

岡本・北の杜タウンの まちづくり

地区計画の手引き

宇都宮市

目次

1. はじめに	1
2. 建築をされる皆さまへ	1
3. 地区計画の内容	2
4. 地区計画の内容の趣旨と解説	3
5. 新築や増改築の手続き	16
6. 計画書	20
7. 参考図	23

1. はじめに

土地所有者であるダントーホールディングス株式会社より、地域のまちづくりに貢献することを第一に、生活に密着した都市機能などの地域の需要や岡本駅からの近接性、隣接する居住誘導区域内などでは住宅地化が進むなどの立地特性等を踏まえた複合開発を行うことにより、岡本駅周辺の地域拠点の形成に貢献し、河内地域のさらなる発展に寄与することを目的として、地区計画の決定に係る都市計画の提案がなされました。

ダントー工場跡地等の有効活用により、河内地域の地域拠点としての拠点性向上にも繋がる複合開発の実現や良好な住環境の維持・保全を図り、地域拠点の形成にふさわしい良好な市街地を形成するため、「岡本・北の杜タウン地区計画」を都市計画に決めました。

【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。

2. 建築をされる皆さまへ

「地区計画」が定められた地区内で建築などを行うときには、地区計画の内容を守っていただく必要があるため、建築などを行う前に市へ届出をしていただきます。なお、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、「岡本・北の杜タウン地区計画」の内容を知っていただくためのものです。

3. 地区計画の内容

「岡本・北の杜タウン地区計画」は、地区内を「商業・サービス地区」、「住宅地区」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	商業・地域サービス地区	住宅地区
地区の概要	食料品及び各種専門店などの地域需要に対応するテナントや医療・健康、福祉・子育て支援等の地域サービス施設を充実するとともに、地域や企業の様々な活動での利用を想定し、居心地の良い空間の形成を目指します。 なお、店舗等の床面積の合計は、4ha 以下とします。	隣接する商業・地域サービスの都市機能を利用でき、また、JR 岡本駅との近接性を活かし、中心市街地や市外にも通勤可能な、利便性の高い一戸建て住宅地を形成します。

「岡本・北の杜タウン地区計画」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、次ページ以降をご覧ください。

項目	内 容	
地区名	商業・地域サービス地区	住宅地区
建築物等の用途の制限	それぞれの地区にふさわしい用途とします。 (3～5ページ)	
敷地面積の最低限度	300㎡	150㎡
壁面等の位置の制限	壁面から、隣地境界線及び道路境界線までの後退距離をそれぞれ1.0m以上とします。	
高さの最高限度	20m以下	10m以下かつ地階を除く階数を2以下
形態又は意匠の制限	広告物及び看板類は、周辺との調和がとれたものとする。	建築物の外壁及び屋根の色彩は、原色を避け、落ち着いた色調とする。
緑化率の最低限度	10%以上 (建築物の敷地面積が1,000㎡以上のものに限る。)	—
垣又はさくの構造の制限	—	道路境界線は、高さ2.0m以下の生垣又は高さ1.2m以下の透視可能なフェンス(地盤面から0.6m以下の部分は除く。)

4. 地区計画の内容の趣旨と解説

○ 建築物の用途の制限

【商業・地域サービス地区】

商業・地域サービス地区では、次に掲げる建築物は建築できません。

- 1 住宅
- 2 兼用住宅
- 3 共同住宅，寄宿舍又は下宿
- 4 麻雀屋，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

趣 旨

- ・ 商業・地域サービス地区は、食料品及び各種専門店などの地域需要に対応するテナントや医療・健康，福祉・子育て支援等の地域サービス施設の充実を図るため建築物の用途を制限します。

解 説

- ・ 住宅や共同住宅などの居住のための建築物や市街地形成にふさわしくない風俗営業施設などの建築物の用途の制限を行います。

【住宅地区】

住宅地区では、次の用途に利用するものだけが建築できます。

- 1 専用住宅（一戸建住宅）
- 2 兼用住宅で、非住宅部分の床面積が50㎡以下かつ延べ面積の1/2未満のもの
- 3 診療所
- 4 地域集会所
- 5 休憩所等の公園内施設
- 6 上記の建築物に付属するもの（15㎡を超える畜舎・大規模な自動車車庫・危険物の貯蔵を除く）

