

中岡本町フォレストタウン地区計画 のまちづくり

地区計画の手引

宇都宮市

目次

1	はじめに	1
2	建築をされる皆様へ	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	新築や増改築の際の手續	19
6	計画書	23
7	計画図	25
8	その他	26

1 はじめに

本市では、人口減少や高齢化が進む中でも、便利で暮らしやすいNCC（ネットワーク型コンパクトシティ）の形成に向け、地域の特性を踏まえた拠点の形成や、それらを結ぶLRTなどの公共交通ネットワークの形成に取り組んでいます。

そのような中、市街化調整区域については、各地域の中心となる地域拠点やコミュニティの核となる小学校周辺において、計画的に居住地を形成することができる「地区計画」を活用したまちづくりに取り組んでいます。

「中岡本町フォレストタウン地区計画」は、岡本北小学校周辺において、計画的に道路や公園、宅地を整備するとともに、将来においても周辺の自然環境と調和した、ゆとりある良好な居住環境が形成・維持されるよう、都市計画に定めたものです。

【地区計画とは】

特定の地区内において、地域の特性に応じた課題などに対応するため、地区の目標や必要な公共施設、建築物の用途や建て方などについて、都市計画にきめ細かなルールを定めるものです。

2 建築をされる皆様へ

「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、「中岡本町フォレストタウン地区計画」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

「中岡本町フォレストタウン地区計画」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、地区計画の詳しい内容については、3～12ページを御覧ください。

項目	内容
建築物等の用途の制限	一戸建て住宅，住宅兼用店舗，地域集会所等 上記建築物に附属するもの
容積率・ ^{べい} 建蔽率 の最高限度	容積率 80％ ^{べい} 建蔽率 50％
建築物の敷地面積の最低限度	200㎡
壁面等の位置の制限	建築物の外壁等から道路境界線・隣地境界線までの距離を1.0m以上確保する。 (一部制限緩和あり)
建築物等の高さの制限	高さ10m以下かつ地階を除く階数2以下 道路斜線制限，北側斜線制限
建築物等の形態又は意匠の制限	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。
垣又はさくの構造の制限	道路境界線・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2m以下の生垣にしなければならない。 ただし，透視可能なフェンス等とする場合，高さ1.6m以下として設置することができる。この場合，植栽を組み合わせる。 門柱・門袖を設置する場合，道路境界線から0.5m後退し，高さ1.2m以下，門袖の長さを片側3.0m以内とする。この場合，後退部分は緑化に努める。
緑化率の最低限度	15％

4 地区計画の内容の趣旨と解説

○ 建築物等の用途の制限

建築できる建物を次の用途に利用するもののみに制限します。

- 1 専用住宅（一戸建ての住宅）
- 2 兼用住宅（一戸建ての住宅で延べ面積の1／2以上を居住の用に供し、店舗や事務所（床面積の合計が50㎡以下のものに限る。）を兼ねるもの）
- 3 地域集会所等（自治会の地域集会所や診療所などで、延べ面積が200㎡以下のもの）
- 4 上記の建築物に附属するもの

趣 旨

良好な住宅地としての環境を確保するため、建築物の用途を制限します。

解 説

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1／2以下かつ50㎡（約15坪）以下のもののみが建築できます。

建築できる店舗や事務所の種類は次ページのとおりです。

建築基準法施行令第 130 条の 3

- ・ 事務所（国土交通大臣の指定する汚物運搬用自動車，危険物運搬用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。）

○ 建築物の容積率・建蔽率^{ぺい}の最高限度

建築物の敷地面積に対する延べ床面積の割合（容積率）の最高限度を80％に制限します。

また、建築物の敷地面積に対する建築面積の割合（建蔽率^{ぺい}）の最高限度を50％に制限します。

趣 旨

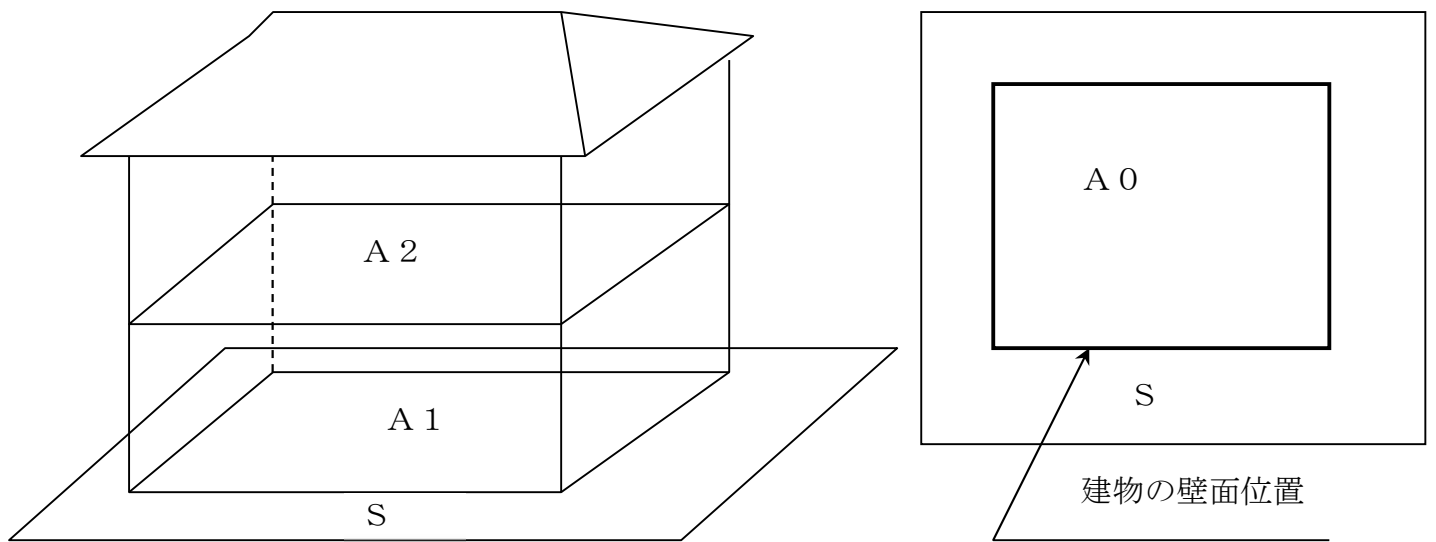
周辺の土地利用を考慮し、閑静な住宅地としての良好な環境を創出するため、容積率及び建蔽率^{ぺい}の制限を設けます。

