

中里原地区のまちづくり

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. 新築や増改築の手続き・・・・・・・・・・・・ 14
 4. 中里原地区地区計画（計画書）・・・・・・・・ 18
- ※中里原地区地区計画図・・・・・・・・・・・・ 20

1. はじめに ——— 地区計画制度とは

中里原地区においては、これからの上河内地域の生活拠点として、ゆとりある生活空間の創出と周辺の自然環境に調和した良好な居住環境の創出、魅力ある住宅地の形成を目指し、それらが将来においても維持・保全がなされるよう、「中里原地区地区計画」というルールを定めました。

【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。

「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、「中里原地区地区計画」の内容を知っていただくためのものです。

2. 地区計画の内容

中里原地区は、地区内を「公共施設地区」「住宅地区」「沿道住宅地区Ⅰ」「沿道住宅地区Ⅱ」の4つに分けて、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	用途地域
公共施設地区	公共施設を配置する地区	第一種低層住居専用地域
住宅地区	住宅を中心とする地区	第一種中高層住居専用地域
沿道住宅地区Ⅰ	住宅や店舗などを配置する地区	第一種住居地域
沿道住宅地区Ⅱ	住宅や沿道型の店舗などを配置する地区	第二種住居地域

中里原地区で定める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、3～13ページをご覧ください。

項目	内容
建築物等の用途	それぞれの地区にふさわしい用途とします。 (3～6ページ参照)
建築物の敷地面積の最低限度	200㎡
壁面の位置	原則として、建築物の外壁等から道路境界線までの距離は1.5m及び隣地境界線までの距離は1m以上確保するものとします。
建築物等の高さの最高限度	最高の高さ12m以下とします。(公共施設地区を除きます。)
建築物等の形態又は意匠	良好な居住環境にふさわしい落ち着いた色調のものとします。
垣又はさくの構造	道路境界線に面する塀の構造は、原則として生垣とします。

○建築物の用途の制限

【住宅地区】

住宅を中心とした環境良好な住宅地を形成するために、次の用途に利用するものだけが建築できます。

1. 住宅・共同住宅・寄宿舍・下宿
2. 兼用住宅で、非住宅部分が50㎡以下かつ延べ面積の1/2未満のもの
2. 店舗等（制限あり）
3. 幼稚園，小学校，中学校，高等学校
4. 図書館等
5. 巡査派出所，一定規模以下の郵便局等
6. 病院
7. 診療所，保育園等
8. 老人ホーム，身体障害者福祉ホーム等
9. 老人福祉センター，児童厚生施設等
10. 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㎡以下のもの

趣 旨

良好な居住環境を育成・保全するために、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す。第一種中高層住居専用地域に建築できる用途のうち、大学，高等専門学校，専修学校，神社，寺院，教会などや公衆浴場は建築できません。

【沿道住宅地区Ⅰ】

日常生活に必要な店舗などの立地を誘導しつつ、良好な居住環境を育成・保全していくため、次の用途を制限します。

1. ホテル，旅館
2. ボーリング場，スケート場，水泳場，ゴルフ練習場，バッティング練習場等
3. 大学，高等専門学校，専修学校等
4. 神社，寺院，教会等
5. 公衆浴場
6. 自動車教習所
7. 単独車庫（付属車庫を除く）
8. 一定規模を超える畜舎
9. 危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場

趣 旨

一定規模の店舗などの立地を誘導しながら、良好な居住環境を保全していく地区です。そのために、第一種住居地域に建築できる用途のうち、上記の建築物を制限します。

（建築基準法施行令第130条の5の2第3号，第4号に掲げるものと，作業場の床面積が50㎡以下の自動車修理工場，ガソリンスタンドは建築できません。）

【沿道住宅地区Ⅱ】

沿道型のサービス施設の立地を誘導しつつ、良好な居住環境を育成・保全していくため、次の用途を制限します。

1. ホテル，旅館
2. ボーリング場，スケート場，水泳場，ゴルフ練習場，バッティング練習場等
3. カラオケボックス等
4. 麻雀屋，ぱちんこ屋，射的場，馬券・車券発売所等
5. 大学，高等専門学校，専修学校等
6. 神社，寺院，教会等
7. 公衆浴場
8. 自動車教習所
9. 単独車庫（付属車庫を除く）
10. 一定規模を超える畜舎
11. 危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場

