

グリーン・ヒル砦上地区の
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	9
4. 計画書	13
5. 参考図	14

1. はじめに ——— 地区計画制度とは

グリーン・ヒル砦上地区においては、土地区画整理事業の実施によって、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・ヒル砦上地区計画」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・ヒル砦上地区計画」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・ヒル砦上地区計画」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，公益上必要な建物，各々に附属するもの。
建築物の敷地面積の最低限度	180㎡
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。
建築物等の形態又は意匠	良好なまち並みにふさわしい落ち着いた色調のものとしてします。
垣又はさくの構造	原則として生垣としてします。

地区内の詳しいルール

○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. 共同住宅、寄宿舍、下宿
4. 診療所
5. 巡査派出所や公衆電話所など
6. 上記の建築物に附属するもの

解説

良好な住宅地としての環境を育成・保全するために、第一種低層住居専用地域に建築できる用途のうち、神社、寺院、教会などや公衆浴場は建築できません。

○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

180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まち並みをつくるため、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

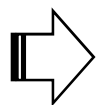
建築物の敷地の面積は、原則として180㎡以上としなければなりません。

敷地を分割して、180㎡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。

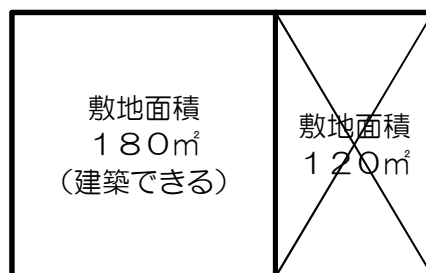
【例】

現在、300㎡の敷地を持っている方が、分割して180㎡と120㎡の敷地にすると、120㎡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】



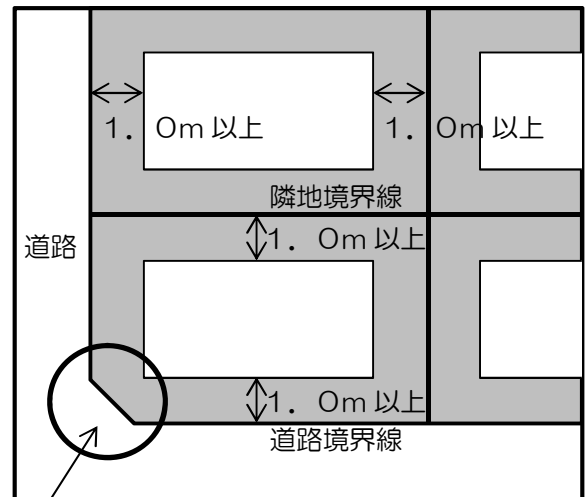
分割後には、180㎡未満になりますので、建築できません

○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。



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。

【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。

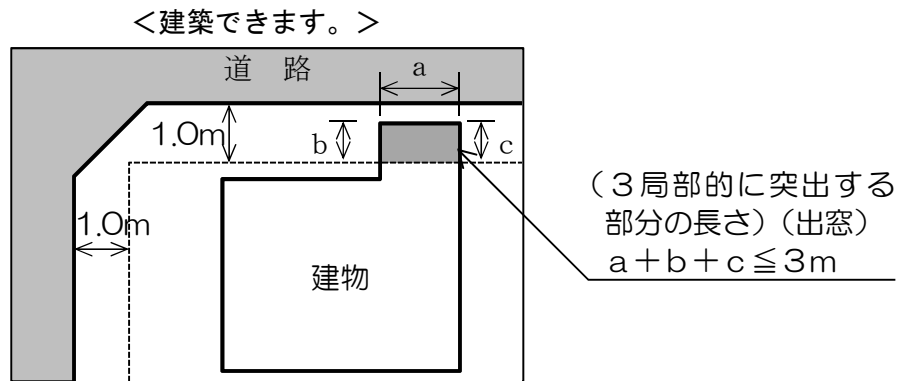
- 1 出窓等の局部的に突出する部分（道路境界線側に限る。）

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 道路境界線から1.0mに満たない距離にある出窓等【窓台カウンターが床から0.3m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，隣地境界線側についての緩和はありません。）



○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

まち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、落ち着いたまち並みにより、魅力ある住宅団地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