このことによって、敷地いっぱい大きな建築物が建つことを防ぎ、ゆとりある良好な住宅地を形成します。

解 説

容積率や建蔽率^{ぺい}は、地区の目指す土地利用方法によって異なります。

本地区では、一戸建て住宅を主体とした良好な住宅地としての土地利用を図るため、容積率の最高限度を80％、建蔽率^{ぺい}の最高限度を50％としました。



敷地面積：S

1階床面積：A1

2階床面積：A2

延べ床面積 $A = A1 + A2$

・容積率 = $(A / S) \times 100\% \leq 80\%$

建築面積 $A0$ ($\div A1$)

・^{ぺい}建蔽率 = $(A0 / S) \times 100\% \leq 50\%$

○ 建築物の敷地面積の最低限度

敷地面積の最低限度を 200 m^2 とします。

趣 旨

適正な規模の敷地面積を確保し、居住環境の向上を図るため、建築物の敷地面積の最低限度を定めます。

このことによって、日照及び通風・採光などを確保するほか、敷地を細かく分割することによる建て詰まりを防止し、適正な空間を確保します。

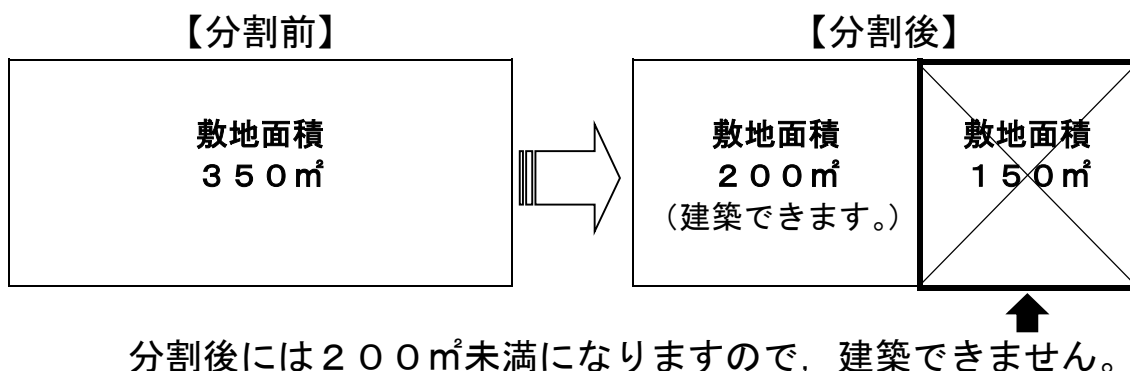
※ 市街化調整区域における敷地面積の最低限度と同様の制限です。

解 説

敷地を分割して 200 m^2 未満になると、その敷地には建築物を建築することができなくなります。

【例】

350 m^2 の敷地を分割して 200 m^2 と 150 m^2 の敷地にすると、 150 m^2 の敷地には、建築物を建築することができなくなります。

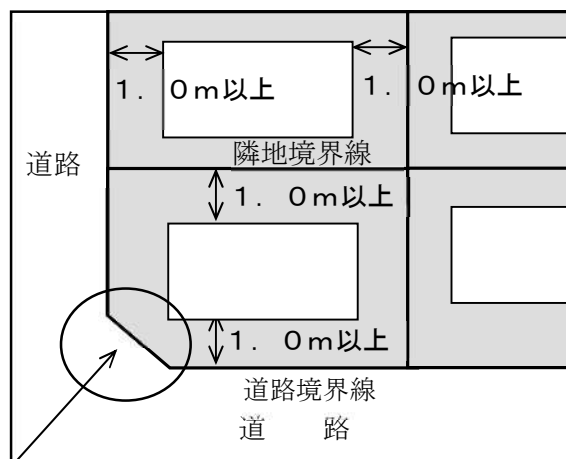


○ 壁面等の位置の制限

建築物の外壁や柱などは，原則として道路境界線から 1.0 m，隣地境界線から 1.0 m 以上離さなければなりません。

趣 旨

地区内の良好な景観形成を図るとともに，建物間の適正な距離を確保することによって，日照，通風，採光及びプライバシーを確保し，居住環境の向上を図るため，道路境界線及び隣地境界線からの壁面の位置を制限します。



道路の隅切り部分は制限が緩和されます。

【壁面等の位置の制限の緩和】

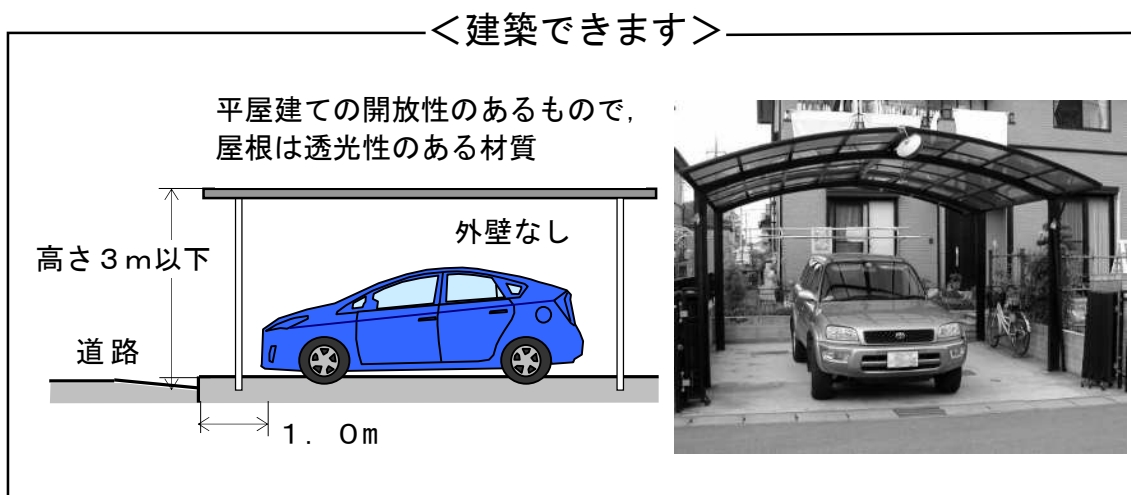
次の建築物や建築物の部分については，壁面の位置の制限が緩和されます。

- 1 高さ 3.0 m 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 建築物に附属する物置等
- 3 出窓等の局部的に突出する部分（道路境界線側に限る。）