趣 旨

良好な居住環境を維持しつつ、沿道型のサービス施設の立地を誘導していく地区です。周辺の居住環境の維持・保全のため、第二種住居地域に建てられる用途のうち、上記の建築物を制限します。

（建築基準法施行令第130条の5の2第3号，第4号に掲げるものと，作業場の床面積が50㎡以下の自動車修理工場，ガソリンスタンドは建築できません。）

中里原地区地区計画による用途制限一覧表

○ 用途地域内で建築できるもの ①～③及び▲ 用途地域内で制限があるもの ■ 用途地域内で建築できないもの × 地区計画の制限で建築できないもの ◆ 地区計画の制限で一部建築できないもの		公	住	沿	沿	備 考
		共	宅	道	道	
		施	地	住	住	
		設	区	区	区	
		地	I	II		
		区				
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	
兼用住宅で、非住宅部分が50㎡以下かつ延べ面積の1/2未満のもの		○	○	○	○	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が 150㎡以下のもの	■	①	○	○	①日用品販売店舗、喫茶店、理髪店等、店舗・サービス業等の用途に加えて、物品販売業店舗、飲食店、損保代理店、銀行の支店、宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ。2階以下
	店舗等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの	■	①	○	○	
	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、10000㎡以下のもの	■	■	○	○	
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		■	■	×	×	▲3,000㎡以下
遊戯施設・風俗施設	ホーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バレーボール練習場等	■	■	×	×	▲3,000㎡以下
	カラオケボックス等	■	■	×	×	▲10,000㎡以下
	麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等	■	■	×	×	▲10,000㎡以下
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	■	■	×	×	
	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等	■	■	×	×	
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、保育所等	◆	◆	◆	◆	◆公衆浴場のみ不可
	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	▲	○	○	○	▲600㎡以下
	自動車教習所	■	■	×	×	▲3,000㎡以下
工場・倉庫等	単独車庫(附属車庫を除く)	■	×	×	×	▲300㎡以下 2階以下
	建築物附属自動車車庫 ①②③については、建築物の延面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限	①	②	③	③	①600㎡以下、1階以下 ②3,000㎡以下 2階以下 ③2階以下
	倉庫業倉庫	■	■	○	○	
	畜舎(15㎡を超えるもの)	■	■	×	×	▲3,000㎡以下
	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	▲	○	○	○	原動機の制限あり。▲2階以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	■	■	×	×	原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積 ①50㎡以下
	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	■	■	○	○	
	危険性が大きいおそれが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	■	■	①	①	作業場の床面積 ①50㎡以下 原動機の制限あり
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	■	■	①	○	①3,000㎡以下
	量が少ない施設	■	■	○	○	
	量がやや多い施設	■	■	○	○	
	量が多い施設	■	■	○	○	

各地区共通のルール

【敷地面積の最低限度】

敷地の細分化を防止するため、敷地面積の最低限度を

200平方メートル

とします。

趣 旨

公園や道路などがきれいに整備された新しい住宅地にふさわしいゆとりのあるまち並みをつくるため、敷地面積の最低限度を制限します。

このことによって、宅地を細かく分割することによる建て詰まりを防止し、宅地内に、日照・通風・採光等を確保するための適正な空地や植樹スペースとするための空間を確保します。

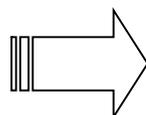
解 説

建築物の敷地の面積は、原則として200㎡以上としなければなりません。敷地を分割して、200㎡未満になると、その敷地には建築することができなくなります。(ただし、中里原土地区画整理事業地内においては、仮換地指定時に面積が200㎡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。)

