

グリーンアベニュー針ヶ谷地区の 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. 地区計画の内容	2
3. 新築や増改築の手続き	12
4. 計画書	16
5. 参考図	17

1. はじめに ———— 地区計画制度とは

グリーンアベニュー針ヶ谷地区は、開発許可制度による民間開発の実施によって、道路や公園などが整備され、宅地が創出されることから、住宅地としての良好な環境を創出するとともに、将来においても維持・保全がなされるよう、「グリーンアベニュー針ヶ谷地区計画」というルールを定めました。

【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。

「地区計画」が都市計画として決定されますと、その地域で建築などを行うときには、地区計画の内容を守ることが必要になります（建築などを行う前に市へ届出をしていただきます）。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、「グリーンアベニュー針ヶ谷地区計画」の内容を知っていただくためのものです。

2. 地区計画の内容

「グリーンアベニュー針ヶ谷地区計画」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、3～8ページをご覧ください。

項目	内容
建築物等の用途	一戸建て住宅，住宅兼用店舗，診療所，地域集会所，休憩所等の公園内施設，各々に附属するもの。
建築物の敷地面積の最低限度	150㎡
壁面の位置	原則として，建築物の外壁等から道路境界線及び隣地境界線までの距離は1 m以上確保するものとします。
建築物の高さ	高さ10m以下かつ2階以下，道路斜線制限
建築物等の形態又は意匠	極力原色を避け，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	道路境界線に面する塀の構造は，原則として2.0m以下の生垣とする。

○建築物の用途の制限

低層住宅を中心とした良好な環境の住宅地を形成するために、次の用途に利用するものだけが建築できます。

1. 一戸建て住宅
2. 兼用住宅で、非住宅部分が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. 上記の建築物に附属するもの（例：物置など）ただし、15㎡を超える畜舎・大規模な自動車車庫などを除く。

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ができません。
- ・ 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（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，貸衣装店，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。）
- ・ 自家販売のための食品製造（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。
- ・ 公園内施設は，東屋，公衆便所等の建築物です。

