

平松本町第一地区のまちづくり

# 地区計画届出の手引き

宇 都 宮 市

# 目次

明るく住みよいまちづくりのために……………	1
地区計画の内容……………	2
地区計画の内容の趣旨及び解説……………	3
生垣の効用……………	9
平松本町第一地区を より魅力的にしていくために……………	10
届出の方法……………	12
届出の書き方……………	14
届出に必要な添付書類……………	15
平松本町第一地区地区計画（計画書）……………	16
壁面制限図……………	17

# 明るく 住みよい まちづくり のために

昭和61年、平松本町第一地区に土地区画整理組合が設立され、4年余り、稲穂が頭をたれていた水田も区画道路が整備され、春には、ハナミズキの花が咲く新しい住宅地として生まれ変わりました。

そこで、地区の皆さんと市では、区画整理による健全な居住環境を維持しつつ、無秩序な建築やミニ開発などによる住環境の悪化を防止し“緑豊かでゆとりとうるおいのあるまち”をつくるため『地区計画』を使ってまちづくりを進めることになりました。

『地区計画』は新しい都市計画の制度で、“まちづくりの目標”と“まちづくりのルール”を都市計画として定め、それに基づいてすみよいまちを作っていこうとするものです。

このパンフレットに示す『平松本町第一地区地区計画』は、望ましいまちの将来像をイメージし、地区の皆さんとともにつくりあげられたもので、平成元年8月15日に都市計画として定められました。

しかし、地区計画が定められただけでは、平松本町第一地区が目標とする緑豊かでゆとりとうるおいあるまちになるとは限りません。まちづくりの目標を実現するためには、建物を建てたり、敷地の区画を変更したりするときに、皆さん一人一人が地区に合うようにしていただくことが大切なのです。

さらに、実現の手だてとして、新たに『地区計画の区域内における行為の届出』をしていただき、市においても、建築確認等の申請前に審査するなど、皆さんとともに住みよいまちづくりを目指してまいります。

このパンフレットは、「届出」の方法を中心に地区計画の内容と趣旨を説明してあります。これを十分ご理解のうえ、あなた自身の手でまちづくりを進めていただきたくお願い申し上げます。

# 地区計画の内容

平松本町第一地区で定められた建築物等に関する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、計画書（16頁）をご覧ください。

項 目	内 容
(1) 敷地の最低規模	165㎡
(2) 壁面の位置	道路の境界線から、建物の外壁等を1.5m以上後退させなければいけません。 ただし、敷地の北側に道路がある場合で建築物の階数や規模により、北側道路に面する部分の壁面位置の緩和があります。
	北側隣地境界線から、建築物の外壁等を1.0m以上後退させなければいけません。
(3) かき・さくの構造	生垣または透視可能なフェンスとし、高さは道路面から1.5m以下とします。
(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。

# 地区計画の内容の趣旨及び解説

当地区では地区計画の目標に“緑豊かでゆとりとうるおいのあるまちづくり”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、かきまたはさくの構造の制限が定められました。

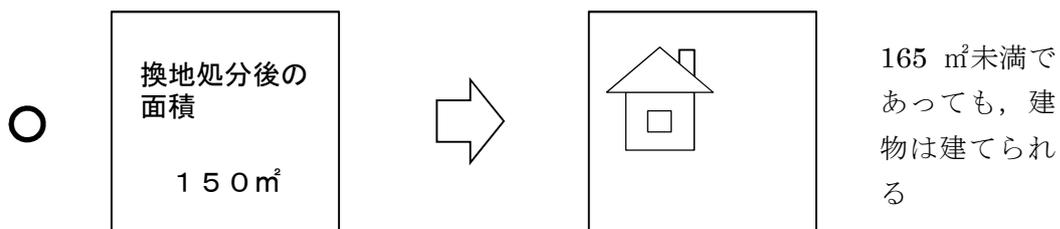
## 敷地面積の最低限度

165 m<sup>2</sup>

### 趣旨

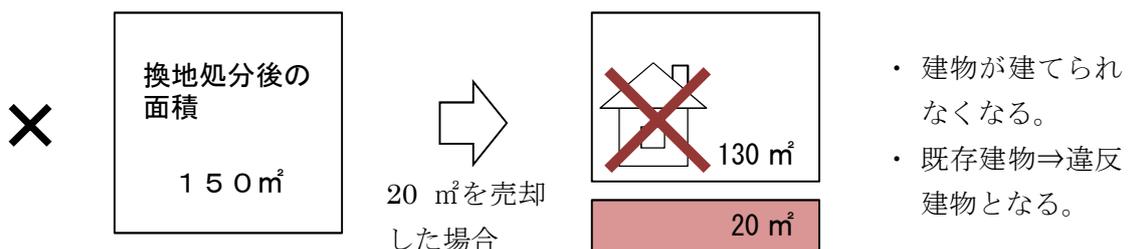
宅地を細分化、ミニ開発することによる居住環境の悪化を防ぐために、平松本町第一地区では、地区にふさわしい敷地面積の最低限度を165 m<sup>2</sup>（約50坪）に決めました。区画整理の換地処分の際、すでに165 m<sup>2</sup>未満である土地については、敷地面積の最低限度は及びません。つまり165 m<sup>2</sup>未満の更地（保留地）であっても、既に建物が建っている165 m<sup>2</sup>未満の土地であっても、その敷地での建築は認められます。

