

グローイングタウン西川田地区の まちづくり

地区計画の手引き



宇 都 宮 市

目 次

1. はじめに 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. 新築や増改築の際の手続き・・・・・・・・・・	10
5. グローイングタウン西川田地区計画（計画書）・・・	14
※ グローイングタウン西川田地区計画（計画図）	
※ グローイングタウン西川田地区計画の足跡	

1. はじめに——地区計画制度とは

グローイングタウン西川田地区は、交通利便性の高い市街地南西部に位置し、民間開発によって道路・公園等の公共施設が計画的に整備され、良好な居住環境を有する低層住宅地を形成しています。

その良好な居住環境や優れたまちなみを、そこに住んでいる人たちが主体となって、将来においても守り、育てていくために「グローイングタウン西川田地区計画」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。

2. 地区計画の内容

グローイングタウン西川田地区は、地区内を「住宅専用地区A」と「住宅専用地区B」の2つの地区に分けて、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になりました。

地区名	住宅専用地区A	住宅専用地区B
地区の概要	良好な環境の低層住宅を中心とする地区です。	

グローイングタウン西川田地区で定められた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、3～9ページをご覧ください。

地区の区分	住宅専用地区A (約3.6ha)	住宅専用地区B (約0.4ha)
建築物等の用途	1 一戸建ての住宅 2 併用住宅（店舗等の床面積が50㎡以下） 3 診療所 4 地域集会場 5 ガス施設 6 前各号に付属するもの	
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及び隣地境界までの距離は1m以上	
建築物等の高さの最高限度	最高高さ10m (道路斜線制限、北側斜線制限)	
建築物等の形態又は意匠	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。	
かき又はさく の構造	道路境界に面する塀の構造は生垣又は透視可能なフェンスとする。	

3. 地区計画の内容の趣旨と解説

住宅専用地区 A 及び住宅専用地区 B の項目

【建築物の用途の制限】

一戸建て住宅を主体とした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るものとします。

- 1 一戸建ての住宅
- 2 店舗や事務所が兼用された一戸建ての住宅(店舗や事務所に制限があります。)
- 3 診療所
- 4 地域集会所
- 5 ガス施設等
- 6 前各号の建築物に付属するもの

解 説

- 一戸建てと限定しておりますので共同住宅や長屋住宅等は建築することができません。
- 店舗や事務所は、住宅で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以下、かつ、50㎡(約15坪)以下までは、建築できます。この店舗や事務所の種類は次のとおりです。

- 事務所(汚物運搬用自動車、危険物運搬用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内に設けて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、貸衣装屋、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、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(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。)
- 自家販売のために食品製造業(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、これに該当せず建築することはできません。

【敷地面積の最低限度】

過小宅地を防止するため、現状の標準規模である

150平方メートル

とします

趣 旨

新しい市街地にふさわしいゆとり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。敷地を分割し、それぞれの地区に掲げる面積未満になりますと、その敷地には建築できなくなります。

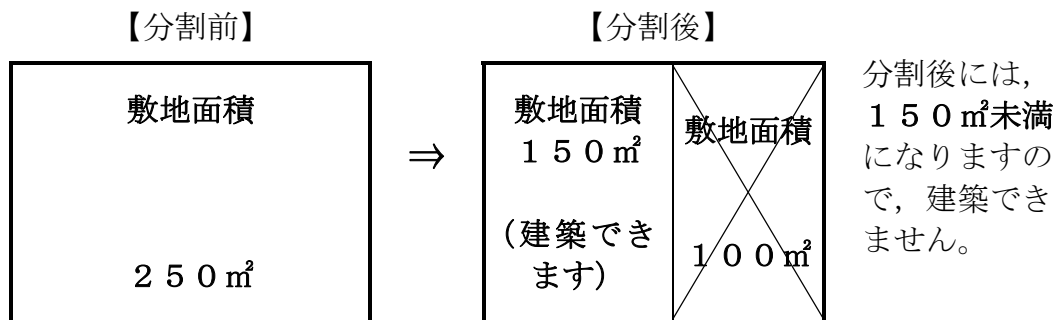
※ ただし、現在の面積が **150㎡未満の敷地**については、それよりも**更に細分化しなければ建築することができます**。

