市街化調整区域の地区計画制度運用指針

～市街化調整区域での適正な土地利用の誘導～

資料内容

・市街化調整区域の地区計画策定手順・・・・・・・・・P１～２
・市街化調整区域の地区計画策定の流れ・・・・・・・・P3
・市街化調整区域の地区計画制度運用指針の概要・・・P４
・市街化調整区域の地区計画制度運用指針における
類型別地区計画決定基準・・P5～６

令和８年　４月

市街化調整区域の地区計画を地元の皆さんがつくる手順

１．地区計画を定める区域の設定

◆ 関係地権者と住民の合意のもとに，市街化調整区域の地域拠点や小学校周辺などで，適正な土地利用を進めるべき候補地域を検討していただきます。

２．候補地区の現状把握

◆ 本市の市街化調整区域の地区計画制度運用指針に沿った実現可能性のある地区であるかの検討を進めていただきます。

①地区計画の区域に接続する道路の幅員が6.0m以上(観光拠点型や流通業務型，産業団地型では9.0m以上となる場合もある。)で，原則として，区域外周の1/6以上がその道路に接すること。
②農業振興地域整備計画における農用地や保安林でないこと。
③0.5ha以上の区域設定ができること。（地域活力維持に課題のある地域は0.3ha以上，観光拠点型や流通業務型では1ha以上，産業団地型では5ha以上）
④市への申出時点で，関係地権者等の2/3以上の同意が取れること。
⑤側溝や水路などの雨水処理施設に接続できること。
⑥下水道（公共下水道や農業集落排水）や上水道に接続できること。
ただし，合併浄化槽での対応が認められる場合があります。
⑦法令や本市で規定している開発許可基準に適合していることなど，「市街化調整区域の地区計画制度運用指針」に記載の条件を満たしている区域かどうかを検討していただきます。
併せて，その他の法令での規制事項を整理していただきます。

⇒この段階で，市の都市計画課との協議をしていただき，この設定区域の地区計画が策定できると判断できた場合に以下に進みます。

３．地区計画の素案となる土地利用計画の検討

◆ 自治会等を中心としたまちづくり組織を立ち上げていただき，地区計画を決めるための道路の位置や公園緑地の配置，開発行為を認める場所，その用途や規制内容など細かく検討していただきます。
併せて，道路や公園等の公共施設について，予め，関係部署と協議を進めていただきます。

①現況測量の実施
②地区施設(道路や緑地など)の配置概要図の作成
③土地利用計画概要図の作成
④区域全体の公図写しの作成
⑤雨水排水と汚染排水の計画概要図の作成
⑥まちづくりの目標や方針，立地を認める建物の用途の制限や容積率，建蔽率などの制限を盛り込んだ地区計画概要書の作成
⑦その他の法令での許可や届出が必要な事項の一覧表

⇒この段階で，再度市の都市計画課との協議をしていただき，この地区計画の内容が都市計画決定できるものと判断できた場合に以下に進みます。

4．地区計画の申出書の市への提出

◆ まちづくり組織の会合で，まちづくりのルールや土地利用の仕方など最終的な検討をしていただき，必要書類として整理していただいた後，以下の図面等を市の都市計画課へ提出していただきます。

①地区計画の申出書
②地区計画の区域図（縮尺1,000分の1以上）
③土地利用計画図（総括図：縮尺1,000の1以上）
④土地利用計画図（雨水排水及び汚水排水計画図：縮尺1,000分の1以上）
⑤土地利用計画図（決定に当たって許可や届出が必要な区域図：縮尺1,000分の1以上）
⑥地区施設（道路や緑地など）の配置図（縮尺1,000分の1以上）
⑦区域全体の公図写し
⑧住民，土地所有者等の一覧表
⑨住民，土地所有者等の２／３以上が同意していることを証する書面（住民，土地所有者等の自署又は押印がされている同意書）
⑩地域の自治会において同意を得たことを示す書類