#### <地区計画指定後>

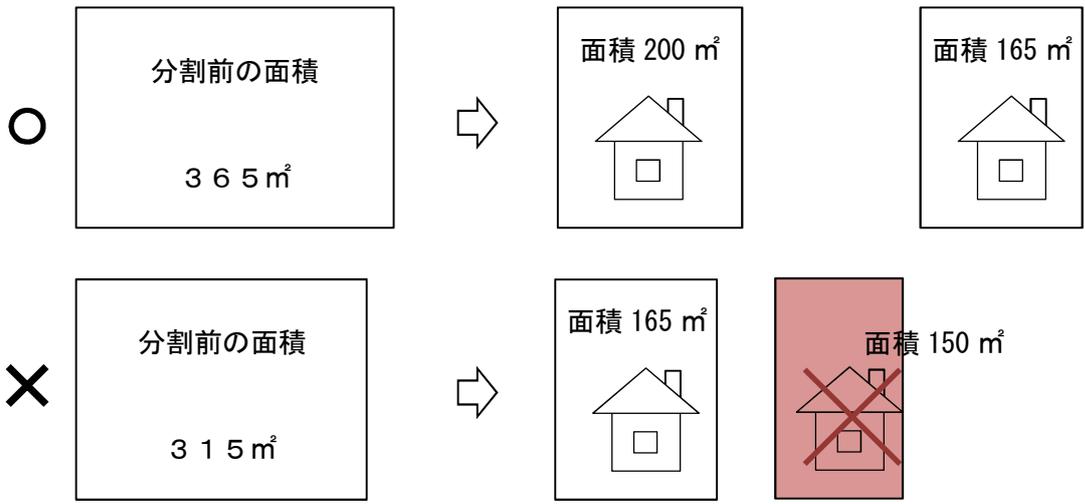


しかし、この165 m<sup>2</sup>未満の土地を地区計画指定後、一部を売却し、当初の面積を減らしてしまった場合には、この特例は認められなくなります。

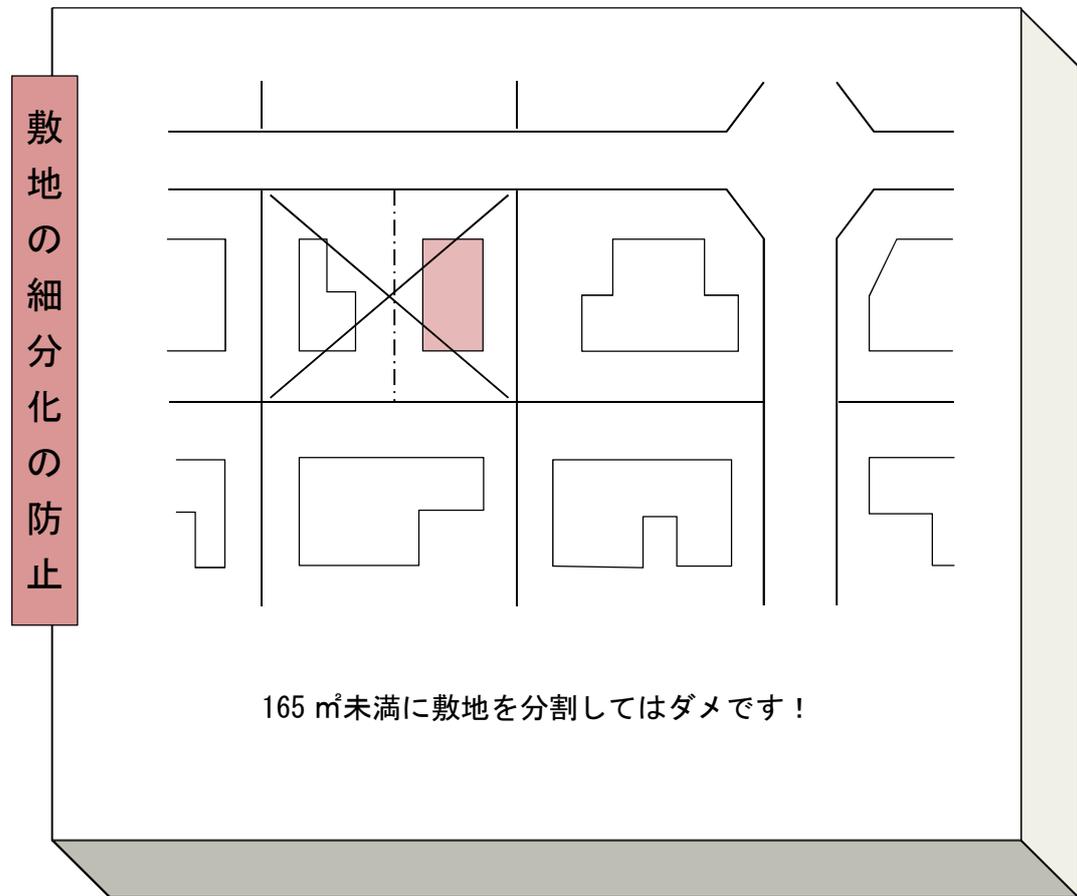
#### <地区計画指定後>



また、地区計画指定前 165 m<sup>2</sup>以上あった土地を、地区計画指定後分割し、あらたに 165 m<sup>2</sup>未満となった土地については建物が建てられなくなります。