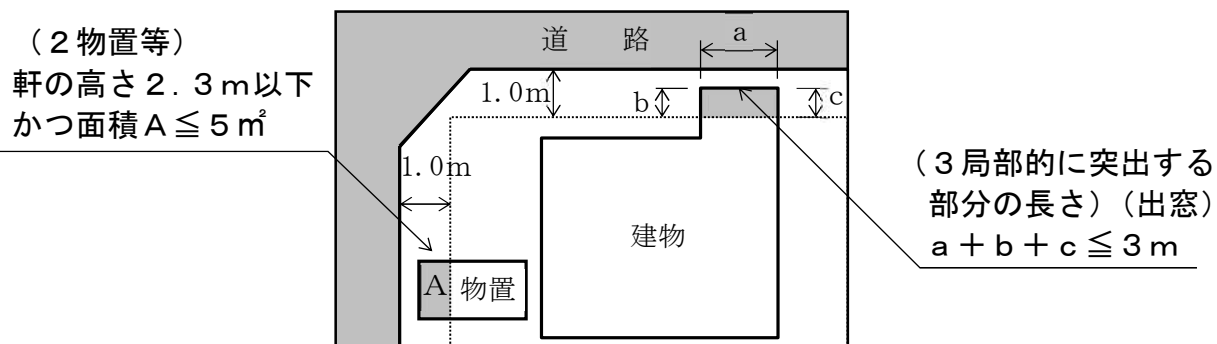
解 説

【壁面等の位置の制限の緩和】

- 1 車庫で高さが3.0 m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、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 建築物に附属する物置等で、軒の高さが2.3 m以下のものは、延べ面積5 m²までは突出して建築することができます。
- 3 道路境界線から1.0 mに満たない距離にある出窓等（窓台カウンターが床から0.3 m以上の高さにあるものに限る。（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3.0 m以下であれば建築することができます。（隣地境界線側は不可）



○ 建築物等の高さの制限

建築物等の高さの制限は、以下のとおりとします。

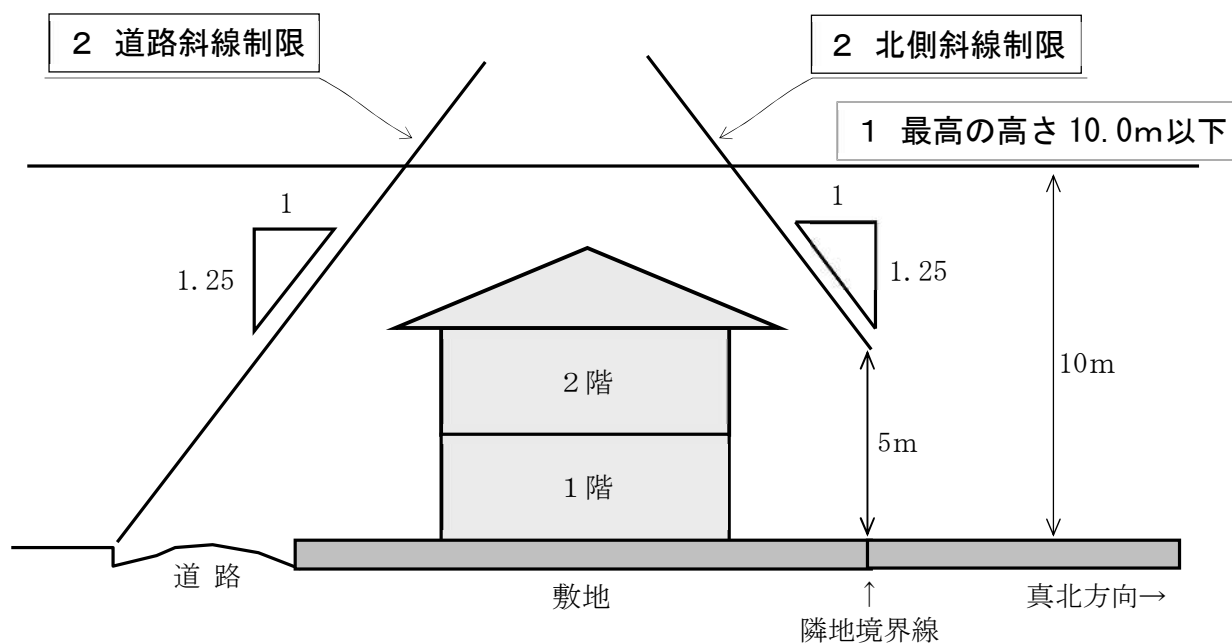
- 1 最高の高さは10.0m以下かつ地階を除く階数は2以下
- 2 道路斜線制限，北側斜線制限

趣 旨

敷地内の通風・採光を確保し，地区内の良好な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，建築物等の高さを制限します。

解 説

- 1 建築物の最高の高さは10.0m以下とし，地階を除く階数を2階以下とします。
- 2 道路や北側隣地境界線からの距離によって，建築物の高さを制限します。



※ 建築面積の1/8以下の階段室や昇降機塔なども高さに算入されます。

○ 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、原色を避け良好な街並みにふさわしい落ち着いた色調のものとします。

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します。

趣 旨

落ち着いた街並みの形成を図るため、建築物の色彩を制限します。

解 説

住宅の外壁や屋根には刺激的な原色などの使用を避けるものとします。

また、看板や車庫等を配置する場合は、周辺との調和のとれたものとします。

○ 垣又はさくの構造の制限

道路境界線又は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2.0m以下の生垣とします。

ただし、透視可能なフェンス等とする場合は、高さ1.6m以下として設置することができます。この場合、植栽を組み合わせるものとします。

門柱・門袖を設置する場合は、道路境界線から0.5m後退し、高さは1.2m以下、門袖の長さを片側3.0m以下（両側で6.0m以下）とします。この場合、後退部分は緑化に努めるものとします。