○敷地面積の最低限度の制限

敷地の細分化を防止するため，敷地面積の最低限度を

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。

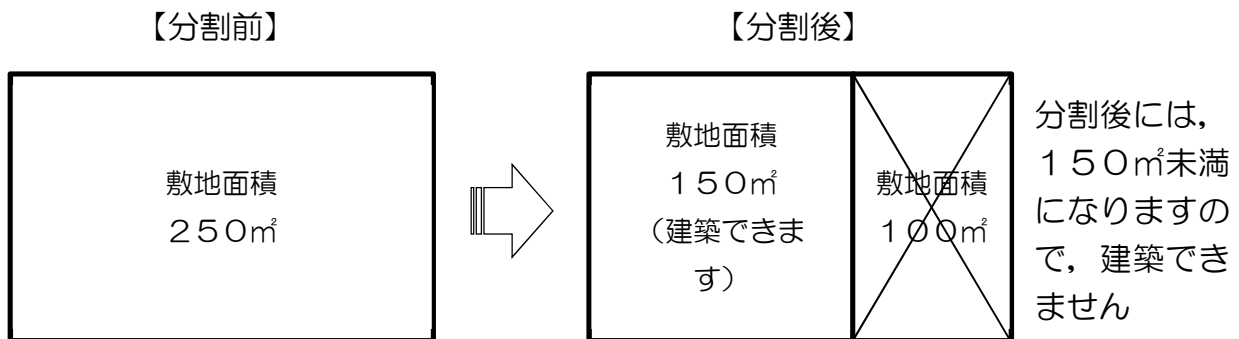
解説

建築物の敷地の面積は、原則として150㎡以上としなければなりません。

敷地を分割して、150㎡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】

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。

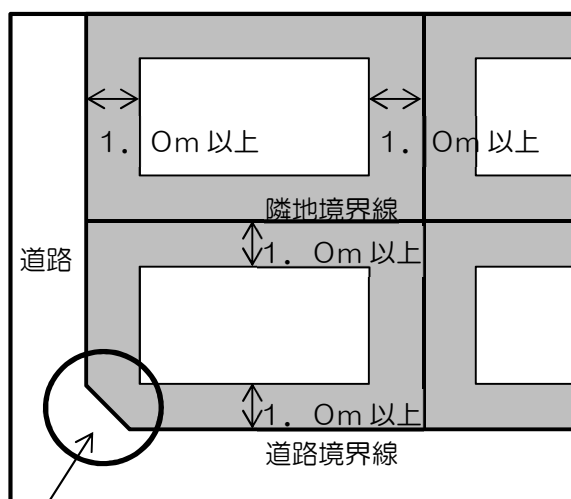


○壁面の位置の制限

建築物の外壁や柱などは、原則として道路境界線、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、建築物を道路や隣地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】

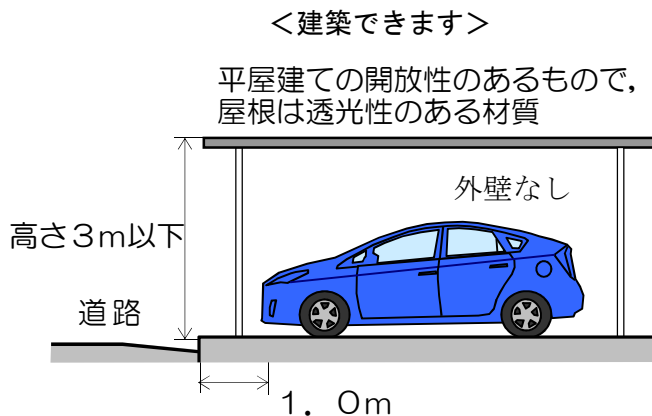
次の建築物や建築物の部分については、壁面の位置の制限が緩和されます。

- 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・平屋部分（道路境界線側に限る）

解説

【壁面の後退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。

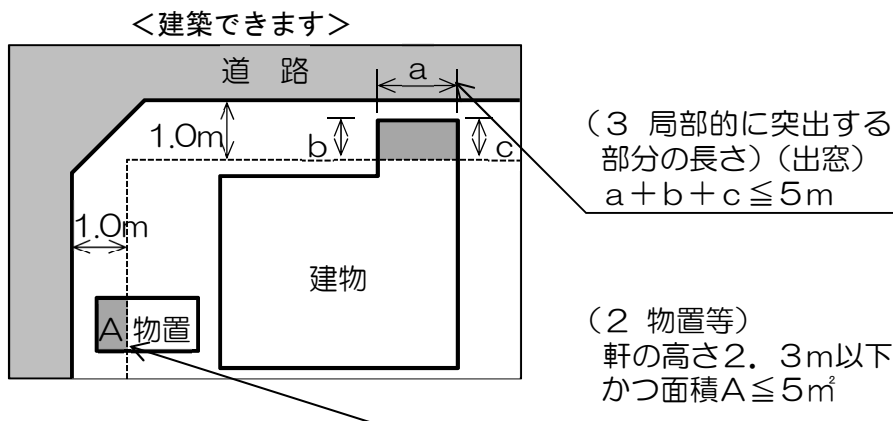


- 2 附属する物置等で、軒の高さが2.3m以下のものは、面積5㎡までは突出して建築することができます。
- 3 道路境界線（フットパスを除く。）から1.0mに満たない距離にある出窓等【2階部分のオーバーハング部分を含む】、バルコニー、パラペットは、突出している部分の外壁や柱の中心線の長さの合計が5mまでは緩和されます。

（この場合、隣地境界線側についての緩和はありません。）

- 4 道路境界線から1.0mに満たない距離にある下屋【平屋部分】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。）