趣 旨

- 住宅地区は、低層住宅を中心とした、ゆとりある良好な環境の住宅地の形成を図るため建築物の用途を制限します。

解 説

- 良好な住宅地としての環境を育成・保全するために、共同住宅や長屋住宅等を建築することはできません。
- 店舗や事務所は、住宅と兼用されたもので、店舗や事務所の部分の床面積が全体の2分の1未満、かつ、50㎡（約15坪）以下までのものが建築できます。店舗や事務所の種類は次の通りです。

- ・ 事務所（国土交通大臣の指定する汚物運搬用自動車，危険物運搬自動車その他これらに類する自動車のための駐車施設を同一敷地に設けて業務を運営するものを除く。）
- ・ 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
- ・ 理髪店，美容院，クリーニング取次店，質屋，貸衣装屋，貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗
- ・ 洋服店，畳屋，建具屋，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（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。）
- ・ 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店舗（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。）
- ・ 学習塾，華道教室，囲碁教室その他これらに類する施設
- ・ 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（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。）

- ・ 診療所とは，医療法に規定されているものの他に，歯科診療所や整骨院，鍼灸治療院等が該当します。動物病院等は，これに該当しませんので建築することはできません。
- ・ 公園内施設とは，東屋，公衆便所等の建築物です。

○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定めます。

【商業・地域サービス地区】 300平方メートル

【住宅地区】 150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街並みをつくるため、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間を確保します。

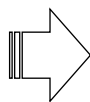
解 説

- 建築物の敷地の面積は、商業・地域サービス地区は300㎡以上、住宅地区は150㎡以上としなければなりません。
- 敷地を分割して、敷地面積の最低限度未満になると、その敷地には建築することができなくなります。

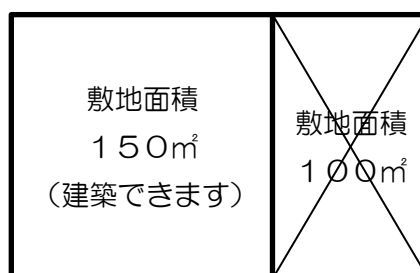
【例】

住宅地区の場合、現在、250㎡の敷地を持っている方が、分割して150㎡と100㎡の敷地にすると、100㎡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】



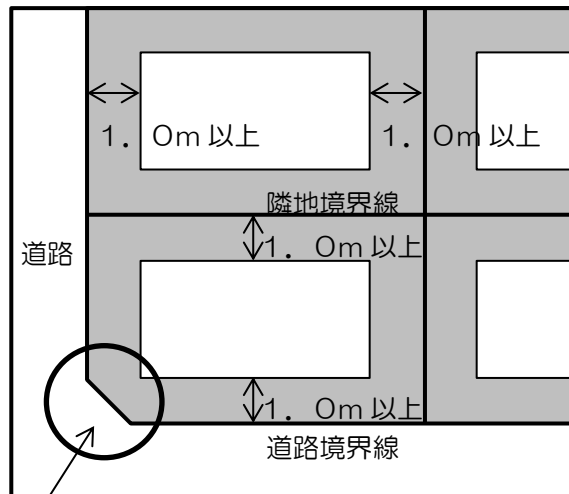
分割後には、150㎡未満になりますので、建築できません

○壁面等の位置の制限

両地区とも建築物の外壁や柱などは、原則として道路境界線，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街並みをつくるために，建築物を道路境界線や隣地境界線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】

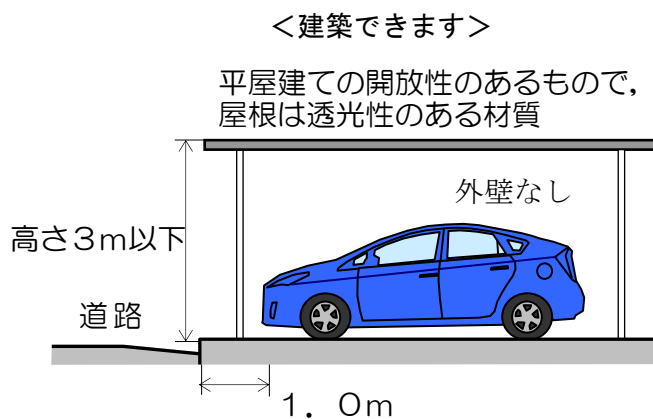
次の建築物や建築物の部分については、壁面の位置の制限が緩和されます。

- 1 高さ3メートル以下の車庫（平屋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 母屋に附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。）
- 4 下屋部分（道路境界線側に限る）