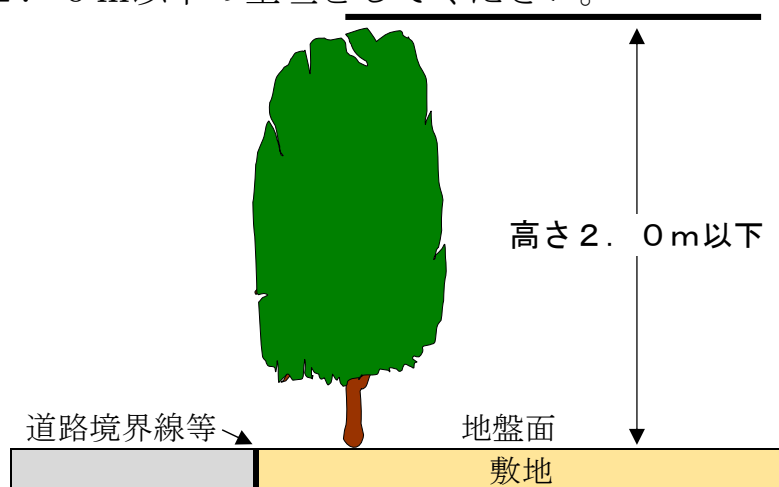
趣 旨

防災・防犯上の安全の確保や宅地内の緑化の推進，開放感のある景観の確保のため，垣又はさく等の構造を制限します。

解 説

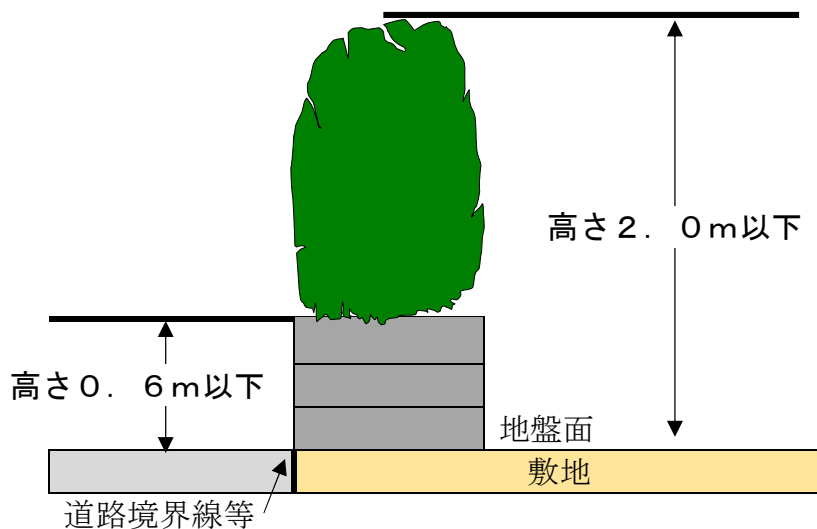
【生垣を設置する場合】

- ・ 高さ2.0m以下の生垣としてください。



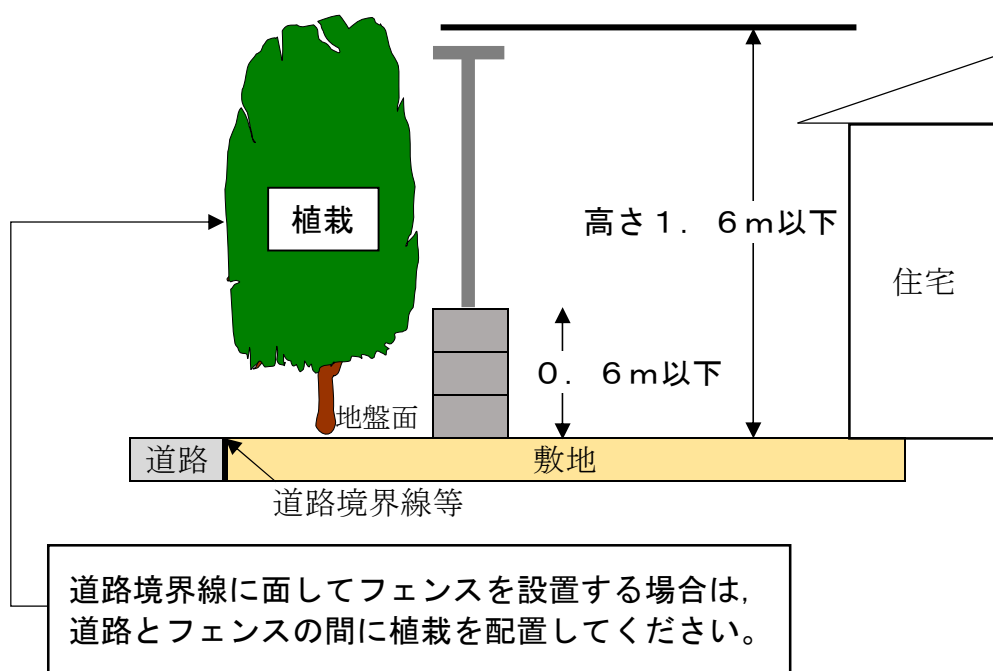
※ 周辺の街並みや安全性を考慮し，適切に生垣を管理してください。

- 基礎を設置する場合、地盤面から0.6 m以下としてください。



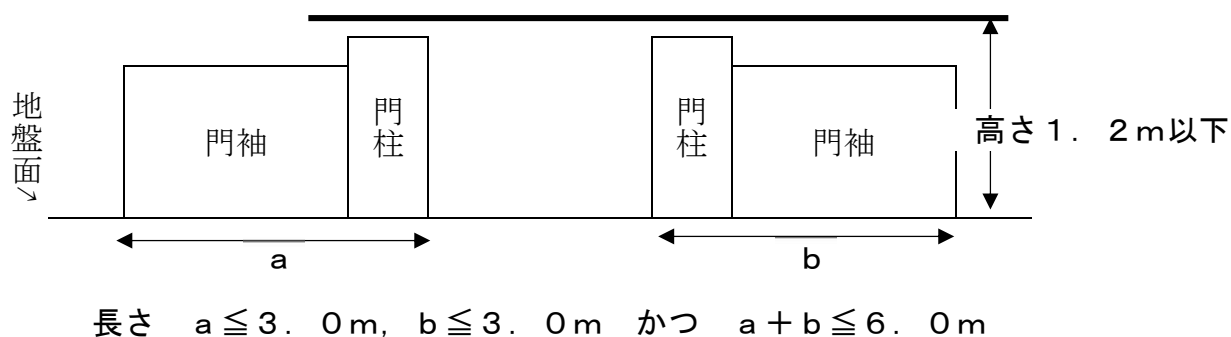
【フェンス等を設置する場合】

- 透視可能なものとし、基礎（高さ0.6 m以下）を含めて高さ1.6 m以下としてください。
- フェンス等には植栽を組み合わせてください。
- 道路境界線に面してフェンス等を設置する場合は、フェンス等を宅地側、植栽を道路側としてください。（隣地境界線に面してフェンスを設置する場合は、宅地側と隣地側のいずれでも可）