建築できないため、  
駐車場、資材置場等  
に利用して下さい。



## 壁面の位置の制限

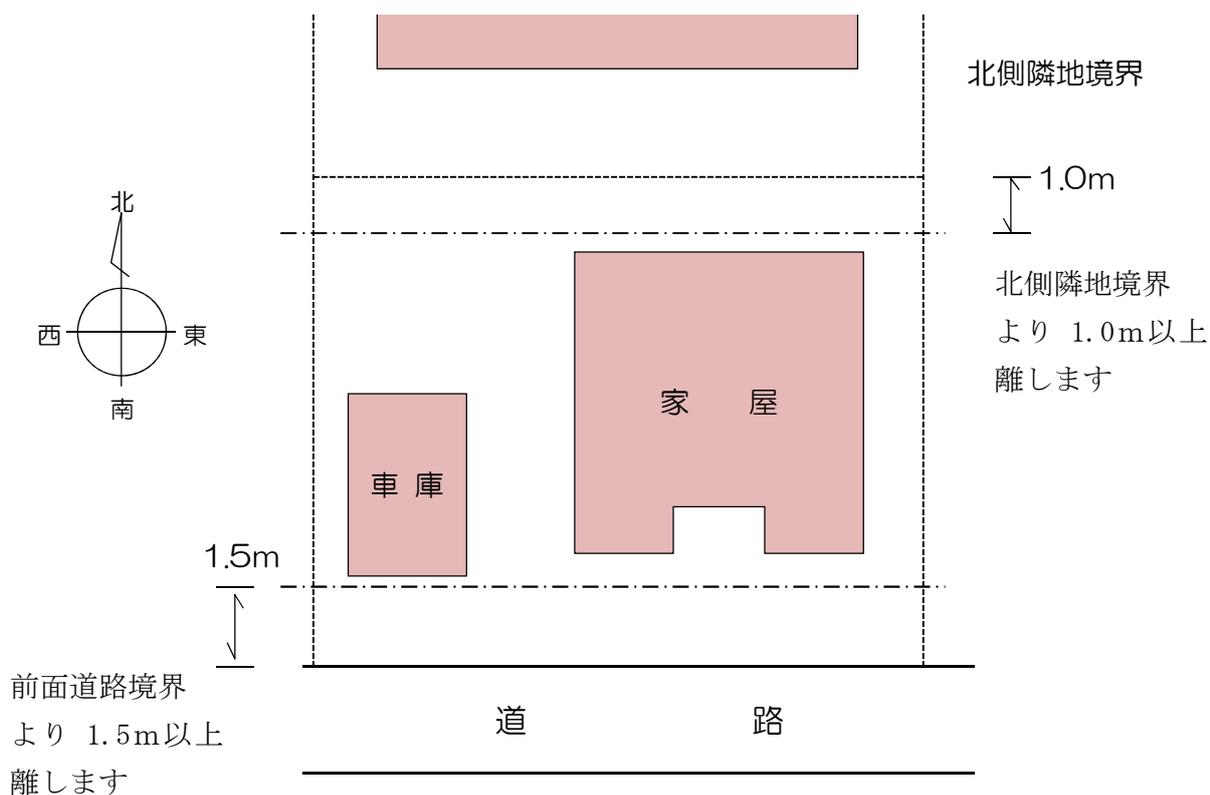
1. 建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、1.5m以上離します。ただし、2階以下の建物で延べ面積500㎡未満の建物の北側道路（17頁参照）に面する部分は1.0m以上でもよいことにします。
2. 建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面から北側隣地境界線までの距離は1.0m以上離します。

