

地区計画の手引き

—うるおいのあるまちづくりのために—

新橋地区

栃木県野木町

はじめに



「一流のいなかまち・野木町」を目指して

本地区は、健全な住宅市街地の形成と住環境の保護を図るため、平成9年5月に新橋地区地区計画が決定され、その後新たに住宅需要に対応する観点から、区画道路を再検討し、平成13年2月5日に地区計画の変更がなされました。

地区計画とは、建築物の用途あるいは建築物の高さ・壁面の位置・敷地面積の最低限度及び生垣の設置などのルールを設けたものであります。

このパンフレットには、計画の内容や届出の方法や、生垣の設置費用の助成制度についても記載してあります。

「まちづくり」の主役はそこに住む皆さんです。

皆さんの力で「うるおいのあるまちづくり」を進めてください。

平成13年4月

野木町都市計画課

目 次

地区計画の内容	1
地区計画の内容の趣旨及び解説	3
敷地面積の最低限度	3
壁面の位置の制限	4
建築物の用途の制限	6
建築物等の高さの最高限度	9
建築物等の形態又は意匠の制限	10
かき又はさくの構造の制限	11
届出について	13
届出の方法	15
届出書の書き方	16
新橋地区地区計画運用基準	17
プロムナード野木緑地協定書(平成13年3月30日付、認可)	23

地区計画の内容



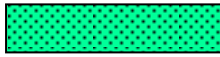
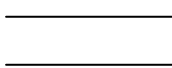
項 目	内 容	
(1) 敷地の最低限度	165 m ²	
(2) 壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線及び道路境界線までの距離は 1.0m以上とする。	
(3) 建築物の用途の制限	建ぺい率 60% 容積率 200%	
	第一種住居地域	
	一般 住 地 区	<p>建築基準法別表第 2(ほ)項に掲げるものの他、次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>① 法別表第 2(い)項第 3 号、第 6 号、及び第 7 号に掲げるもの。</p> <p>② 法別表第 2(は)項第 2 号、第 4 号に掲げるもの。</p> <p>③ 法別表第 2(に)項に掲げるもの。</p> <p>一部建築してはならないものがあります。P6～8 をご参照ください。</p>
	専 用 住 宅 地 区	<p>建ぺい率 50% 容積率 80%</p> <p style="text-align: center;">第一種低層住居専用地域</p> <p>次に掲げる建築物以外は建築してはならない。</p> <p>① 建築基準法別表第 2(い)項第 1 号、第 2 号、第 4 号、第 5 号、第 8 号、及び第 9 号に掲げるもの。</p> <p>② 前各号に掲げる建築物に付属するもの。ただし、建築基準法施行令第 130 条の 5 に定めるものを除く。</p> <p>一部建築してはならないものがあります。P6～8 をご参照ください。</p>
(4) 建築物等の高さの最高限度	10.0m	
(5) 建築物等の形態又は意匠の制限	<p>① 広告物・看板類</p> <p>広告物・看板類等を建築物に設置、又は築造してはならない。ただし、土地の所有者等が自己の敷地内で自己の用に供するもので、広告物等の表示面積が合計 1.0 m²以下のものは、この限りではない。</p> <p>② 建築物等の外壁等</p> <p>住宅地らしい落ち着いた雰囲気を出すため、建築物の規模・形態・色調に調和を持つようにする。</p>	

(6) かき又はさくの構造の制限

道路に面して設置するかき又はさくの構造は、次に掲げるものとする。

- ① かき又はさくは、生垣又は 1.0m以下の透視可能なさく（開放柵）とする。なお、開放柵の基礎部分は地盤面から 0.3m 以下とする。
- ② 門柱及び門扉の高さは 1.5m以下とする。