【門柱・門袖を設置する場合】

- 道路境界線から0.5 m以上後退し、高さ1.2 m以下（※）かつ長さ3.0 m以下（門袖の場合は片側3.0 m以下かつ両側の合計が6.0 m以下）としてください。
- ※ 大谷石塀やブロック塀等の組積造の門柱・門袖については、高さ0.8 m以下としてください。
- 道路境界線からの後退部分は芝張り等によって緑化に努めてください。
- 門柱・門袖の表面の装飾材として大谷石の活用を推奨します。



- ※ 透視ができない門扉を設置する場合、門柱・門袖を含めて片側3.0 m以下（両側6.0 m以下）としてください。
- ※ 門扉の高さは1.2 m以下としてください。

【生垣・フェンス・門柱・門袖以外の工作物を設置する場合】

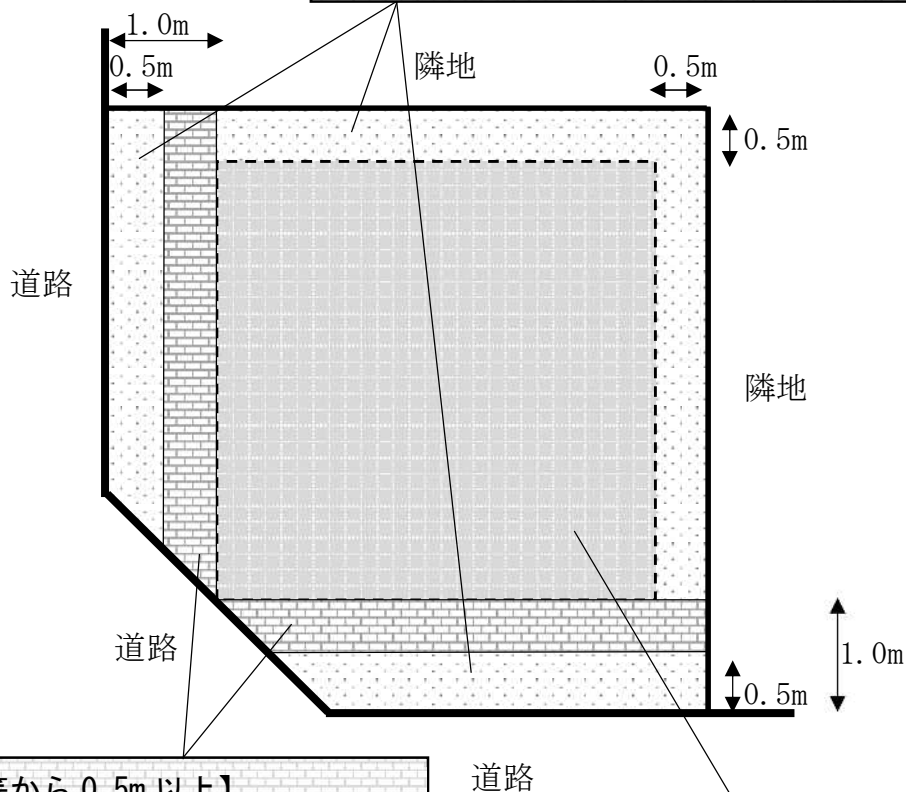
- 生垣・フェンス・門柱・門袖以外の工作物を設置する場合の制限については、工作物を設置する位置や方法、目的、機能等によって判断します。
- 透視が可能であり、人の出入りの制限や目隠しなどのフェンスと同等の機能を持つ工作物については、フェンスに準じるものとして取り扱います。
- 透視ができず、幅が0.4 mを超える工作物については、門柱・門袖に準じるものとして取り扱います。

【「壁面等の位置の制限」より内側における垣・さく等の取扱い】

「壁面等の位置の制限」において定めている道路境界線等から建築物の外壁等までの距離（1.0m以上）よりも道路境界線等から離れた位置に設置する生垣やフェンス、門柱、門袖、その他工作物については、「垣又はさくの構造の制限」の対象外となります。

【道路境界等から 0.5m 未満】

- ・生垣・フェンス等のみ設置可能
- ・フェンスを設置する場合、植栽を組み合わせてください。



【道路境界等から 0.5m 以上】

- ・生垣・フェンス等に加えて門柱・門袖の設置が可能（高さ～1.2m，長さ～3.0m）
- ・道路境界等と門柱・門袖の間（後退部分）は緑化に努めてください。

【道路境界等から 1.0m 以上内側】

- ・建築物等の建築が可能
- ・高さが 2m を超える垣・さくや 1.2m を超える門柱・門袖も建築可能（絶対高さや意匠・形態の制限はあり）

○ 緑化率の最低限度

敷地面積の 15% 以上を緑化することとします。

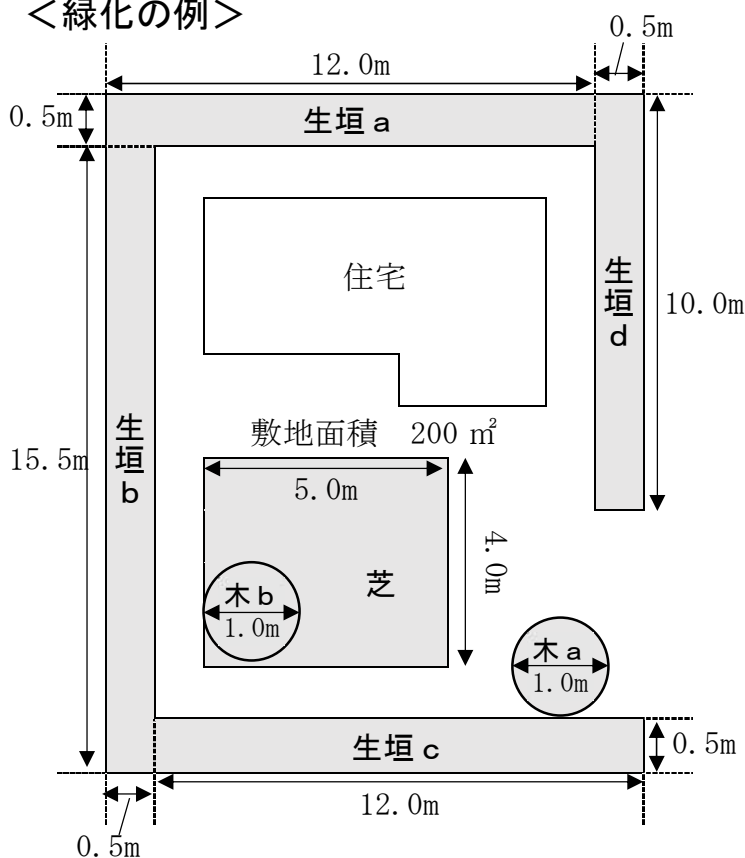
趣 旨

緑化の推進による良好な居住環境の形成を図るため、敷地面積に対して緑化が必要な面積比率の最低限度を定めます。

解 説

生垣、植木、芝張り、花壇等（壁面緑化、屋上緑化、プランターを除く。）によって、敷地面積の 15% 以上を緑化することとし、緑化している面積は、水平投影面積で計算します。