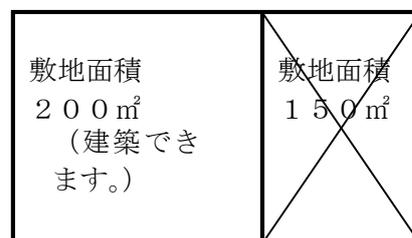
【例】

現在、350㎡の敷地を持っている方が、分割して200㎡と150㎡の敷地にすると、150㎡の敷地には、建築することができなくなります

【分割前】



【分割後】



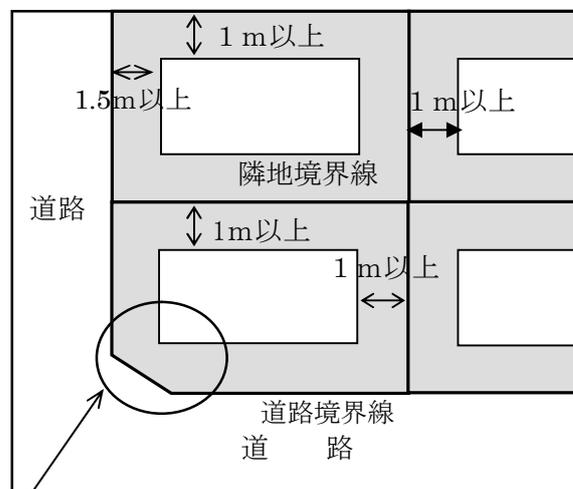
分割後には、200㎡未満になりますので、建築できません。

【壁面の位置の制限】

建築物の外壁や柱などは、原則として道路境界線から1.5メートル、隣地境界線から1メートル以上離さなければなりません。

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、建築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ております。



壁面の位置、軒先の後退の制限は、道路の隅切り部分については、緩和されます。

解 説

- ・ 歩行者専用道路（フットパス）は、隣地境界線として取り扱います。

【壁面位置の制限の緩和】

次の建築物や建築物の部分については、壁面の位置の制限が緩和されます。

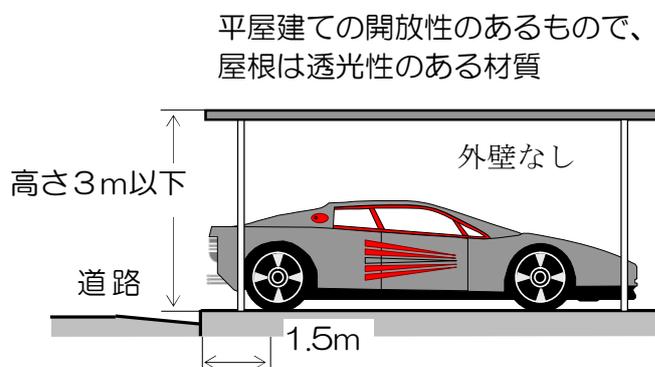
- 1 高さ3メートル以下の車庫（平家建ての開放性のあるもので、かつ、屋根を透光性のある材質で葺いたものに限る。）
- 2 母屋に付属する小規模な物置等
- 3 出窓等の局部的に突出する部分（道路境界線側に限る。）

解説

【壁面の後退が緩和される建築物等または建築物の部分】

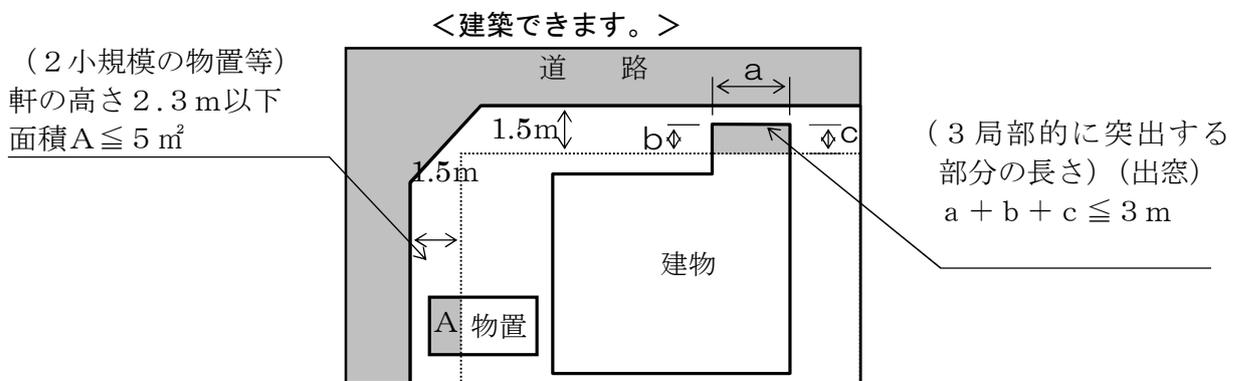
- 1 車庫で高さが3m以下のものは、突出して建築することができます。この場合の車庫は、平屋建ての開放性のあるもの（外壁を有しないもの等）で、屋根を透光性のある材質で葺いたものにしなければなりません。