解説

【壁面等の位置の制限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。



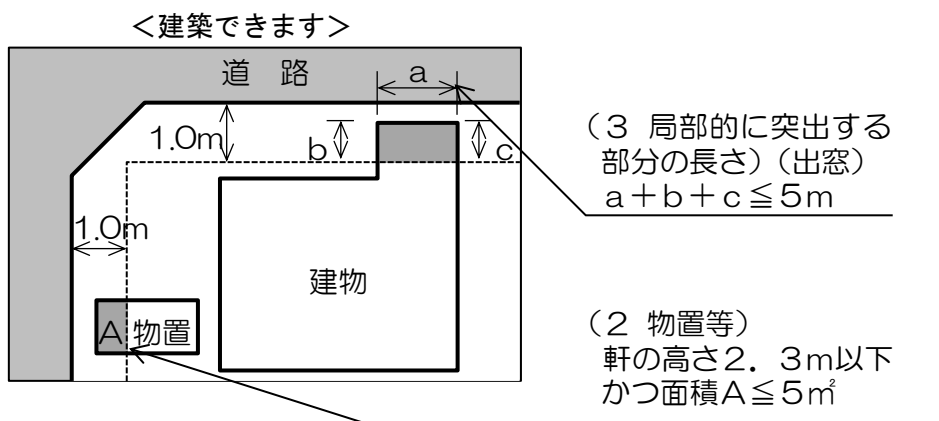
2 附属する物置等で、軒の高さが2.3m以下のものは、面積5㎡までは突出して建築することができます。

3 道路境界線（フットパスを除く。）から1.0mに満たない距離にある出窓【2階部分のオーバーハング部分を含む】、バルコニー、パラペット等は、突出している部分の外壁や柱の中心線の長さの合計が5m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。）

4 道路境界線（フットパスを除く。）から1.0mに満たない距離にある下屋は、突出している部分の外壁や柱の見付けの長さが5m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。）



○建築物等の高さの最高限度

良好な居住環境を維持するため、建築物の高さは、次のような制限とします。

【商業・地域サービス地区】

最高の高さ20メートル以下

【住宅地区】

最高の高さ10メートル以下かつ地階を除く階数を2以下

趣 旨

- 敷地内の通風・採光を確保し、地区内の良好な営業環境や居住環境を確保するとともに、良好な景観形成を図るため、建築物等の高さの最高限度を設定します。

解 説

- 商業・地域サービス地区は、良好な営業環境の確保や景観形成を図ること、周辺の住宅等への通風・採光に配慮するため、建築物の最高の高さを20m以下とします。
- 住宅地区は、低層で良好な居住環境を確保するため、建築物の最高の高さを10m以下とし、地階を除く階数を2以下とします。

○建築物の形態又は意匠の制限

【商業・地域サービス地区】

広告物及び看板類は、周辺との調和がとれたものとしします。

【住宅地区】

建築物の外壁及び屋根の色彩は、原色を避け、良好な街並みにふさわしい落ち着いた色調のものとしします。

趣 旨

- 街並みを決める大切なものの1つに「色彩」があります。広告物や看板類については、周辺との調和がとれたものとし、建築物の外壁や屋根には刺激的な原色などの使用を避けることで、落ち着いた街並みの形成を図ります。

解 説

- 本市では、「宇都宮市景観計画」に基づき「宇都宮市色彩景観ガイドライン」を定めており、景観特性に応じた「望ましい色彩」を示し、色彩誘導を図っております。
- 両地区は、「住宅地景観ゾーン」の色彩誘導基準が適用されますので、ご配慮ください。

※宇都宮市色彩景観ガイドラインについては、景観みどり課へお問い合わせください。

○建築物の緑化率の最低限度

【商業・地域サービス地区】

建築物の敷地面積が1,000㎡以上のものに限り、建築物の緑化率の最低限度を10%以上とします。

趣 旨

- ・ 良好な都市環境の形成を図るため、緑化の推進の観点から、建築物の敷地面積の一定割合以上の緑化の最低限度を設けます。

解 説

- ・ 緑化率とは、敷地面積に対する緑化施設の面積の割合をいいます。原則として、上から見た水平投影面積を緑化面積とします。
- ・ 緑化施設とは、都市緑地法第34条第2項に掲げるもので、樹木や芝その他の地被植物による植栽、花壇その他の緑化のための施設及び敷地内の保全された樹木並びにこれらに付属して設けられる園路、土留その他の施設をいいます。
- ・ 緑化施設の面積は、都市緑地法施行規則第9条に定める方法により算定するものとします。