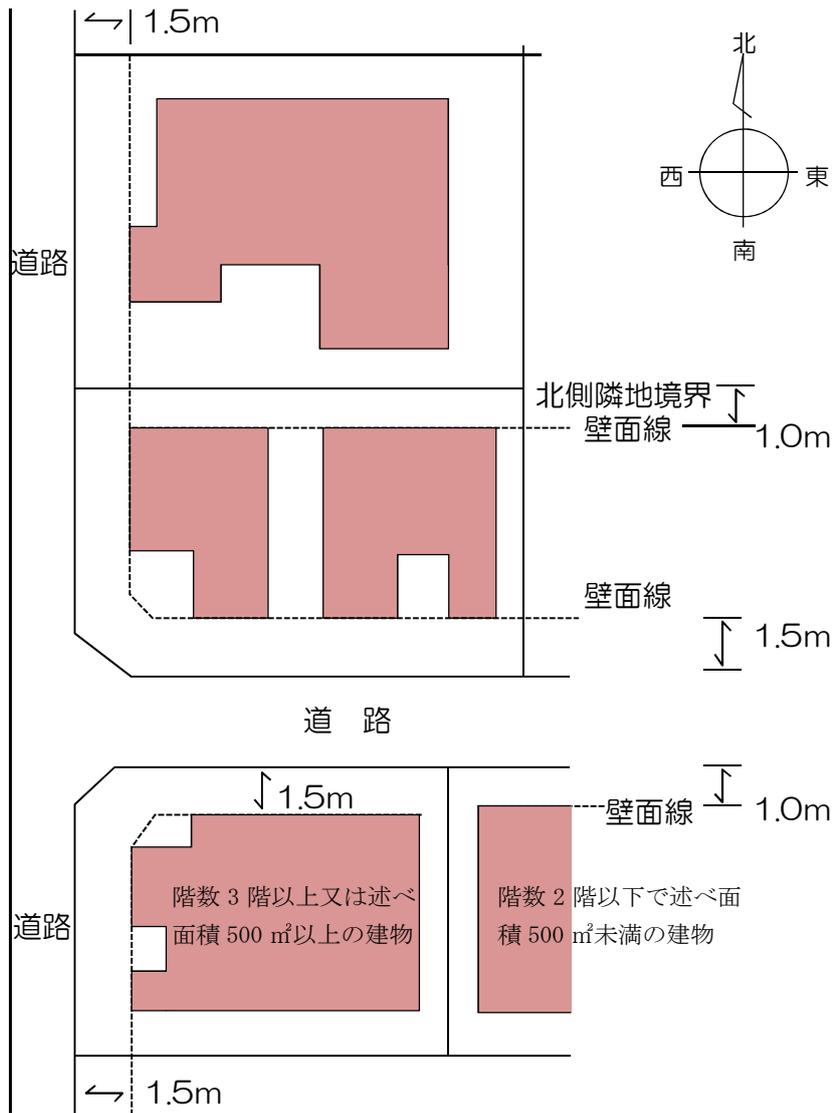
### 趣旨

この規定は、沿道の住宅を一定距離後退させることによって、日照や通風の悪化を防ぎ、プライバシーを保護するとともに、道路沿いの植樹スペースを確保して緑豊かで快適なまちなみをつくるために、定められました。

原則として、道路境界線から建築物の外壁等を1.5m以上後退させますが、北側道路に面する宅地については、その土地利用を考慮して、建築物の階数・延べ面積により外壁等の後退距離の緩和を考えました。

また、北側の宅地の日照や通風を考慮して、北側隣地境界線から1.0m離すこととします。





## 例外

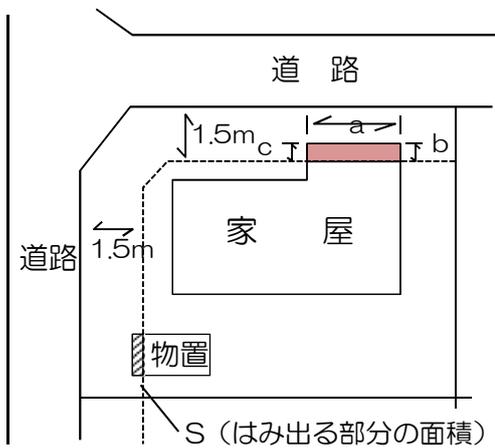
建築物を建てる場合、建築物の外壁などから、道路境界線までの距離を原則として1.5m以上及び北側境界線までの距離を1.0m以上離すこととしていますが、次に当てはまる場合この限りではありません。

- (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

$$a + b + c \leq 3\text{m}$$

$$S \leq 5\text{㎡}$$

▨ の軒高 2.3m以下



## 外壁・屋根の色

外壁や屋根の色彩については、刺激的な原色を避け、良好な住環境にふさわしい落ち着いた色調とします。

### 趣旨

まちなみを決める大切な要素として、建物の色彩は特に重要です。

落ち着いたたたずまいと緑豊かなうるおいある住宅地としてのまちなみを形成するため、刺激的な原色を避けて、植栽、まちなみなどと調和する色調にしてくださいよう決めました。

例えば、外壁には白・茶色など、屋根には黒・茶・青色などを使用してはかたがでしょう。



## かき又はさくの構造の制限

道路に面した側のかき又はさくの構造は、次に掲げるものにします。

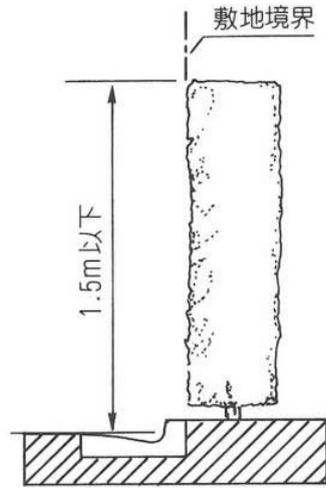
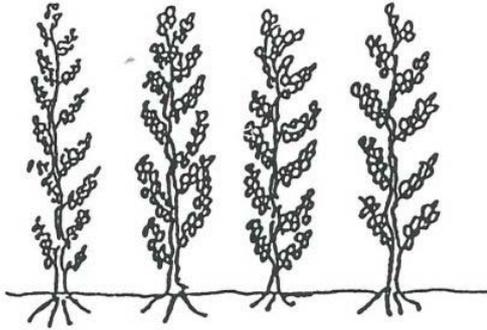
1. 生垣で、仕上げの高さが道路面から 1.5m 以下のもの
2. 道路面から高さ 0.6m 以下のコンクリートブロック・レンガ・石積等の基礎部分の上に透視可能なフェンスを施したもの、又は植栽を組み合わせたもので、仕上げ高さが道路面から 1.5m 以下のもの