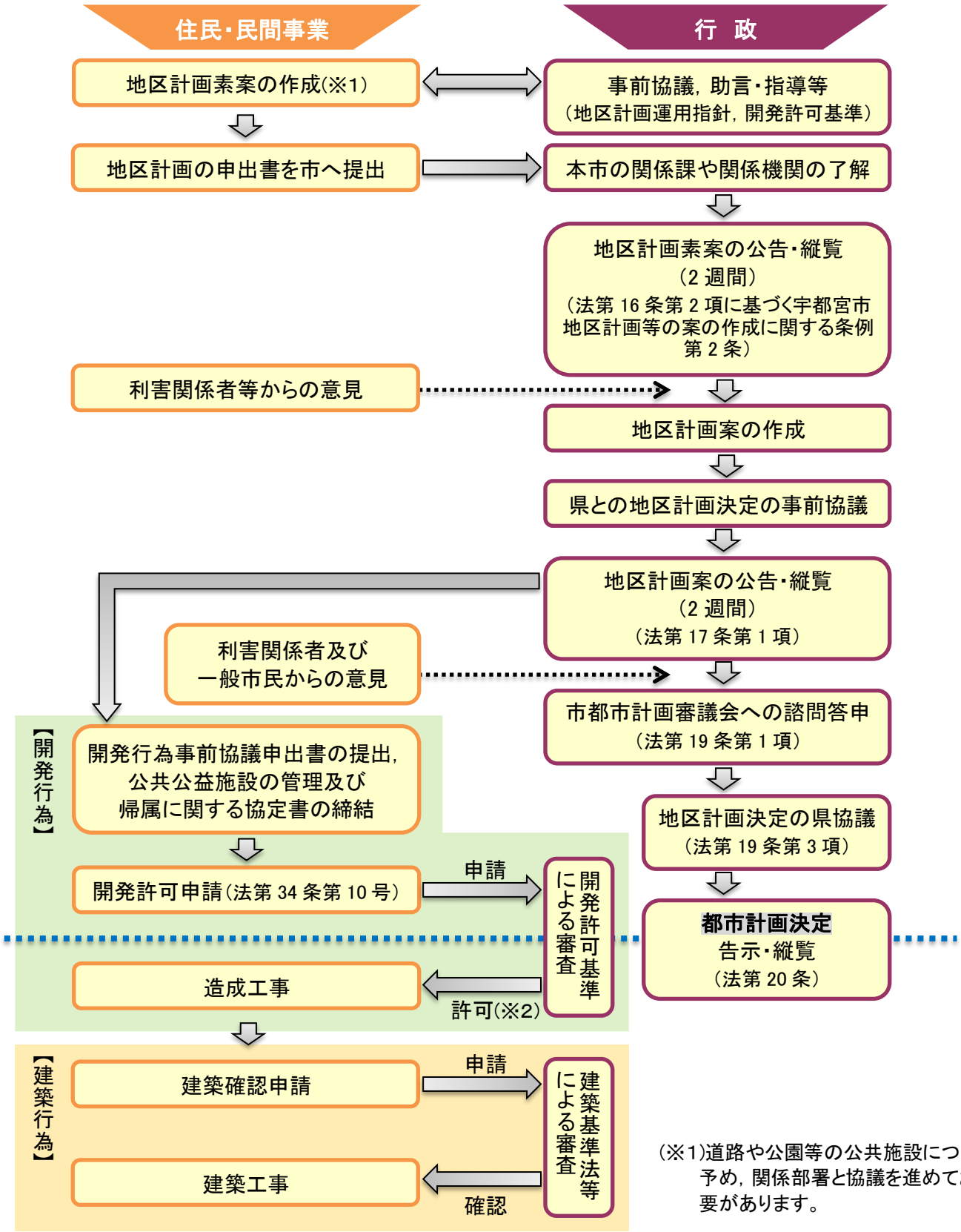
⇒最終的に，都市計画課との協議をしていただき，地区計画の細かい内容を都市計画決定できるものに調整し，都市計画法に基づく縦覧から始まり，都市計画審議会への諮問など，都市計画決定の手続に進みます。