〈建築できます〉



- 2 付属する物置等で、軒の高さが2.3m以下のものは、面積5㎡までは突出して建築することができます。
- 3 道路境界線（歩行者専用道路を除く。）から1.5mに満たない距離にある出窓等【窓台がツタ-が床から300mm以上の高さにある（地袋は対象外）】は、突出している部分の外壁や柱の中心線の長さの合計が3mまでは緩和されます。

（この場合、隣地境界線側についての緩和はありません。）



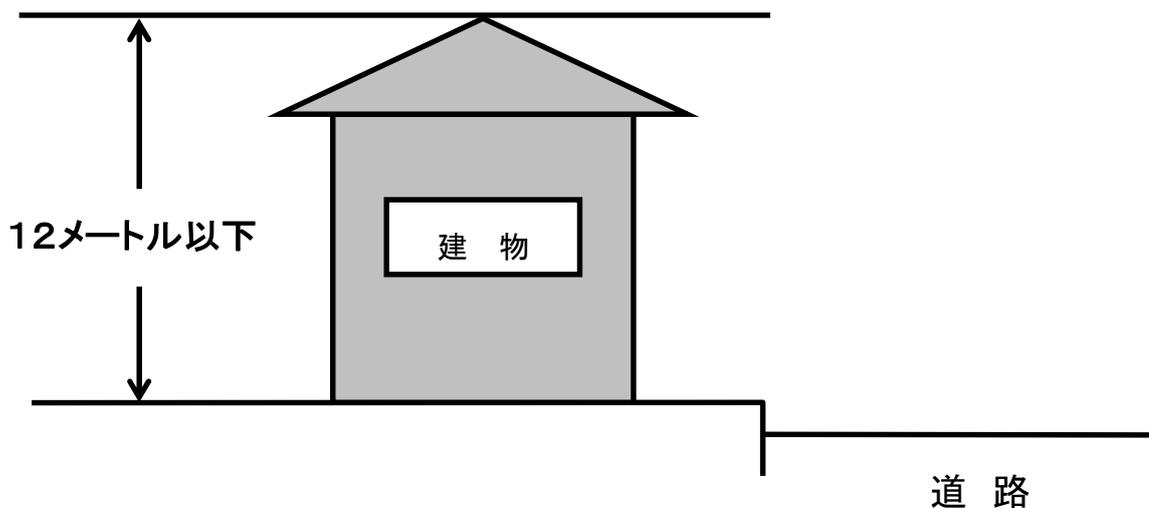
【建築物の高さの制限】 ※公共施設地区を除きます。

建築物の高さを12メートル以下とします。

趣 旨

良好な居住環境を維持するためには、十分な日照・通風が必要です。
また、周囲に与える圧迫感を少なくし、周辺自然環境との調和した良好な居住環境を創出するために、建築物の最高の高さを12mとします。

解説



建物の高さとは、建築物の最も高い部分の地盤面からの高さをいいます。

○ 建築物等の形態又は意匠の制限

外壁・屋根の色彩は、できるだけ原色を避けて、良好な居住環境にふさわしい落ち着いた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1つに「色彩」があります。皆様のご協力により、住宅の外壁や屋根には刺激的な原色などの使用を避け、良好な居住環境や優れたまち並みを備えた魅力ある住宅団地の形成を目指します。

また、看板や車庫を設置する場合は、周辺との調和のとれた物にしてください。

○ 垣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1.5m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、基礎の高さは0.6m以下とし、全体の仕上がり高は1.5m以下とします。