* 高さの算定にあたっては、宅地面を基準にします。

凡 例	
	地区整備計画区域
	一般住宅地区
	専用住宅地区
	地区施設（道路）

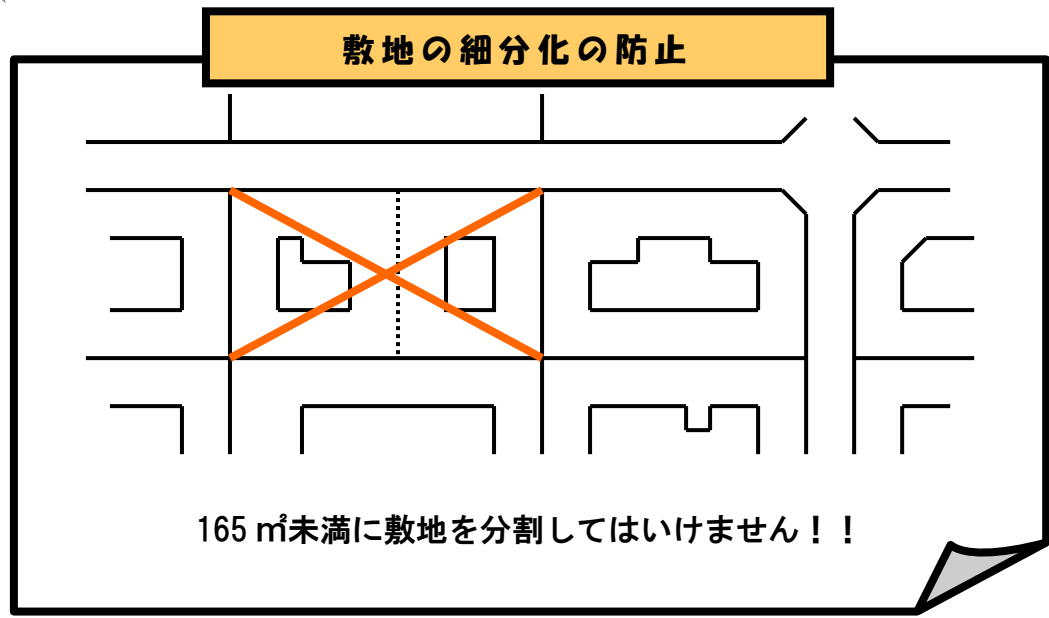


地区計画の内容の趣旨及び解説

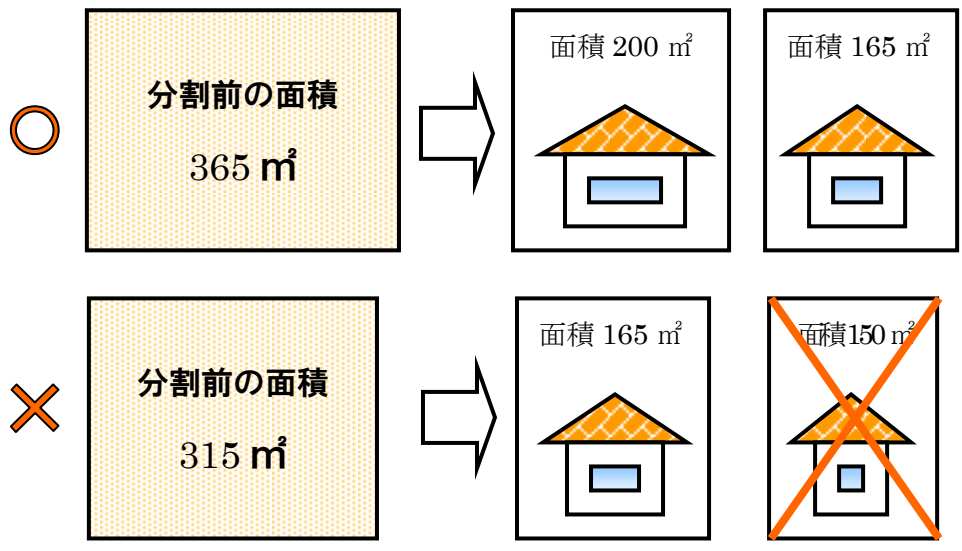
敷地面積の最低限度 165 m²
 (専用住宅地区・一般住宅地区共通)



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、敷地面積の最低限度を 165 m² (約 50 坪) に決めました。



* 165 m²以上ある土地を分割した場合の建築の可否の例



建築できない為、
 駐車場・資材置き場
 等に利用してくだ
 さい。

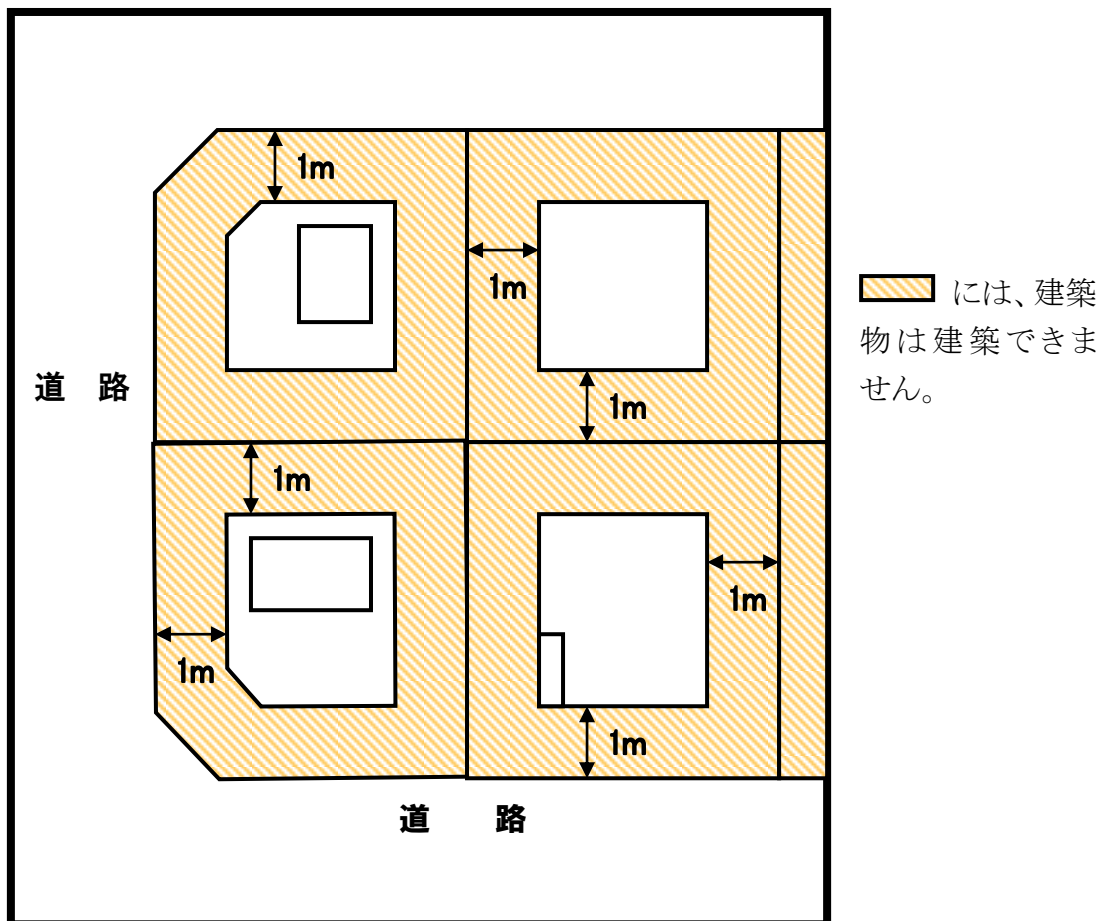
壁面の位置の制限

(専用住宅地区・一般住宅地区共通)

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までの距離は、1.0mとします。

趣旨

日照や通風、樹木スペースを確保して、ゆとりのある街並みをつくるとともに、プライバシーを守り良好なコミュニティを維持するために、住宅を道路や隣地から 1.0m後退して建築していただく制限を設けました。



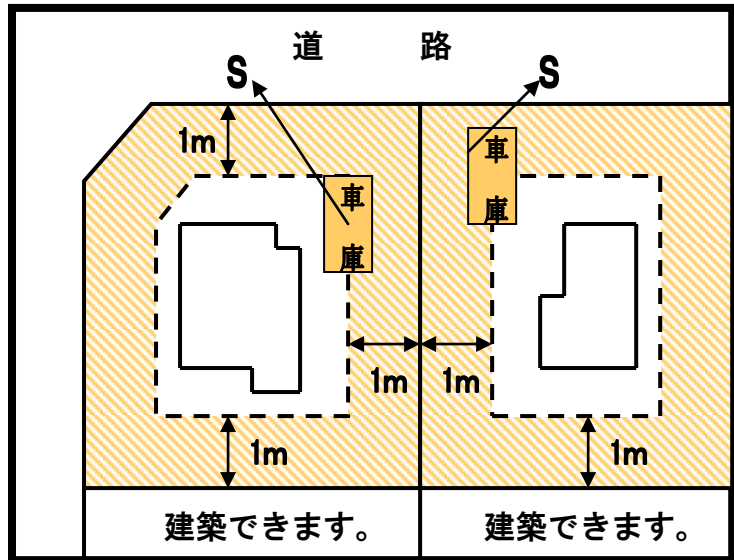
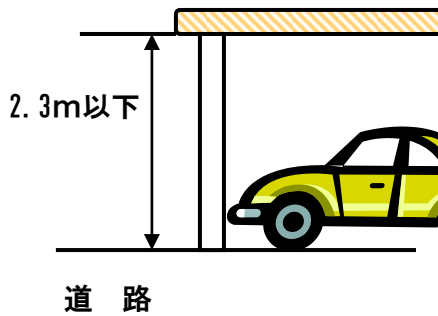
次の建物等の壁面の位置には、特例があります。

