

**みずほの 緑の郷 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・・・・・・・・・・	20
5. みずほの 緑の郷 地区計画(計画書)・・・・・・・・	24
※ みずほの 緑の郷 地区計画(計画図)	26

# 1. はじめに——地区計画制度とは

みずほの 緑の郷 地区は、JR 宇都宮駅より南東方向へ約 5.5Km の市街化調整区域内に位置し、周辺には幼稚園、小学校、中学校、高等学校とインターパーク宇都宮南の大規模ショッピングモール、更に北関東自動車道の上三川 IC, 新 4 号国道があり、文教・商業・交通に恵まれた地域です。

このような恵まれた教育環境と交通利便性と生活利便性を活かしながら、快適で良好な居住環境を有する緑豊かな住宅地の形成を目指し、将来においても維持・保全・継承がされるよう「みずほの 緑の郷 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

みずほの 緑の郷 地区は、地区内を「専用住宅地区」、「住宅地区Ⅰ」、「住宅地区Ⅱ」、「併用住宅地区」の4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	地区の概要
専用住宅地区	低層の一戸建て住宅地区です。
住宅地区Ⅰ	幼稚園（保育園）・高齢者施設等の立地を認めつつ、住環境に配慮したまちづくりを進める地区です。
住宅地区Ⅱ	幼稚園（保育園）・高齢者施設等の立地を認めつつ、商業機能の集積を図る地区です。
併用住宅地区	日常生活に必要な店舗などの立地を認めつつ、住環境に配慮したまちづくりを進める地区です。

みずほの 緑の郷 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、3～19ページをご覧ください。

項目	内容
建築物等の用途	それぞれの地区にふさわしい用途とします。 (3～7 ページ参照)
建築物の敷地面積の最低限度	200㎡ (但し、造成工事完了公告時に上記以下であるものを除く。)
壁面の位置	原則として、建築物の外壁等から道路境界線までの距離は1.5m及び隣地境界線までの距離は1m以上
建築物等の高さの最高限度	最高の高さ10m以下、道路斜線制限・北側斜線制限
建築物等の形態又は意匠	極力原色を避け、良好な住環境にふさわしい落ち着いた色調のものとしします。
かき又はさくの構造	道路境界線に面する塀の構造は、原則として生垣とする。

### 3. 地区計画の内容と趣旨と解説

#### ○建築物の用途の制限

##### 【専用住宅地区】

一戸建て住宅を中心とした環境良好な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 し尿処理施設
- 3 ガス施設
- 4 前各号の建築物に付属するもの（例：物置など）ただし、15 m<sup>2</sup>を超える畜舎・大規模な自動車車庫などを除く。

##### 専用住宅地区の解説

- ・ 専用住宅地区では、一戸建て住宅、既に位置が決まっているガス施設・し尿処理施設以外の用途の建築物は建築できないよう制限します。

## 【住宅地区Ⅰ】

環境良好な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 幼稚園，保育所
- 3 老人ホーム，身体障害者福祉ホーム等
- 4 病院，診療所
- 5 地域集会所
- 6 巡査派出所，公衆電話所等の公益上必要な施設
- 7 前各号の建築物に付属するもの（例：物置など）ただし，15 m<sup>2</sup>を超える畜舎・大規模な自動車車庫などを除く。

## 住宅地区Ⅰの解説

- ・ この地区では，専用住宅地区で建築できるもののほか，老人ホーム，幼稚園（保育園），地域集会所，公益施設などが建築することができます。

公益上必要な施設とは，巡査派出所や公衆電話所のほか，一定規模の郵便局や老人福祉センター，近隣に居住するものの利用に供する公園に設けられる公衆便所や休憩所，路線バスの停留所の上屋等が該当します。

## 【住宅地区Ⅱ】

環境良好な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 幼稚園，保育所
- 3 物品販売業店舗，サービス業店舗，飲食店
- 4 老人ホーム，身体障害者福祉ホーム等
- 5 病院，診療所
- 6 地域集会所
- 7 巡査派出所，公衆電話所等の公益上必要な施設
- 8 前各号の建築物に付属するもの（例：物置など）ただし，15 m<sup>2</sup>を超える畜舎・大規模な自動車車庫などを除く。

### 住宅地区Ⅱの解説

- ・ この地区では、専用住宅地区で建築できるもののほか、物品販売業店舗，サービス業店舗，飲食店，老人ホーム，幼稚園（保育園），地域集会所，公益施設などが建築することができます。

公益上必要な施設とは、巡査派出所や公衆電話所のほか、一定規模の郵便局や老人福祉センター，近隣に居住するものの利用に供する公園に設けられる公衆便所や休憩所，路線バスの停留所の上屋等が該当します。

- ・ 物品販売業店舗（店舗面積が1,000平方メートルを超えるガソリンスタンドは除く。），サービス業店舗及び飲食店は，これらの用途に供する部分の延床面積の合計が2,000平方メートルまで建築できます。ただし、住宅地区Ⅱ全体の総床面積は、2,000平方メートル以下とする。

## 【併用住宅地区】

併用住宅地区では、日常生活に必要な店舗などの立地を認めつつ、住環境に配慮したまちづくりを進めるため、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。なお、第3項から第9項までの併用住宅は、延床面積の2分の1以上を住居の用に供し、かつ店舗等の面積を50㎡以下のものに限られます。