⇒都市計画決定されると，いよいよ地区計画を実現するための諸手続に入ります。まず，開発行為の申請をしていただき，関連する法令や本市の開発基準等及び地区計画の内容に即しているか審査します。

⇒開発許可がおり造成工事が始まると次は建築確認申請です。
ここでは，建築物の敷地，構造，設備などについて審査します。審査が完了すると，建築工事着工となります。

ご不明な点がございましたら
都市計画課　都市計画グループ
℡　０２８－６３２－２５６５
まで　お問合せください。

市街化調整区域の地区計画策定の流れ



(※1)道路や公園等の公共施設について，予め，関係部署と協議を進めておく必要があります。

(※2)開発許可は都市計画決定後

市街化調整区域の地区計画制度運用指針の概要

1　地区計画制度とは？

地区計画とは，その地区の住民や民間事業者等が，地区の特性に応じて，きめ細かく建物の用途や建築制限，道路の配置など，まちづくりのルール（計画）を定め，良好な居住環境をつくり又維持していく制度です。

2　市街化調整区域においての地区計画制度の特長は？

地区計画は，地域の住民等がそれぞれの地域の実情にあったルールを決めるもので，手続としては，都市計画審議会に付議し，都市計画決定により定められます。

地区計画が都市計画決定されると，その計画にあった市街化調整区域の開発行為が許可されるようになります。

その地区計画ごとに市の建築条例での制限が定められ，それに適合している建築物の建築が認められます。

3　法律による市街化調整区域での対象区域は？

都市計画法では次のところで定められると規定されています。（第12条の5）

〇本市の市街化調整区域では次に掲げるいずれかに該当するもの

① 住宅市街地の開発その他建築物若しくはその敷地の整備に関する事業が行われる，又は行われた土地の区域

② 建築物の建築またはその敷地の造成が無秩序に行われ，又は行われると見込まれる一定の土地の区域で，公共施設の整備の状況，土地利用の動向等から見て不良な街区の環境が形成される恐れがあるもの

③ 健全な住宅市街地における良好な住環境その他優れた街区の環境が形成されている土地の区域

ただし，農振農用地や農地転用が許可されないと見込まれる一団の優良農地，保安林，急傾斜地崩壊危険区域などでは認められません。

4　本市の市街化調整区域の地区計画制度運用の基本方針は？

① 都市計画法で定める「市街化を抑制すべき市街化調整区域」の基本的性格を変えない範囲とします。

② 本市の『都市計画マスタープラン』，『市街化調整区域の整備及び保全の方針』等上位計画との整合を図ることとします。

⇒市街化調整区域での地域拠点形成や地域コミュニティの活力維持，地域資源の活用，産業振興に資するもので，市街化を促進しないものに限ることとします。

③ 地元や民間主体で，農業や自然環境と調和した整備を進めることとします。

⇒地元の合意を前提とし，行政の新たな公共投資を要しない区域とします。
（原則，上下水道等が整っている区域とし，接道要件等を設けています※。）

⇒農業や自然環境との調和をはかるため，農用地や保安林は除きます。

⇒良好な環境をまとまってつくれる区域として，面積要件を設けています※。

⇒なお，隣接地を含め，継続的に地区計画制度の活用を検討されている場合は，公共施設の配置など全体の土地利用構想を検討していただく必要があります。

※要件等の詳細については，Ｐ５～６をご参照ください。

以上の地区計画制度運用の基本方針や法律の規定にあった地域で，活用できる場合を次の５つの類型に分けて示すことにします。

① **地域拠点型**
市街化調整区域内の地域拠点の利便性向上や，地域拠点を中心としたコミュニティ維持に資するため，生活道路の拡幅・公園等の公共施設整備とあわせて，利便施設等の立地や宅地の供給など，良好な居住環境の形成を図るもの