<緑化の例>



敷地面積 200 m²
 緑化が必要な面積 30 m²
 (敷地面積の 15.0% 以上)

	面積
生垣 a	6.00 m ²
生垣 b	7.75 m ²
生垣 c	6.00 m ²
生垣 d	5.00 m ²
木 a	0.78 m ²
芝	20.00 m ²
木 b	— m ²
合計	45.53 m ²

(敷地面積の 22.8%)

<計上できる緑化面積について>

【①樹木】

- ・ 樹木の樹冠の水平投影面積とします。(図1)
- ・ 植栽時の実際の樹冠投影面積又は樹高に応じて図2に示す「みなし樹冠」をもとに算出
- ・ 樹冠の重複計上は不可(図3)
- ・ 生垣については、生垣の長さ×生垣幅により算出(図4)
- ・ 敷地外の面積の部分は計上不可
- ・ 建築基準法上の建築面積に算入されない庇と重なる部分は、緑化面積に計上可(図5, 6)

図1 樹冠の水平投影面積

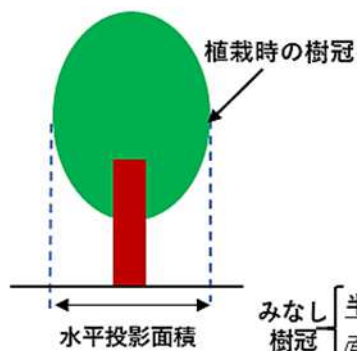


図2 植栽時の樹高に応じた「みなし樹冠」の水平投影面積

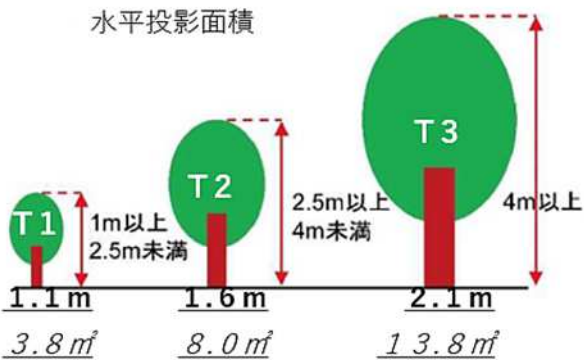
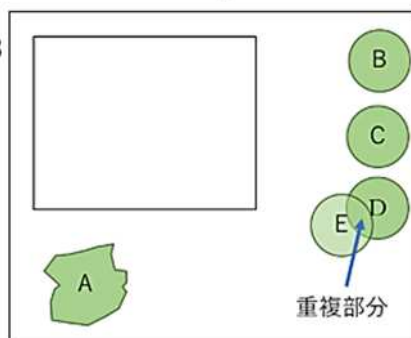


図3



樹木の重複部分は、重複して面積計上はできません。

図4 生垣

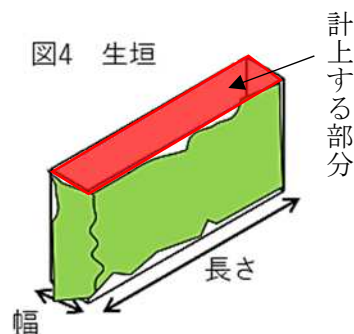


図5

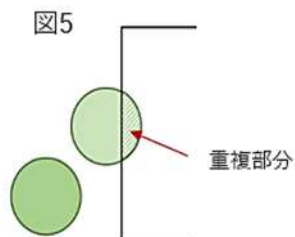


図6

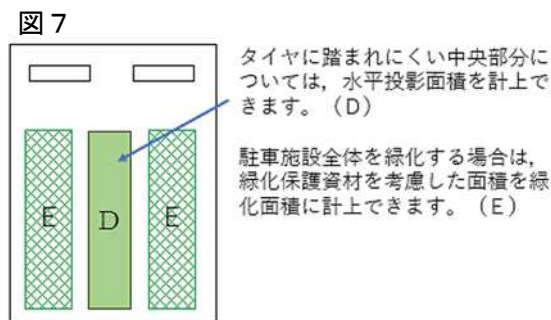


建築基準法上の建築面積に算入されない庇と重なる部分

※建物の庇の下は、雨が直接当たらず、乾燥しがちになるので、維持管理上注意が必要です。

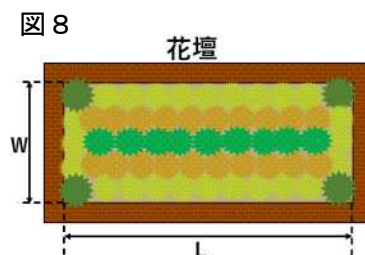
【②芝，その他の地被植物】

- ・ 表面が芝，その他の地被植物で覆われている部分の水平投影面積とします。
- ・ 樹木等の緑地面積と重複計上不可
- ・ 駐車場緑化については，緑化保護資材を使用することで計上が可能（図 7）



【③花壇，その他これに類するもの】

- ・ 草花やその他これに類する植物が生育するための土壌，あるいはその他の資材で表面が覆われる植栽可能部分の水平投影面積を緑化面積とします。（図 8）
- ・ 一年生植物を用いても構いませんが，維持管理，植替えの計画について十分に検討し，施工後に裸地になることのないよう努めてください。



5 新築や増改築の際の手続

地区計画区域内で建築物の建築や宅地造成等を行う場合には、届出が必要です。

届出が必要な行為は以下のとおりです。

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設	「建築物」には，家屋のほかにも車庫，物置，建築物に附属する門や塀なども含まれます。 「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，広告塔，看板などをいいます。
(3)	建築物等の用途の変更	建築物等を他の用途として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においては，新築等の計画が地区計画に適合していると確認できない場合，届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，確認済証の交付が受けられない場合があります。

届出の方法

以下の書類を添えて、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)

※ 届出書の様式は宇都宮市のホームページから入手できます。

(<https://www.city.utsunomiya.lg.jp/>)