- 1 一戸建ての住宅
- 2 診療所
- 3 日用品販売店舗、飲食店等
- 4 事務所
- 5 美術品、工芸品を製作するための工房(原動機の出力0.75Kw以下)
- 6 理髪店、美容院、クリーニング取次店等のサービス店舗
- 7 洋服店、畳店、建具店、自転車店、家庭電気器具店等のサービス店舗(作業場の床面積50㎡以下、原動機の出力0.75Kw以下)
- 8 学習塾、華道教室、囲碁教室等
- 9 パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋等の食品製造業(作業場の床面積50㎡以下、原動機の出力0.75Kw以下)(原動機を使用する魚肉の練製品、糖依機を使用する製品の製造を除く。)
- 10 巡査派出所、公衆電話所等の公益上必要な施設
- 11 前各号の建築物に付属するもの(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。)



## 併用住宅地区の解説

- ・ この地区では，専用住宅地区で建築できるもののほか，日用品販売店舗・飲食料  
品小売店舗・事務所等の併用住宅が建築できます。

この店舗や事務所の種類は次のとおりです。

- ・ 店舗は，日用品の販売を目的とした店舗とします。
- ・ 飲食店は，レストラン，食堂，喫茶店，日本蕎麦等
- ・ 事務所
- ・ 美術品，工芸品を製作するための工房（原動機を使用する場合にあっては，そ  
の出力の合計が出力 0.75Kw 以下のものに限る）
- ・ 理髪店，美容院，クリーニング取次店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，家庭電器具販売修理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，その出力の合計が出力 0.75Kw 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
- ・ 自家販売のために食品製造業（加工食品工業を含む。）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，  
その出力の合計が出力 0.75Kw 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，整骨院，鍼灸治  
療院等が該当します。

※ 但し，造成工事完了公告時に上記以外であるものは除く。

## ○ 敷地面積の最低限度

【専用住宅地区， 住宅地区Ⅰ，Ⅱ及び併用住宅地区】

敷地の細分化を防止するため，敷地面積の最低限度を

200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団地にふさわしいゆとりのあるまちなみをつくるため，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地や植樹スペースとするための空間を確保します。

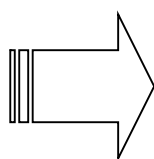
### 解 説

建築物の敷地の面積は，原則として200㎡以上としなければなりません。敷地を分割して，200㎡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。（但し，造成工事完了公告時に上記以下であるものを除く。）

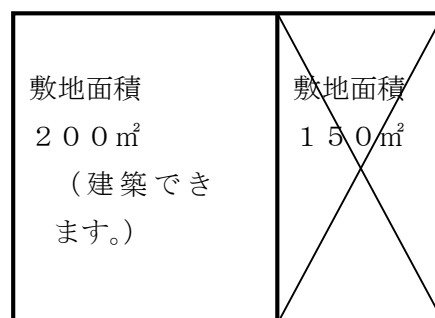
#### 【例】

現在，350㎡の敷地を持っている方が，分割して200㎡と150㎡の敷地にすると，150㎡の敷地には，建築することができなくなります。

【分割前】



【分割後】



分割後には，200㎡未満になりますので，建築できません。

## ○ 建築物の容積率・建ぺい率

### 【専用住宅地区】

建築物の敷地面積に対する延べ床面積の割合（容積率）

80%

建築物の敷地面積に対する建築面積の割合（建ぺい率）

50%

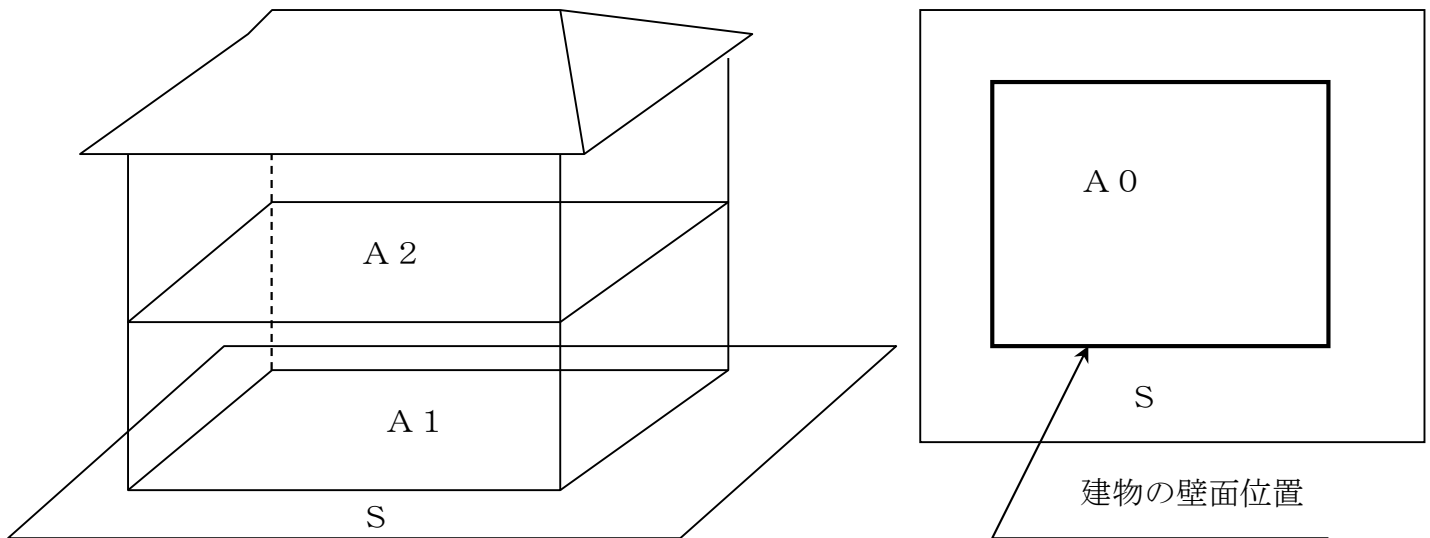
### 【住宅地区Ⅰ,Ⅱ及び併用住宅地区】

建築物の敷地面積に対する延べ床面積の割合（容積率）

150%

建築物の敷地面積に対する建築面積の割合（建ぺい率）

50%



敷地面積：S

1階床面積：A1

2階床面積：A2

延べ床面積  $A = A1 + A2$

容積率 =  $(A / S) \times 100\% \leq 80\%$  【150%】

建築面積  $A0$  ( $\div A1$ )