○建築物の高さの制限

低層住宅を主体とした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。

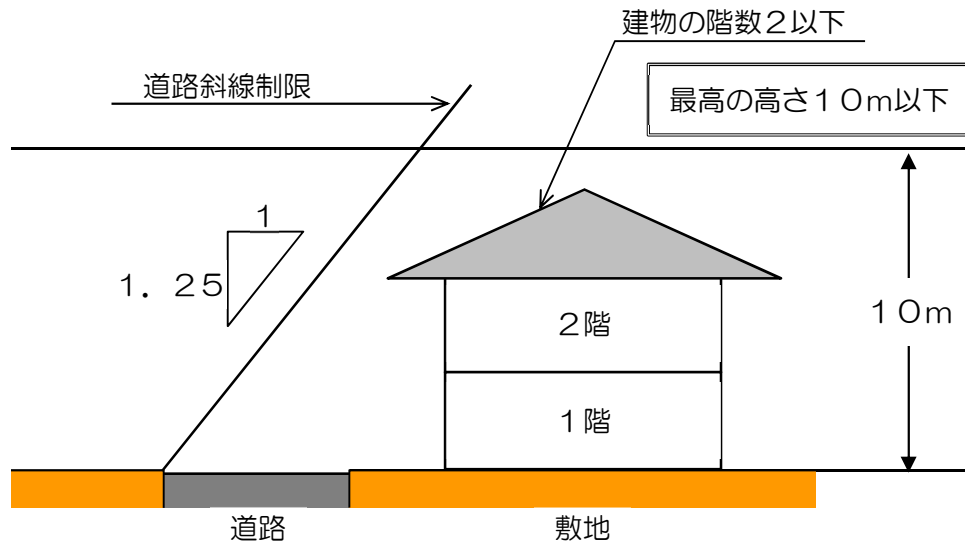
- 1 最高高さ 10メートル以下
- 2 地階を除く階数は 2 以下
- 3 道路斜線制限

解説

建築物の最高高さは、10m以下とし、かつ階数を 2 階以下としなければなりません。

また、道路からの距離に応じて、建築物の高さを制限します。

$$(\text{建築物の高さ}) \leq (\text{道路からの距離}) \times 1.25$$



※ 最高高さ 10m の制限や道路斜線の制限には、建築面積の 8 分の 1 以内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する。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する。

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。住宅の外壁や屋根には刺激的な原色などの使用を避け、良好な居住環境や優れた街並みの形成を目指します。また、看板や車庫を設置する場合は、周辺との調和のとれたものにしてください。