② **地域活力維持型**
小学校を中心とした地域コミュニティの維持に資するため，生活道路の拡幅・公園等の公共施設整備とあわせて，宅地の供給など，良好な居住環境の形成を図るもの

③ **観光拠点型**
貴重な観光資源を有する観光拠点として市の上位計画に位置付けられている地域において，歴史的・文化的な環境・景観を保全しつつ，これと調和した観光振興に資する施設の立地誘導により，観光拠点の形成を図るもの

④ **流通業務型**
産業軸として市の上位計画に位置付けられているインターチェンジ等において，倉庫等の物流関連産業の立地誘導により，産業拠点等の維持強化を図るもの

⑤ **産業団地型**
産業拠点として市の上位計画に位置付けられている地域の周辺において，活力ある産業振興や雇用の場を創出するため，計画的な製造業等の立地誘導により，産業拠点の形成を図るもの

市街化調整区域の地区計画制度運用指針における類型別地区計画決定基準◆宅地の供給等により良好な居住環境の形成を図る類型

<table>
<tr><th>類型</th><th>①地域拠点型</th><th>②地域活力維持型</th></tr>
<tr><td>目的</td><td>市街化調整区域内の地域拠点の利便性向上や，地域拠点を中心としたコミュニティ維持に資するため，生活道路の拡幅・公園等の公共施設整備とあわせて，利便施設等の立地や宅地の供給など，良好な居住環境の形成を図るもの</td><td>小学校を中心とした地域コミュニティの維持に資するため，生活道路の拡幅・公園等の公共施設整備とあわせて，宅地の供給や良好な居住環境の形成を図るもの</td></tr>
<tr><td rowspan="2">位置・区域</td><td>「市街化調整区域の整備及び保全の方針」に定めた地域拠点の区域内
【市街化調整区域内の地域拠点（7地区）】
・篠井　・富屋　・国本　・城山　・豊郷　・横川　・平石</td><td>本運用方針に示す小学校周辺（地域活力維持型地区計画の運用区域）
【対象の小学校（市街化調整区域の小学校のうち，地域拠点の区域に含まれる8校を除く19校（平成30年3月現在））】
・平石北　・清原中央　・清原南　・清原北　・清原東　・横川東　・瑞穂野北　・瑞穂野南　・豊郷北　・国本西
・城山西　・姿川中央　・雀宮東　・海道　・上河内東　・白沢　・岡本西　・岡本北　・田原西</td></tr>
<tr><td colspan="2">➢区域内の運用を原則とする。なお，区域の実情に応じて，区域を跨ぐなど弾力的な運用についても相談に応じる。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">面積</td><td colspan="2">・計画する区域の面積は0.5ha以上（地域の活力維持に課題のある地域で，市長が認めるときは，0.3ha以上）</td></tr>
<tr><td colspan="2">ただし，当該区域の周囲の道路，河川その他樹林，けい畔等の区域を区切る地物の配置により上記未満の面積であっても良好な環境の街区の整備に支障がなく，かつ，周囲の集落の環境と調和が図られると市長が認めるときは，この限りでない。</td></tr>
<tr><td>地区施設</td><td colspan="2">道路・公園・緑地等その他必要な施設を定める。なお，地区計画の区域内で新設する道路の幅員は良好でゆとりある住環境を確保するため6.0m以上とし，150㎡以上（区域の面積が3haから5ha未満は300㎡以上，0.3haから0.5ha未満は90㎡以上とする。）の公園又は広場を1か所以上，かつ面積合計が区域の面積の3%以上となるよう設ける。また，公園の配置については，周辺の集落性も考慮すること。</td></tr>