1. 外壁又は、これに代わる柱の中心線の長さの合計が 3.0m以下であるとき。
2. 車庫・物置その他、これに類するもので軒の高さが 2.3m以下で、かつ、床面積の合計が 20.0 m²以内であるとき。

解説

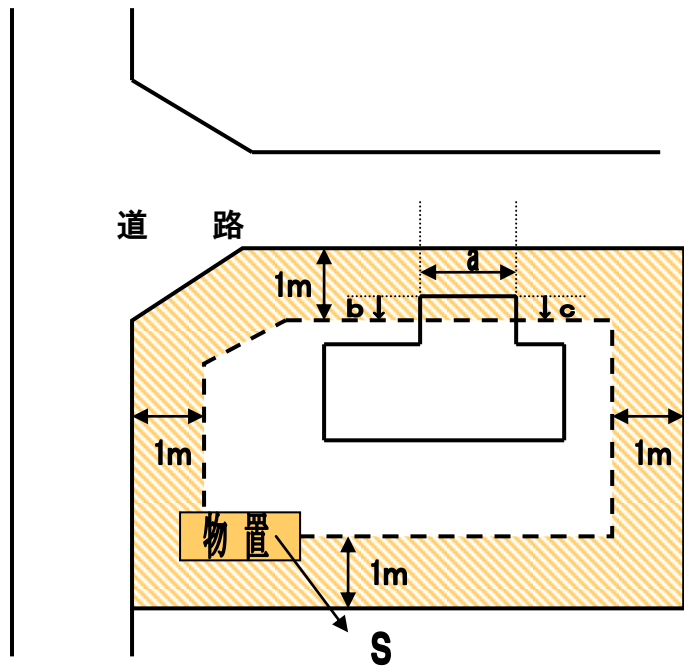
外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3.0m以下の場
合、隣地境界線及び道路境界線から 1.0m後退せずに建築されても
かまいません。

また、車庫・物置その他、これに類するもので軒の高さが 2.3m以下
で、かつ、床面積の合計が 20.0m²以内のものならば、隣地境界線及
び道路境界線のいずれからも、1.0m以上後退することなく建築する
ことができます。



$$a + b + c \leq 3.0\text{m}$$

$$s \leq 20.0 \text{ m}^2$$



建築物の用途の制限

低層、低密度な住宅地にふさわしい専用住宅地区と住宅を主体とした一般住宅地区の土地利用として建築物を誘導します。

地区計画区域では次表のような建築物の用途制限があります。

容積率 / 建ぺい率		80 / 50	200 / 60	備 考
建築物の用途		専用住宅地区 (第一種低層住居 専用地域)	一般住宅地区 (第一種住居地域)	
住 宅	住 宅	○	○	非住宅部分の用途制限等あり。
	住宅で事務所・店舗その他、これに類する用途を兼ねるもののうち政令で定めるもの	○	○	
	共同住宅・寄宿舎・下宿	×	×	
上記以外の物品販売店舗・飲食店		×	○	○は2階以下、かつ床面積1,500㎡以下に限る。
上記以外の事務所等		×	○	○は2階以下、かつ床面積1,500㎡以下に限る。
公 共 施 設 ・ 病 院 ・ 学 校 等	幼稚園・小学校・中学校・高等学校	○	○	
	大学・高等専門学校・専修学校等	×	×	
	図 書 館 等	○	○	
	神社・寺院・教会等	○	○	
	老人ホーム・保育所・身体障害者福祉ホーム・老人福祉センター・児童厚生施設等	×	×	
	公 衆 浴 場	×	×	
	診 療 所	○	○	
	巡査派出所・公衆電話所等・その他公益施設等	○	○	
	病 院	×	○	
	自 動 車 教 習 所	×	×	

容積率 / 建ぺい率		80 / 50	200 / 60	備 考
建築物の用途		専用住宅地区 (第一種低層住 居専用地域)	一般住宅地区 (第一種住居地 域)	
遊 戯 施 設 ・ 風 俗 施 設	個室付浴場業に係る公衆浴 場・ヌードスタジオ等	×	×	
	ボーリング場・スケート場・ 水泳場等	×	×	
	マージャン屋・パチンコ屋・射的場 ・勝馬投票券発売所・場外車券売り 場等	×	×	
	カラオケボックス等	×	×	
	キャバレー・料理店・ナイトクラブ ・ダンスホール等	×	×	
	劇場・映画館・演芸場・観覧場	×	×	
ホ テ ル・旅 館		×	×	
工 場 ・ 倉 庫 等	自動車車庫で2階以下、かつ 床面積の合計が300㎡以内のもの	×	○	×は附属車庫の場合で車庫面積600㎡以内で、 自動車車庫部分を除いた建築物の延面積以内か つ1階以下のものは建築可能。
	自動車車庫で3階以上又は 床面積の合計が300㎡を超 えるもの	×	×	
	営業用倉庫	×	×	
	畜舎で床面積の合計が15 ㎡を超えるもの	×	×	
	危険性や環境を悪化させるおそれ が非常に少ない工場	×	×	
	危険性や環境を悪化させるおそれ が少ない工場	×	×	
	自動車修理工場	×	×	
火薬類・石油類・ガス等の危険物 の処理・貯蔵施設でその量の非常 に少ないもの	×	○	○は2階以下、かつ床面積1,500㎡ 以下に限る。	

容積率 / 建ぺい率	80 / 50	200 / 60	備 考
建築物の用途	専用住宅地区 (第一種低層住 居専用地域)	一般住宅地区 (第一種住居地 域)	
火薬類・石油類・ガス等の危険物の処理・貯蔵施設でその量の少ないもの	×	×	