※都市緑地法施行規則による算定については、景観みどり課へお問い合わせください。



○垣又はさくの構造の制限

【住宅地区】

道路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2.0メートル以下の生垣又は高さ1.2メートル以下の透視可能なフェンス等とします。基礎の高さは地盤面から0.6メートル以下としてください。

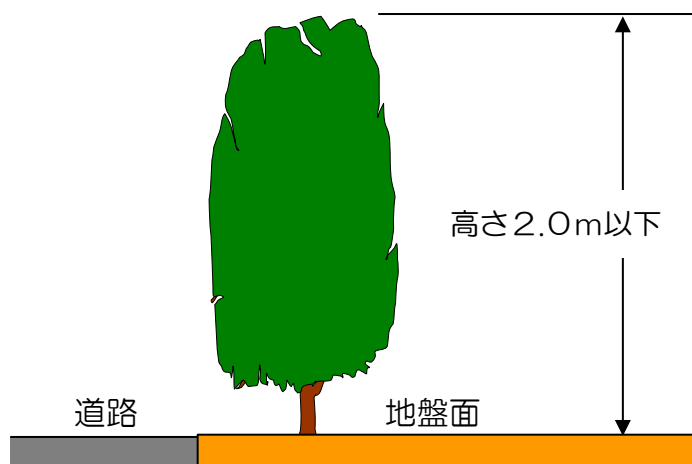
ゴミステーション等居住環境を保護するためにやむを得ない場合で、生垣とする場合は、基礎の高さを1.2メートル以下、仕上がり高さを2.0メートル以下とします。また、仕上がり高さが1.2メートル以下のものについてはこの限りではありません。

趣 旨

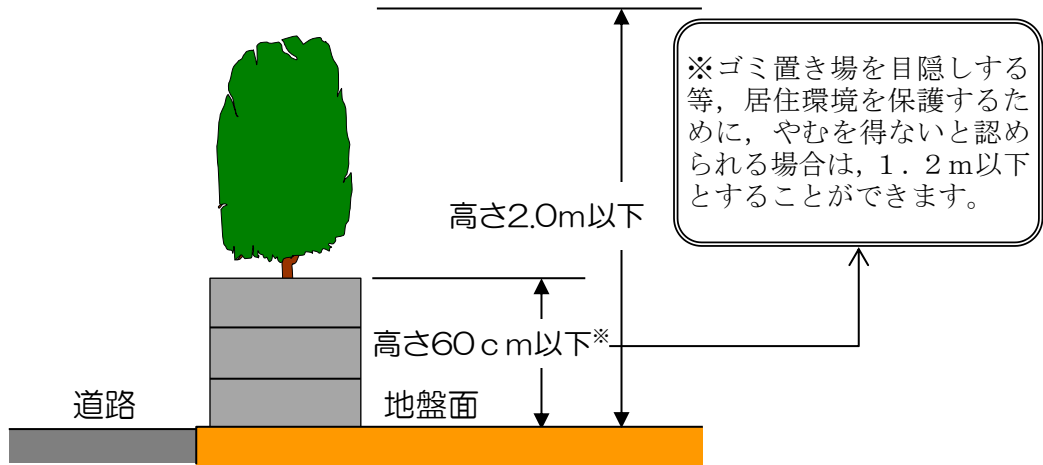
- ・ 緑豊かな街並みをつくとともに、震災時の防災や景観を考えて、垣又はさくの構造の制限を設けます。
- ・ また、街並みの美しさを考え、生垣等の高さにも制限を設けます。
 - ※ 公共公益施設内に設置するものは除きます。
 - ※ 歩行者専用道路（フットパス）は、隣地境界線として取り扱います。