塀の構造は、原則として生垣にしてください。

ただし、高さ1.2m以下とする透視可能なフェンス等を設置することができます。この場合、基礎の高さは0.6m以下とします。

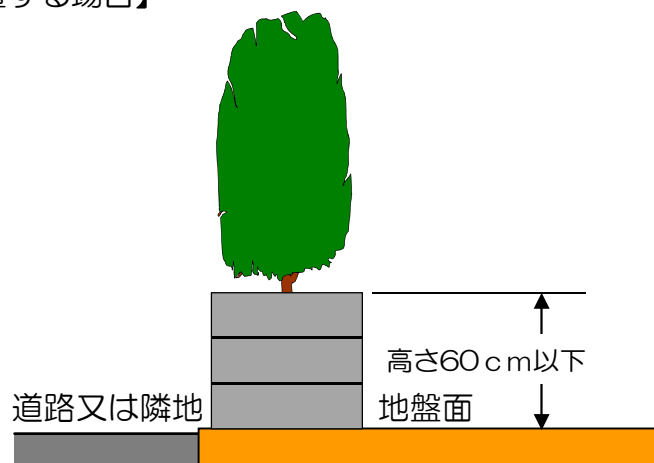
塀を設置する場合は、道路境界線から0.5m以上後退し、後退した部分は緑化してください。

趣 旨

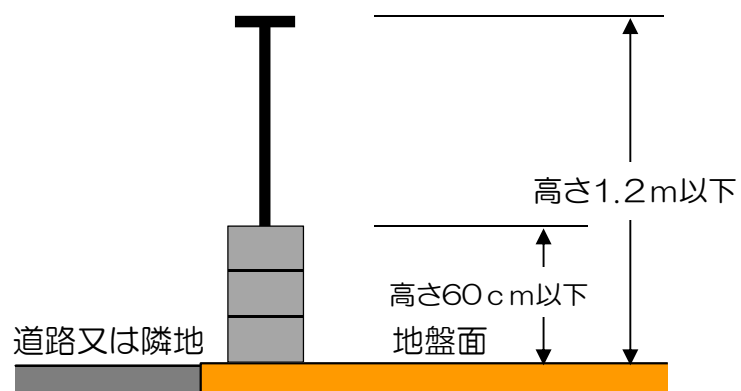
緑豊かなまち並みをつくとともに、震災時の防災や景観を考えて、垣又はさくの構造の制限を設けます。

解 説

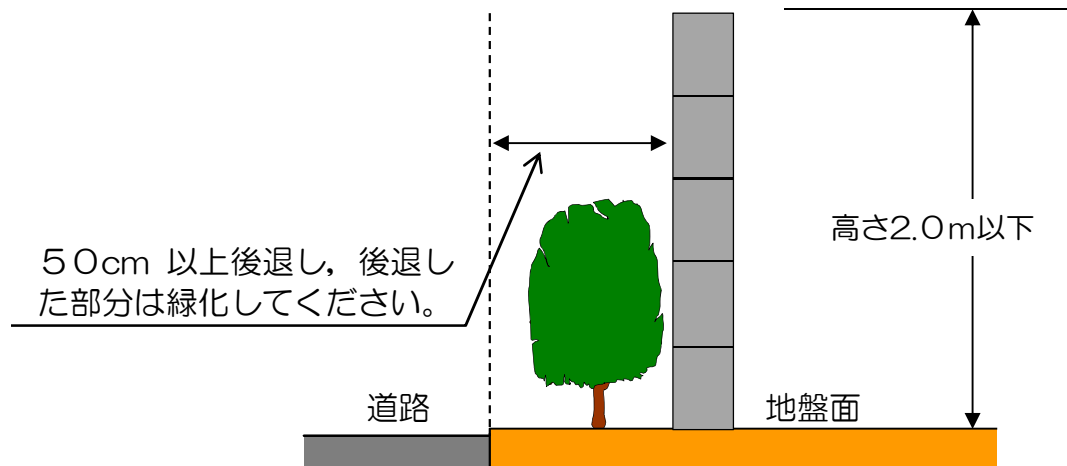
【生垣に基礎を設置する場合】



【フェンスを設置する場合】



【塀を設置する場合】



【門・門柱・門袖を設置する場合】

道路境界から0.5m以上後退し，門袖の長さは片側3.0m（両側で6.0m）までとする。

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) 11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

