

# 篠井ニュータウン地区のまちづくり

## 地区計画届出の手引き



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・・・・・・・・・・	3
4. 新築や増改築の手続き・・・・・・・・・・	10
5. 計画書・・・・・・・・・・	14
※ 参考図・・・・・・・・・・	17

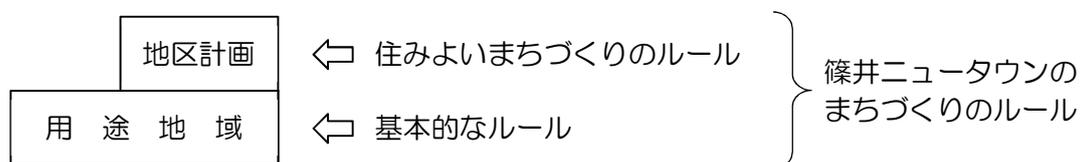


# 1. はじめに ——— 地区計画制度とは

篠井ニュータウン地区は、本市中心部より北西約15kmに位置し、地区市民センター、篠井小学校等公共施設が立地されている大規模既存集落に隣接した住宅団地です。

当地区南部には、日光宇都宮道路、国道119号が通過し、周辺部には主要地方道宇都宮・船生・藤原線及び市道690号・694号が拡幅整備されており、交通の利便性にも恵まれております。

こうした立地条件の中で、公共・公益施設を整備し、市街化調整区域の環境との調和のとれた良好な住居環境を有する住宅地の形成を目指し、将来においても、快適な住居環境を守り、育てていくために、宇都宮市も「篠井ニュータウン地区計画」という都市計画（まちづくりのルール）を定めました。



「地区計画」が都市計画として決定されますと、その区域で建築等を行うときには、地区計画の内容を守ることが必要になります。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、平成9年10月28日に決定された、「篠井ニュータウン地区計画」の内容を知っていただくためのものですが、新しくお住まいになる皆様協力して、緑豊かな、快適なまちづくりを進めていただくときの参考になれば幸いです。

## 2. 地区計画の内容

篠井ニュータウン地区は、一戸建ての住宅を中心とする住宅専用地区と戸建住宅に加え小規模な店舗なども出来る住宅地区に分けられ、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
住宅専用地区	一戸建て住宅を中心とする地区
住宅地区	日常生活に必要な商業機能を配置する地区

篠井ニュータウン地区で定められた建築物等に関する制限は次の通りです。

なお、地区計画についての詳しい内容については、計画書（14頁）をご覧ください。

項目	内容
(1) 敷地の最低規模	200㎡
(2) 壁面の位置	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1.0メートル以上としなければならない。
(3) かき・さくの構造	塀の構造は原則として生け垣とし、仕上がり高さは2.0メートル以下とします。 ただし、基礎の高さが0.6メートル以下で仕上がり高さを1.6メートル以下とした透視可能なフェンスなどとすることができます。
(4) 外壁・屋根の色彩	刺激的な原色を避け、落ち着いた色調のものとしします。