※ 届出書の書き方は21ページを参照してください。

(2) 設計図書

22ページの「届出書に必要な添付図書」で指定された図面を、上記(1)届出書に添付してください。

2 届出先

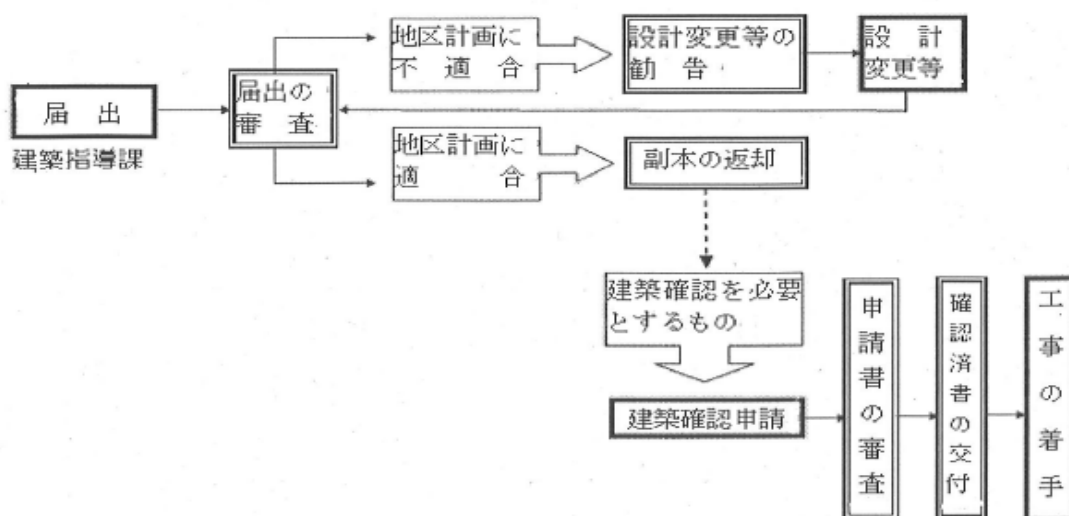
宇都宮市都市整備部建築指導課 TEL 028-632-2576

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、届出後に設計や施工方法などを変更した場合は、上記1の(1)(2)の書類・図面を再度提出していただきます。

届出から工事着手まで



届出書の書き方

届出書は、以下の例を参考に作成してください。

別記様式第 11 の 2 (第 43 条の 9 関係)

地区計画の区域内における行為の届出書

(あて先) 宇都宮市長

令和*年*月*日

届出者 住所 宇都宮市*町*番地*
氏名 * * * *
(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*町*番地*
- 行為の着手予定日 令和*年*月*日
- 行為の完了予定日 令和*年*月*日
- 設計又は施行方法

記載例

(1) 土地の区画形質の変更	区域の面積 ㎡		
(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
	(i) 敷地面積		合 計
	(ii) 建築又は建設面積	* *, * * ㎡	* *, * * ㎡
	(iii) 延べ面積	* *, * * ㎡	* *, * * ㎡
	(iv) 高さ 地盤面から	* *, * * ㎡	(v) 緑化面積
	階数	* 階	(敷地面積の * *, * %)
	(vi) 用 途	専用住宅	
	(vii) 垣又はさくの構造	生垣 H=*m	
(viii) 屋根及び外壁の色彩	屋根: 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 ㎡		

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。
- 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 () 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。
- 緑化面積は、地区計画の手引に定める方法により算定すること。

受 付 欄	速 報 先	受理書の交付年月日
	住所	
	氏名	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、下表のとおりです。

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	1/1,000 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
	敷地面積 求積図	1/100 以上	敷地の外周形状, 境界線, 求積に必要な 各辺の寸法及び算式(三斜法・座標 法の別は問わない。)を表示
(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	1/1,000 以上	方位, 道路及び目標となる地物を表示
	配置図	1/100 以上	敷地内における建築物の位置を表示 (道路境界線・隣地境界線から壁面ま での距離を表示)
	敷地面積 求積図	適宜	(1)の備考を参照 ※配置図と兼ねることができる。
	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, 植栽などを表示
	※垣・さく の設置 立面図	1/50 以上	垣又はさくの構造及び高さを表示
	植栽計画図	1/100 以上	配置図を基に, 植栽や生垣等の計画及 び緑化面積・割合を表示したもの(「宇 都宮市風致地区条例」に基づく行為の 許可等に係る申請書類を参照)
(4) 建築物 等の形態 又は意匠 の変更	付近見取図	1/1,000 以上	(2)(3)の備考を参照
	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	