<tr><td>建築物等の用途の制限</td><td>一戸建て自己用低層住宅を主体とし，下記の用途なども許容する。
・建築基準法施行令第130条の3の各号に掲げる用途で，非住宅部分が50㎡以下かつ延べ面積の1/2未満のもの（兼用住宅）
・建築基準法施行令第130条の5の2の各号に掲げる用途で，延べ面積が200㎡以下のもの（小規模店舗等）
・日用品販売店舗で，延べ面積1,500㎡以下のもの（食料品及び医薬品等を主たる目的とする店舗）
※宇都宮市開発行為等審査基準（都市計画法第34条第1号及び12号）を参照
・地域のコミュニティや活力を維持するため必要となる施設（自治会の地域集会所や診療所）で，延べ面積が200㎡以下のもの
・宇都宮市開発審査会運営規程　別表（第4条関係）の都市活動（移動）支援施設</td><td>一戸建て自己用低層住宅を主体とし，下記の用途なども許容する。
・建築基準法施行令第130条の3の各号に掲げる用途で，非住宅部分が50㎡以下かつ延べ面積の1/2未満のもの（兼用住宅）
・建築基準法施行令第130条の5の2の各号に掲げる用途で，延べ面積が200㎡以下のもの（小規模店舗等）
※宇都宮市開発行為等審査基準（都市計画法第34条第1号）を参照
・地域のコミュニティや活力を維持するため必要となる施設（自治会の地域集会所や診療所）で，延べ面積が200㎡以下のもの</td></tr>
<tr><td>建築物等に関する制限</td><td colspan="2"><table>
<tr><td>容積率の最高限度</td><td>6/10，8/10，10/10</td><td rowspan="6">垣又はさくの構造の制限</td><td rowspan="6">・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以下の生垣にしなければならない。（地盤面からの高さ0.6m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0.6m以下）を含めて高さ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0.5m以上後退し，高さ1.2m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0.8m以下）とする。門袖の長さは片側3.0m以下（両側で6.0m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。
※門柱又は門袖の表面の装飾材として大谷石の活用を推奨</td><td rowspan="6">その他</td><td rowspan="6">・浸水想定深0.5m以上～3.0m未満の区域に居住の用に供する建築物を建築する場合（家屋倒壊等氾濫想定区域を含む。）は，安全上・避難上の対策を行う。
・店舗等の立地に当たっては，都市計画法第34条第12号の規定に基づく開発行為の許可基準に適合するものとする。</td></tr>
<tr><td>建蔽率の最高限度</td><td>4/10，5/10</td></tr>
<tr><td>敷地面積の最低限度</td><td>200㎡</td></tr>
<tr><td>壁面の位置の制限</td><td>道路・隣地境界線から原則1.0m以上</td></tr>
<tr><td>高さの最高限度</td><td>最高の高さの制限（10.0m），道路斜線，北側斜線</td></tr>