### 3. 地区計画の内容の趣旨と解説

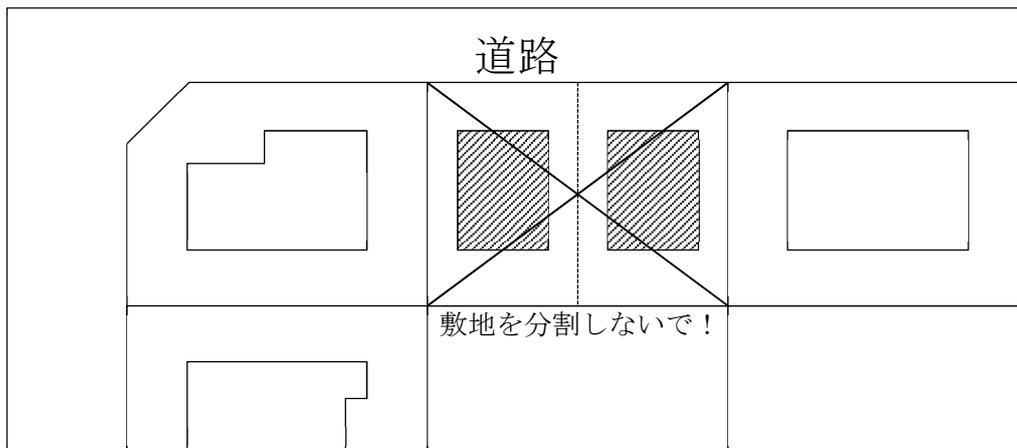
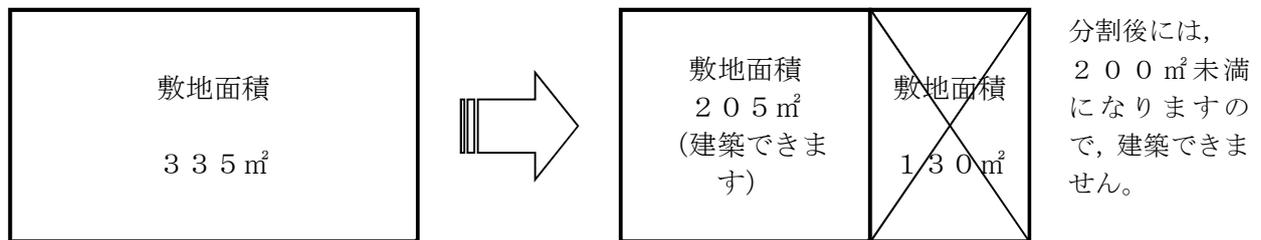
当地区では地区の目標に「周辺環境とも調和のとれた良好な住環境を、将来においても維持・保全する」ことを掲げ、地区の目標を達成するために地区整備計画の内容について、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物の意匠の制限、かき又はさくの制限が定められました。

【敷地面積の最低限度】

200㎡

#### 趣旨

ゆとりの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。敷地面積の最低限度は200㎡です。敷地面積を分割し、200㎡未満にすると、その敷地には建築できなくなります。

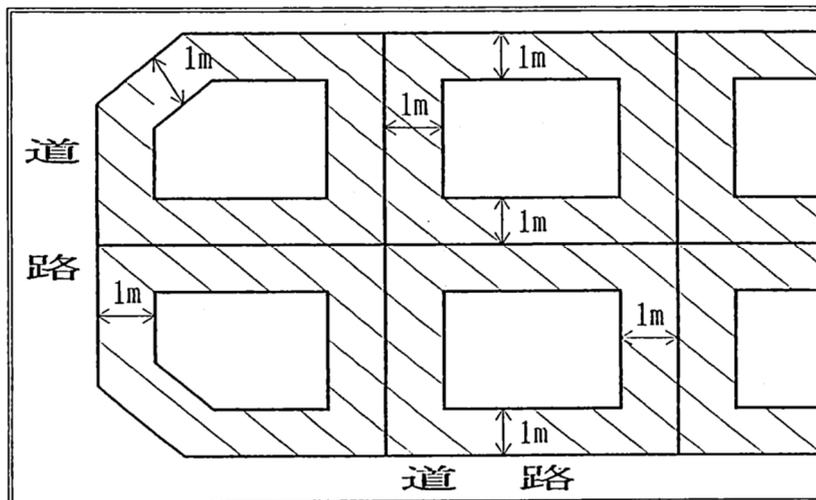


【壁面位置の制限】

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1.0メートル以上とする。

趣旨

日照や通風、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とともに、プライバシーを守り良好なコミュニティを維持するために、住宅を道路や隣地境界線から1.0メートル後退して建築していただく制限を設けました。