建ぺい率 =  $(A0 / S) \times 100\% \leq 50\%$  【50%】

※【 】内は、住宅地区Ⅰ、Ⅱ及び併用住宅地区とします。

## ○ 壁面，軒先の位置の制限

### 【壁面の位置の制限】

建築物の外壁や柱などは，道路境界線から原則1.5メートル，隣地境界線から，原則1メートル以上離さなければなりません。

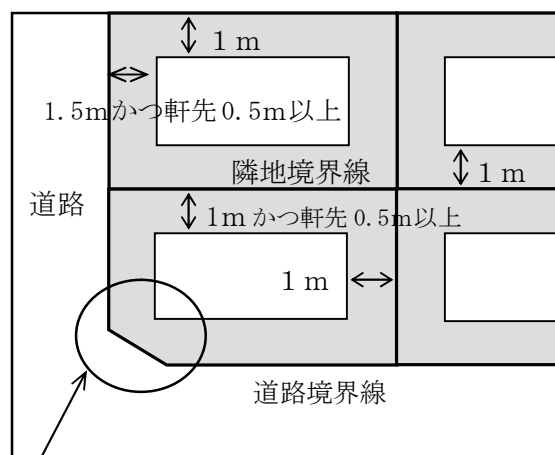
軒先（樋含む）は，道路境界線及び隣地境界線より0.5メートル離さなければなりません。

### 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まち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。

軒樋を含む軒先線は，日照の確保，隣接地への雨水の漏れ防止，屋根や外壁補修改修工事時の足場確保のため，道路境界線及び隣接境界線より50cm以上を後退させなければなりません。

■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。



壁面の位置、軒先の後退の制限は、道路の隅切り部分については、緩和されます。

### 解 説

- ・ 市道404号線及び市道406号線は道路境界線（離れ1.5メートル）については，隣地境界線（離れ1.0メートル）として，取り扱います。（計画図に表示しています。）
- ・ 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。  
注）集中合併浄化槽・都市ガス施設は対象外とされます。  
※ 造成工事完了公告時に上記以下であるものは除く。

## 【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。

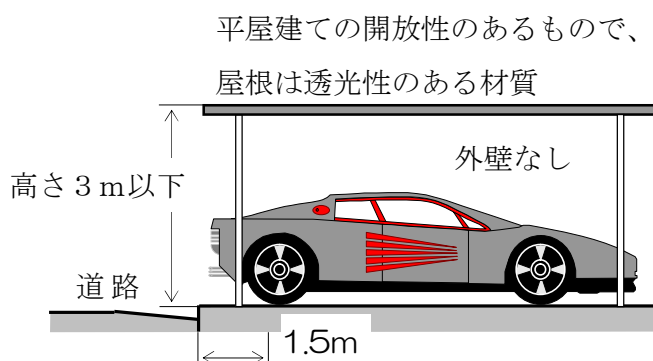
- 1 高さ3メートル以下の自動車車庫（平家建ての開放性のあるもので、かつ、屋根を透光性のある材質で葺いたものに限る。）
- 2 母屋に付属する小規模な物置等
- 3 出窓等の局部的に突出する部分（道路境界線側に限る。）
- 4 下屋・平家部分（道路境界線側）は、道路境界線からの離れを1.0メートル以上とすることができます。