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。

現在、250㎡の敷地を持っている方が将来分割して150㎡と100㎡の敷地にすると100㎡の敷地には、建築することが出来なくなります。

また、現在敷地面積が150㎡未満の方は、それよりも小さくしなければ、将来においても適法な状態として建築行為をすることが出来ます。



【建築物等の形態又は意匠の制限】

現在の居住環境の維持・保全を図るため、次の項目を定めます。

- 1 壁・屋根の色彩は、原色を避け落ち着いたものとしします。
- 2 看板等の広告物は、周囲と調和した必要最小限のものとしします。
- 3 車庫を設置する場合は、開放性があるものとする等、周辺との調和に配慮したものとしします。

解 説

壁、屋根の色彩は、原色を避け住宅地にふさわしい落ち着いたものにしします。また、看板や車庫を設置する場合は、周辺との調和に配慮することにより、現在の居住環境や優れたまちなみの維持、保全を図ります。



住宅専用地区 A の項目

【壁面の位置の制限】

現状の後退距離を維持するため、
道路境界線又は隣地境界線から 1メートル以上離すものとします。
ただし、次の建築物等には特例があります。

- 1 出窓等の局部的な部分や道路の隅切りなどに突出する部分
- 2 母屋に附属する小規模な物置等
- 3 高さ 3メートル以下の自動車車庫

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、緑豊かなまち並みをつくるために、建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ます。

解 説

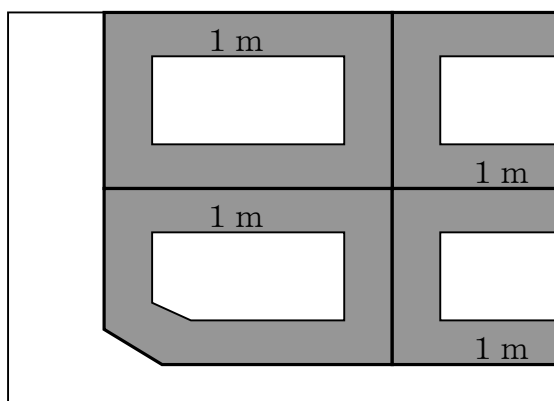
【計画図で示した部分】

住宅専用地区 A の地区内で、住宅専用地区 A 以外の私有地との隣地境界からの後退に限っては、適用除外とします。

【壁面の後退が緩和される建築物等または建築物の部分】

また、局部的な部分や附属の自動車車庫などについては、これまでに定めた地区計画の事例を参考にして緩和するものとして下記のとおりです。

- 1 出窓等や道路の隅切りに面する部分などの局部的に突出する部分は、突出している部分の外壁や柱の中心線の長さの合計が 3 m までは緩和されます。
- 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 m² までは突出して建築することができます。
- 3 自動車車庫で高さが 3 m 以下のものは、突出して建築することができます。