には、  
建築物は建築  
できません。

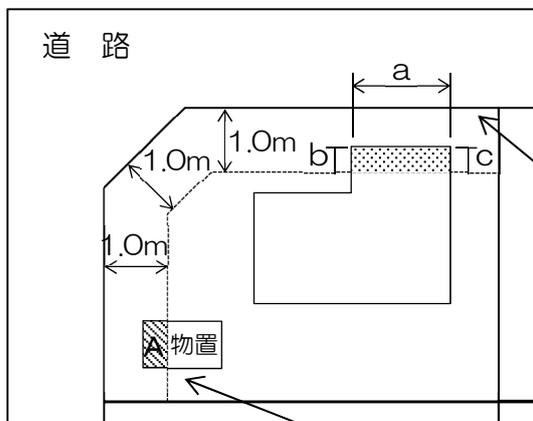
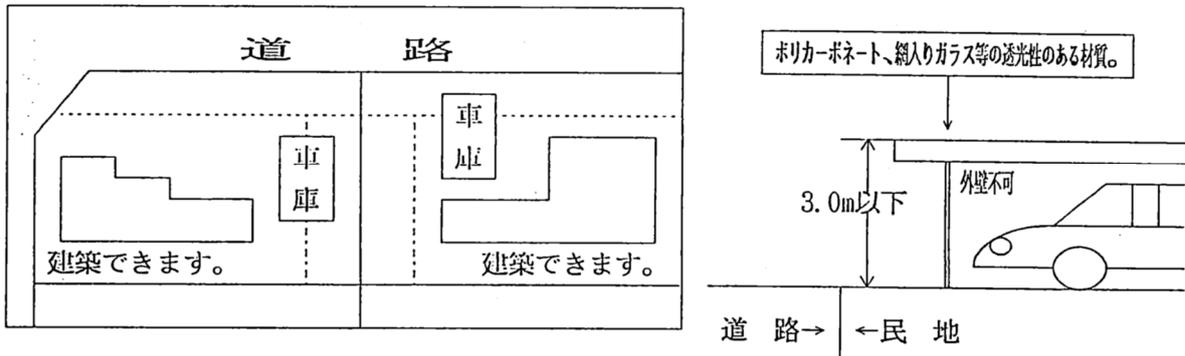
次の建築等の壁面の位置には、特例があります。

1. 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもの。
2. 物置等（車庫を除く）で軒の高さが2.3m以下で、かつ床面積の合計が5㎡以内であるもの。
3. 高さが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を透光性のある材質で葺いたものに限る。）

**趣旨**

高さが3.0m以下の壁を有しない車庫は、1.0m後退しなくても建築できます。ただし、屋根は、ポリカーボネート等の透光性のある材質で葺いてください。

[車庫の例]



1. 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計  $a + b + c \leq 3m$

2. 物置等（車庫を除く）で軒の高さ2.3m以下 かつ床面積  $A \leq 5m^2$

【建築物の高さの制限】

建築物の最高の高さは10m以下とします。

軒の最高の高さは7m以下とします。

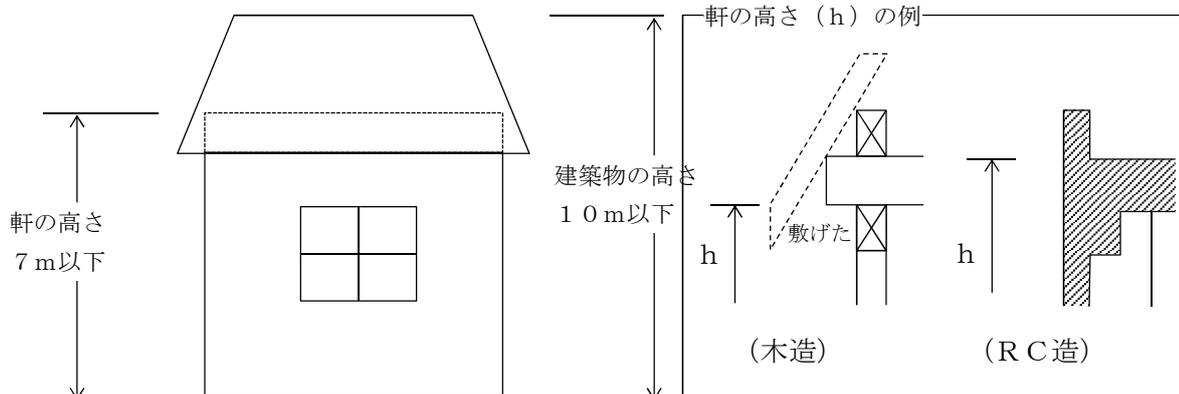
趣旨

地区の景観や、良好な居住環境を維持するため、建築物の高さの最高限度を10m以下、軒の高さの最高限度を7m以下としました。その他、道路からの斜線、北側からの斜線からも制限があります。