○垣又はさくの構造の制限

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。

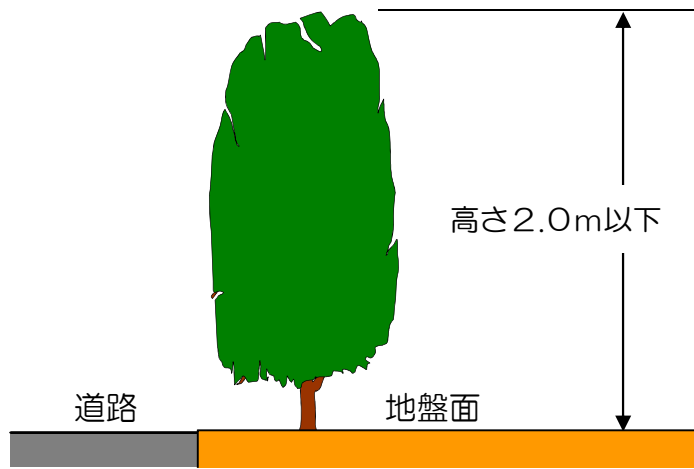
また、街並みの美しさを考え、生垣等の高さにも制限を設けます。

※ 公共公益施設内に設置するものは除きます。

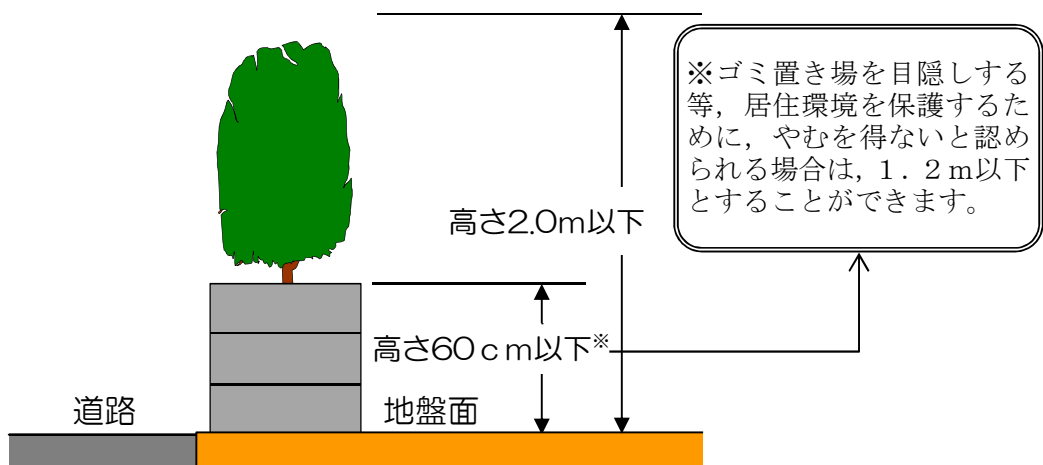
※ 歩行者専用道路（フットパス）は、隣地境界線として取り扱います。

解説

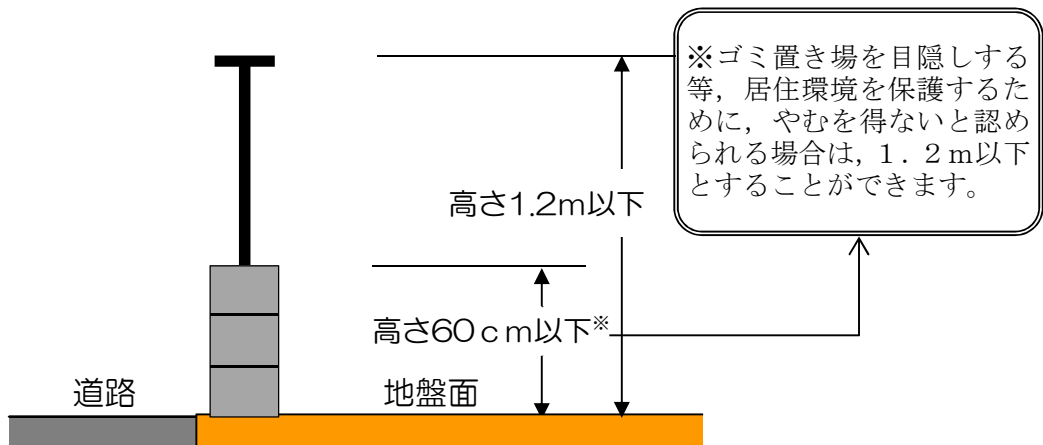
【生垣を設置する場合】



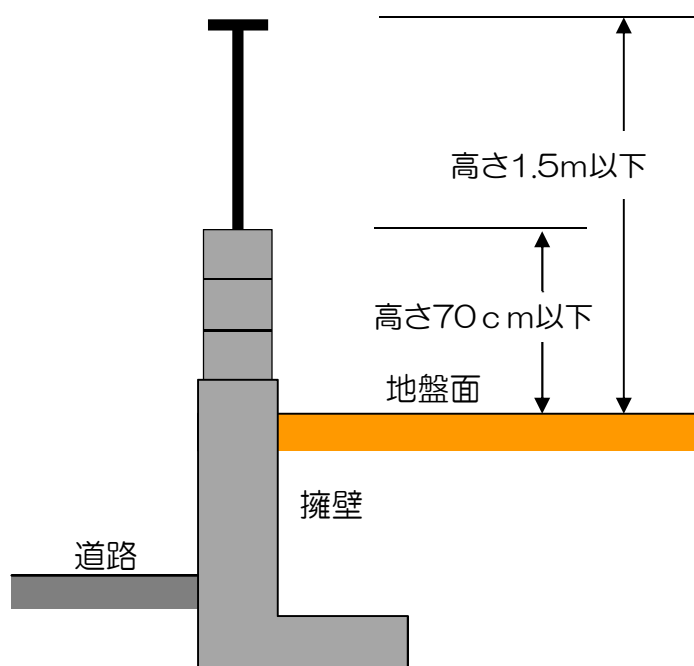
【生垣に基礎を設置する場合】



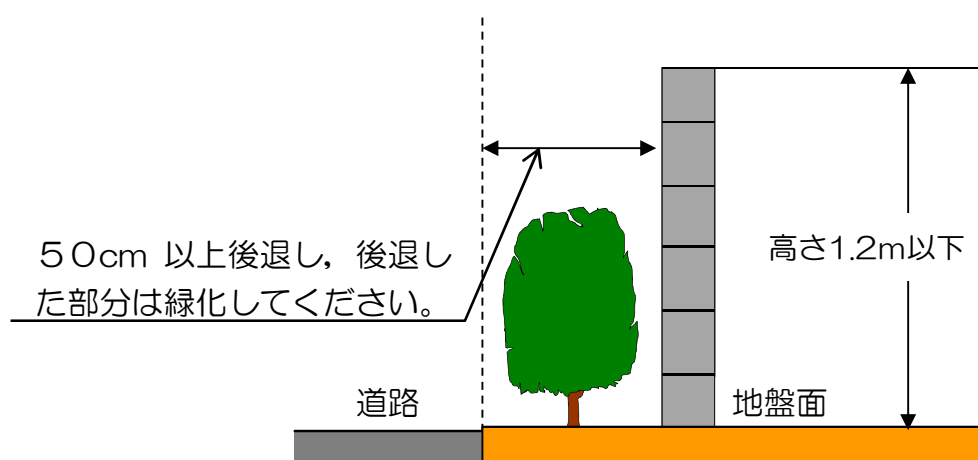
【フェンスを設置する場合】



【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。

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) 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。
(2) 工作物の建築	「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、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。
(4) 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。

地区計画に適合しないと…

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。

届出の方法

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) 14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