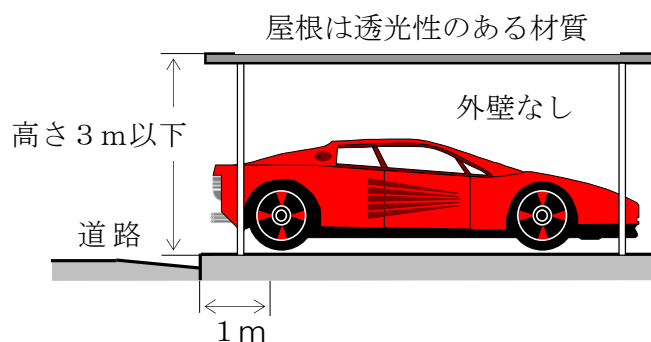


■には、建築物の外壁や柱を突出して建築することは出来ません。

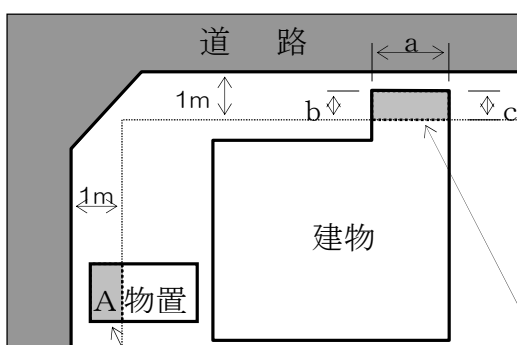
【特例】

建築できます

<車庫の場合>



建築できます



軒の高さ2.3m以下
面積 $A \leq 5 \text{ m}^2$

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

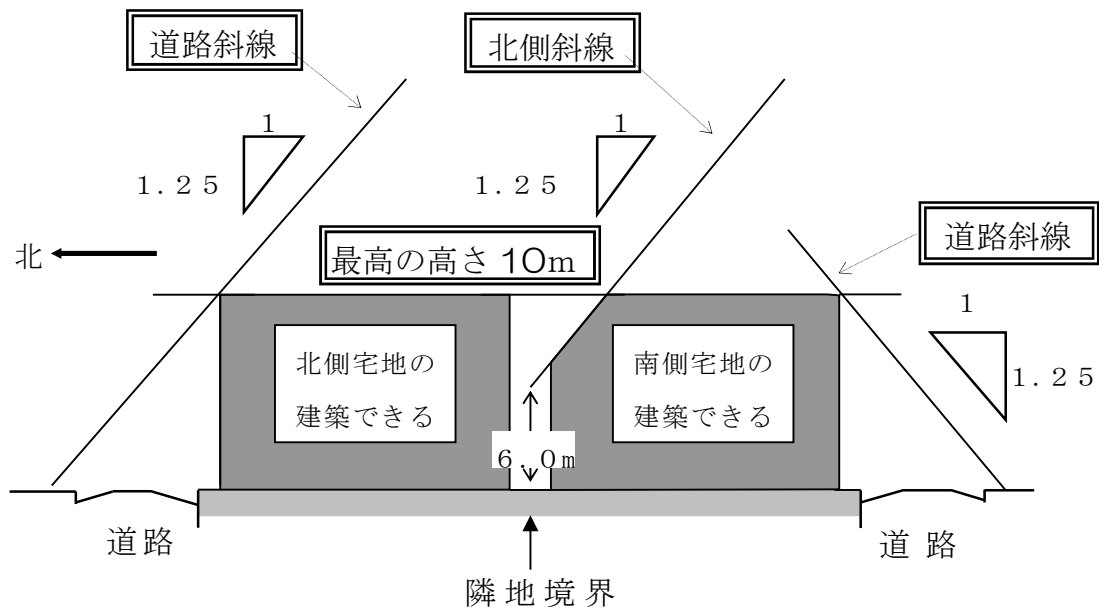
【建築物の高さの制限】

低層住宅を主体とした良好な居住環境を維持するため、次のような制限とします。

- 1 地盤面から最高の高さ10メートル以下
- 2 北側斜線制限

解説

- ・建物の最高の高さを10mとします。
- ・北側斜線制限は、北側の建物の日照、通風、採光を確保します。（当地区北側の民有地に隣接している宅地の北側斜線に限っては、適用除外とします。）