解 説

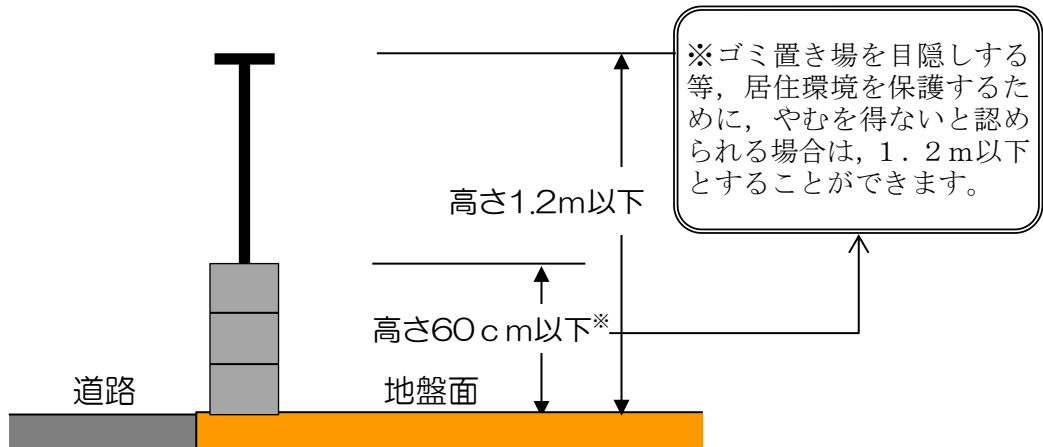
【生垣を設置する場合】



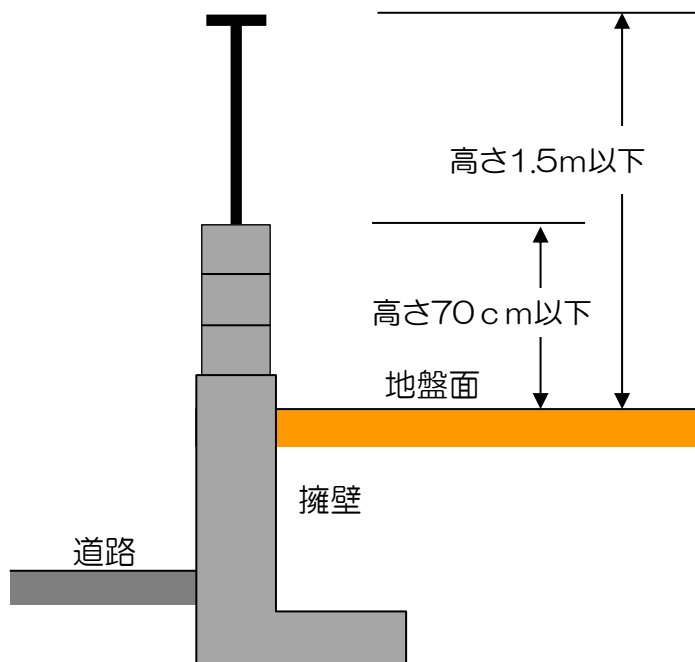
【生垣に基礎を設置する場合】



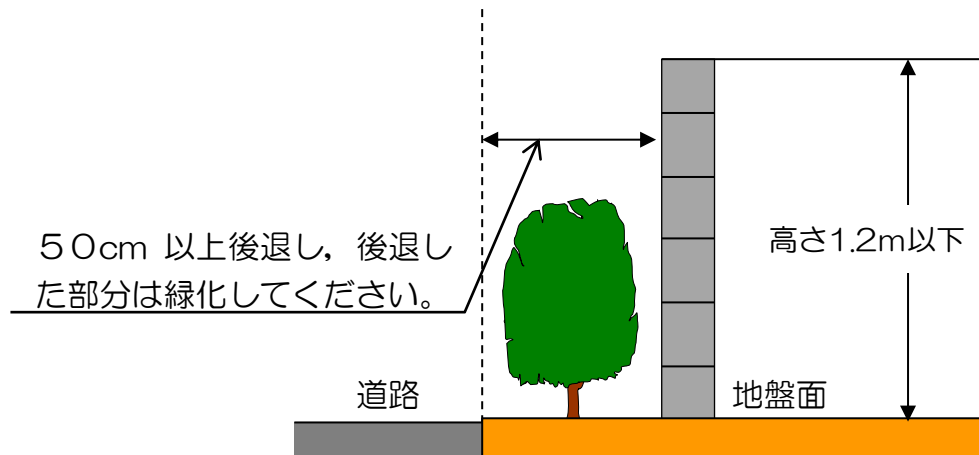
【フェンスを設置する場合】



【フェンスを設置する場合】 ※参考図表示部分のみ



【塀を設置する場合】



- ※ 門柱・門袖（1宅地片側3.0mまでとし，両側で6.0mまで）は，高さ2.0mまでを認めることとします。ただし，道路境界線より0.5m以上の離隔を確保し，離隔した部分には低木又は被子類を植栽するものとします。

5. 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。

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、確認申請において、確認済証の交付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）18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