15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

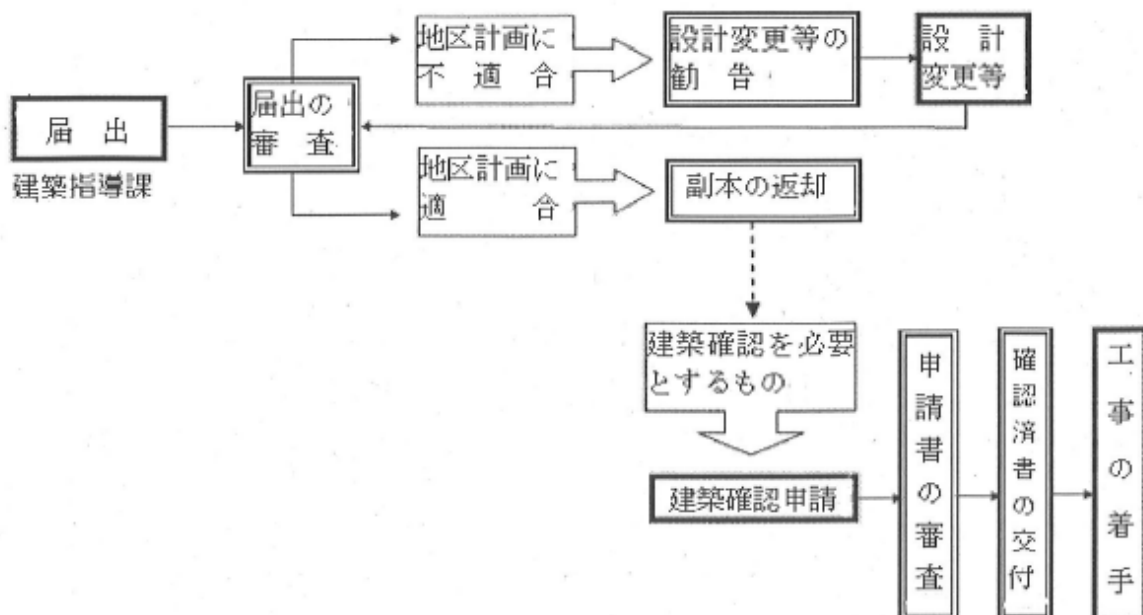
TEL028-632-2576

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。

別記様式第十一の二（第四十二条の九関係）

記入例

地区計画
グリーンパニュー針ヶ谷

の区域内における行為の届出書

平成〇〇年 〇月〇〇日

(あて先) 宇都宮市長

届出者 住所 宇都宮市旭1丁目1-5

氏名 宇都宮 太郎

印

(電話番号) 632-2568

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 宇都宮市針ヶ谷町〇〇番
- 行為の着手予定日 平成〇〇年 〇月〇〇日
- 行為の完了予定日 平成〇〇年 〇月〇〇日
- 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) 建築物の建築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			215.8 ㎡
	(ii)建築又は建設面積	87.00 ㎡	㎡	87.00 ㎡
	(iii)延べ面積	135.00 ㎡ (㎡)	㎡ (㎡)	135.00 ㎡ (㎡)
	(iv)高さ 地盤面から 階数	7.5 m 2 階	(v)用途 専用住宅 (vi)垣又はさくの構造 生垣 高さ1.2m	
	(vii)屋根及び外壁の色彩	屋根: <u>チョコレートグレー</u> 壁: <u>ペーージュ</u>		
(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、各都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。

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判に折り、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。

4. 計画書

宇都宮都市計画地区計画の変更（宇都宮市決定）

都市計画グリーンアベニュー針ヶ谷地区計画を次のように変更する。

名 称		グリーンアベニュー針ヶ谷地区計画
位 置		宇都宮市針ヶ谷町地内
面 積		約6.2ha
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、宇都宮市中心部から南に約7.5km、JR東北本線雀宮駅より2.0kmに位置し、地区周辺には保育園、幼稚園、小学校、中学校があり、文教施設に恵まれている。さらに、当地区は、北側に都市計画道路3・3・104号外環状線、東側には都市計画道路3・4・107号宇都宮東京線（国道4号）といった本市の骨格となる幹線道路に近く、交通の利便性にも良好な地域である。</p> <p>そのような恵まれた環境を活かしながら、安全・安心・利便な住宅地の形成を目指し、歩いて生活が楽しめる街づくりを将来においても維持・保全するものである。</p>
	その他の当該区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>（土地利用の方針） 一戸建て住宅を主体とする良好で快適な居住環境を確保する。</p> <p>（建築物等の整備の方針） 土地利用の方針に基づく良好な街並みの形成を図るため、建築物等の用途の制限のほか、敷地面積の最低限度、壁面の位置、建築物等の高さの最高限度、形態又は意匠、垣又はさくの構造の制限を行う。</p>
建築物等に関する事項 地区整備計画	建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 専用住宅（一戸建） 2. 建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第二（イ）項第2号、8号に掲げるもの 3. 地域集会所 4. 建築基準法施行令第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（建築基準法施行令〈令130条の5〉で定めるものを除く。）
	建築物の敷地面積の最低限度	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（隅切り部分は除く。）までの距離は、1.0メートル以上とする。</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"> 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の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（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5.0メートル以下である建築物の部分はこの限りではない。 4. 道路境界線から1.0メートル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5メートル以下のもの。
	建築物等の高さの最高限度	<p>建築物等の高さの制限は、次の各号によるものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物の高さは、10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. 建築物の各部分の高さは、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、当該部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離に1.25を乗じて得たもの以下としなければならない。
	建築物等の形態又は意匠の制限	<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。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する。</p>
	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2.0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する（地盤面から0.6メートル以下の部分を除く）。</p> <p>ただし、道路境界線から0.5メートル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はない。この場合、仕上がり高さは1.2メートル以下とする。</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1.5メートル以下の透視可能なフェンス等とする（地盤面から0.7メートル以下の部分を除く）。</p> <p>門柱・門袖を設置する場合は、道路境界線から0.5メートル後退し、高さ2.0メートル以下、門袖の長さを片側3.0メートル以内（両側で6.0メートル以内）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1.2メートル以下、仕上がり高さを2.0メートル以下とする。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はない。</p>

「地区計画区域は計画図表示のとおり」

理由

当地区において、周辺環境と調和した良好な住宅地としての環境を形成し、併せてその育成・保全を図

るために、本案のとおり変更するものである。

5. 参考図



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

平成29年3月