【かき又はさくの構造の制限】

道路に面する側の塀の構造は生垣にするか、または、フェンスや木柵等の透過性のあるものとします。フェンスなどを設置する場合は、基礎の高さは 60 cm以下とします。

趣旨

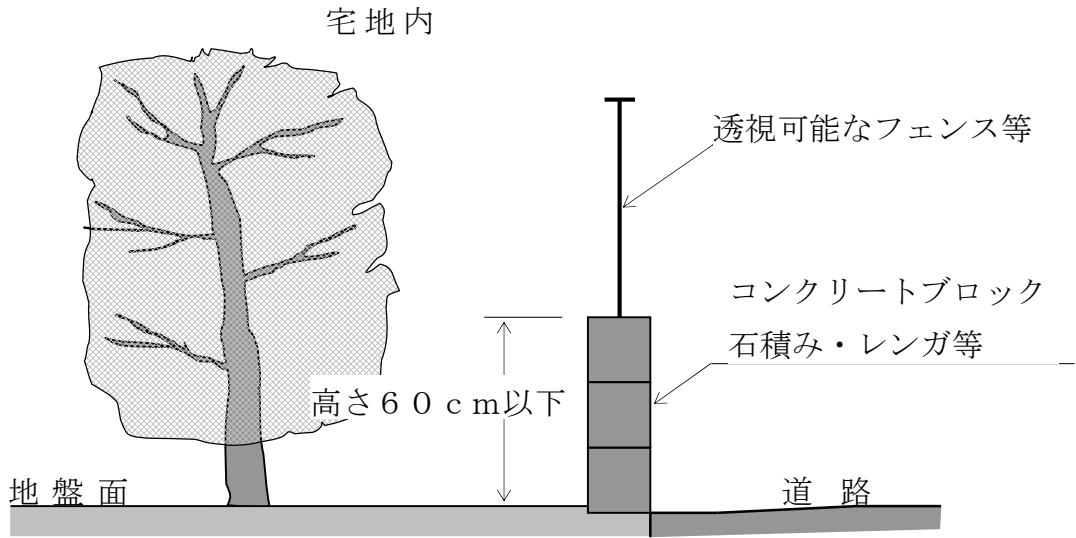
緑豊かなまち並みをつくとともに、震災時の防災や景観を考慮して、かき又はさくの構造の制限を定めます。

解説

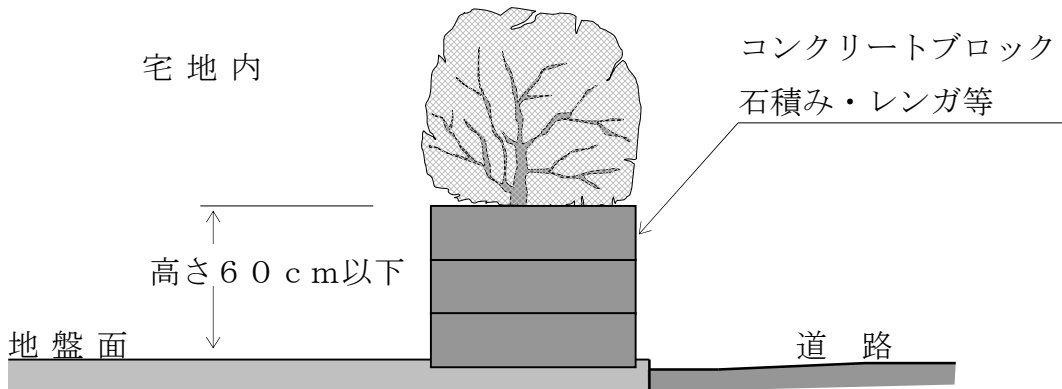
緑豊かな街並をつくとともに、震災時の防災や景観を考慮して、道路に面する部分のかき又はさくの構造に制限を設けました。

道路に面する部分（道路境界から 1m を超える部分を除く）は、大谷石やブロック塀などは、原則として制限されます。

【フェンス等を設置する場合】



【生垣等の場合】



4. 新築や増改築の際の手続き

地区計画の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、かき、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、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、区画などの変更をいいます。

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。

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) 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