解説

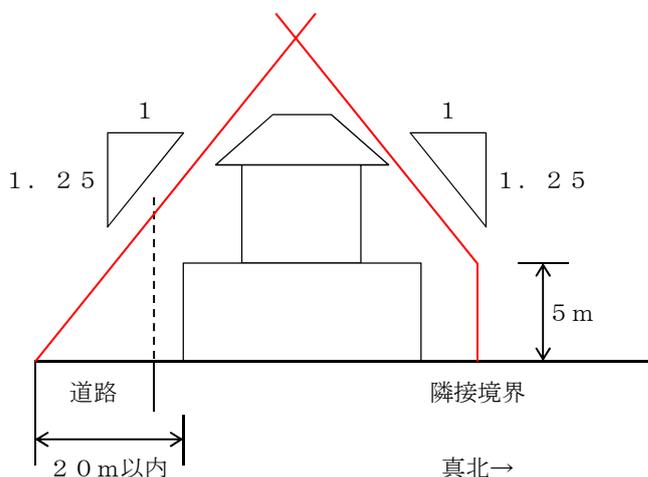
○建築物の高さ・・・建築物の最も高い部分の地盤面からの高さを

いいます。



○地盤面・・・分譲時の地盤面（造成地盤面）をいいます。盛土をした

場合も、市の資料と適合し、造成地盤面からの高さが10mを超える場合など基準に合わない場合には設計のやり直しをお願いすることになります。



【かき又はさくの構造の制限】

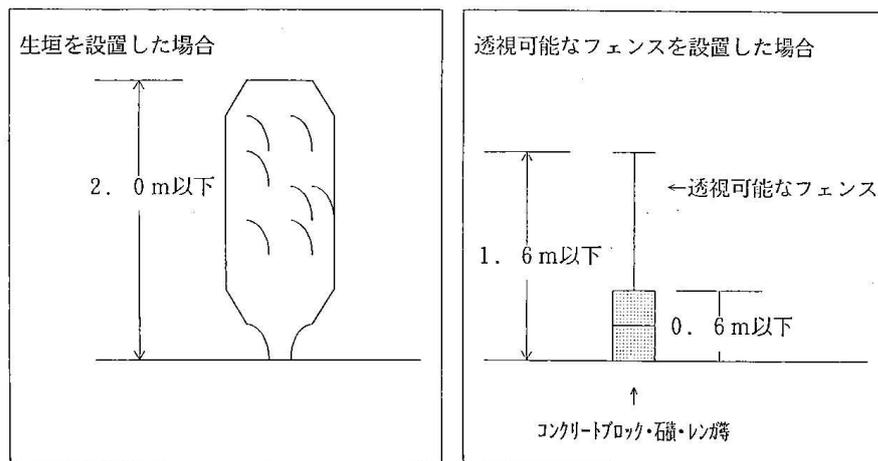
塀の構造は、生垣とし、生垣の仕上がり高は2.0m以下とします。

ただし、透視可能なフェンスとすることが出来ます。この場合、基礎を設ける場合は0.6m以下とし、全体の仕上がり高は1.6m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、かき又はさくの構造に制限を設けました。

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した。



## 住宅専用地区

この地区は、低層の戸建住宅を中心とした住宅地としてのまちづくりを進める地区です。

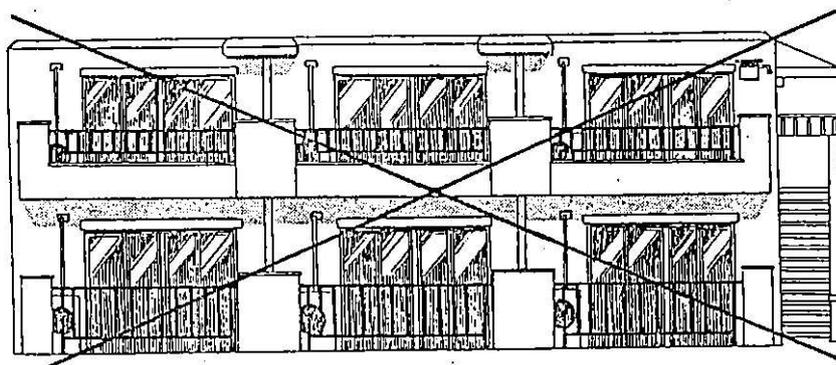
### 【用途の制限】

この地区には、次の用途に利用するものだけが建築できます。

1. 一戸建ての住宅
2. 診療所
3. 地域集会場
4. ガス施設など
5. し尿処理施設など
6. 上記に掲げる建築物に附属するもの（例：物置）

### 趣旨

戸建て住宅主体の静かで落ち着いた環境を維持するために、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した。長屋建て住宅、共同住宅、寄宿舍などや公衆浴場は建築できません。