## 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】

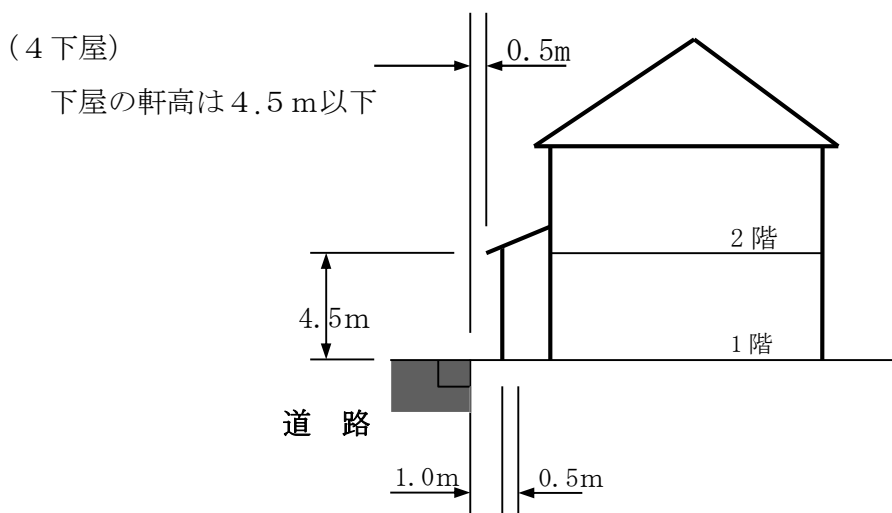
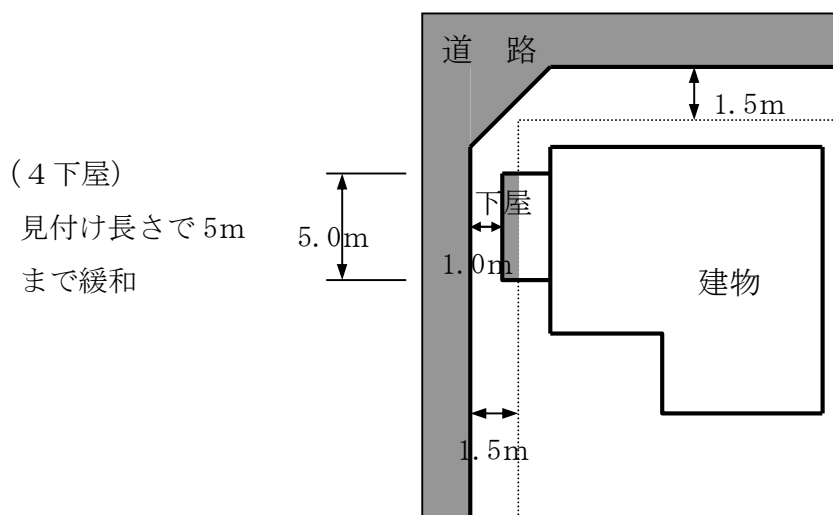
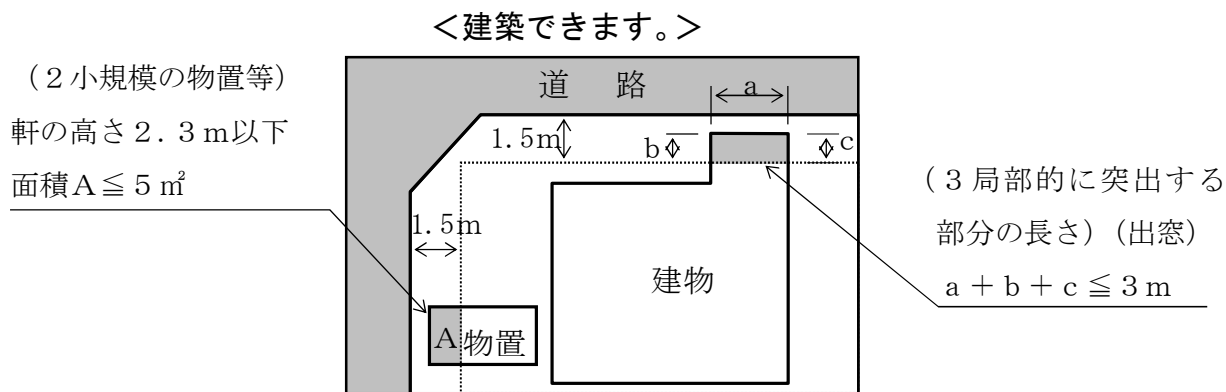
- 1 自動車車庫で高さが3m以下のものは、突出して建築することができます。  
この場合の自動車車庫は、平家建ての開放性のあるもの（外壁を有しないもの等）で、屋根を透光性のある材質で葺いたものにしなければなりません。

#### <建築できます。>



- 2 付属する物置等で、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（歩行者専用道路を除く。）から1.5mに満たない距離にある出窓等【窓台カウンターが床から300mm以上の高さにある（地袋は対象外）】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3mまでは緩和されます。  
（この場合、隣地境界線側からの後退は緩和されません。）

- 4 道路境界線（歩行者専用道路を除く。）から 1.5mに満たない距離にある下屋（平家部分）は、突出している部分の外壁や柱の見付けの長さ 5mまでは緩和されます。



※ 造成工事完了公告時に上記以下であるものを除く。

## ○ 建築物の高さの制限

### 【専用住宅地区】

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。

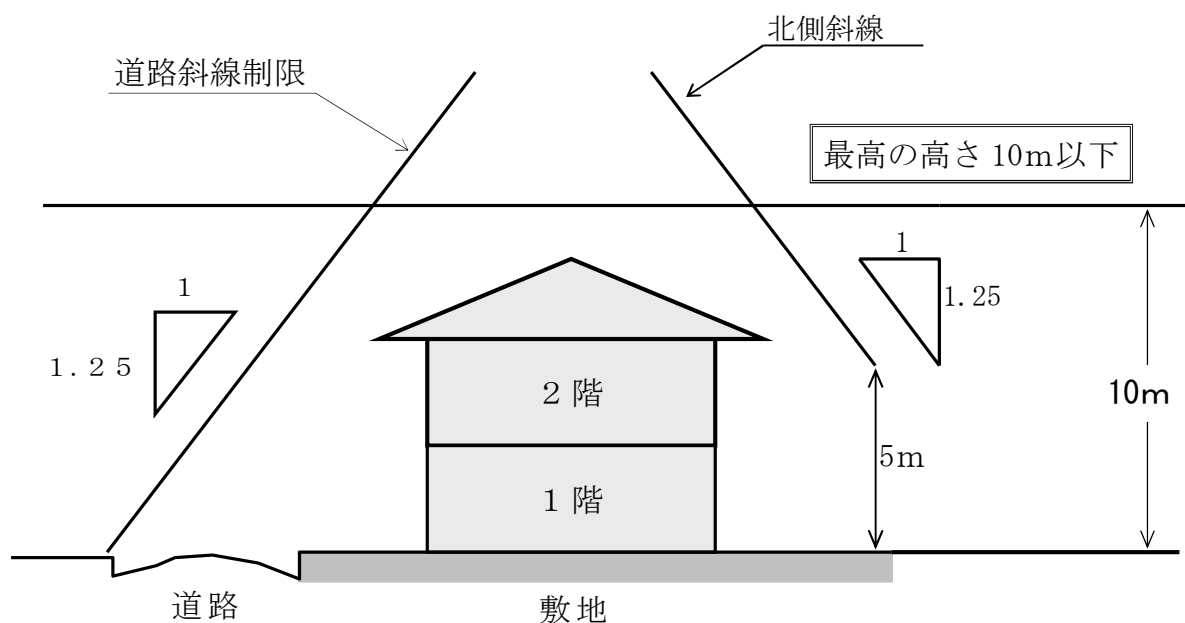
- 1 最高の高さ10メートル以下
- 2 地下を除く階数は2階以下
- 3 道路斜線制限
- 4 北側斜線