<tr><td>形態又は色彩その他の意匠</td><td>地域の特性を踏まえ，周りの環境に調和した計画とする。（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。など）</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>緑化率の最低限度</td><td>15%</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>申出</td><td colspan="2">・地区計画に係る区域における自治会組織や，権利者等を中心とした住民組織※1，権利者個人，開発事業予定者から申請されるものとする※2。
・申出時点では，以下を満たすものとする。
⑴地区計画に係る区域の住民，土地所有者等の2/3以上の同意で十分とするが，原案の縦覧までには，関係地権者に関しては全員の同意を得ること。
⑵地区計画に係る区域の存する自治会に，地域の良好なコミュニティを維持していく観点から十分な説明がなされ，理解を得ること。</td></tr>
<tr><td rowspan="4">地区計画等策定の条件</td><td colspan="2">・行政による新たな公共投資を発生させないよう，以下の要件を満たすこと。
⑴上水道が整っていること。　⑵公共下水道や農業集落排水等の集合下水処理施設への接続が可能であること※3。　⑶雨水排水の河川等への接続が可能であること※4。
⑷6.0m以上で開発許可基準に適合する幅員の道路に接続できること。　⑸新たに通学路となる道路について，最寄りの小学校までの安全な通行が確保されると確認できること。</td></tr>
<tr><td colspan="2">・農振農用地，農地転用が許可されないと見込まれる一団の優良農地，災害危険区域，急傾斜地崩壊危険区域，地すべり防止区域，土砂災害警戒区域，洪水浸水想定区域及び浸水リスク想定区域のうち浸水想定深3.0m以上の区域，浸水被害防止区域，保安林，風致地区，栃木県緑地環境保全地域，宇都宮市指定文化財のうち記念物及び伝統的建造物群，都市計画道路及び道路拡幅計画地内等には定めないこと。</td></tr>
<tr><td colspan="2">・浸水想定区域における安全対策として，浸水想定深0.5m以上～3.0m未満の区域において，居住の用に供する建築物を建築する場合は，１以上の居室(建築基準法第2条第4項に規定する居室をいう。)の床面又は避難上有効な屋上等の部分の高さを，その敷地の接する道路(2以上の道路がある場合においては最高路面の道路)の路面の中心を基準として浸水想定深以上とすること。区域内において盛土を行う場合は事前に市と協議を行うこと。
・また，家屋倒壊等氾濫想定区域のうち氾濫流区域内に建築物を建築する場合は，安全性の確保ができる建築構造等とすること。また，河岸侵食区域内には建築物を建築してはならない。</td></tr>
<tr><td colspan="2">・良好でゆとりある住環境を確保するため，幅員6.0m以上の道路に，原則として，地区計画区域の外周の長さの1/6以上接していること。（ただし，既存宅地や道路など周辺の状況により，外周の1/6以上接することが難しい場合は，周辺環境への影響がなく，地区外6.0m以上の道路へ接続していれば認めることとする。）
・開発にあっては地区計画決定後，法34条第10号の開発許可が必要であることから，計画内容は法第33条の基準を適用し，それ以外の開発行為に関する事項は本市の基準に適合させること。</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2">・地域コミュニティの維持を目的とした制度であることから，居住者に対して自治会への加入を推進すること。</td></tr>
<tr><td></td><td>・必要最低限の規模とし，地区計画区域の周辺において，無秩序に集落が拡大しないようにすること。</td><td>・地域の活力維持に資する位置及び必要最低限の規模とし，地区計画区域の周辺において，無秩序に集落が拡大しないようにすること。</td></tr>
</table>