共同住宅は建築できません。

## 住宅地区

この地区は、主に小規模な商業施設の集積を図る地区として整備を進める地区です。

### 【用途の制限】

この地区には、次の用途に利用するものだけが建築できます。

1. 一戸建ての住宅
2. 店舗（日用品の販売を主たる目的とするもの）、食堂や喫茶店など
3. 理髪店、美容院、貸衣装屋、クリーニング取次店
4. 洋服店、自転車店などで出力の合計が0.75kw以下の原動機を使用するもので、作業場の床面積が50㎡以下のもの
5. 自家用販売業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋など、出力の合計が0.75kw以下の原動機を使用するもので、作業場の床面積が50㎡以下のもの
6. 学習塾、華道教室、囲碁教室など
7. 上記に掲げる建築物に附属するもの（例：物置）

### 趣旨

お住まいになる皆さまが生活するのに便利なように、商店などが建ち並ぶ予定の地区ですので、こうした地区の機能を維持しつつ、また良好な居住環境を守っていくために、建築物の用途に制限を設けました。

## 4. 新築や増改築の際の手続き

地区整備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

届出が必要な主な行為は、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へいなどが含まれます。 「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、かき、さく、へい、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用壁の形質の変更、かき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、区画等の変更をいいます。

勸 告

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し、また、建築物の新築・増改築に必要な「建築確認申請」も、受けられません。

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）12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

13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

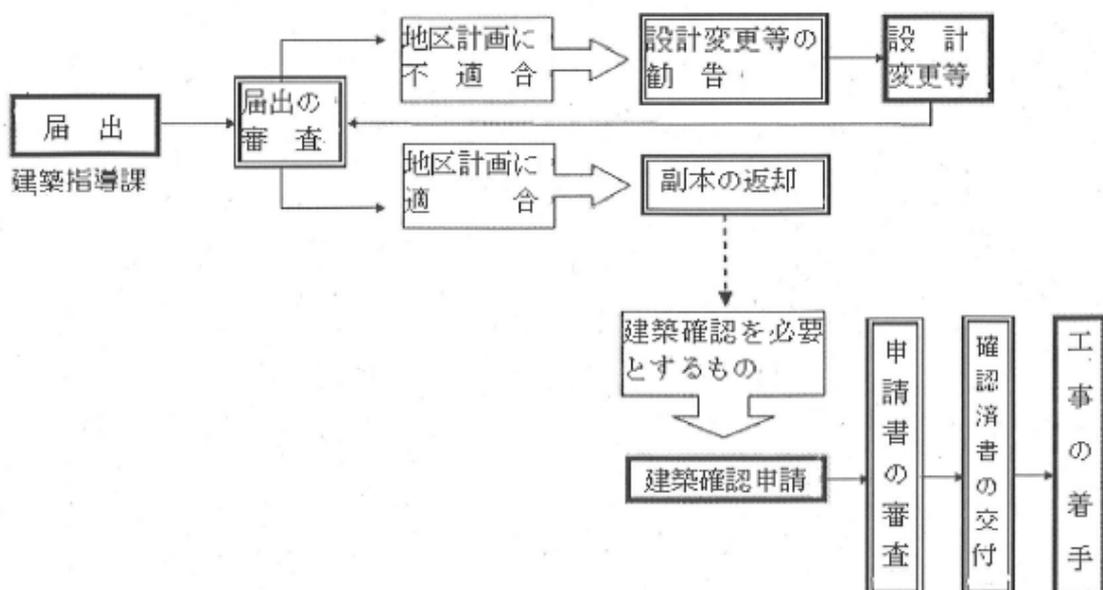
TEL028-632-2576

### 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。

### 届出のから工事着工まで



# 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。

別記様式第十一の七（第四十三条の九関係）

**記入例**

宇都宮市長 殿  
 〇〇〇〇〇〇〇〇地区  
 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

- 行為の場所 宇都宮市 〇〇〇町〇〇番地
- 行為の着手予定日 平成〇〇年 〇月 〇日
- 行為の完了予定日 平成〇〇年 〇月 〇日
- 設計又は施行方法

(1) 土地の区画形質の変更		区域の面積		㎡
(2) 建築物の建設又は工作物の建設の概要	(イ) 行為の種類別 (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 ㎡
	(ii)建築又は建設面積	〇〇〇 ㎡	〇〇〇 ㎡	〇〇〇 ㎡
	(iii)延べ面積	〇〇〇 ㎡ ( ㎡)	〇〇〇 ㎡ ( ㎡)	〇〇〇 ㎡ ( ㎡)
	(iv)高さ 地盤面から 〇〇 m 階数 〇 階	(v)用途 〇〇〇〇		
	(vi)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			㎡