### 解説

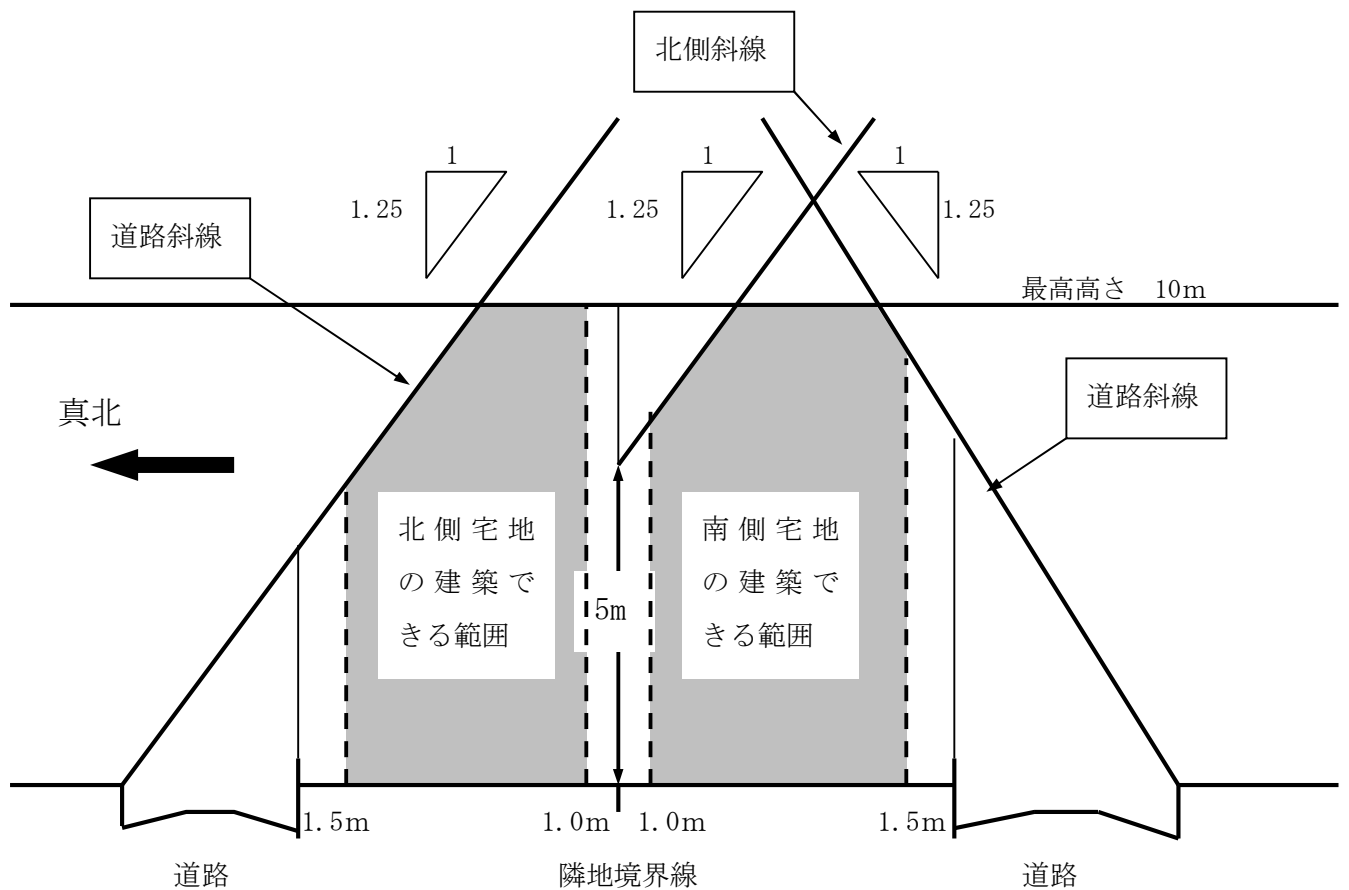
建築物の最高の高さは、10m以下とし、かつ、階数を地上2階以下としなければなりません。

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。

※ 造成工事完了公告時に上記以外であるものを除く。

## 【住宅地区Ⅰ，Ⅱ及び併用住宅地区】

最高の高さは10メートル以下、かつ、地上3階までとし、他に道路斜線・北側斜線制限がかかります。（専用住宅地区と同様です。）

### 解 説

建築物の最高の高さは、10m以下とし、かつ、階数を地上3階以下としなければなりません。尚、道路斜線・北側斜線は専用住宅地区と同様です。

### ○ 建築物等の形態又は意匠の制限

## 【専用住宅地区，住宅地区Ⅰ，Ⅱ及び併用住宅地区】

壁・屋根の色彩は、できるだけ原色を避けて、住宅地にふさわしい落ち着いたものとしてください。

### 解 説

これから作っていく新しい住宅団地として、皆様のご協力により、良好な居住環境や優れたまちなみを備えた魅力ある住宅団地の形成を目指します。

壁，屋根の色彩は，できるだけ原色を避け，落ち着いたものにしてください。

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。

## ○ かき又はさくの構造の制限

### 【かき又はさくの構造の制限】

塀の構造は、原則生垣とし高さ2.0m以下としてください。

敷地の防犯上や安全上やむを得ない理由により透過性のあるフェンスなどを設置する場合は、基礎の高さは0.6m以下（住環境を保護するために、やむを得ないと認める場合は、基礎の高さ1.2m以下）とし、フェンスと組み合わせた高さを1.2m、さらに生垣を組み合わせた場合は、高さは2.0m以下にしてください。