16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

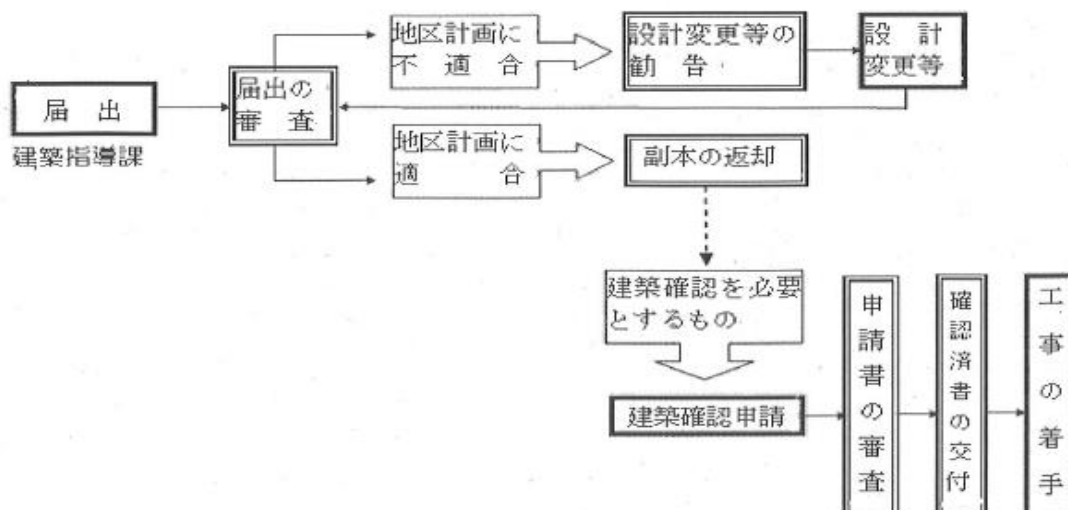
宇都宮市都市整備部建築指導課 TEL028-632-2576

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

地区計画 } の区域内における行為の届出書
○○○○○○地区

平成○○年 ○月 ○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) ○○○-○○○-○○○○

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
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)	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、各部分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) 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	
(5) 建築物の緑化率の最低限度	配置図など	1/100 以上	緑化率の計算を明示

※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。

6. 計画書

宇都宮都市計画地区計画の変更（宇都宮市決定）

都市計画岡本・北の杜タウン地区計画を次のように変更する。

名 称	岡本・北の杜タウン地区計画
位 置	宇都宮市下岡本町地内
面 積	約12.2ha
地区計画の目標	<p>本地区は、JR岡本駅から約1kmに位置し、隣接する岡本地区の都市機能誘導区域においては、岡本駅西土地区画整理事業による基盤整備などにより地域拠点の形成が図られている地区である。</p> <p>本地区における工場は、東日本大震災で工場が被災したことにより操業を完全に停止し、被害状況から工場の閉鎖を余儀なくされ、現在は、遊休地状態となっている。</p> <p>本地区においては、河内地域の地域拠点の形成に資するため、商業・地域サービス施設の集積と住宅地からなる魅力あふれる複合開発を目指し、また、地域の発展に寄与するため、周辺の土地利用との調和や環境の保全を図りつつ、新たなまちづくりの拠点と魅力ある街並みの形成を図るものである。</p>
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>工場跡地の有効活用により河内地域の新たなまちづくり拠点と魅力ある街並みを形成し、地域の活力向上に資するように、地区別土地利用の方針を以下の通り定める。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・商業・地域サービス地区 <p>商業・地域サービス地区は、食料品及び各種専門店などの地域需要に対応するテナントを集積し、利用者や来訪者が安心して利用しやすい施設配置を目指す。さらに、医療・健康、福祉・子育て支援等の地域サービス施設を充実する。また、日常的な買い物だけでなく、地域や企業の様々な活動での利用を想定し、居心地の良い空間の形成を目指す。なお、店舗面積の合計は、商業・サービス地区内で、4ha以下とする。</p> ・住宅地区 <p>住宅地区は、商業・地域サービス施設に勤める方や市内外からの移住者の居住を想定する。隣接する商業・地域サービスの都市機能を利用でき、また、JR岡本駅との近接性を活かし、中心市街地や市外にも通勤可能な、利便性の高い一戸建て住宅地を形成する。</p>
	<p>地区施設の整備方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ・商業・地域サービス地区 <p>地区内外の交通処理を円滑に行うために、幅員12.0mの区画道路を整備し、地区の西側は幅員9.0mの区画道路を整備する。また、整備する区画道路により、適切に街区を形成する。</p> <p>地域の交流の場やにぎわいの創出につながるよう、区画道路の配置にあわせて、適切な規模かつ効果的な配置の広場を整備する。</p> <p>また、豊かな緑地の確保、緑化に努めるものとする。なお、緑地については、地区施設に定める区画道路以外からの車両の出入を最小限とするため、各街区の外周に配置する。</p> <p>地区施設に定める緑地及び広場以外の緑を確保する観点から、緑化率を定める。</p> ・住宅地区 <p>安心・安全で利便性の高い住宅地の形成に向け、合理的な規模の宅地を配置するとともに、適切な規模で地区中央に公園を整備する。区画道路は、商業・地域サービス地区の車両が進入しないようにするとともに、公園から歩行者専用道路を商業・サービス地区と結ぶ。</p>
	<p>建築物等の整備方針</p> <p>地区の土地利用が適正に誘導されるよう、建築物の用途の制限、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度、形態又は色彩その他の意匠の制限、緑化率の最低限度、垣・さくの構造の制限等必要な事項を定める。</p>