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(四欄中の( ))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。

## 5. 篠井ニュータウン地区計画（計画書）

平成9年10月28日決定  
宇都宮市告示第390号

名称		篠井ニュータウン地区計画			
位置		宇都宮市下小池町地内			
面積		約11.9ヘクタール			
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、本市中心部より北西約15キロメートルに位置し、地区市民センター、篠井小学校等公共施設が立地されている大規模既存集落に隣接した住宅地である。当地区南部には、日光宇都宮道路、国道119号が通過し、周辺部には主要地方道宇都宮・船生・藤原線及び市道690号・684号が拡幅整備されており、交通の利便性にも恵まれています。</p> <p>こうした立地条件の中で、公共・公益施設等を整備し、市街化調整区域の環境とも調和のとれた良好な居住環境を有する住宅地の形成を目指し、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>			
	土地利用の方針	<p>良好な住宅地の形成を図るため、地区を住宅専用地区と日常生活に必要な商業機能の配置を許容する住宅地区とに区分する。</p> <p>また、敷地の細分化の防止を図るため敷地の最低限度を定める。</p>			
	地区施設の整備の方針	<p>地区施設として幹線道路（幅員14メートル）、区画道路（4メートル～6メートル）、街区公園（2箇所）の整備を図る。</p>			
	建築物等の整備の方針	<p>1. ゆとりある良好な居住環境を確保するため、建築物の延べ床面積の敷地面積に対する割合、建築物の建築面積の敷地面積の割合、建築物の敷地面積、建築物の高さ、建築物等の形態又は意匠及び垣又はさくの制限を定める。</p> <p>2. それぞれの地区の特性に応じた用途の制限を定める。</p> <p>3. 敷地内には適正な規模の駐車スペースを確保する。</p>			
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道路	名称	幅員	延長
			幹線道路	14メートル	約550メートル
			区画道路	6メートル 4メートル	約3,410メートル 約10メートル
	公園	街区公園	名称	面積	
			1号公園	約900平方メートル	
		2号公園	約4,900平方メートル		
緑地		面積	約6,600平方メートル		

地区整備計画に関する事項	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	住宅専用地区	住宅地区
			地区の面積	約11.4ヘクタール	約0.5ヘクタール
		建築物等の用途の制限	住宅専用地区では、次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 1. 戸建ての住宅 2. 診療所 3. 地域集会所 4. ガス施設（液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正に関する法律（昭和42年法律第149号）第2条第4項に定める「供給設備」をいう。） 5. し尿処理施設（浄化槽法（昭和58年法律第43号）第2条第1号に定める「浄化槽」の用に供する施設をいう。） 6. 前各号の建築物に附属するもの	住宅地区では、次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 1. 戸建ての住宅 2. 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 3. 理髪店、美容院、クリーニング取次店、貸衣装屋その他これらに類するサービス業を営む店舗で作業場の床面積の合計が50平方メートル以内のもの（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。） 4. 洋服店、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で作業場の床面積の合計が50平方メートル以内のもの（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。） 5. 自家販売の為に食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので作業場の床面積の合計が50平方メートル以内のもの（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。） 6. 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 7. 前各号の建築物に附属するもの	
		建築物の延べ床面積の敷地面積に対する割合の最高限度	10分の8		
	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	10分の5			
		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	建築物の外壁又はこれらに代わる柱の面から、隣地境界		

地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	の制限	線及び道路境界線までの距離は1.0メートル以上としなければならない。ただし、次に掲げる建築物はこの限りではない。 1. 外壁又はこれに代わる柱の中心の長さの合計が3.0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メートル以下かつ床面積の合計が5平方メートル以下であるもの（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。）
		建築物等の高さの制限	1. 建築物の最高の高さは、10メートルを超えてはならない。 2. 建築物の最高の軒の高さは、7メートルを超えてはならない。 3. 1号及び2号の他、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から水平距離が20メートル以下の範囲内においては、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メートルを加えたもの。
		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、原色を避け落ち着いた色彩のものとする。
		垣又はさくの構造の制限	塀の構造は原則として生垣とし、生垣の仕上がり高さは2.0メートル以下とする。 ただし、基礎の高さが0.6メートル以下で仕上がり高さを1.6メートル以下とした透視可能なフェンス等はこの限りではない。

