

# 小幡地区の まちづくり

## 地区計画の手引き

宇 都 宮 市

# 目 次

1. はじめに・・・・・・・・・・・・・・・・	1
2. 建築をされる皆さまへ・・・・・・・・	1
3. 新築や増改築の際の手続き・・・・・・・・	2
6. 計画書・・・・・・・・・・・・・・・・	6
7. 計画図・・・・・・・・・・・・・・・・	7

# 1. はじめに

小幡地区は、JR 宇都宮駅から北西に2.0km、都心環状線の内側に位置し、小幡・清住土地区画整理事業により、良好な都心居住環境の形成が推進されており、都心商業業務地、都心業務地、都心居住地として位置づけられていることから、高次で多様な都市機能の集積を図り、これら都市機能と調和した都市型の中高層住宅の立地誘導を図るため商業地域に指定している地区であります。

本計画では、土地区画整理事業による良好な都心居住環境の形成を図りながら、中心市街地にふさわしい土地利用や良好な街並みの形成を目指すため「小幡地区地区計画」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。

# 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、「小幡地区地区計画」の内容を知っていただくためのものです。

### 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) 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) 15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

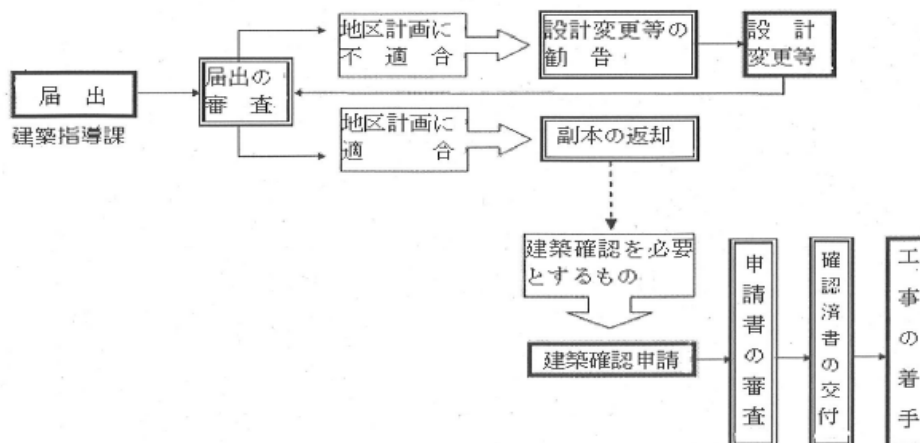
Tel028-632-2576

### 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**

} 地区計画 } の区域内における行為の届出書  
 ○○○○○○地区  
 宇都宮市長 殿 ○○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 ○○年 ○月 ○日  
 6 行為の完了予定日 ○○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 <sup>2</sup>
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) 設計の概要	届出部分	届出以外の部分	合計
	(i)敷地面積			○○○ m <sup>2</sup>
	(ii)建築又は建設面積	○○○ m <sup>2</sup>	○○○ m <sup>2</sup>	○○○ m <sup>2</sup>
	(iii)延べ面積	○○○ m <sup>2</sup> ( ) m <sup>2</sup>	○○○ m <sup>2</sup> ( ) m <sup>2</sup>	○○○ m <sup>2</sup> ( ) m <sup>2</sup>
	(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 <sup>2</sup>

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	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。