### 趣旨

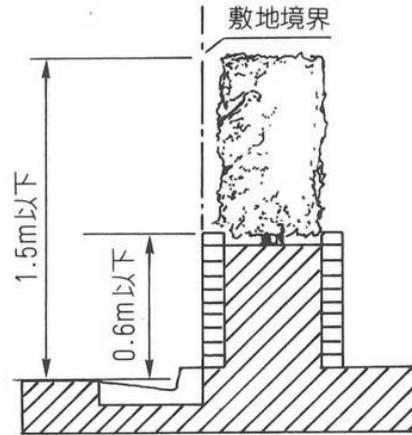
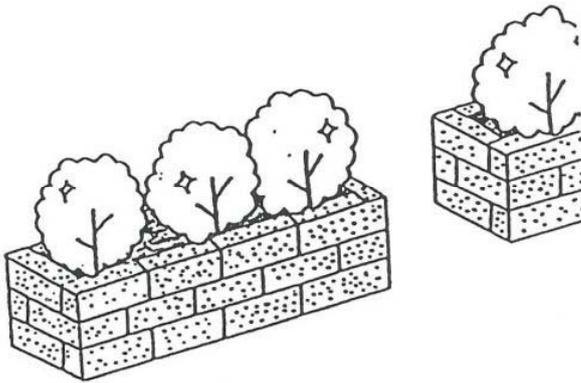
敷地まわり、特に道路沿いの緑化を推進して、緑豊かなまちなみを形成するとともに、震災時など防災上の問題があり景観上もあまり好ましくないブロック塀の使用を避け、安全で快適な環境をつくるためにかき又はさくの構造を定めました。

また、生垣などの高さを制限することにより通行人への圧迫感を防止し、生垣越しに近隣とのおつき合い、コミュニケーションの活発化を図るため、生垣などの仕上げ高さの制限も決めました。

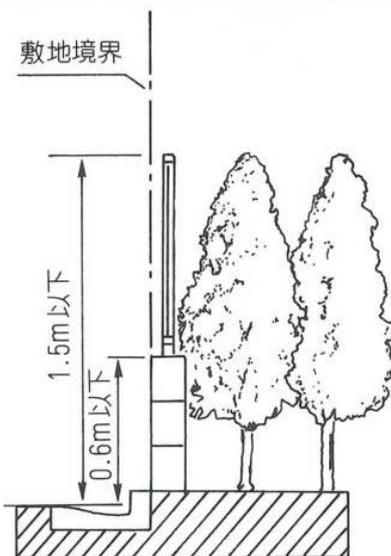
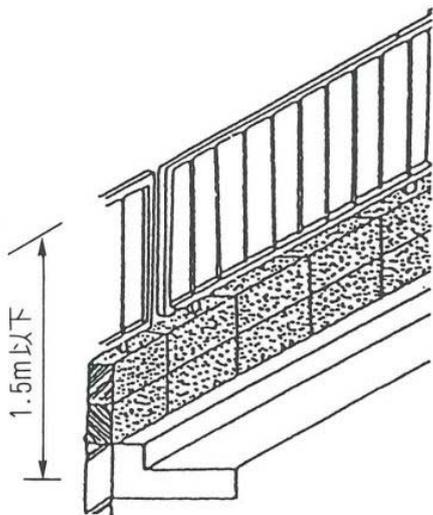
① 生垣



② 石積と植栽を組み合わせた場合



③ 透視可能なフェンスを使用した場合



緑豊かなまちづくりを進めるため、宅地内の緑化に努めましょう。

# 生垣の効用

## ○生垣のはたらき

### 1. 敷地の境界を示し、外部からの目隠しとなります。

生垣は塀などと同じく、隣地や道路との境界を明確にし、プライバシーを守ります。さらに、軟らかい区切りのため、通行人や周囲の人々にうるおいを与えます。

### 2. 環境を良くする。

生垣は、身近な自然として四季の変化を楽しませてくれます。植物と空気中の炭酸ガスを取り除き、酸素を供給するなど空気を浄化します。

### 3. 適当な防風、通風があります。

生垣は、しゃ断された塀と違い、適当な通風がありますので、衛生上好ましいといえます。

### 4. 火災から守ります。

火災に対して生垣などまったく用を成さないと思われがちですが、大火でない限り防火の効果があります。

### 5. 地震に強い。

地震時のコンクリートブロック塀の倒壊が社会問題になったところですが、生垣は地震の際の安全性の面からも見直されています。

## ○生垣に適する樹木

	樹 木 の 種 類
枝葉がこまかく、刈り込みによいもの	サワラ、ヒノキ、カイヅカイブキ、ニツコウヒバ、イヌツゲ、マサキ、ドウダンツツジ
葉が美しいもの	ベニカナメモチ、トウダンツツジ、ツバキ
花が美しいもの	ツバキ、サザンカ
日影に強いもの	ヒイラギモクセイ、ネズミモチ、サンゴジュ、イヌツゲ
火災に強いもの	サンゴジュ、マサキ、ネズミモチ、ヒイラギモクセイ