* 本表は地区計画の概要でありすべての制限について掲載したものではありません。

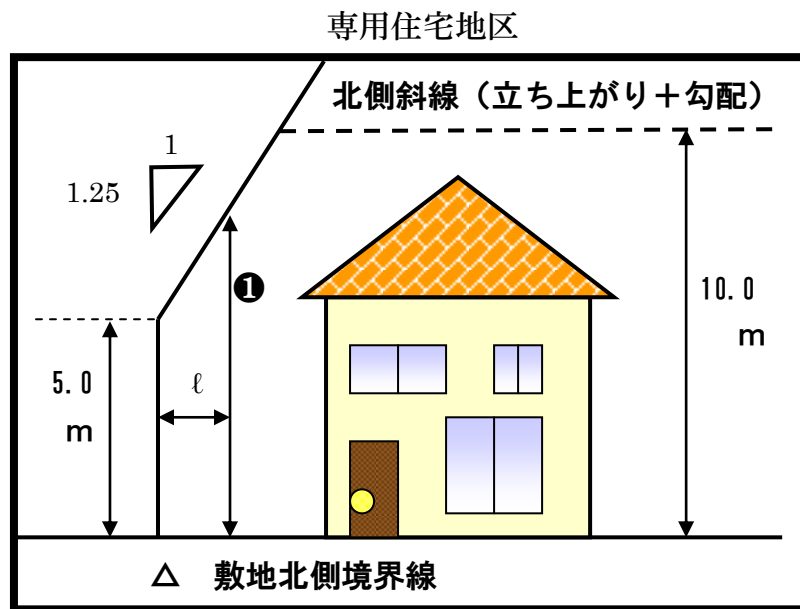
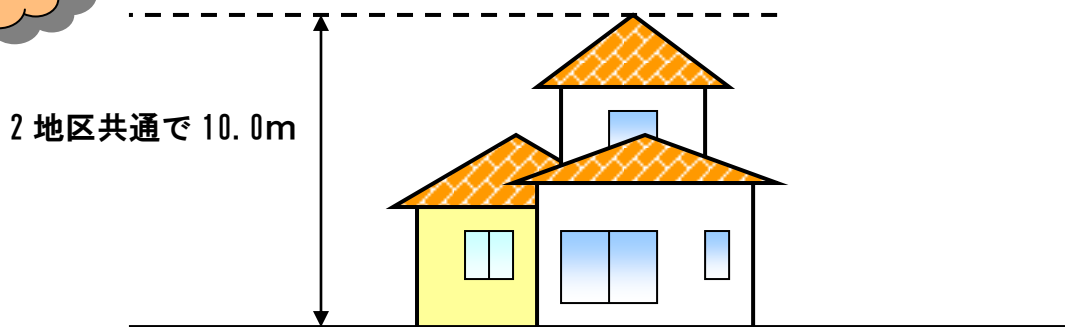
建築物等の高さの最高限度

建築物の高さの最高限度は、専用住宅地区・一般住宅地区ともに、10.0mとします。

趣旨

地区の景観や、良好な居住環境を維持するため、建築物の高さの最高限度を設けました。

解説



$$\textcircled{1} = 1.25 \times \ell + 5.0\text{m}$$

建築物等の形態又は意匠の制限

(専用住宅地区・一般住宅地区共通)

広告物や看板類は、周囲の環境に調和するデザイン・表現法に心がけ、全体としてまとまりを持つようにする。又、建築物の外壁等は、住宅地らしい落ち着いた雰囲気を作成するため、建築物の規模・形態・色調に調和を持つようにする。

趣旨

街並みを決める大切な要素として、建築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街並みを形成するため、刺激的な原色を避け、植栽や街並みなどと調和する色調にさせていただくよう決めました。



かき又はさくの構造の制限

(専用住宅地区・一般住宅地区共通)

道路に面する側のかき又はさくは、次の各号の一に掲げるものとします。

- ① かき又はさくは、生垣又は 1.0m以下の透視可能な柵(開放柵)とする。なお、開放柵の基礎部分は地盤面から0.3m以下とする。
- ② 門柱及び門扉の高さは1.5m以下とする。

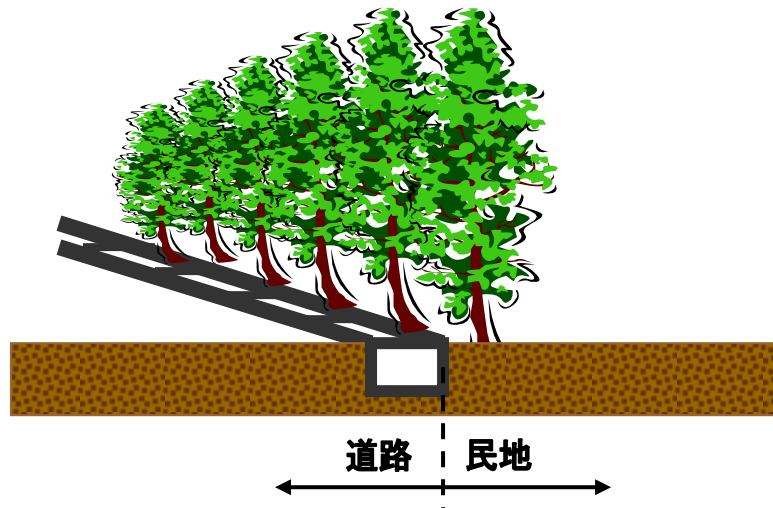
* この地区は別途、緑地協定が締結されています。

趣旨

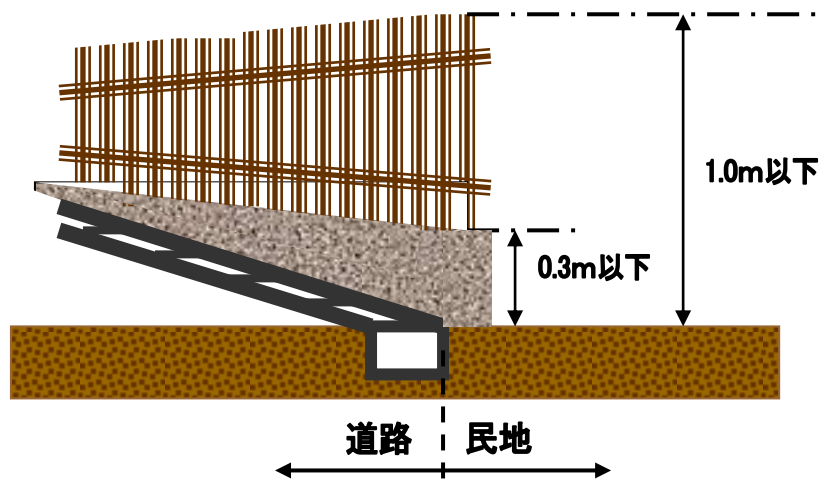
緑豊かな街並みをつくとともに、震災時の防災や景観を考えて、かき又はさくの構造に制限を設けました。

また、街並みの美しさを考え、さく等の高さにも制限を設けることとしました。

(1) いけがき



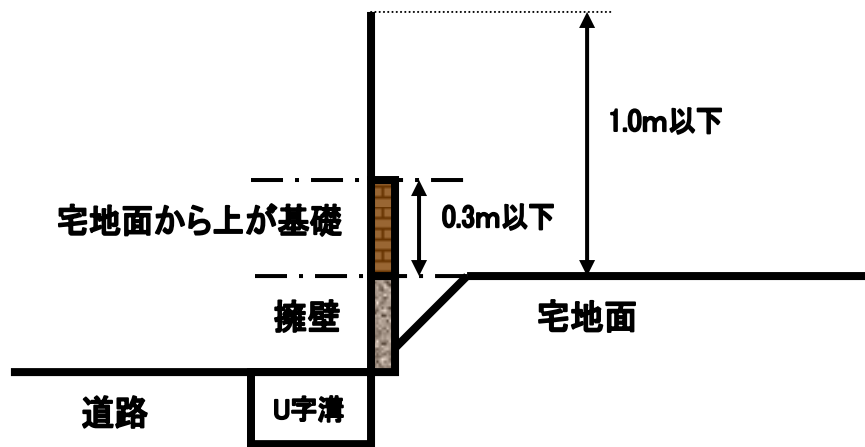
(2) 高さ1.0m以下の開放柵(基礎の高さは宅地面より0.3m以下)



