

議案第1号

宇都宮都市計画地区計画の変更

グリーンアベニュー針ヶ谷地区計画

(宇都宮市決定)

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>
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. 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

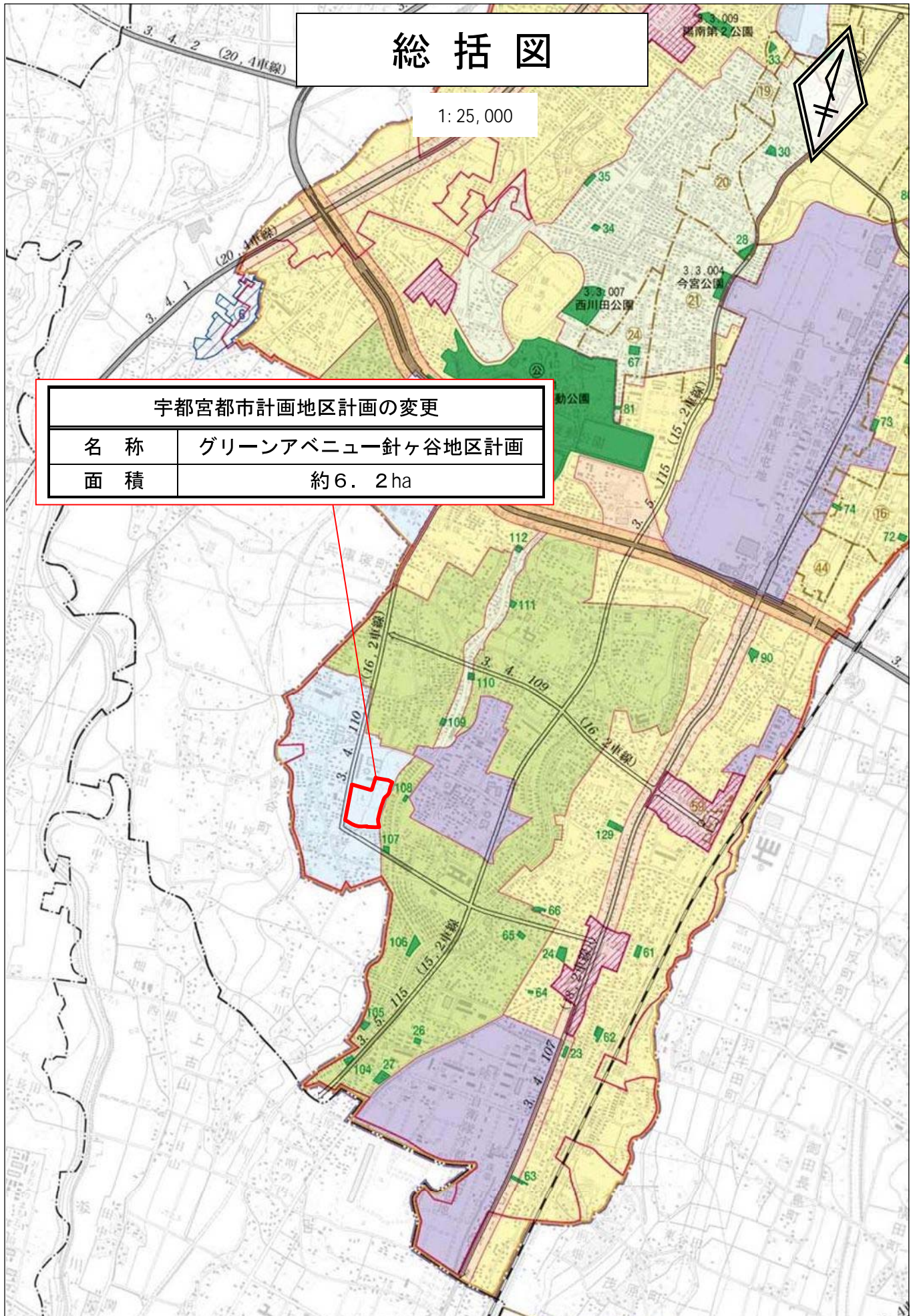
当地区において、周辺環境と調和した良好な住宅地としての環境を形成し、併せてその育成・保全を図るために、本案のとおり変更するものである。