※1:住民組織の構成員には，開発事業予定者を含むことができる。
※2:自治会組織又は住民組織以外による都市計画提案があった場合には，本指針に基づき地域合意形成がなされていることを条件として判断を行う。
※3:集合下水処理施設が未整備の場合や処理能力等から接続が困難な場合には，合併浄化槽などの個別処理で代替することができる。
※4:区域面積が原則5ha未満のもので，雨水排水流末を他の排水施設に接続することが困難であり，かつ，敷地内処理としても周辺に被害を生じる恐れのないものについては，浸透施設の併設等を認める。

市街化調整区域の地区計画制度運用指針における類型別地区計画決定基準◆観光振興や産業振興を図る類型

<table>
<tr><th>類型</th><th colspan="2">③観光拠点型</th><th>④流通業務型</th><th colspan="2">⑤産業団地型</th></tr>
<tr><td>目的</td><td colspan="2">貴重な観光資源を有する観光拠点として上位計画に位置付けられている地域において，歴史的・文化的な環境・景観を保全しつつ，これと調和した観光振興に資する施設の立地誘導により，観光拠点の形成を図るもの</td><td>産業軸として上位計画に位置付けられているインターチェンジ等の周辺において，倉庫等の物流関連産業の立地誘導により，産業拠点等の維持強化を図るもの</td><td colspan="2">産業拠点として上位計画に位置付けられている産業団地等の周辺において，活力ある産業振興や雇用の場を創出するため，製造業等の立地誘導により，産業拠点の形成を図るもの</td></tr>
<tr><td>位置・区域</td><td colspan="2">観光拠点として位置付けている地域における幹線道路沿道の集落地域又はその幹線道路に容易にアクセスできる地域で，望ましい土地利用を誘導するべき地域</td><td>宇都宮市都市計画マスタープランに位置付けられた「産業軸」の周辺で，法第34条の基準に該当するものとして，許可を受けている地域又は許可を受けられることが確実な地域</td><td colspan="2">宇都宮市都市計画マスタープランに位置付けられた「産業拠点」の周辺で，以下の要件を全て満たす地域
・既存工業団地の外縁又は宇都宮インターチェンジの乗り入れ口（又は料金徴収所）から半径１ｋｍ以内の範囲に区域の過半が含まれていること。
・４車線以上の国・県道又はインターチェンジの一般道への出入り口（又は料金徴収所）に接続するまでの区間が幅員9.0m以上（歩車道分離）の道路の沿道であること。
【産業拠点（８地区）】・清原工業団地　・宇都宮工業団地　・瑞穂野工業団地　・河内工業団地
・河内中小工業団地　・テクノポリスセンター地区　・インターパーク地区　・宇都宮インターチェンジ</td></tr>
<tr><td rowspan="2">面積</td><td colspan="3">・計画する区域の面積は1.0ha以上</td><td colspan="2">・計画する区域の面積は5.0ha以上</td></tr>
<tr><td colspan="5">ただし，当該区域の周囲の道路，河川その他樹林，けい畔等の区域を区切る地物の配置により上記未満の面積であっても良好な環境の街区の整備に支障がなく，かつ，周囲の集落の環境と調和が図られると市長が認めるときは，この限りでない。</td></tr>
<tr><td>地区施設</td><td colspan="2">道路・公園・緑地等その他必要な施設を定める。
・区域内道路の幅員は6.0m以上とする。</td><td>道路・公園・緑地等その他必要な施設を定める。
・区域内の道路は原則9.0m以上とする。ただし，既存集落等の道路については，6.0m以上とする。
・公園施設（公園，緑地，広場）を1か所以上（区域の面積が20ha以上の場合は2か所以上）かつ面積合計が区域の面積の3%以上となるよう設ける。
・区域外（隣接）の既存集落等との間には，公園施設（区域の面積の3%以上）とは別に，緩衝帯（緑地等）を設ける。</td><td colspan="2">道路・公園・緑地等その他必要な施設を定める。
・区域内の道路は原則9.0m以上とする。ただし，既存集落等の道路については，6.0m以上とする。
・1,000㎡以上の公園施設（公園，緑地，広場）を1か所以上（区域の面積が20ha以上の場合は2か所以上）かつ面積合計が区域の面積の3%以上となるよう設ける。なお，公園施設は，原則，工業などのゾーンごとに配置する。
・区域内に集約した既存集落と区域外（隣接）の既存集落等との間には，公園施設（区域の面積の3%以上）とは別に，緩衝帯（緑地等）を設ける。</td></tr>
<tr><td>建築物等の用途の制限</td><td colspan="2">法第34条第2号に定めるもののほか，同条第1号，9号，14号に該当するもので，地域の物産品等を販売する店舗，宿泊施設及び休憩施設等又はそれらの店舗等との併用住宅等を許容する。</td><td>物流関連産業を主体とし，倉庫業法に規定する倉庫等で，法第34条の基準に該当するものを許容する。</td><td>【工業街区】