※ 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。

※ 提出の際は, 届出書を表紙にし, A4版に折った添付図面を後ろにつけて, 左
とじにしてください。

6 計画書

宇都宮都市計画地区計画の決定（宇都宮市決定）

都市計画巾岡本町フォレストタウン地区計画を次のように決定する。

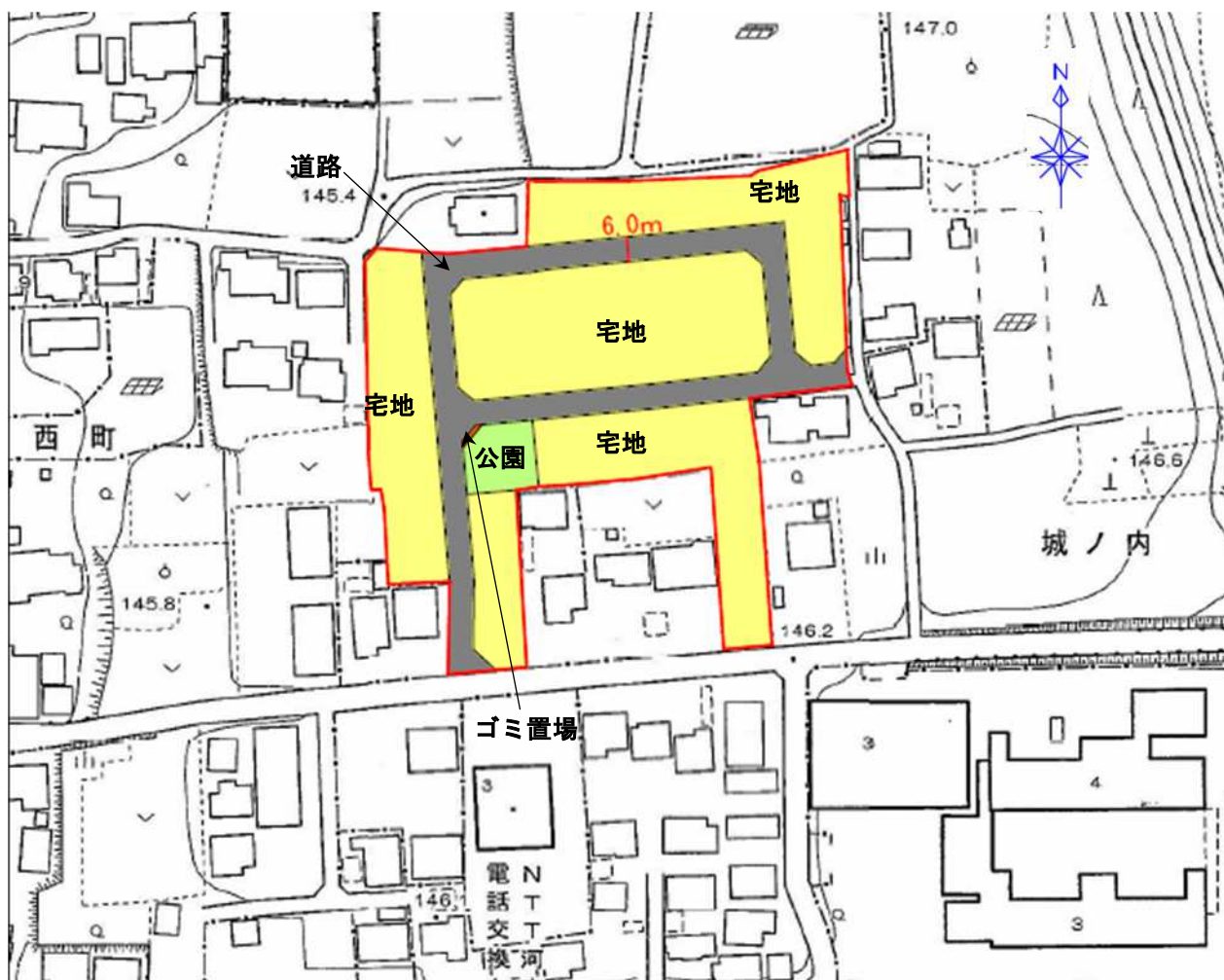
名 称		中岡本町フォレストタウン地区計画			
位 置		宇都宮市中岡本町地内			
面 積		約0.9ha			
地区計画の目標		本計画地は、JR宇都宮駅から北東約7.5キロメートル、岡本北小学校から北西約0.1キロメートルの市街化調整区域内に位置しており、近隣にはJR岡本駅が立地するほか、県道上横倉下岡本線が整備されている地区である。 岡本北小学校周辺における小学校を中心とした地域コミュニティの維持を図るため、周辺の自然環境と調和した、ゆとりある良好な居住環境を有する住宅地を形成するとともに、将来においてもその環境を維持・保全するものである。			
区域の整備・保全の方針	土地利用の方針	一戸建ての住宅を主体とした、ゆとりある良好な住宅地としての居住環境を確保する。また、周辺の自然環境との調和や環境負荷の少ないまちづくりに向けて、緑豊かな住宅地の形成を目指す。			
	地区施設の整備方針	ゆとりある良好な住宅地として必要な地区内の道路や公園を整備し、その機能を適切に維持・管理していくものとする。			
	建築物等の整備方針	ゆとりある良好な住宅地としての居住環境を確保するため、建築物等の用途の制限のほか、建築物の容積率及び建蔽率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、垣又はさくの構造の制限、建築物の緑化率の最低限度を定める			
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道路	種 別	幅 員	延 長
			区画道路	6.0メートル	約314メートル
		公園	種 別	面 積	
			街区公園	約275平方メートル	
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 次の各号に掲げる建物以外は、建築してはならない。 1 専用住宅（一戸建ての住宅） 2 一戸建ての住宅で延べ面積の二分の一以上を居住の用に供し、かつ、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）第130条の3の各号に掲げる用途（これらの用途に供する部分の床面積の合計が50平方メートル以内のものに限る。）を兼ねるもの 3 地域集会所等（地域のコミュニティや活力を維持するために必要となる施設（自治会の地域集会所や診療所）で、延べ面積が200平方メートル以下のもの） 4 前各号の建築物に附属するもの（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	建築物の容積率の最高限度	8 / 10
		建築物の建蔽率の最高限度	5 / 10
		建築物の敷地面積の最低限度	200平方メートル
		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、1.0メートル以上とする。(隅切り部分は除く。) ただし、次の各号に該当する建築物又は建築物の部分を除く。 1 高さ3.0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。) 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。) 3 道路境界線から1.0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又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3.0メートル以下であるもの
		建築物等の高さの最高限度	建築物等の高さの制限は、次の各号によるものとする。 1 建築物の高さは、10.0メートル以下かつ地階を除く階数2以下としなければならない。 2 1号のほか、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。 ・ 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 ・ 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5.0メートルを加えたもの
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物の外壁及び屋根の色彩は、原色を避け良好な街並み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	道路境界線又は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2.0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。) ただし、透視可能なフェンス等とする場合においては、基礎(高さ0.6メートル以下)を含めて高さ1.6メートル以下として設置することができる。この場合、植栽を組み合わせるものとする。(フェンス等の設置位置は、道路境界線に面するものは宅地側とし、隣地境界線に面するものは宅地側と隣地側のいずれでも可とする。) 門柱又は門袖を設置する場合は、道路境界線から0.5メートル以上後退し、高さ1.2メートル以下(大谷石塀やブロック塀等の組積造のものについては高さ0.8メートル以下)とする。門袖の長さは片側3.0メートル以下(両側で6.0メートル以下)とする。この場合、後退部分は緑化に努めるものとする。
		建築物の緑化率の最低限度	1.5 / 10

「区域は計画図表示のとおり」

理由 当地区において、周辺の自然環境と調和したゆとりある良好な住宅地としての居住環境を形成し、併せて、その育成や保全を図るために、本案のとおり決定するものである。

7 計画図



8 その他

○ 自治会への加入について

本市では、市民の皆様が快適で安全、安心な生活が送れるよう、自治会加入を促進しています。

本地区に住まわれる方々におきましても、地域の皆様と新しい住民の皆様とで、良好なコミュニティの形成を図り、住みよいまちをつくるため、自治会に加入しましょう。

地区計画について御質問・御相談がありましたら、
下記までお問合せください。

〒 3 2 0 － 8 5 4 0 宇都宮市旭 1 － 1 － 5

宇都宮市都市整備部建築指導課

TEL 0 2 8 － 6 3 2 － 2 5 7 6

宇都宮市都市整備部都市計画課

TEL 0 2 8 － 6 3 2 － 2 5 6 5

令和 8 年 8 月