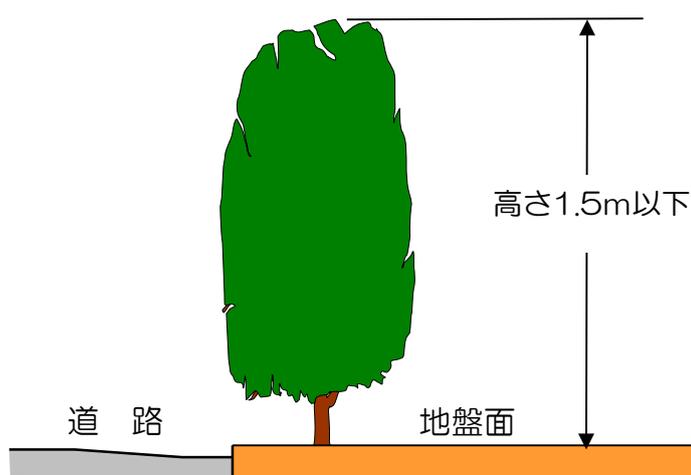
趣 旨

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、垣又はさくの構造の制限を設けます。

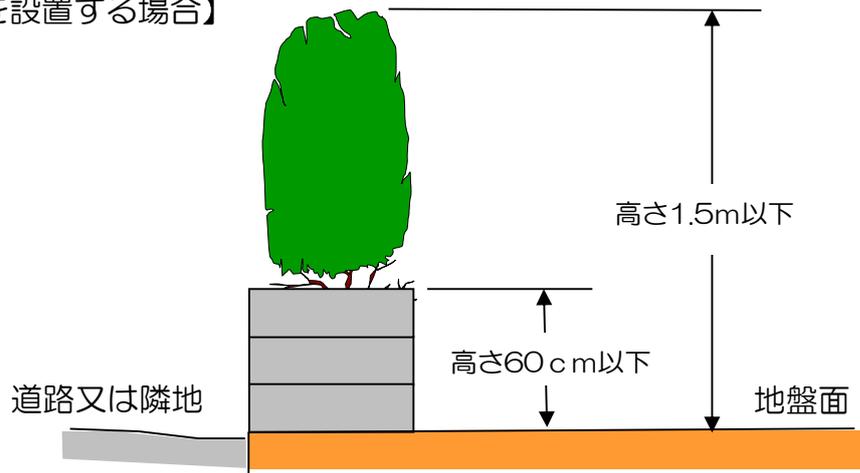
また、まち並みの美しさを考え、生垣等の高さにも制限を設けることとします。

解 説

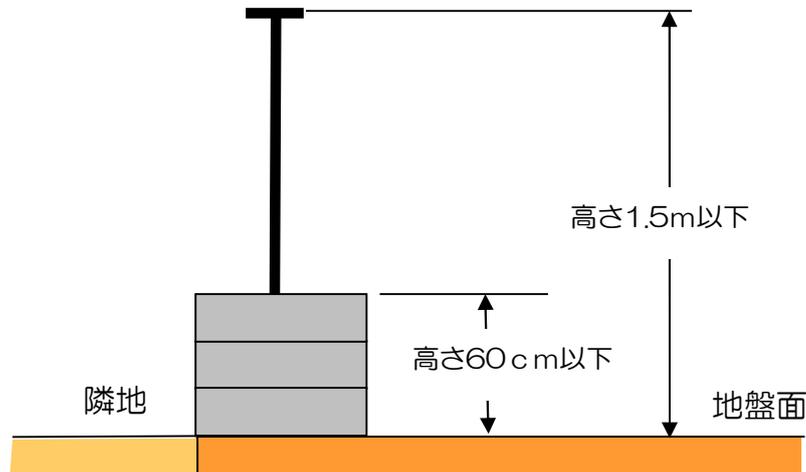
【生垣を設置する場合】



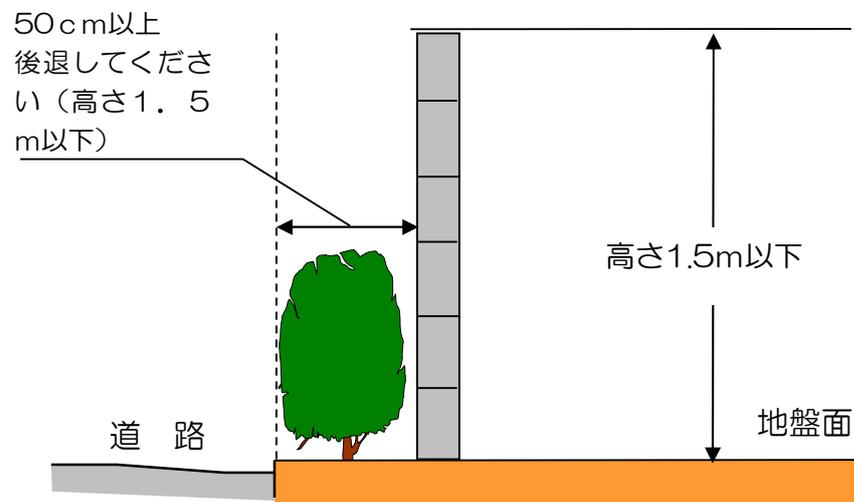
【生垣に基礎を設置する場合】



【フェンスを設置する場合（隣地境界線のみ）】



【やむを得ず塀等を設ける場合（国道293号，県道藤原宇都宮線（田原街道），市道10010号沿いのみ）】



3. 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) 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、垣、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、垣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。