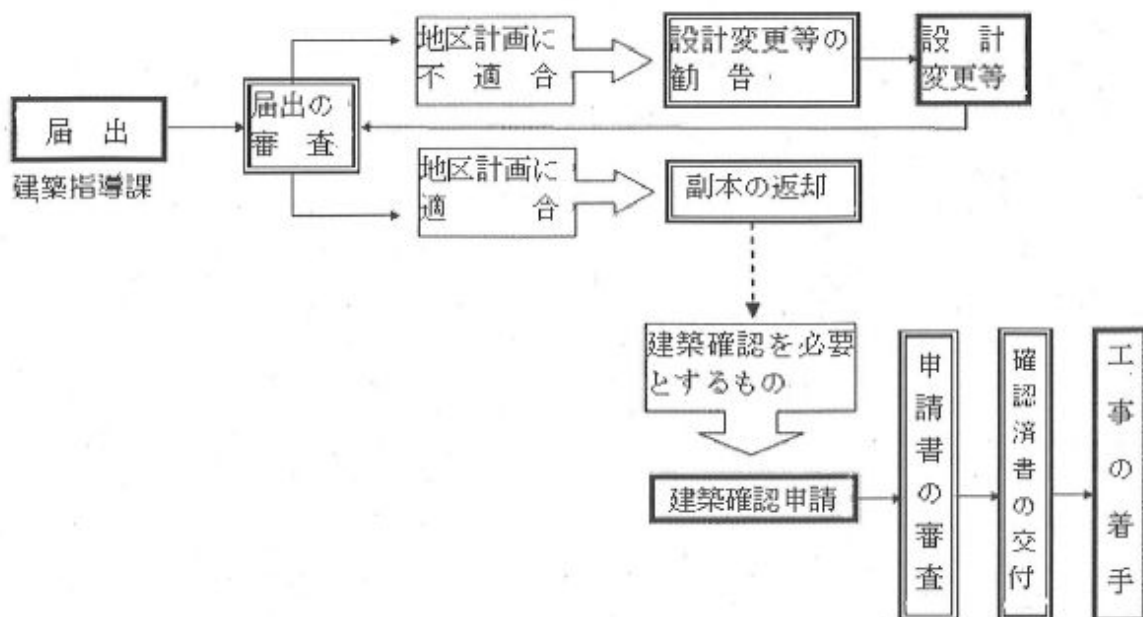
TEL 028-632-2576

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
 ○○○○○地区

宇都宮市長 殿

の区域内における行為の届出書
 平成○○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 平成○○年 ○月 ○日
- 6 行為の完了予定日 平成○○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 ²
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	届出部分	届出以外の部分	合計
	(i)敷地面積			○○○ m ²
	(ii)建築又は建設面積	○○○ m ²	○○○ m ²	○○○ m ²
	(iii)延べ面積	○○○ m ²	○○○ m ²	○○○ m ²
	(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 ²				

備考

- 1 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。
- 2 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。
- 3 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。
- 4 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。
- 5 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。
 - (1) 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。
 - (2) 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。
- 6 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	
	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. グローイングタウン西川田地区計画(計画書)