尚、公共公益施設の塀の高さは、2.0m以下にしてください。

## 趣 旨

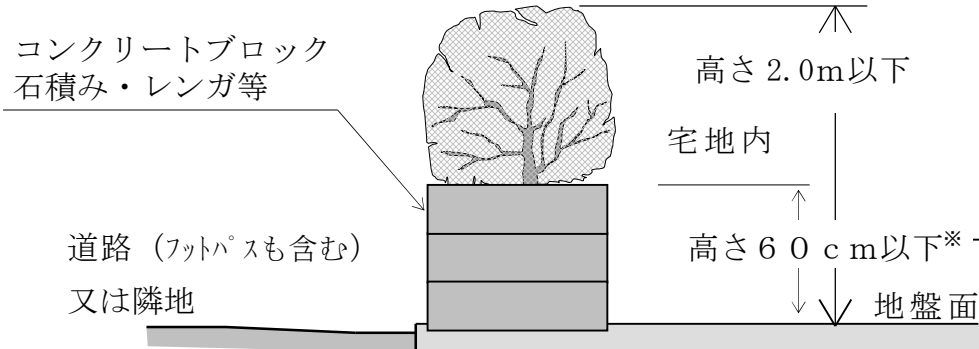
緑豊かなまち並みをつくとともに、震災時の防災や景観を考えて、かき又はさくの構造の制限を設けております。但し、造成工事完了公告時以前に設置されているものは除く。

**解 説**

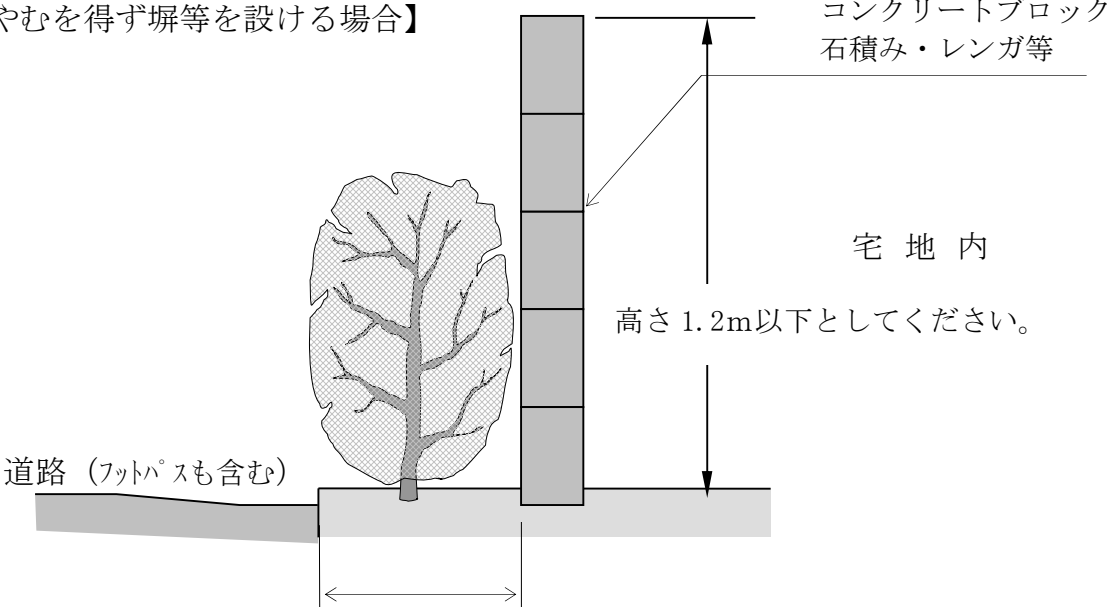
道路（フットパスも含む）に面する部分は、大谷石やブロック塀などは、制限されま  
す。