製造業や物流関連産業などの工場の立地を許容する。ただし，地区内の操業環境や周辺地域における生活環境の保全を図る観点から，周辺環境に悪影響を与える可能性のある用途について留意すること。</td><td>【その他（既存集落等）】
既存住宅等を集約する場合は，一戸建ての低層住宅を許容する。</td></tr>
<tr><td rowspan="6">建築物等に関する制限</td><td>類型</td><td>③観光拠点型</td><td>④流通業務型</td><td colspan="2">⑤産業団地型</td></tr>
<tr><td colspan="3"></td><td>工業街区</td><td>その他（既存集落等）</td></tr>
<tr><td>敷地面積の最低限度</td><td>200㎡</td><td>1,000㎡</td><td>1,000㎡</td><td>200㎡</td></tr>
<tr><td>容積率の最高限度</td><td>6/10，8/10，10/10</td><td>20/20</td><td>20/10</td><td>6/10，8/10，10/10</td></tr>
<tr><td>建蔽率の最高限度</td><td>4/10，5/10</td><td>6/10</td><td>6/10</td><td>4/10，5/10</td></tr>
<tr><td>高さの最高限度</td><td>最高の高さの制限（10.0m），道路斜線，北側斜線</td><td>―</td><td>―</td><td>最高の高さの制限（10.0m），道路斜線，北側斜線</td></tr>
<tr><td>その他</td><td colspan="4">・壁面の位置の制限や垣又はさくの構造の制限などを必要に応じて定める。
・産業団地型の工業街区については，建築物の緑化率の最低限度を定めることとし，地区施設（公園，緩衝緑地等）と民地の緑地を含め，区域の面積の20%以上を目指す。</td></tr>
<tr><td>申出</td><td colspan="5">・地区計画に係る区域における自治会組織や，権利者等を中心とした住民組織，開発事業予定者から申請されるものとする。
・申出時点では，以下を満たすものとする。
⑴地区計画に係る区域の住民，土地所有者等の2/3以上の同意で十分とするが，原案の縦覧までには，関係地権者に関しては全員の同意を得ること。
⑵地区計画に係る区域の存する自治会の同意を得ていることが望ましい。</td></tr>
<tr><td rowspan="4">地区計画等策定の条件</td><td colspan="5">・行政による新たな公共投資を発生させないよう，以下の要件を満たすこと。
⑴上水道が整っていること。　⑵公共下水道や農業集落排水等の集合下水処理施設への接続が可能であること。　⑶雨水排水の河川等への接続が可能であること。</td></tr>
<tr><td colspan="2">⑷6.0m以上で開発許可基準に適合する幅員の道路に接続できること。</td><td colspan="3">⑷４車線以上の国・県道又はインターチェンジの一般道への出入り口（又は料金徴収所）に接続するまでの区間が幅員9.0m以上（歩車道分離）の道路の沿道であること。</td></tr>
<tr><td colspan="5">・農振農用地，農地転用が許可されないと見込まれる一団の優良農地，災害危険区域，急傾斜地崩壊危険区域，地すべり防止区域，土砂災害警戒区域，洪水浸水想定区域及び浸水リスク想定区域のうち浸水想定深3.0m以上の区域，浸水被害防止区域，保安林，風致地区，栃木県緑地環境保全地域，宇都宮市指定文化財のうち記念物及び伝統的建造物群，都市計画道路及び道路拡幅計画地内等には定めないこと。</td></tr>
<tr><td colspan="2">・良好でゆとりある住環境を確保するため幅員6.0m以上の道路に，地区計画区域の外周の長さの1/6以上接していること。</td><td colspan="3">・４車線以上の国・県道の沿道又はインターチェンジの一般道への出入口（又は料金徴収所）に接続するまでの区間が幅員9.0m以上（歩車道分離）の道路に，地区計画区域の外周の長さの1/6以上接していること。（ただし，既存宅地や道路など周辺の状況により，外周の1/6以上接することが難しい場合は，周辺環境への影響がなく，地区外6.0m以上の道路へ接続していれば認めることとする。）</td></tr>
</table>

【問合せ先】

都市整備部　都市計画課　都市計画グループ

電　話　０２８－６３２－２５６５

ＦＡＸ　０２８－６３２－５４２１

E-Mail　u1201@city.utsunomiya.tochigi.jp

平成１７年１月作成
平成２２年４月改定
平成３０年３月改定
令和　２年１月改定
令和　４年４月改定
令和　７年４月改定
令和　７年８月改定
令和　８年４月改定