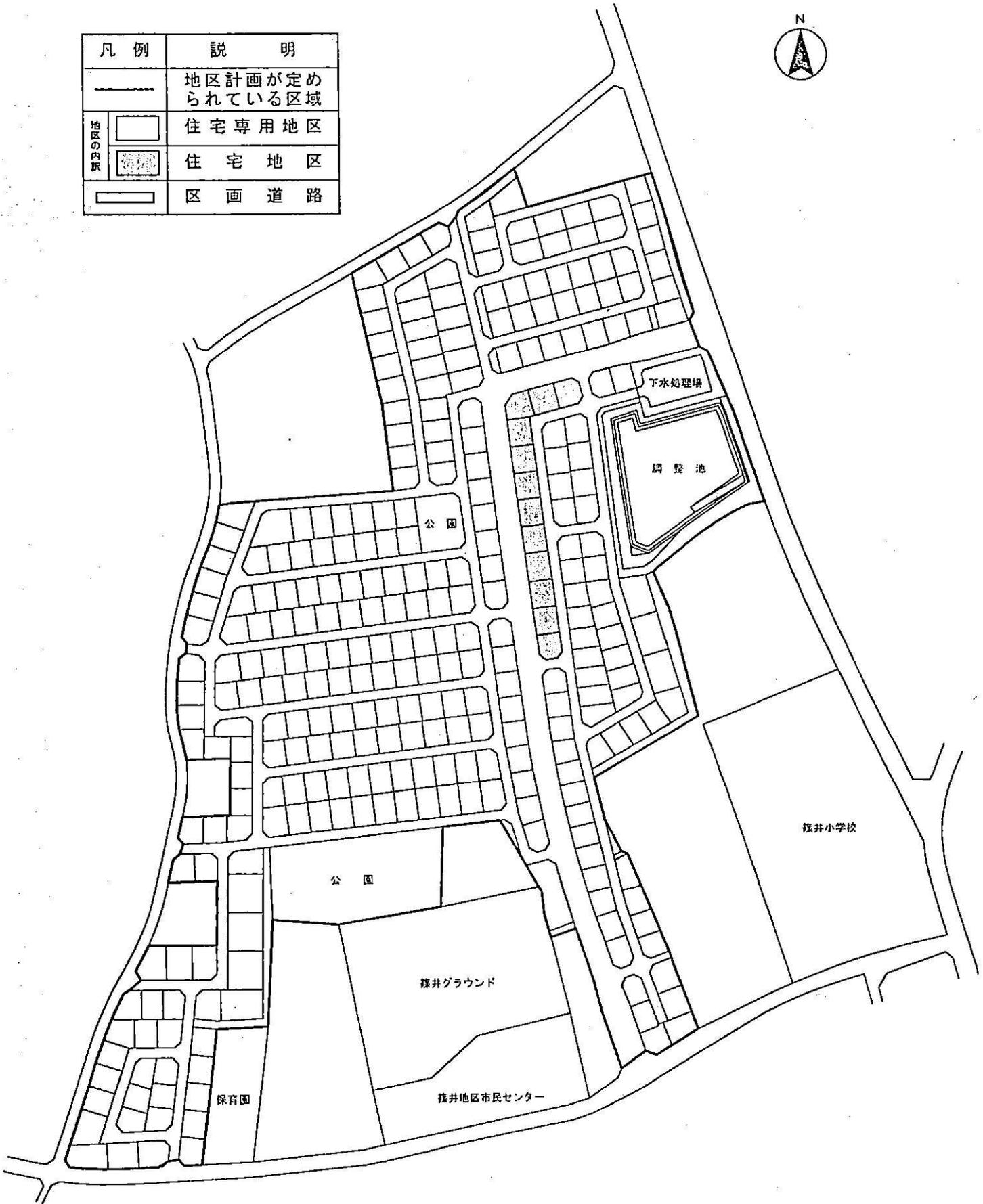
「区域、地区の区分は計画図表示の通り」

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・保全を図るため本案のように決定するものである。

# 篠井ニュータウン地区計画図

凡 例	説 明
———	地区計画が定められている区域
<div style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; background-color: white;"></div>	住宅専用地区
<div style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; background-color: #cccccc;"></div>	住 宅 地 区
<div style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 2px solid black;"></div>	区 画 道 路



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

TEL028-632-2576

宇都宮市都市整備部都市計画課

TEL028-632-2565

平成10年5月作成