※道路に設置するゴミ置き場  
を目隠しする等，住環境を保護  
するために，やむを得ないと認  
める場合は，1.2m以下とす  
ることができます。

**【生垣で基礎等を設ける場合】**



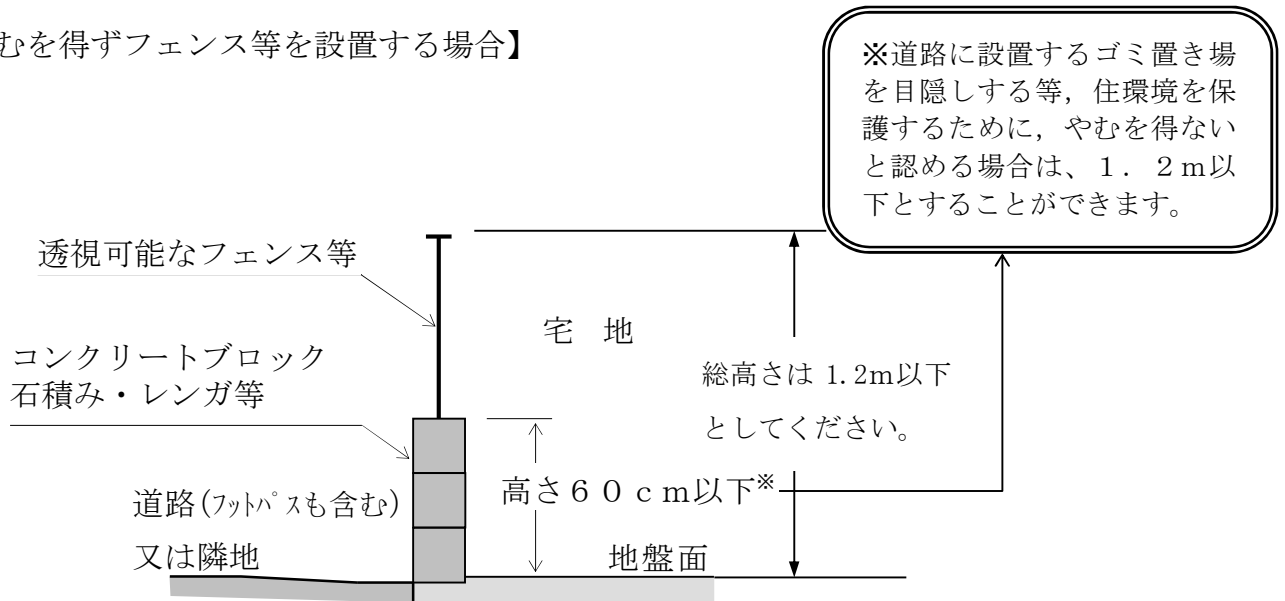
**【やむを得ず塀等を設ける場合】**



0.5m以上後退してください。

やむを得ずかき・さくを生垣でない構造とする場合には，次のような構造としてく  
ださい。

【やむを得ずフェンス等を設置する場合】



※ 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。但し、道路境界より0.5m以上の離隔を確保する。

## 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) 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。
(2) 建築物の建築 又は工作物の建設	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。 「工作物」とは，かき，さく，塀，門，広告塔，看板などをいいます。
(3) 建築物等の用途の変更	建築物を他の用途の利用に変更することをいいます。
(4) 建築物等の形態 又は意匠の変更	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。
(5) 木竹の伐採	通常管理行為（間伐，整枝等木竹の保育のための伐採，枯損または危険な木竹の伐採，自家の生活のために必要な伐採等）の範囲を越えて木竹を伐採する場合をいいます。

### 勧 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) 22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

23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

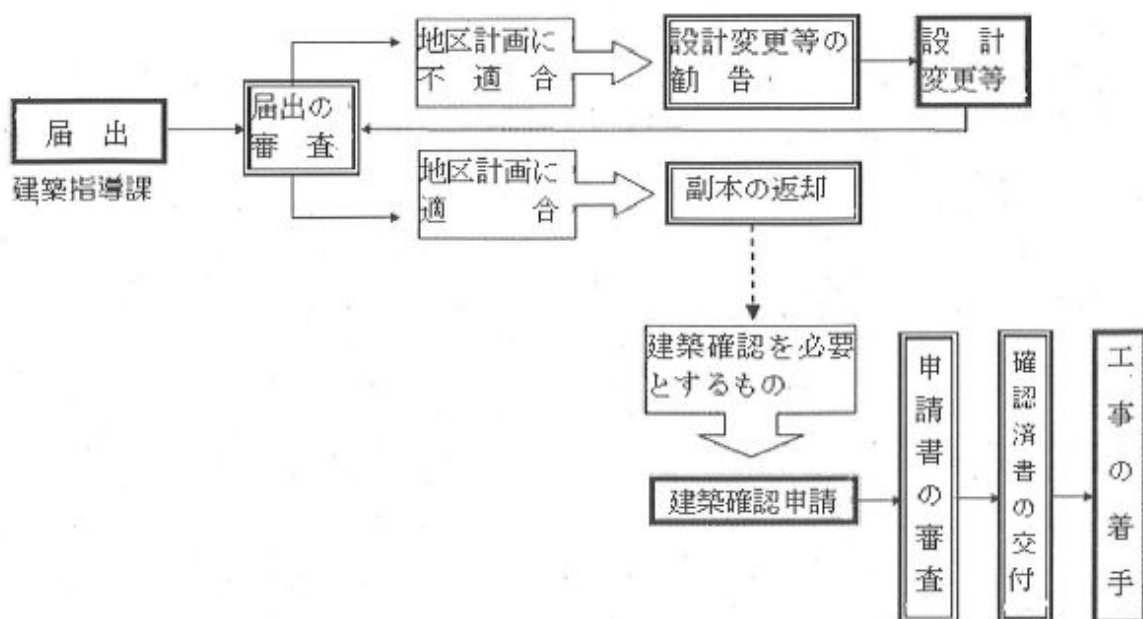
TEL 028-632-2576

### 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 } の区域内における行為の届出書  
 ○○○○○地区 }  
 宇都宮市長 殿 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 <sup>2</sup>
(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)	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> ( 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：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 <sup>2</sup>

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（法人にあつ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	平成 年 月 日
	氏名	
	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) 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
(2) 建築物の建築又は工作物の建設 (3) 建築物等の用途の変更	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
(4) 建築物等の形態又は意匠の変更	付 近 見 取 図	1/1000 以上	(2) (3) 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	