# 平松本町第一地区をより魅力的にしていくために

平松本町第一地区をより**住み**よく魅力的にしていくために、地区計画で定めた取り決め以外にも、本地区では、下記のような**まちづくりガイドライン**を定めました。建築計画・駐車場計画などを検討する場合には、次の事項にも留意してください。

## ①緑化の推進

うるおいのある住環境をつくるため、建物まわりや建物のバルコニーなどできるだけ緑化します。また、庭先や角地に高木を植えてシンボルとしたり、受水槽などの附属施設や駐車場の目隠しをする緑の活用は、町の魅力を高めるだけでなく、地区の皆さんの地域環境への心配りを感じさせます。

現在、市では、皆さんの緑化のお手伝いをするため自ら居住する住宅の建築主や購入者に住宅新築記念樹木の贈呈制度を設けています。

\*住宅記念樹贈呈についてのお問い合わせは **景観みどり課みどり活用係** 028 (632) 2593  
\*花や緑作りなどのご相談は **緑の相談所** 028 (636) 7621



玄関まわりのシンボルツリーは印象深い風景をつくれます。



生垣や塀越しに見られる草花はまちなみのアクセントとなります。

## ②駐車場の設置

共同住宅、スーパーマーケットなど大規模店舗、事務所など自動車駐車が考えられる建築物には、建築計画段階から駐車場計画**について**十分検討してください。

駐車場がなかったり、駐車場を過少に計画すると、入居者募集時に誘致条件が不利になったり、経営上、魅力や活力に欠けてきます。さらに、敷地外にあふれた違法駐車により、街の機能も低下してきます。

また、駐車場を設置する場合には、安全性を十分考慮するとともに、街並みとの調和をはかるため、設置、形状、緑化などにも配慮してください。

### ③駐輪場（自転車等二輪車置き場）の設置

設置された自転車，道路にあふれた自転車は，街の美しさを台無しにします。自転車利用者が多く予測される共同住宅，スーパーマーケット，病院などの施設には駐輪場・駐車施設を設け，道路や敷地外に散乱させないように配慮してください。

### ④ゴミ置き場の設置

共同住宅等の住宅系，スーパーマーケットなどの物販系の建築物は特に，ゴミ置き場が大切です。道路にむき出しにならないよう，臭気など無いよう，景観上・衛生上，十分考慮し場所，規模，構造など検討の上，ゴミ置き場を設置して下さい。



緑化された駐車場と自転車置き場。敷地周囲にやわらかみとうるおいを与えます。



整備された植樹帯とゴミ置き場。建主・設計者の心配りが感じられます。

### ⑤看板広告物の設置

建築物は都市の景観に配慮しても，広告物までは配慮が行き届かないのが現状です。街頭に無秩序に氾濫し，色彩が派手な広告物が都市の景観をそこねています。

広告物の設置にあたっては，宇都宮市屋外広告物条例に基づくものとし，赤・黄・黒色等の色彩や発行塗料で周囲の美観風致を害するものや交通の安全のさまたげのおそれのあるものを使用しないで下さい。

屋外広告物



# 届出の方法・・・建築物等の新築や増改築の際には手続きを

## 届出とは

地区計画の目標は、**個々**の建築行為などを規制、誘導することによって実現されていきます。そのため、地区整備計画区域内に建築物の新築・増改築・移転・修繕したり、宅地造成等を行う場合、**個々**の行為について「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。

## 勧告とは

届出の行為が地区計画に適合しない場合は、設計変更等の勧告を市長が行います。

建築物の新築・増改築に必要な「建築確認申請」も、地区計画に適合しない場合、建築確認が受けられない場合があります。

**届出の必要な行為** ……届出の必要な行為で主なものは次のとおりです。

行 為	内 容 説 明
(1) 建築物の建築	「建築物」には車庫、物置、建築物に附属する門又は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」には、かき、さく、へい、門、広告塔、看板などが含まれます。
(3) 建築物、工作物の形態・意匠の変更	建築物等の屋根・外壁の色彩の変更及び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、盛土、及び区画等の変更