平成13年11月1日決定

宇都宮市告示第436号

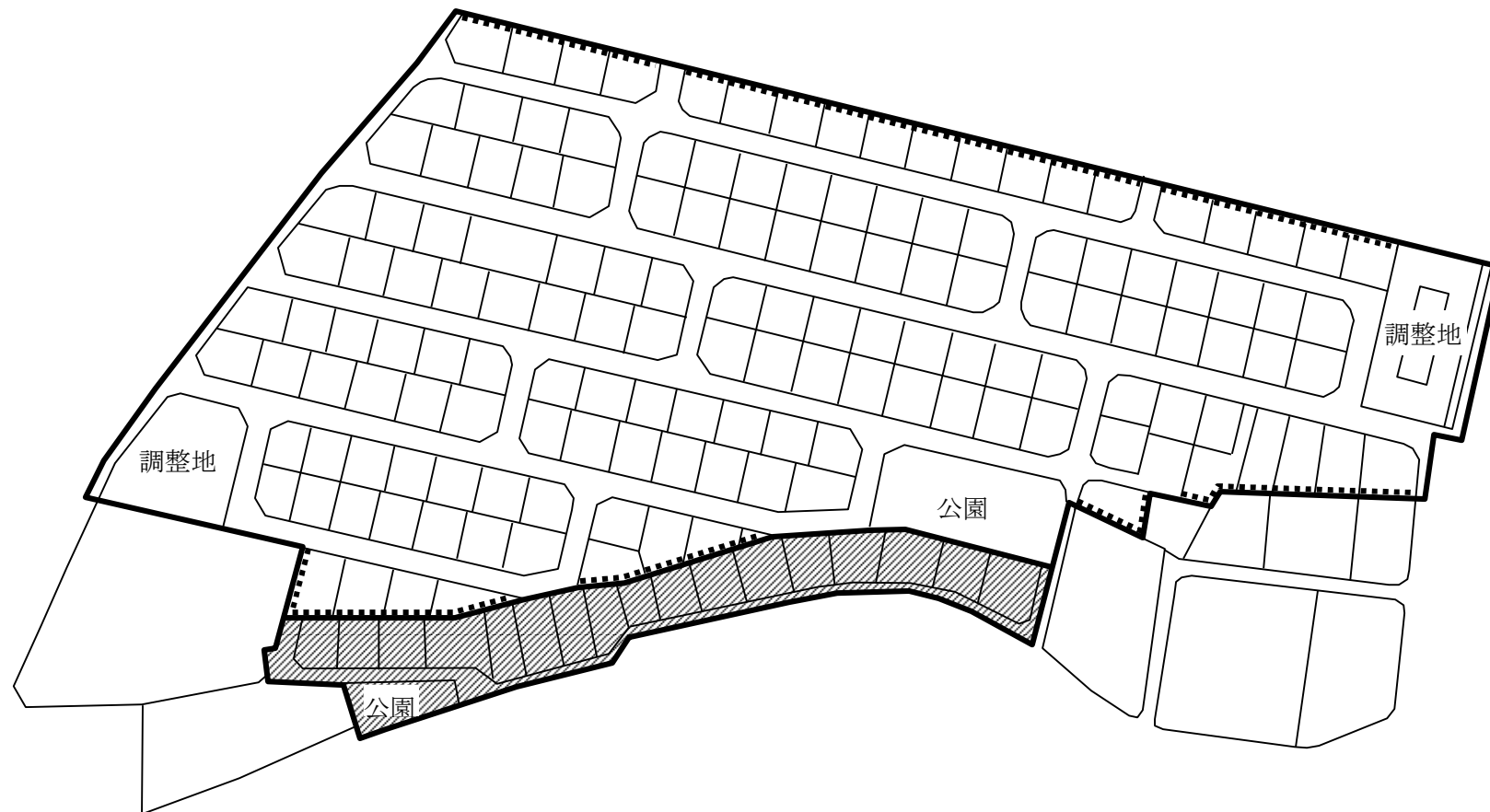
名称		グローイングタウン西川田地区計画	
位置		宇都宮市西川田南二丁目地内	
面積		約 4.0 ha	
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>当地区は、交通利便性の高い市街地南西部に位置し、民間開発によって道路・公園等の公共施設が計画的に整備され、良好な居住環境を有する低層住宅地を形成している。</p> <p>この良好な居住環境や優れたまちなみを、住民が主体となって維持・保全し、将来においても更に育成していくことを目標とする。</p>	
	その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>(土地利用の方針)</p> <p>低層住宅地としての土地利用を維持し、良好で快適な居住環境を保全するために、区域内を住宅専用地区A及び住宅専用地区Bの二地区に区分し、それぞれの特性に応じた建築物等の制限を行う。</p> <p>ゆとりのある住宅地を保全するため、建築物の敷地面積の最低限度を制限し、敷地の細分化を防止する。</p> <p>また、地区内の緑化を推進するため、住宅専用地区Aについては、かき又はさくの構造を制限する。</p> <p>(建築物等の整備方針)</p> <p>住宅専用地区Aについては、建築物等の用途、壁面の位置、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は意匠の制限を行う。</p> <p>住宅専用地区Bについては、建築物等の用途、建築物等の形態又は意匠の制限を行う。</p>	
地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称
		地区の面積	地区の名称
		住宅専用地区A	住宅専用地区B
		約 3.6 ha	約 0.4 ha
	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 一戸建ての住宅 2 一戸建ての住宅で建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）第130条の3の各号の一に掲げる事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち、延べ面積の二分の一以上を居住の用に供するもの（ただし、事務所、店舗その他これらの用途に供する部分の床面積の合計は、50平方メートル以下とする。） 3 診療所 4 地域集会所 5 建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2(イ)欄第9号に掲げる公益上必要な建築物 6 前各号の建築物に附属するもの（令第130条の5の各号に掲げる建築物を除く。） 	