総括図

1: 25,000

宇都宮都市計画地区計画の変更

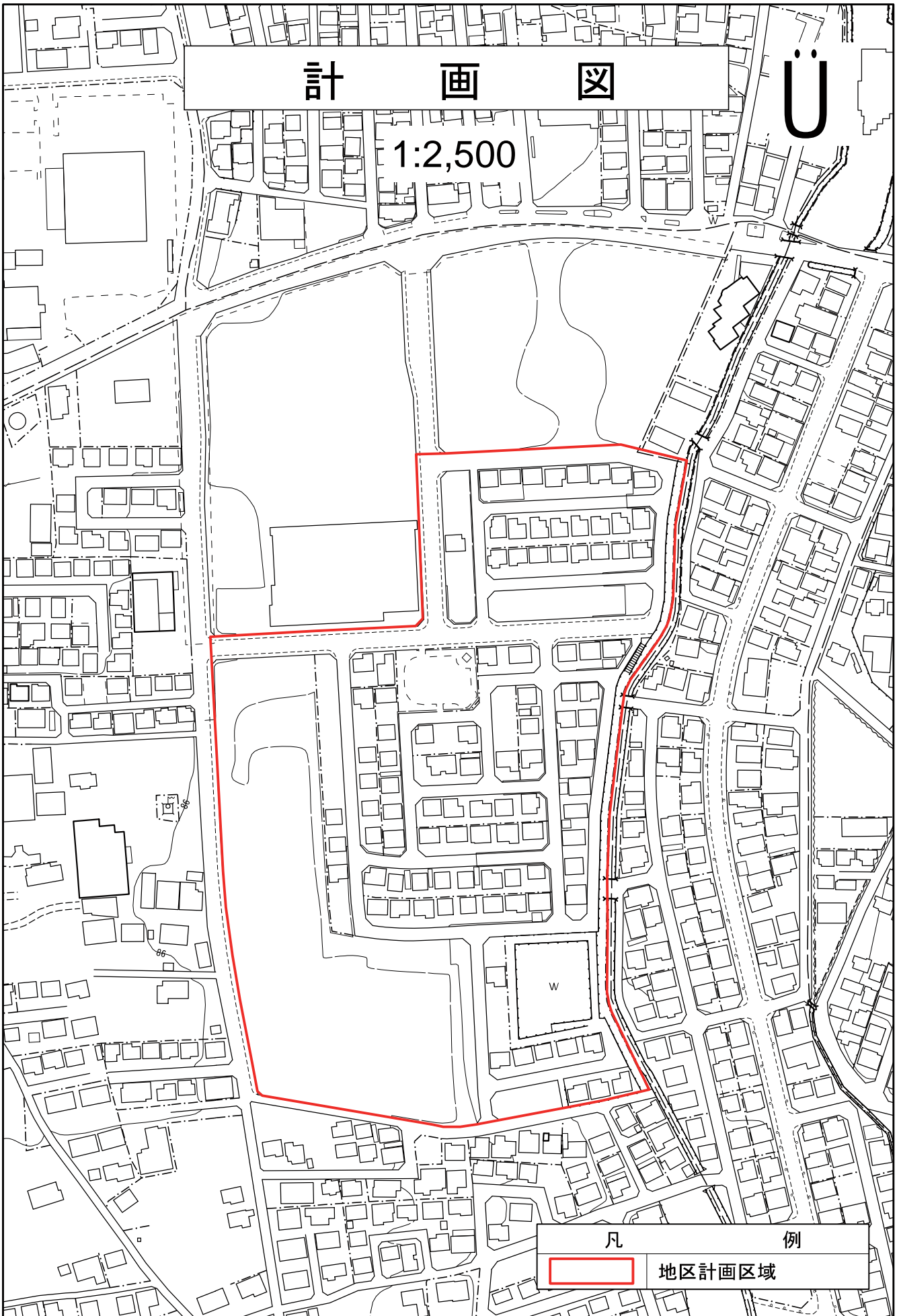
名称	グリーンアベニュー針ヶ谷地区計画
面積	約6.2ha



計 画 図

1:2,500

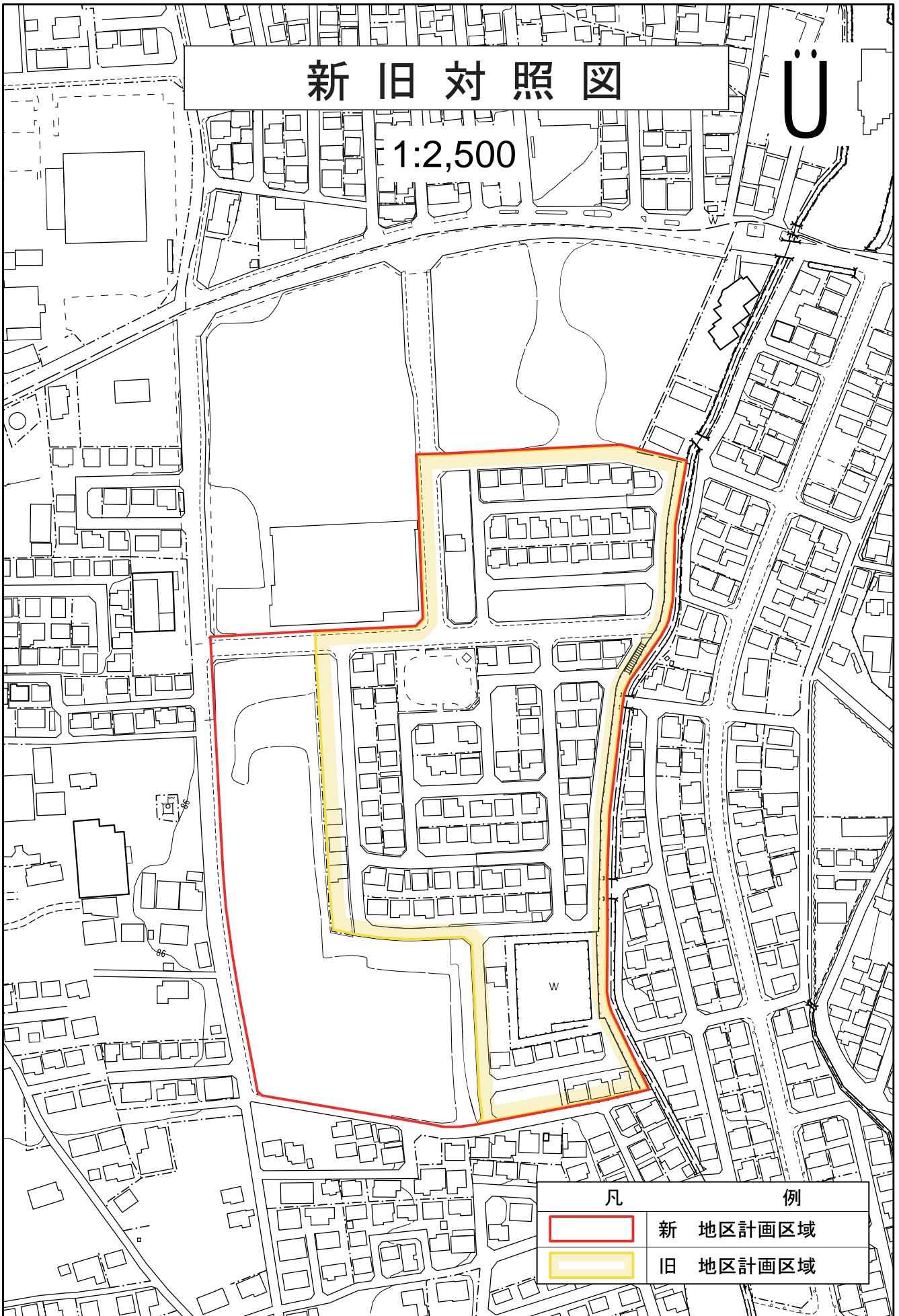
Ü





新旧対照図

1:2,500

Ü



凡	例
	新 地区計画区域
	旧 地区計画区域

議案第 1 号 宇都宮都市計画地区計画の変更について（宇都宮市決定）
グリーンアベニュー針ヶ谷地区計画

1 位置及び経過

当地区は、宇都宮市中心部から南に約 7.5 km、JR 東北本線雀宮駅より 2.0 km に位置し、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。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。

平成 25 年に住宅団地の開発に合わせて地区計画を決定し良好な住環境を有する住宅地として、まちづくりを行っている。



2 地区計画の変更の理由

地区の西側に接するグリーンアベニュー針ヶ谷地区 2 期の開発にあたり、開発事業者より地区計画指定に関する申出書が提出された。

このため申し出を踏まえ、当該地区計画区域（約 4.3 ha）及びグリーンアベニュー針ヶ谷地区 2 期の区域（約 1.9 ha）を含めた約 6.2 ha の区域において、一体的なまちづくりを推進するため、地区計画の区域を拡大するものである。