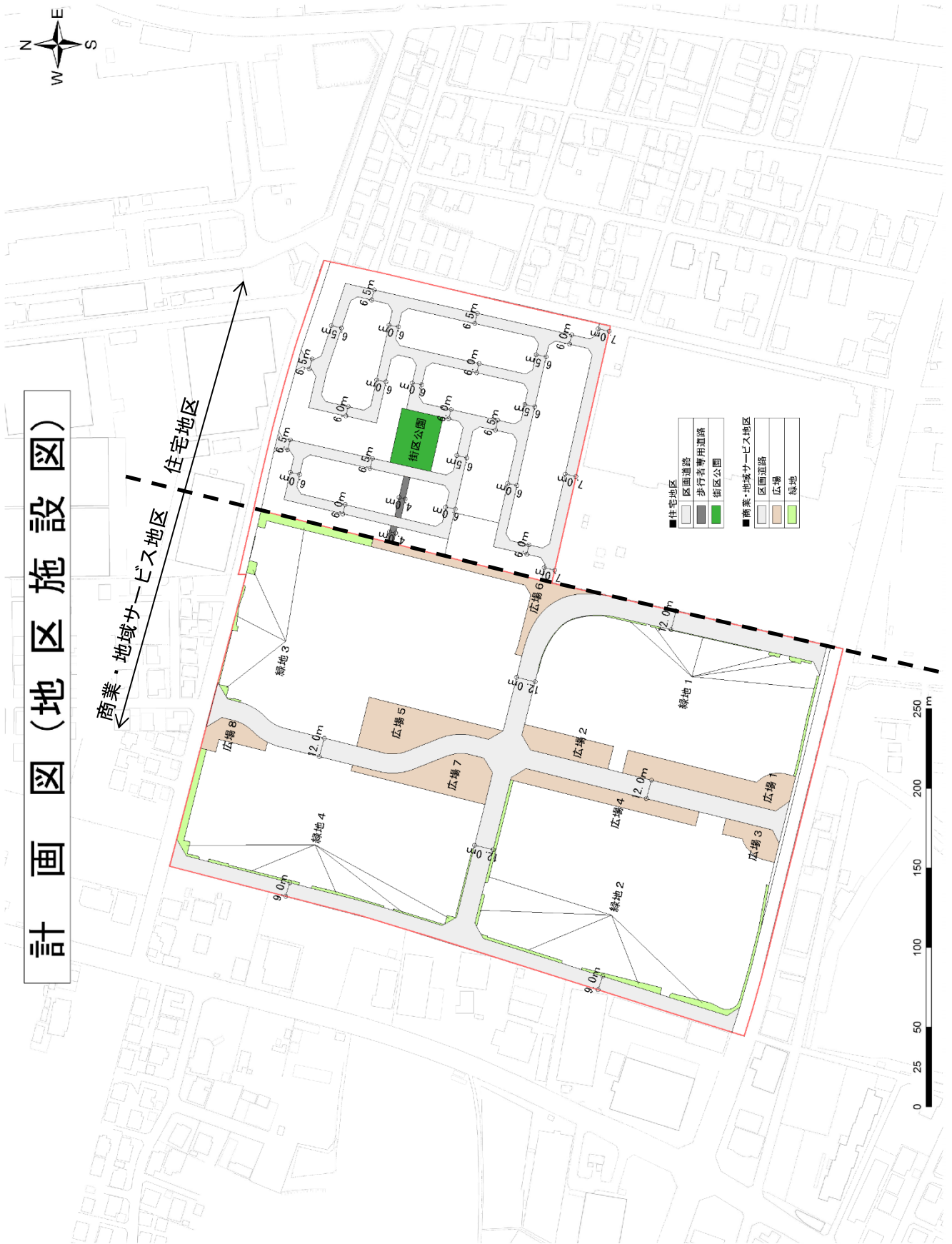
地区整備計画	地区施設の配置及び規模		種類	名称	幅員	延長	備考
			道路	区画道路 1	12.0 m	約710 m	両側歩道
				区画道路 2	9.0 m	約370 m	片側歩道
				区画道路 3	7.0 m	約170 m	
				区画道路 4	6.5 m	約440 m	
				区画道路 5	6.0 m	約540 m	
				歩行者専用道路	4.0 m	約37 m	
			種類	名称	面積		備考
			公園	街区公園	約920 m ²		
			広場	広場 1	約1,700 m ²		
				広場 2	約820 m ²		
				広場 3	約510 m ²		
				広場 4	約1,080 m ²		
				広場 5	約1,640 m ²		
				広場 6	約1,100 m ²		
				広場 7	約1,310 m ²		
	広場 8	約510 m ²					
	緑地	緑地 1	約210 m ²		6箇所		
		緑地 2	約640 m ²		5箇所		
		緑地 3	約460 m ²		4箇所		
緑地 4		約520 m ²		5箇所			
建築物等に関する事項	地区の区分	区分の名称	商業・地域サービス地区	住宅地区			
		区分の面積	約9.1 ha	約3.1 ha			
	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。		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（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）別表第二（イ）項第一号、第二号、第三号に掲げるもの 2. 法別表第二（ホ）項第二号に掲げるもの		1. 専用住宅（一戸建住宅） 2. 法別表第二（イ）項第二号、第八号に掲げるもの 3. 地域集会所 4. 施行令第130条の4第1項三号に掲げるもの 5. 前各号の建築物に附属するもの（法施行令（令第130条の5）で定めるものを除く。）			