届出が必要かどうか判断が難しいときには、都市計画課までお問い合わせください。

## 届出の方法

### 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

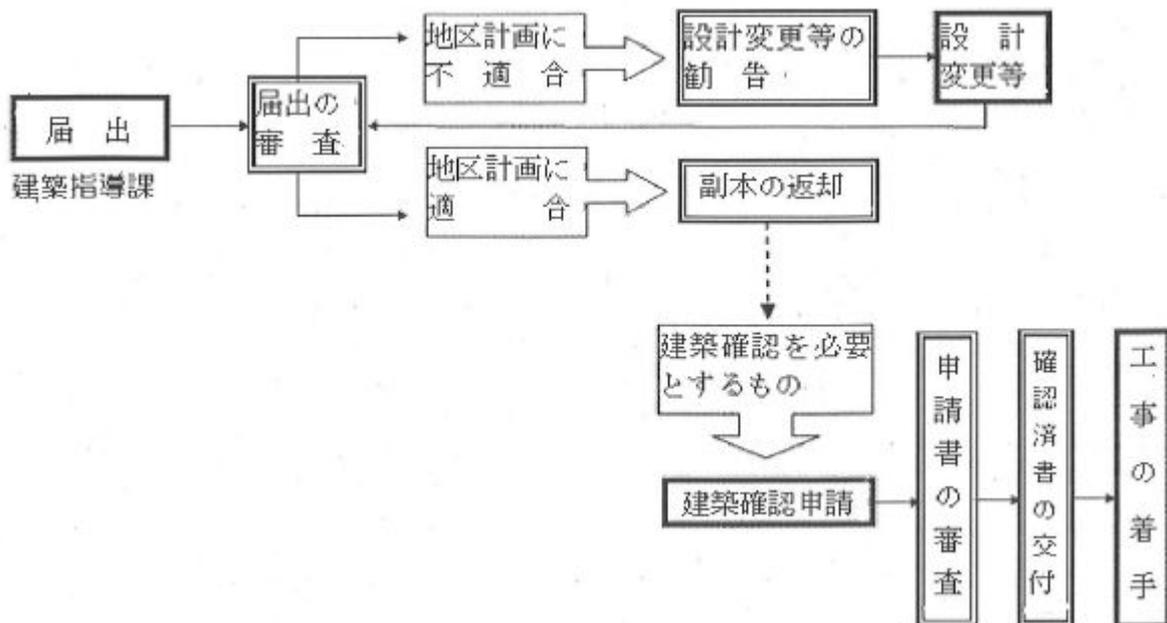
宇都宮市都市整備部建築指導課 Tel 028-632-2576

### 3. 届出時期

工事(行為)着手日の30日前までに

※届出の行為(設計又は施行方法)を変更した場合、再度変更届出書(添付図書を含む)を提出してください。

## 届出から工事着手まで



# 届出書の書き方

届出書等の記入は、下記の例を参考にしてください。  
記載方法について、くわしくは建築指導課へお問い合わせください。

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  
○○○○○○地区 } の区域内における行為の届出書  
平成○○年 ○月 ○日  
宇都宮市長 殿

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

- 行為の場所 宇都宮市 ○○○町○○番地
- 行為の着手予定日 平成○○年 ○月 ○日
- 行為の完了予定日 平成○○年 ○月 ○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		m <sup>2</sup>
建築物の建築又は工作物の設計の概要	(イ) 行為の種類 (建築物の建築・工作物の建設) (新築・改築・増築・移転)			
	(ロ) 設計の部分	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>
	(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：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 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 ( ) 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		平成 年 月 日
氏名 電話		