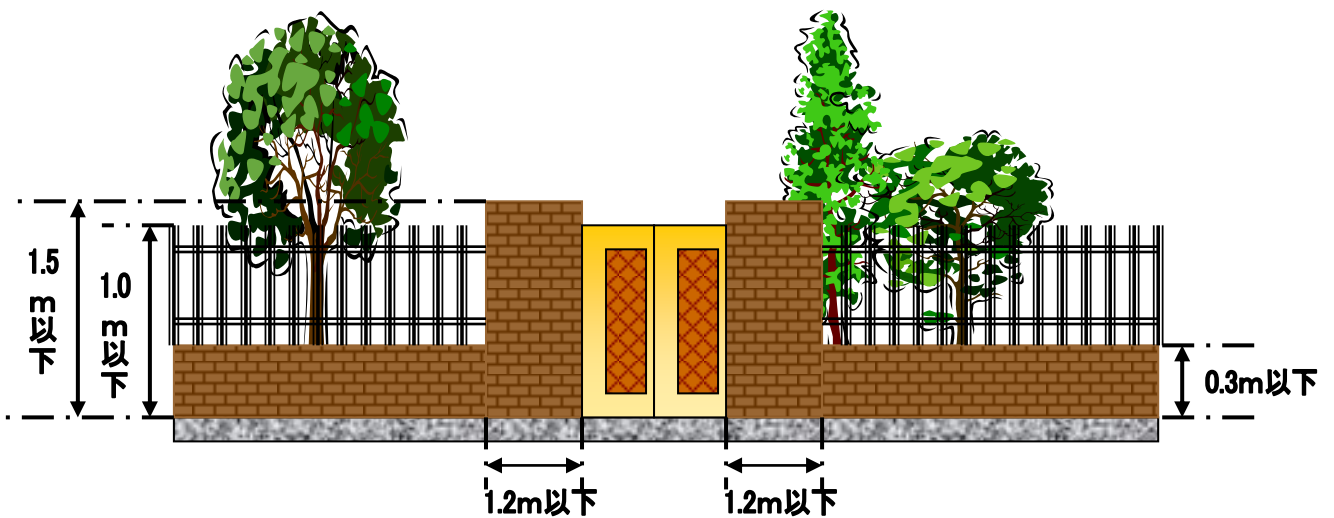
解説

◆ 地区計画のうち「かき又はさくの構造の制限」で、《いけがき又はさくの基礎及び透視可能な柵》の考え方は次のとおりになります。

- ① 造成をした宅地の部分を保護するためのもの（道路に面する部分）は、「擁壁」とみなし、基礎の0.3mには入らない。
ただし、「擁壁」は可能な限り低くしてください。



- ② 透視可能な柵（道路に面する部分）は、全面的なフェンス等とします。



届出の方法

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で建築物の新築・増築・改築・移動をしたり、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町長が行います。

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ません。

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。
(建築物の延面積が 10.0 m²以下でも届出が必要です。)

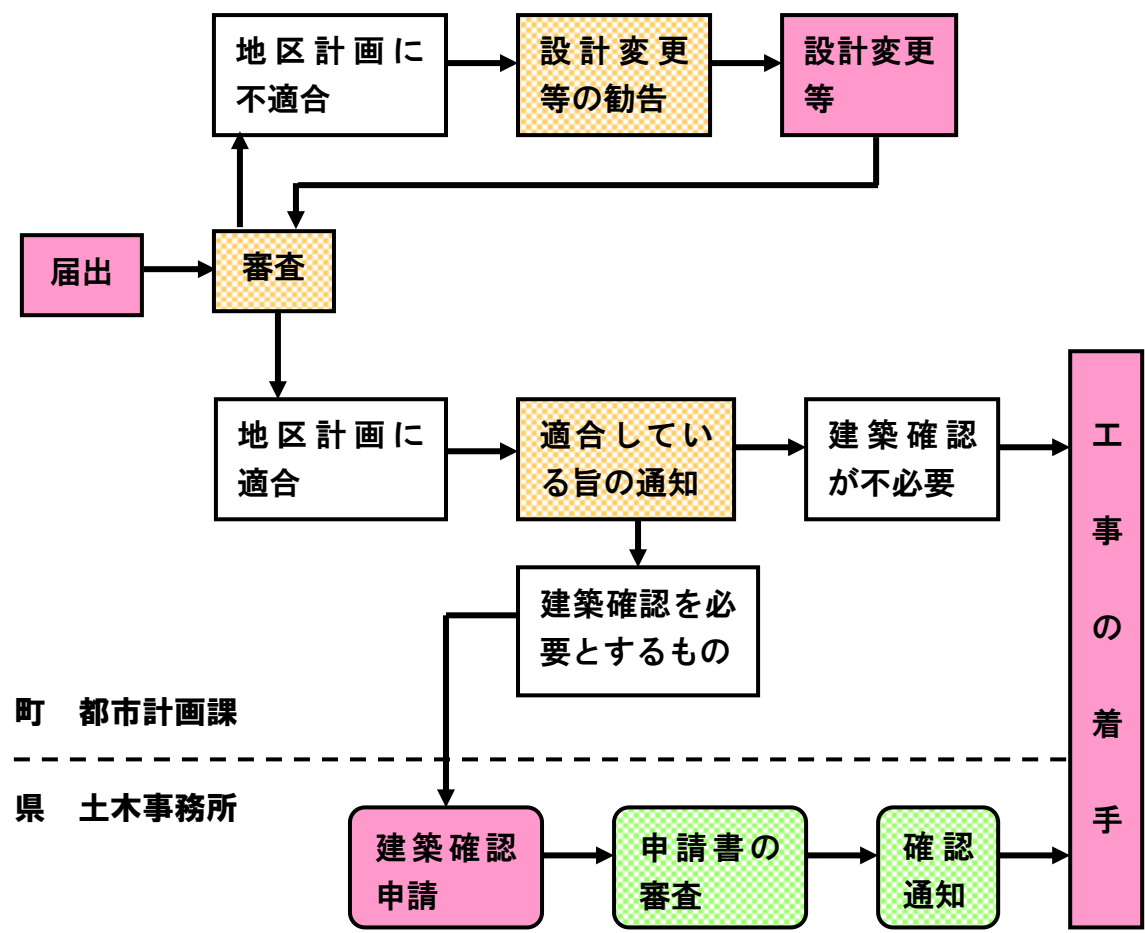
行 為	内 容 説 明
(1) 建築物の建築	「建築物」には、車庫・物置・建築物に付属する門又は塀などが含まれます。 「建築」とは、新築・増築・改築・移転のことをいいます。
(2) 工作物の建設	「工作物」には、かき・さく・塀・門・擁壁等の築造などが含まれます。
(3) 建築物・工作物の形態・意匠の変更	建築物等の屋根・外壁の色彩の変更及びかき又はさくの構造の変更などをいいます。
(4) 土地の区画形質の変更	切土・盛土及び区画等の変更をいいます。
(5) 建築物の用途の変更	用途の変更とは、例えば住宅を店舗併用住宅などに変更することをいいます。