- ※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。

## 宇都宮都市計画地区計画の変更（宇都宮市決定）

都市計画みずほの緑の郷地区計画を次のように変更する。

名 称	みずほの緑の郷地区計画					
位 置	宇都宮市上桑島町，下桑島町及び西刑部町地内					
面 積	約 29.6 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、宇都宮市中心部より南東約5.5キロメートルに位置する民間開発によって整備された住宅団地である。地区内及び周辺には、幼稚園、小学校、中学校、高等学校及び宇都宮インターパーク南地区、更に北関東自動車道の宇都宮・上三川インターチェンジ、新4号国道があり、文教・商業・交通の恵まれた地域である。</p> <p>このような恵まれた交通利便性、教育環境及び生活利便性を活かし、周辺の市街化調整区域の自然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>				
	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>一戸建ての住宅を主体とする良好で快適な居住環境を確保するとともに、必要な便利施設を適切に配置するため、地区を専用住宅地区、住宅地区Ⅰ、Ⅱ及び併用住宅地区に区分し、用途の混在を防止し、それぞれの地区の特性に応じた土地利用を図る。</p> <p>また、ゆとりある住宅地を維持するため敷地の細分化を防止する。既存の緑地は極力保全するとともに、宅地内においても緑化に努める。</p> <p>（建築物等の整備方針）</p> <p>それぞれの地区の特性に応じて建築物等の用途の制限を行う。</p> <p>また、建築物の容積率の最高限度、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面等の位置、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は意匠及びかき又はさくの構造の制限を行う。</p>				
地区建築物等に備える事項	地区の区分	地区の名称	専用住宅地区	住宅地区Ⅰ	住宅地区Ⅱ	併用住宅地区
	地区の面積	地区の面積	約24.4 ha	約1.3 ha	約0.7 ha	約3.2 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> <p>1 一戸建ての住宅</p> <p>2 し尿処理施設（浄化槽法（昭和58年法律第43号）第2条第1項に定める「浄化槽」の用に供する施設をいう。）その他これに類するもの</p> <p>3 ガス施設（ガス事業法（昭和29年法律第51号）第2条第1項に規定する一般ガス事業又は同条第3項に規定する簡易ガス事業の用に供する施設をいう。）</p> <p>4 前各号の建築物に附属するもの（建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）施行令第130条の5の各号に掲げる建築物を除く。）</p>				
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> <p>1 一戸建ての住宅</p> <p>2 幼稚園</p> <p>3 法別表第二（い）項第6号に掲げるもの</p> <p>4 病院、診療所</p> <p>5 地域集会所</p> <p>6 法別表第二（い）項第9号に掲げるもの</p> <p>7 前各号の建築物に附属するもの（法施行令第130条の5の各号に掲げる建築物を除く。）</p>				
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> <p>1 一戸建ての住宅</p> <p>2 幼稚園</p> <p>3 物品販売業を営む店舗（大規模小売店舗立地法（平成10年法律第91号。）第2条第2項に掲げるガソリンスタンドを除く。）、サービス業を営む店舗及び飲食店でこれらの用途に供する部分の床面積の合計が2,000㎡以下のも（ただし、住宅地区Ⅱ全体の総床面積は、2,000㎡以下とする。）</p> <p>4 法別表第二（い）項第6号に掲げるもの</p> <p>5 病院、診療所</p> <p>6 地域集会所</p> <p>7 法別表第二（い）項第9号に掲げるもの</p> <p>8 前各号の建築物に附属するもの（法施行令第130条の5の各号に掲げる建築物を除く。）</p>				
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> <p>1 一戸建ての住宅</p> <p>2 診療所</p> <p>3 法別表第二（い）項第2号に掲げるもの</p> <p>4 法別表第二（い）項第9号に掲げるもの</p> <p>5 前各号の建築物に附属するもの（法施行令第130条の各号に掲げる建築物を除く。）</p>				

地 建 築 区 物 等 に 関 す る 計 画 項 目	建築物の容積率 の最高限度	8 / 10	15 / 10	
	建築物の建ぺい 率の最高限度	5 / 10	5 / 10	
	建築物の敷地面 積の最低限度	200 m <sup>2</sup> (ただし、地区計画公告時に上記以下であるものは適用しない。)		
	壁面等の位置の 制限	<p>建築物等の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線（地区外道路部分及び隅切り部分は除く。）までの距離は1.5メートル以上、隣地境界線までの距離は、1メートル以上としなければならない。（歩行者専用道路境界線及び地区外道路に関する道路境界線については、隣地境界線とみなす。）</p> <p>また、建築物等の軒先（雨樋の部分を含む）は道路境界線及び隣地境界線までの距離は0.5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> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。）</li> <li>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。）</li> <li>道路境界線から1.5メートル未満の部分にある出窓等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メートル以下であるもの</li> <li>道路境界線から1.5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</li> <li>ガス施設及びし尿処理施設</li> </ol>		
	建築物等の 高さの限度	最高 の高 さ	建築物等の地盤面 からの最高の高さは、 10メートル以下とし、 かつ、地階を除く階数 を2以下としなけれ ばならない。	建築物等の地盤面からの最高の高さは、10メートル以下とし、かつ、地階を除く階数を3以下としなければならない。
		各部分 の高 さ	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。なお、高さの算定については法施行令第2条第1項第6号口の規定は適用しないものとする。 1 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 2 当該部分から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。また、看板や車庫を配置する場合は、周辺との調和のとれたものとする。		
	かき又はさくの 構造の制限	道路境界線（道路境界線からの水平距離が1.5メートル以内の部分）及び隣地境界線（隣地から水平距離が1.0メートル以内の部分）に面してかき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にしなければならない。（地盤面からの高さ0.6メートル以下の部分を除く。）ただし、高さを1.2メートル以下（公共公益施設で居住環境の保護のためやむを得ない場合は2.0メートル以下）とした透視可能なフェンス等又は道路境界線から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ない。 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。		

「地区計画区域、地区の区分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居住環境を形成し、併せてその育成・保全を図るために、本案のとおり決定するものである。

# みずほの 緑の郷 地区計画（計画図）



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

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

〒320-8540 宇都宮市旭1-1-5

平成22年10月作成