12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

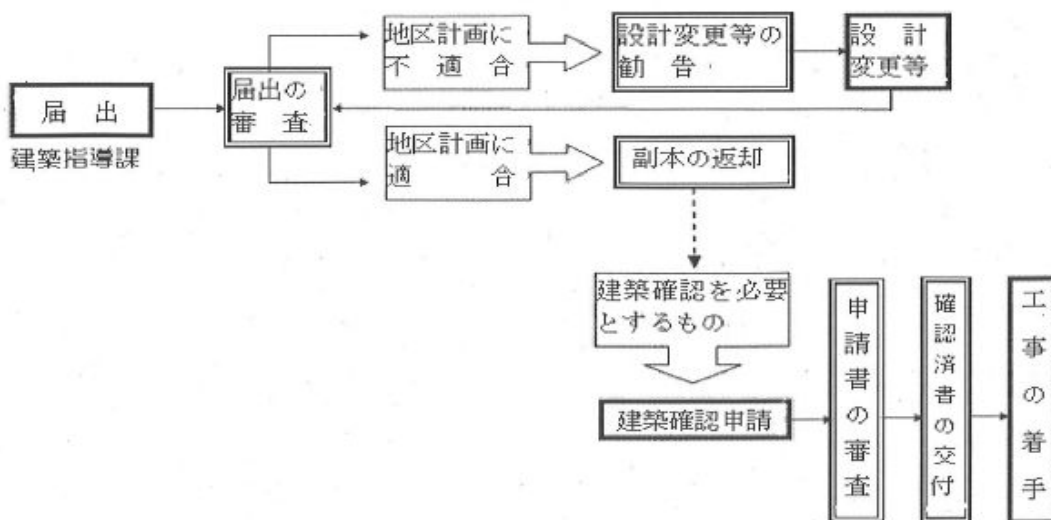
TEL 028-632-2576

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 } の区域内における行為の届出書
グリーン・ヒル紙上

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

- 1 行為の場所 宇都宮市紙上町〇〇番〇〇号
- 2 行為の着手予定日 平成〇〇年 〇月〇〇日
- 3 行為の完了予定日 平成〇〇年 〇月〇〇日
- 4 設計又は施行方法

(1) 土地の区画形質の変更		区域の面積		㎡
建築物の建設 設計の概要 又は工作	(イ) 行為の種類	<u>建築物の建築・工作物の建設</u> (<u>新築</u> ・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			<u>215.8</u> ㎡
	(ii)建築又は建設面積	<u>87.00</u> ㎡	㎡	<u>87.00</u> ㎡
	(iii)延べ面積	<u>135.00</u> ㎡	㎡	<u>135.00</u> ㎡
	(iv)高さ	地盤面から <u>7.5</u> m	(v)用途	<u>専用住宅</u>
		階数 <u>2</u> 階	(vi)垣又はさくの構造	<u>生垣 高さ1.2m</u>
(vii)屋根及び外壁の色彩	屋根： <u>チョコレート</u> 壁： <u>ベージュ</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

- 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		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) 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, 左と同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決定（宇都宮市決定）