* 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合せください。

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地区計画の区域内における行為の届出概要書
 - ③登記簿謄本及び借地契約書(建築敷地が借地の場合)の写し
 - ④設計図書
2. 届出先
野木町都市整備課都市計画係 Tel. 0280-57-4166
3. 届出時期
工事(行為)着手日の30日前までに
* 届出の行為(設計又は施工方法)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

様式第1号(第4条関係)

地区計画の区域内における行為の届出書

平成 13年 4月 1日

野木町長 ○○○○ 様

届出者 住所: 野木町大字友沼○○○○
氏名: 友沼 太郎 印
Tel: ○○○○-○○-○○○○

野木町地区計画の区域内における建築物等の届出等に関する取扱要綱第4条第2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、下記によりお届けします。

記

1. 地区名	新橋 地区			
2. 行為の場所	野木町大字友沼○○○○-○○			
3. 行為の着手予定~完了予定	平成 13年 5月 1日 ~ 平成 13年 10月 31日			
4. 設計又は建築物の概略	(1) 土地の区画形質の変更	区域の面積 m ²		
	(2) 建築物の設計又は建築物の概略	(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) 届出部分	届出部分	届出以外の部分
		(i) 敷地面積		198.00 m ²
		(ii) 建築又は建設面積	85.00 m ²	85.00 m ²
		(iii) 延べ面積	135.00 m ²	135.00 m ²
		(iv) 高さ及び階数	地盤面から 8.0m 地上 2階 地下 階	
		(v) 用途	専用住宅	
	(vi) 屋根及び外壁の色彩	屋根: フラウン 外壁: ベージュ(彩度 2)		
	(vii) かき又はさくの設置の有無及び構造	(有) (いけがき) ・ 無		
(3) 建築物等の用途の変更	(イ) 変更部分の延べ面積 m ²	(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

- 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。
- 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。
- 同一の土地の区域において2以上の種類を行おうとするときは、1つの届出書によることができる。

受付欄		決裁欄		項目	
	課長	適合通知書を交付してよろしいか伺います。		建築物等に関する制限	用途
				建ぺい率	
	係長	容積率			
		最低敷地面積			
係	高さ・階数				
	かき・さく				
	意匠形態				

届出に必要な添付書類

届出に必要な図書は、以下の通りです

正1部・副1部

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	1/1,000 以上	方位・道路及び目標となる地物の表示
	配置図	1/ 200 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/ 100 以上	外壁・屋根などの色彩を表示、地盤面からの高さを表示
(2) 建築物又は、 作物の形態・意匠の変更・用途の変更	付近見取図	1/1,000 以上	(1)の備考参照
	配置図	1/ 200 以上	* 用途の変更の場合は、各階の用途を表示
	立面図	1/ 100 以上	
(3) 土地の区画 質の変更	区域図	1/1,000 以上	当該土地の区域及びに当該区域及び当該区域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、添付図書をA4版に折り、届出書を表紙に付けて、左綴じにして提出してください。
- * 3. 隣地を借地し、基準面積として建築行為を行う場合、隣地地主の借地契約書の写しなどを添付してください

新橋地区 地区計画運用基準

1. この運用基準は「地区計画」の都市計画決定により、地区整備計画の運用を円滑に行うため、これを定める。
2. 敷地面積の最低限度
 - ・敷地とは施行令第1条第1号にいう敷地をいう。
 - ・敷地面積の算定は、測量士等の資格を有するものの算定とする。
 - ・隣地を借地し、敷地面積の最低限度の敷地として建築行為を行う場合、地区計画の届出書に隣地地主の借地契約書の写し等を添付すること。
3. 壁面の位置の制限
 - ・壁面の位置とは、建築物の外壁又はこれに代わる柱の外表面（仕上げ面）とする。
 - ・角地の隅切り部分の壁面の位置は、隅切り部分を道路境界線とし、隅切り部分に沿って1メートル以上とする。
 - ・道路位置指定の転回広場も隅切り同様とする。
 - ・ウッドデッキ類で建築物と一体性のあるものは壁面の位置の制限に該当する。
(一体性とはウッドデッキ類の床面が地盤面より高くしてある構造等のものとする。)
 - ・ピロティー、オーバーハング、廊下、ベランダ、屋外階段、出窓、地下車庫等の取り扱い**別紙(p20～p23)**のとおりとする。
 - ・壁面の位置の緩和は**別紙(p19)**の考え方で運用する。
4. 建築物の高さの最高限度
 - ・建築物の高さとは、施行令第2条第1項第6号にいう高さをいう。
5. 建築物の形態、意匠の制限
 - ・建築物の形態若しくは色彩等については、次のとおりとする。

意匠全般		周辺の景観との調和に配慮すること。
色彩	屋根	周辺の景観と調和するよう落ち着いた低彩度のものとする こと。
	外壁	基調となる色を落ち着いた低彩度のものとし、その範囲は、マンセル表色系において概ね次のとおりとする。 (ア) R (赤) ・ YR (橙) 系の色相を使用する場合は、 彩度 6 以下 (イ) Y (黄) 系の色相を使用する場合は、彩度 4 以下 (ウ) その他の色相を使用する場合は、彩度 2 以下

6. かき又はさくの構造の制限

- ・駐車場出入口に設置する伸縮門扉、オーバードア、引戸、の高さは1.5m以下とする。
- ・駐車場出入口に設置するシャッター類の構築物は門及び門扉又は車庫のどちらに該当するか個別に審査し適否を決定することとする。
- ・門柱の代わりとして構築するブロック積等の門構え周りの塀の幅は、1.2m以下とする。
- ・かき又はさく及び基礎の高さは、宅地面からとする。
- ・やむを得ず宅地面を盛土した場合の道路面に対するかき又はさくの基礎部分は、擁壁とみなす。但し、可能な限り低くすること。(やむを得ずとは敷地の高さを整える為、敷地の高い部分の高さに低い部分の高さを合わせる為等の場合とする。)
- ・道路に面する側の範囲は、道路から建築物の間の部分とする。
- ・かき又はさくの制限は、道路に面するものに限り制限するものとし、隣地境界線に沿って設けられるものは含まない。