## 届出に必要な添付図書

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。

# 平松本町第一地区地区計画（計画書）

平成元年 8 月 1 5 日 決定

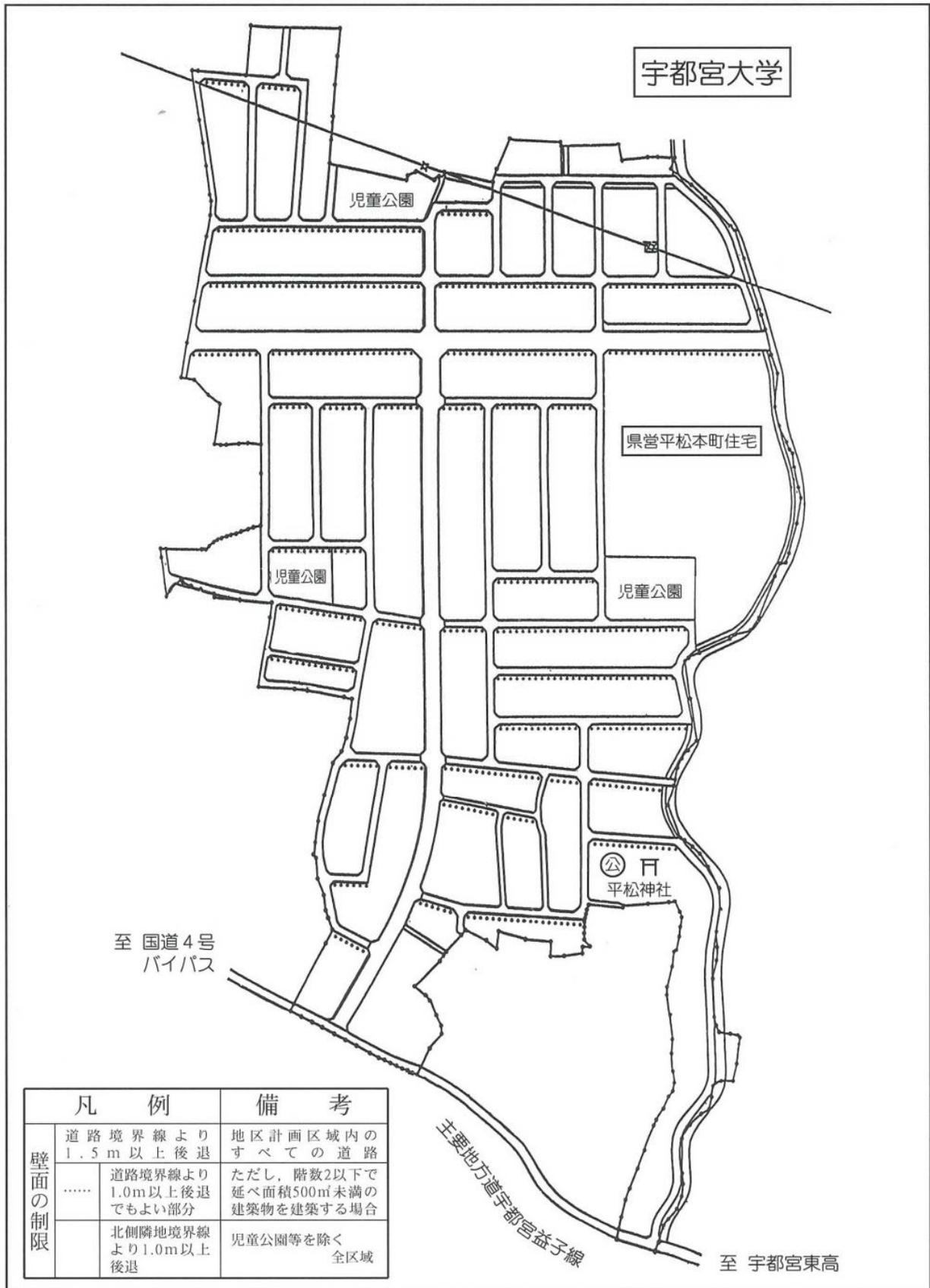
宇都宮市告示第 2 3 2 号

名 称	平松本町第一地区 地区計画	
位 置	宇都宮市平松本町	
面 積	約 2 7 . 5 h a	
地区の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は、J R 宇都宮駅より盗難に 3 k m に位置し、北側は国立宇都宮大学に接し、平松本町第 1 土地区画整理事業の施行により健全で良好な市街化を図るため、道路、公園等の公共施設及び宅地の整備がなされている地区である。</p> <p>地区計画の策定により、さらに良好かつ適切な居住環境を形成するため、宅地の細分化、未開発による環境の悪化を防止する。また、建築物の計画的誘導や生垣などの設置により“緑豊かでゆとりとうるおいのある”住宅環境の形成をはかる。</p>
	土地利用の方針	<p>地区内の土地利用は、中・低層建築物を主体とした街区とし、敷地の細分化を防止するため、敷地面積の最低限度を設定して良好な住宅街区としての土地利用をはかる。</p>
	地区施設の整備方針	<p>地区施設は、土地区画整理事業により整備されており、本地区の区画道路は、地区計画の目標に照らして安全で快適な生活道路とする。</p>
	建築物等の整備方針	<p>地区内にゆとりある居住環境を快適な街並景観をつくりだすため、建築物の壁面の位置及びかき又はさくの構造の制限を行う。</p>

地区整備計画	建築物等に関する事項	敷地面積の最低限度	建築物の敷地面積の最低限度は 1 6 5 平方メートルとする。	
		壁面の位置の制限	道路境界線からの距離	<p>建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は 1 . 5 メートル以上とする。</p> <p>ただし、敷地の北側に道路がある場合で、階数が 2 以下で延べ面積が 5 0 0 平方メートル未満の建築物を建築するときの北側の道路に面する部分については 1 . 0 メートル以上とすることができる。</p>
			北側隣地境界線からの距離	建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面から北側隣地境界線までの距離は 1 . 0 メートルとする。
	かき又はさくの構造の制限	<p>道路に面する側のかき又はさくの構造は、次の各号の一に掲げるものとする。</p> <p>1 . 生垣で、仕上げ高さが、道路面から 1 . 5 メートル以下のもの</p> <p>2 . 高さ 0 . 6 メートル以下のコンクリートブロック、レンガ、石積み等の基礎部分の上に透視可能なフェンスを施したもの又は植栽を組み合わせたもので、高さが道路面から 1 . 5 メートル以下のもの</p>		
	建築物の意匠の制限	建築物の外壁及び屋根の色彩は、刺激的な原色を避け、良好な住環境にふさわしい落ち着いた色調のものとする。		
「区域及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」				

(理由) 当地区は、土地区画整理事業により基盤整備が行われている区域であり、さらに合理的な土地利用と良好な住環境の形成をはかるため、地区計画を決定する。

# 壁面制限図



凡 例		備 考
壁面の制限	道路境界線より1.5m以上後退	地区計画区域内のすべての道路
	…… 道路境界線より1.0m以上後退でもよい部分	ただし、階数2以下で延べ面積500㎡未満の建築物を建築する場合
	北側隣地境界線より1.0m以上後退	児童公園等を除く 全区域

地区計画について、ご質問、ご相談がありましたら  
下記までお問い合わせください。

〒320-0815 宇都宮旭 1-1-5

**宇都宮市都市整備部建築指導課**

028-632-2576

**宇都宮市都市整備部都市計画課**

028-632-2565

平成 10 年 3 月作成