■ 変更前



■ 変更後



3 建築物等に関する事項

建築物等に関する事項	趣 旨	制限の概要
建築物等の用途の制限	良好な住宅地としての環境を確保するため、建築物の用途を制限する。	建築できるもの 一戸建て住宅、兼用住宅、診療所、地域集会所、公園内施設、上記建物の附属建築物
建築物の敷地面積の最低限度	敷地の細分化による建て詰まりを防止するとともに、適正な規模の敷地面積を確保することによって、日照及び通風・採光などを確保し居住環境の向上を図るため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。	敷地面積 150㎡
壁面等の位置の制限	地区内の良好な景観形成を図るとともに、建物間の適正な距離を確保することによって日照及び通風・採光、プライバシーを確保し居住環境の向上を図るため、道路境界及び隣地境界からの壁面の位置を制限する。	隣地境界、道路境界からの後退距離 壁面1.0m以上
建築物等の高さの制限	敷地内の通風・採光を確保し、地区内の良好な居住環境を確保するとともに、良好な景観形成を図るため、建築物等の高さの最高限度を制限する。	高さ10mかつ2階以下、道路斜線
建築物等の形態又は意匠の制限	落ち着いた街並みを確保するため、建築物の色彩を制限する。	原色を避け、良好な街並みにふさわしい落ち着いた色調とする。
垣又はさくの構造の制限	防災・防犯上の安全の確保、宅地内の緑化の推進や開放感のある景観を確保するため、垣又はさく等の構造を制限する。	原則2.0m以下の生垣

4 スケジュール