7. 開発行為を要する行為

- ・「野木町うるおいのあるまちづくり条例開発事業等の適正化に関する施行規則」を準用する。

8. 適用の除外

- ・地区計画の決定告示の日に現に存在する建築物が無いため、適用除外の規定は設けない。

平成13年3月30日

平成18年3月22日改正


野木町都市計画課

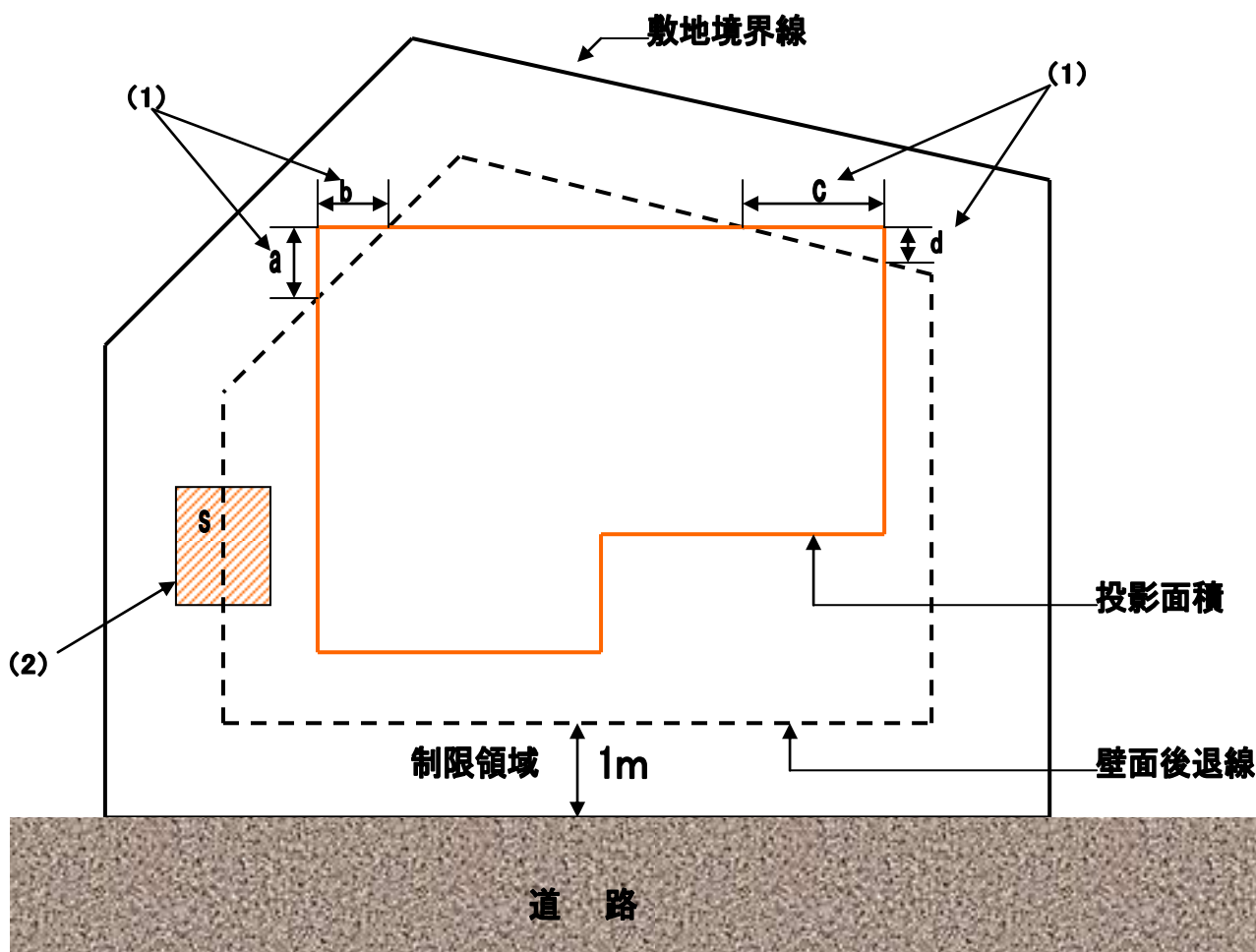
1. 壁面の位置の制限の緩和等

(1) 制限領域へはみ出ている全ての外壁又はこれに代わる柱の中心の長さの各辺の合計が 3m以下のものは緩和の対象となります。

(ex) $a+b+c+d \leq 3m$ は対象になります。(下記図参照)

(2) 物置その他これらに類する用途に供し、制限領域の内外を問わず軒の高さが 2.3m以下かつ、床面積の合計が 20 m²以内であるものは緩和の対象になります。

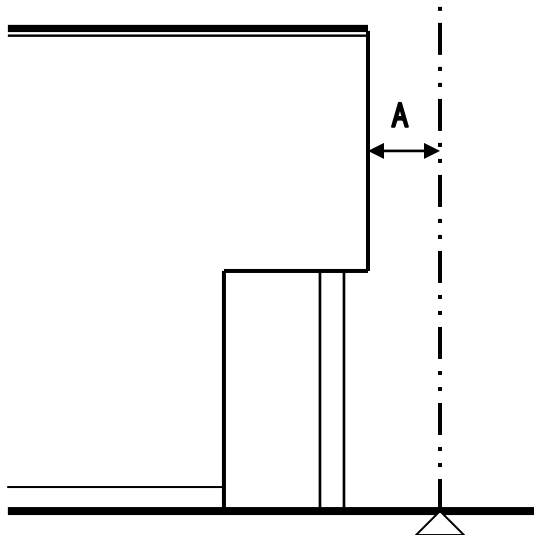
(ex)  の軒高 2.3m以下かつ、 $S \leq 20 \text{ m}^2$ は対象になります。(下記図参照)



2. 事例別取り扱い

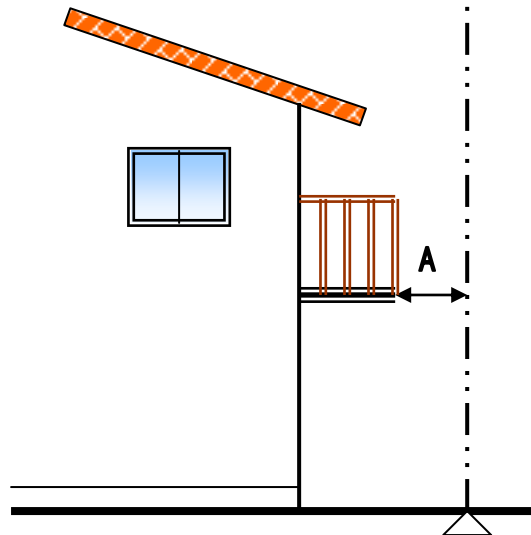
- ・ (1)~(4)は壁面の位置の制限の緩和は無し。
- ・ A 及び B は外壁の後退距離とする。ただし 1.0m以上。