地区 整備 計画	建築物等 に関する 事項	地区の名称	住宅専用地区A	住宅専用地区B
		建築物の敷地面積の最低限度	150 m ² (ただし、当該地区計画の決定告示日に上記未満のものは、その面積とする。)	
		壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、道路境界線及び隣地境界線（住宅専用地区Aの地区界となる隣地境界線を除く。）までの距離は、1メートル以上としなければならない。</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> <p>1 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下であるもの</p> <p>2 物置その他これに類する用途（車庫の用途に供するものを除く。）に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内であるもの</p> <p>3 高さ3メートル以下の車庫</p>	
		建築物等の高さの最高限度	<p>建築物の高さの制限は、次の各号によるものとする。</p> <p>1 建築物の地盤面からの最高の高さは、10メートルを超えてはならない。</p> <p>2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線（住宅専用地区Aの地区界となる隣地境界線は除く。）までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに、6メートルを加えたもの以下としなければならない。</p>	
		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、原色を避け良好な住環境にふさわしい落ち着いた色調のものとする。</p> <p>敷地内の広告物又は看板（建築物に設置するものを含む。）は、自己の用に供するものに限定するとともに、周辺的美観・風致を損なうものは、設置又は表示してはならない。</p> <p>車庫を設置する場合は、開放性のあるものとするなど周辺の環境に配慮する。</p>	
		かき又はさく の構造の制限	<p>道路境界線に面する塀の構造は、生垣又は透視可能なフェンス等としなければならない。</p> <p>ただし、地盤面からの高さ0.6メートル以下の部分については、この限りではない。</p>	

「区域及び地区の区分は計画図表示のとおり」

理由 当地区において、良好な居住環境を維持・保全し、育成するために本地区計画を決定する。

グローイングタウン西川田地区計画図



- 凡例
- 地区計画区域
 - 地区の区分
 - 住宅専用地区A
 - 住宅専用地区B
 - 適用除外
 - 壁面の後退

グローイング西川田地区計画の足跡

年	月	項目
平成 9 年	9 月	地区計画に関する協議（細田工務店、都市計画課）
平成 10 年	8 月	地区計画に関する協議（細田工務店、建築指導課、都市計画課）
	12 月	地区計画についての地元説明会
		地区計画についてのアンケートの実施
平成 11 年	3 月	個別訪問の実施～地元説明会及びアンケートの結果報告～
	4 月	まちづくり青空サロン～地元説明会及びアンケートの結果報告～
	5 月	説明会～第 1 次素案について～
	6 月	説明会（9 班）～地区計画について～
	10 月	説明会（1～8 班）～第 1 次素案に対する意見書の報告～
平成 12 年	2 月	説明会（1～8 班）～第 2 次素案に向けて～
	5 月	説明会（1～8 班）～第 2 次素案に向けて～
	6 月	自治会集会（1～8 班）～第 2 次素案について～
	7 月	自治会集会（1～8 班）～第 2 次素案について～
	9 月	第 2 次素案についてのアンケート（1～8 班）
自治会集会（9 班）～地区計画について～		
平成 13 年	5 月	自治会集会（9 班）～第 2 次素案について～
	6 月	自治会集会（9 班）～第 2 次素案について～
		第 2 次素案についてのアンケート（9 班）
	7 月	地区計画等の案の作成手続きに関する条例による素案の縦覧
	9 月	都市計画法第十七条による縦覧
	11 月	都市計画決定
	12 月	建築条例の制定

都市計画について、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12年7月作成