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	300㎡	150㎡	
		壁面等の位置の制限	<p>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以上とする。(隅切り部分は除く。)</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> <ol style="list-style-type: none"> 高さ3.0m以下の車庫。(ただし平屋建ての開放性のあるもので屋根の透光性のある材質で葺いたものに限る。) 物置その他これらに類する用途に供する附属建築物で軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以下の部分。(車庫の用途に供するものを除く) 道路境界線から1.0m未満の部分にある出窓等(2階部分のオーバーハング部分を含む)は、突出している部分の外壁またはこれに代わる柱の中心線の長さの合計が5.0m以下である建築物の部分はこの限りではない。 道路境界線から1.0m未満にある下屋の部分で、突出している部分の外壁や柱の見付け長さが5m以下のもの。 		
		建築物等の高さの最高限度	20m以下	10m以下かつ地階を除く階数2以下としなければならない。	
		建築物の形態又は意匠の制限	<p>広告物及び看板類は、周辺との調和がとれたものとする。</p>		<p>建築物の外壁及び屋根の色彩は、原色を避け、良好な街並みにふさわしい落ち着いた色調のものとする。</p>
		建築物の緑化率の最低限度	10% (建築物の敷地面積が1,000㎡以上のものに限る。)	—	
		垣又はさくの構造の制限	—		<p>道路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2.0m以下の生垣又は高さ1.2m以下の透視可能なフェンス等とする。(地盤面から0.6m以下の部分を除く。)</p> <p>ただし、道路境界線から0.5m以上後退し配置する塀で、後退した部分に緑化したものはこの限りでない。この場合、仕上がり高さは、1.2m以下とする。</p> <p>なお、造成時に設置された宅地内擁壁部分については、仕上がり高さ1.5m以下の透視可能なフェンス等とする。(地盤面から0.7m以下の部分を除く)</p> <p>門柱・門袖を設置する場合は、道路境界線から0.5m以上後退し、高さ2.0m以下、門袖の長さを片側3.0m以内(両側で6.0m以内)とする。</p> <p>ゴミステーション等居住環境を保護するためにやむを得ない場合で、生垣とする場合は、基礎の高さを1.2m以下とし、仕上がり高さ2.0m以下とする。また、仕上がり高さが1.2m以下のものについてはこの限りでない。</p> <p>公共施設の安全管理上必要なものについてはこの限りでない。</p>

「区域は計画図表示のとおり」

理由 工場跡地の有効活用により、土地の合理的かつ健全な利用と都市機能の更新を図り、地域拠点の形成にふさわしい良好な市街地を形成するため、本地区を都市計画に定めるものである。

7. 参考図



計画図(地区施設図)

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

令和6年3月