## 4. 計画書

### 宇都宮都市計画地区計画の決定（宇都宮市決定）

都市計画小幡地区地区計画を次のように決定する。

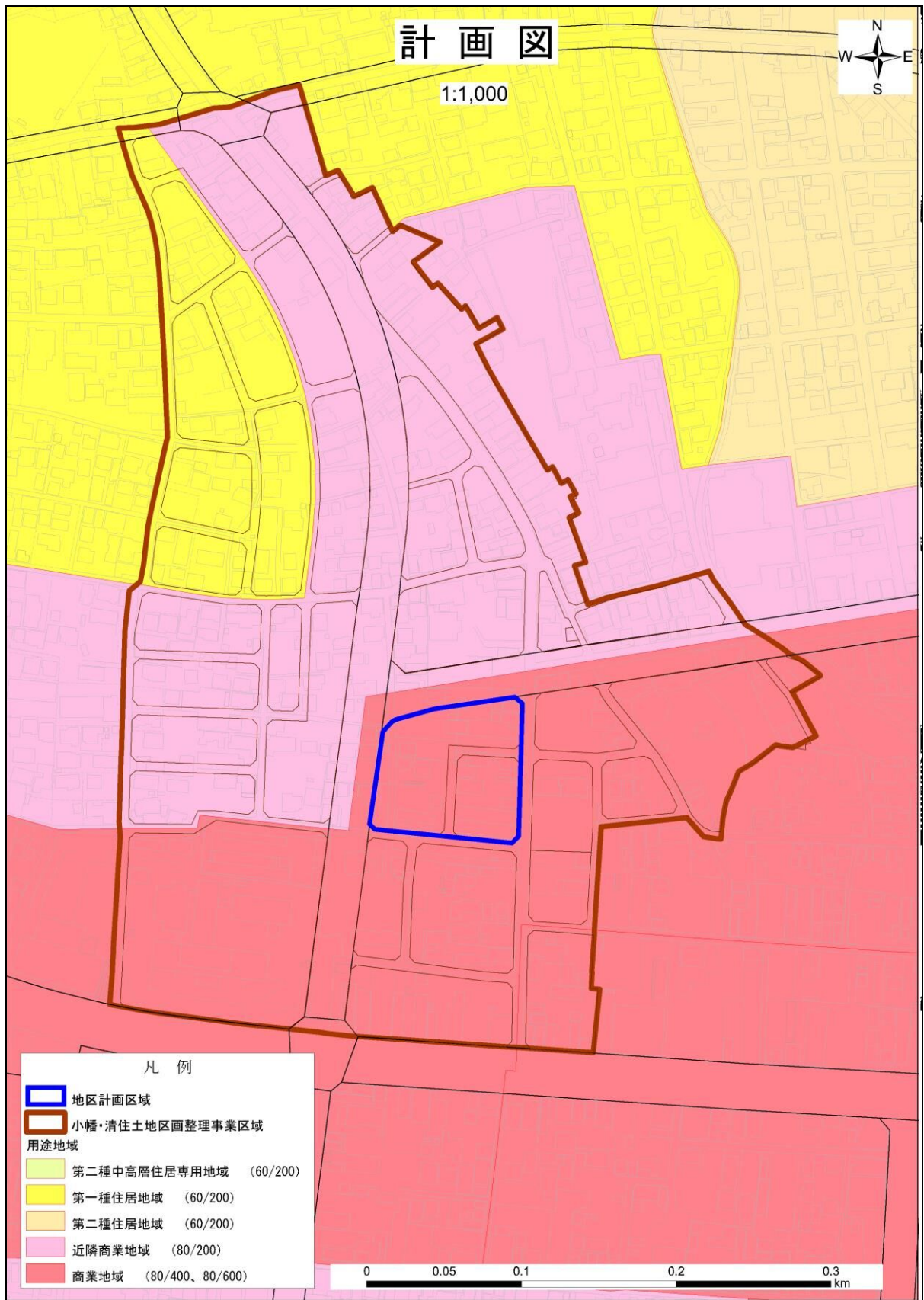
名 称	小幡地区地区計画	
位 置	宇都宮市小幡 1 丁目地内	
面 積	約 0. 8 h a	
地区計画の目標	<p>本地区は JR 宇都宮駅から北西に 2. 0 k m, 都心環状線の内側に位置し, 小幡・清住土地区画整理事業により, 良好な都心居住環境の形成が推進されており, 都心商業業務地, 都心業務地, 都心居住地として位置づけられていることから, 高次で多様な都市機能の集積を図り, これら都市機能と調和した都市型の中高層住宅の立地誘導を図るため商業地域に指定している地区である。</p> <p>本計画では, 土地区画整理事業による良好な都心居住環境の形成を図りながら, 中心市街地にふさわしい土地利用や良好な街並みの形成を目指すものである。</p>	
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	中心市街地にふさわしいまちづくりのため高次で多様な都市機能の誘導・集積を図りながら, 周辺環境と調和した良好な街並みの形成を目指す。
	建築物等の整備方針	高次で多様な都市機能と調和した良好な街並みの形成を目指すため, 建築物等の用途の制限, 建築物の形態又は意匠等の制限を行う。
地区整備計画	建築物等の用途の制限	風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 2 3 年法律第 1 2 2 号）第 2 条第 1 項第 1 号に掲げる風俗営業, 及び同条第 6 項各号に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供する建築物は建築してはならない。
	建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の屋根, 外壁若しくはこれに代わる柱の色彩は, 「宇都宮市景観計画」における「都心景観ゾーン」にふさわしい落ち着いた色調となるよう努めるものとする。

「区域は計画図表示のとおり」

理由 本地区において, 高次で多様な都市機能の誘導・集積を図りながら, 周辺環境と調和した良好な街並みを形成するため, 本案のとおり決定するものである。



# 5. 計画図



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2月