地区計画に適合しないと・・

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。

届出の方法

次の書類を添えて、担当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
※以上の用紙は、建築指導課に用意されているほか、宇都宮市のホームページからも入手できます（<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

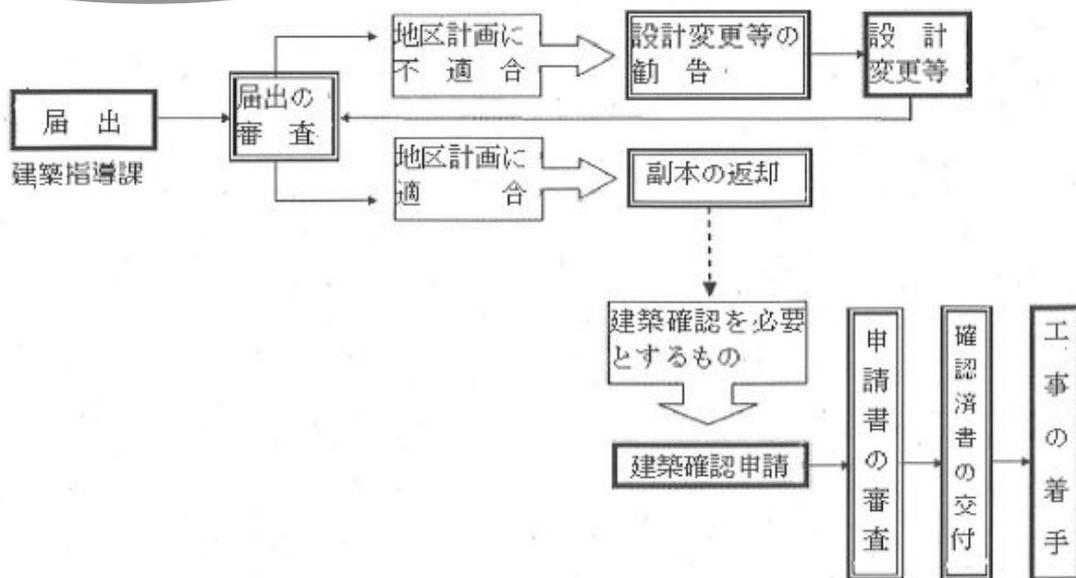
宇都宮市都市整備部建築指導課 Tel.028-632-2576

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）

地区計画
中里原地区の区域内における行為の届出書

平成22年2月22日

(あて先) 宇都宮市長

届出者 住所 宇都宮市旭1丁目1-5
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

- 行為の場所 宇都宮市中里町〇〇〇番地
- 行為の着手予定日 平成22年3月30日
- 行為の完了予定日 平成22年7月10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			215.8 m ²
	(ii)建築又は建設面積	m ²	m ²	87.00 m ²
	(iii)延べ面積	m ²	m ²	135.00 m ²
		(m ²)	(m ²)	(m ²)
	(iv)高さ 地盤面から 7.5m 階数 階	(v)用途 専用住宅 (vi)垣又はさくの構造 生垣 高さ 1.2m		
(vii)屋根及び外壁の色彩	屋根：チョコレートグレー 壁：ペーージュ			
(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、各部分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) 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。