都市計画グリーン・ヒル砒上地区計画を次のように決定する。

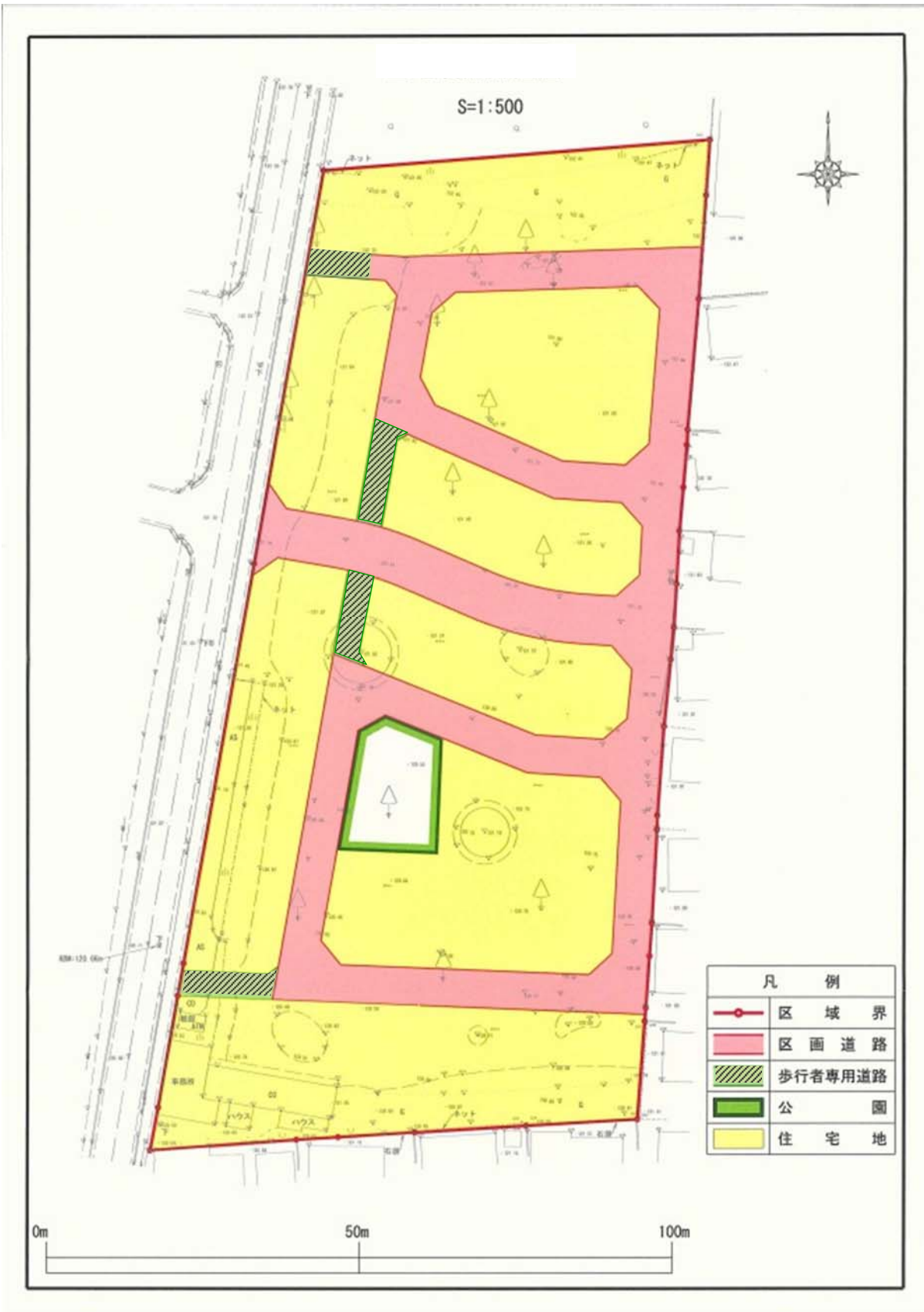
名 称		グリーン・ヒル砒上地区計画	
位 置		宇都宮市砒上町地内	
面 積		約1.1ha	
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は、市の中心部から西に約4.0km、都市計画道路3・3・102号宇都宮水戸線（鹿沼街道）と都市計画道路3・3・1号鹿沼宇都宮線（インター通り）を結ぶ市道804号線（砒上通り）に面し、周辺は戸建住宅や共同住宅が建ち並ぶ低層住宅地である。</p> <p>そのような環境の中、土地区画整理事業の実施により道路や公園などの基盤が整備されることから、健全で良好な居住環境の形成を図り、将来にわたり維持保全することを目標とする。</p>	
	その他の当該区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>（土地利用の方針） 戸建住宅を中心として、共同住宅や店舗などの兼用住宅を許容しつつ、良好な居住環境の住宅地の形成を目指す。</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、形態又は意匠、垣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	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. 建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第二（イ）項第1号から第3号、第8号及び第9号に掲げるもの 2. 前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	180㎡
		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メートル以上とする。</p> <p>ただし、道路境界線から1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建築物の部分は、この限りではない。</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>道路境界線及び隣地境界線に面して垣又はさくを設置する場合は、原則として生垣としなければならない。（地盤面から0.6メートル以下の部分を除く。）ただし、高さを1.2メートル以下とした透視可能なフェンス等（地盤面から0.6メートル以下の部分を除く。）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、後退した部分を緑化したものについてはこの限りでない。（地盤面から2.0メートル以下のものに限る。）</p> <p>門・門柱・門袖を配置する場合は、道路境界線から0.5メートル以上後退し、門袖の長さは片側3.0メートル以内（両側で6.0メートル以内）とする。</p>

「区域は計画図表示のとおり」

理由

本地区において、土地区画整理事業により整備される都市基盤を活かして良好な市街地を形成し、将来にわたり維持保全していくため、地区計画を決定する。

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25年8月