 6 畜舎 7 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿 2 老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 3 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 4 法別表第二（に）項第3号に掲げる運動施設でその用途に供する部分の床面積の合計が3,000平方メートルを超えるもの 5 畜舎 6 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 7 キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの 8 法別表第二（ぬ）項第2号から第4号までに掲げるもの		

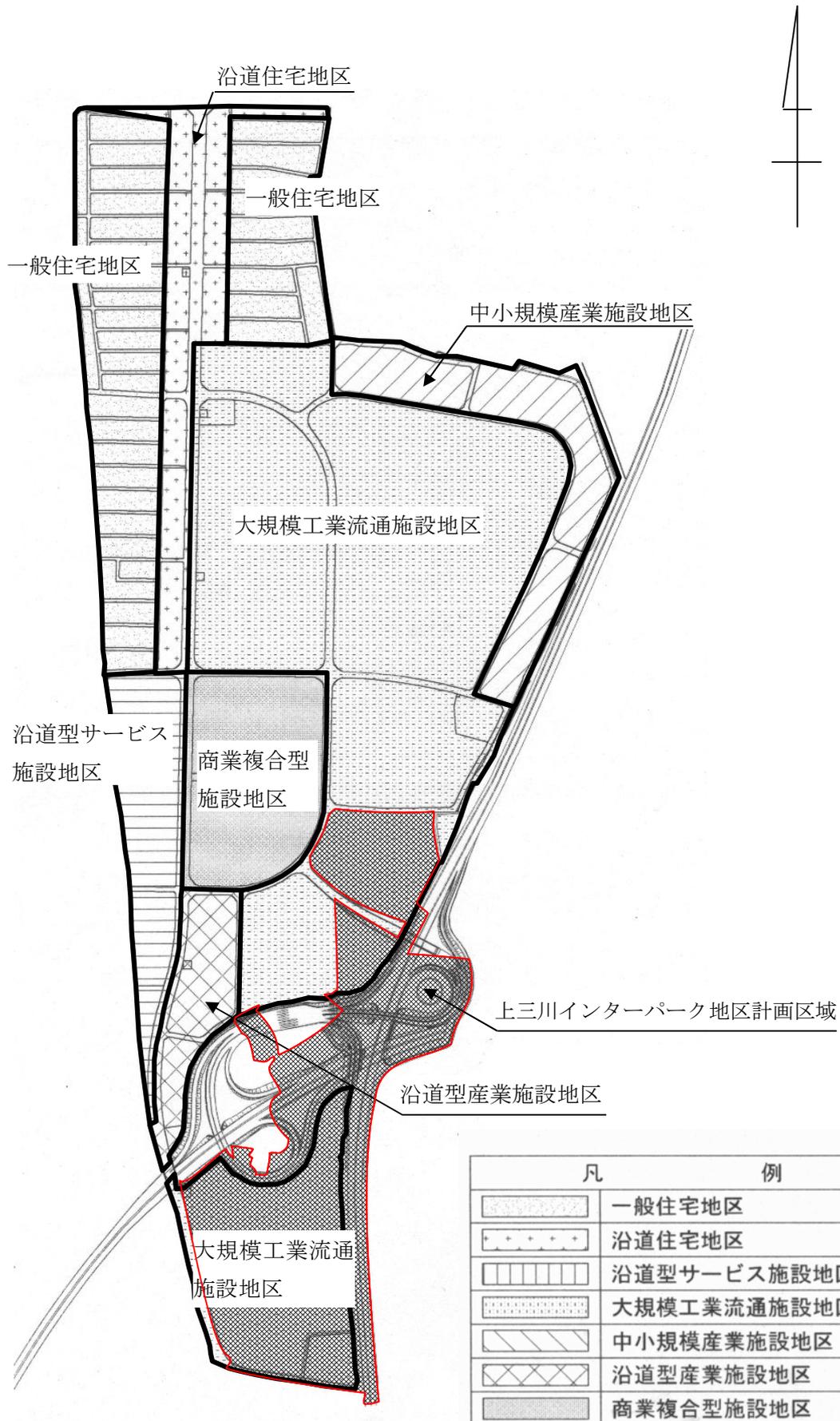
地区整備計画	地区の区分	地区の名称	一般住宅地区	沿道住宅地区	沿道型サービス施設地区	沿道型産業施設地区	中小規模産業施設地区	大規模工業流通施設地区	商業複合型施設地区
			建築物等の敷地面積の最低限度	165㎡	300㎡	500㎡	1,000㎡	300㎡	
建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線（隅切り部を除く。）までの距離は、1メートル以上としなければならない。			建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から都市計画道路 3・3・109 号砂田磯岡線及び 3・4・133 号東谷中島線との境界線（隅切り部を除く。）までの距離は、2メートル以上とし、その他の道路境界線（隅切り部を除く。）及び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もの。 2 物置その他これ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。）	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もの 2 物置その他これ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平方メートル以内のもの						
	建築物等の形態又は意匠の限度	建築物等の形態又は意匠は、周辺環境に調和したものとする。							
	かき又はさくの構造制限	道路境界線に面するかき又はさくの構造は、原則として生垣又は透視可能なフェンス等とする。（高さ60センチメートル以下の部分を除く。） ただし、管理上やむを得ず設置する塀で、前面道路境界線から60センチメートル以上後退し、後退した部分を植栽等で緑化したものは、この限りではない。							
	備考	地区整備計画における「建築物の敷地面積の最低限度」の制限は、土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第98条第1項の規定による仮換地の指定が行われるときまでは、適用しない。							

「区域及び地区の区分は計画図表示のとおり」

理由

当地区において、複合開発の拠点としてふさわしい、良好な就業・居住環境を形成し、併せてその育成・保全を図るため、本案のとおり決定するものである。

宇都宮インターパーク地区計画（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30年3月改正