宇都宮都市計画地区計画の決定（宇都宮市決定）

都市計画の中里原地区地区計画を次のように決定する。

名 称		中里原地区地区計画			
位 置		宇都宮市中里町地内			
面 積		約 19.0 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北約1.3キロメートルに位置し、土地区画整理事業の施行を中心に良好な住環境の創出と魅力ある宅地の供給を目的とし、整備がなされている地区である。周辺には公共施設や文教施設、大型小売店舗が立地し、南側に一般国道293号、東側に主要地方道藤原宇都宮線があり、文教・商業・交通の恵まれた地域である。</p> <p>このような恵まれた交通利便性、教育環境及び生活利便性を活かし、周辺の自然環境とも調和のとれた良好な居住環境の形成を目指し、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>住宅を主体とする良好で快適な居住環境を確保するとともに、必要な便利施設を適切に配置するため、地区を公共施設地区、住宅地区、沿道住宅地区Ⅰ、Ⅱに区分し、用途の混在を防止し、それぞれの地区の特性に応じた土地利用を図る。</p> <p>また、ゆとりある住宅地を維持するため敷地の細分化を防止するとともに、宅地内において緑化に努める。</p> <p>(建築物等の整備方針)</p> <p>それぞれの地区の特性に応じて建築物等の用途の制限を行う。</p> <p>また、建築物の敷地面積の最低限度、壁面等の位置、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は意匠及び垣又はさくの構造の制限を行う。</p>			
地区の区分	地区の名称	公共施設地区 (第一種低層住居 専用地域)	住宅地区 (第一種中高層住居 専用地域)	沿道住宅地区Ⅰ (第一種住居地域)	沿道住宅地区Ⅱ (第二種住居地域)
	地区の面積	約 1.9 ha	約 11.3 ha	約 1.5 ha	約 4.3 ha
建築物等に 関する 事項	建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。</p> <p>1. 建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）別表第二（イ）第1号、第2号、第3号、第4号、第6号、第8号、第9号に掲げるもの</p> <p>2. 前各号の建築物に附属するもの（政令で定めるものを除く。）</p>	<p>次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。</p> <p>1. 法別表第二（イ）第1号、第2号、第3号、第4号、第6号、第8号、第9号、（ロ）第2号（ハ）第3号から第5号、第7号に掲げるもの</p> <p>2. 前各号の建築物に附属するもの（政令で定めるものを除く。）</p>	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>1. 法別表第二（イ）第5号、第7号（ハ）第2号、第6号（ニ）第3号から第6号、および（ヘ）第2号に掲げるもので作業場の床面積が50㎡以下のもの（ただし、政令130条の5の2第3号、第4号に掲げるもの、作業場の床面積が50㎡以下の自動車修理工場及びガソリンスタンドを除く）</p>	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>1. 法別表第二（イ）第5号、第7号（ハ）第2号、第6号（ニ）第3号から第6号、および（ヘ）第2号に掲げるもので作業場の床面積が50㎡以下のもの（ただし、政令130条の5の2第3号、第4号に掲げるもの、作業場の床面積が50㎡以下の自動車修理工場及びガソリンスタンドを除く）</p>

地区 整備 計画 事項	建築物等に 関する 事項	地区の名称	公共施設地区 (第一種低層住居 専用地域)	住宅地区 (第一種中高層住居 専用地域)	沿道住宅地区Ⅰ (第一種住居地域)	沿道住宅地区Ⅱ (第二種住居地域)	
		建築物の敷地面積の最低限度	200 m ²				
		壁面等の位置の制限	<p>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（隅切り部分は除く。）までの距離は1.5メートル以上、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。（歩行者専用道路境界線については、隣地境界線とみなす。）</p> <p>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。</p> <p>1 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。）</p> <p>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部分（車庫の用途に供するものを除く。）</p> <p>3 道路境界線から1.5メートル未満の部分にある出窓等は突出している部分の外壁や柱の中心線の長さの合計が3メートル以下であるもの</p>				
		建築物等の高さの最高限度	建築物の最高の高さは12メートル以下とする。				
		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。また、看板や車庫を配置する場合は、周辺との調和のとれたものとする。				
		垣又はさくの構造の制限	<p>道路境界線及び隣地境界線に面して垣又はさくを設置する場合は、原則として高さ1.5メートル以下の生垣にしなければならない。（地盤面からの高さ0.6メートル以下の部分を除く。また計画図に表示した道路境界線から0.5メートル以上後退し配置する塀で、後退した部分を1.5メートル以下の植栽で緑化したものはこの限りでない。）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できる。この場合、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0.6メートル以下とし、仕上がり高は1.5メートル以下とする。</p>				

「地区計画区域、地区の区分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。

中里原地区地区計画図



	地区計画区域
	公共施設地区
	住宅地区
	沿道住宅地区Ⅰ
	沿道住宅地区Ⅱ
	垣・さくの特例を適用する境界線

地区計画について、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

TEL 028-632-2576

宇都宮市都市整備部都市計画課

TEL 028-632-2565

平成21年11月