(1) ピロティ・オーバーハング等



A で算定する。

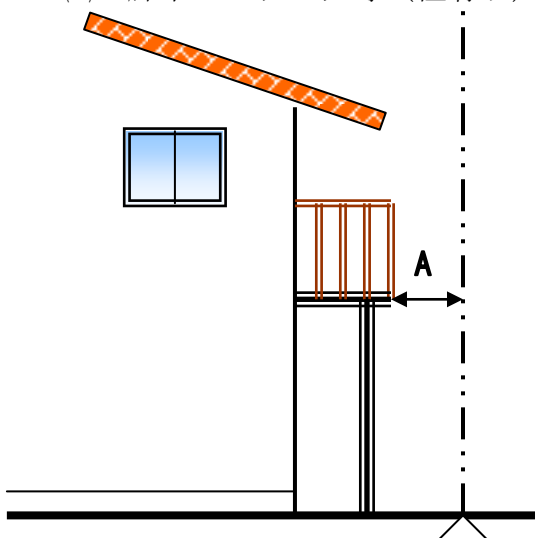
(2) 廊下・ベランダ等 (柱無し)



A で算定する。

{ 床・手すり等の形態にかかわらず、
{ A で算定する

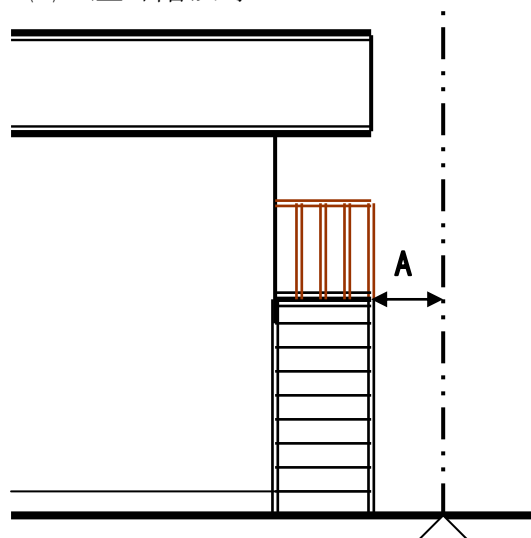
(3) 廊下・ベランダ等 (柱有り)



A で算定する。

{ 床・手すりの形態にもかかわらず、
{ 最大突出部で算定する

(4) 屋外階段等



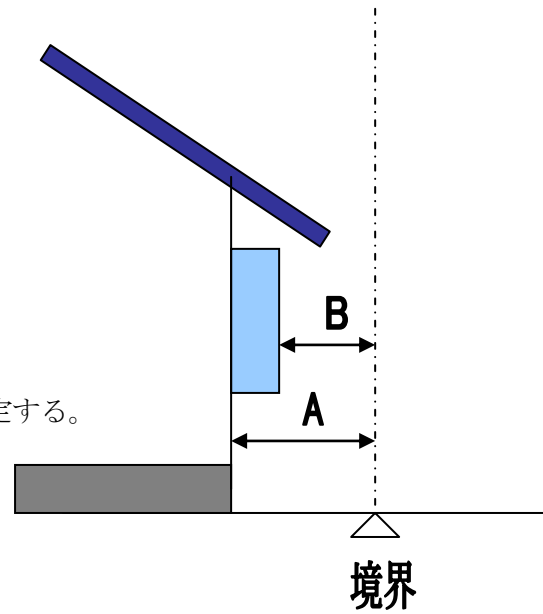
A で算定する。

{ 床・手すりの形態にもかかわらず、
{ 最大突出部で算定する

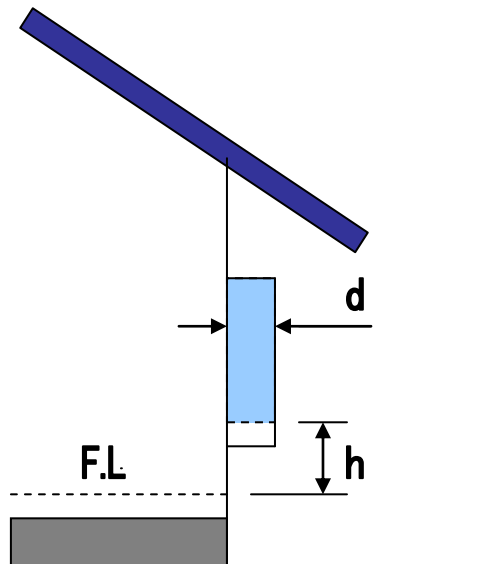
(5) 出窓

(ア) 床面積に入らない場合は A で算定する。

(イ) 床面積に入る場合で緩和の対象外は B で算定する。

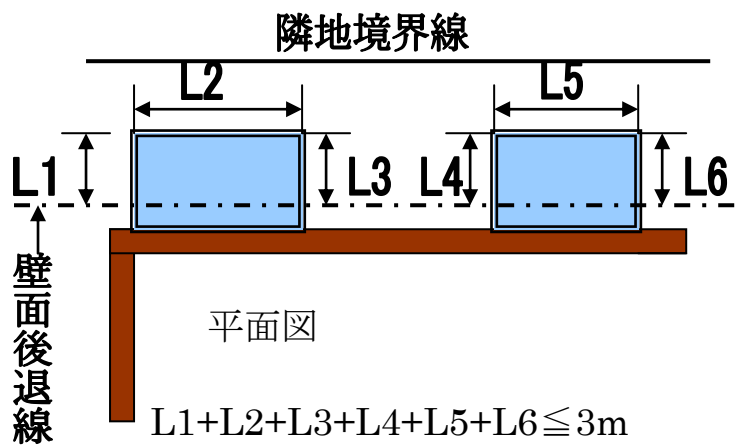
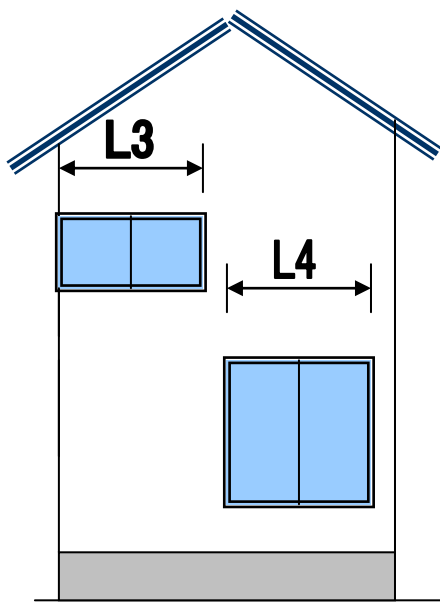
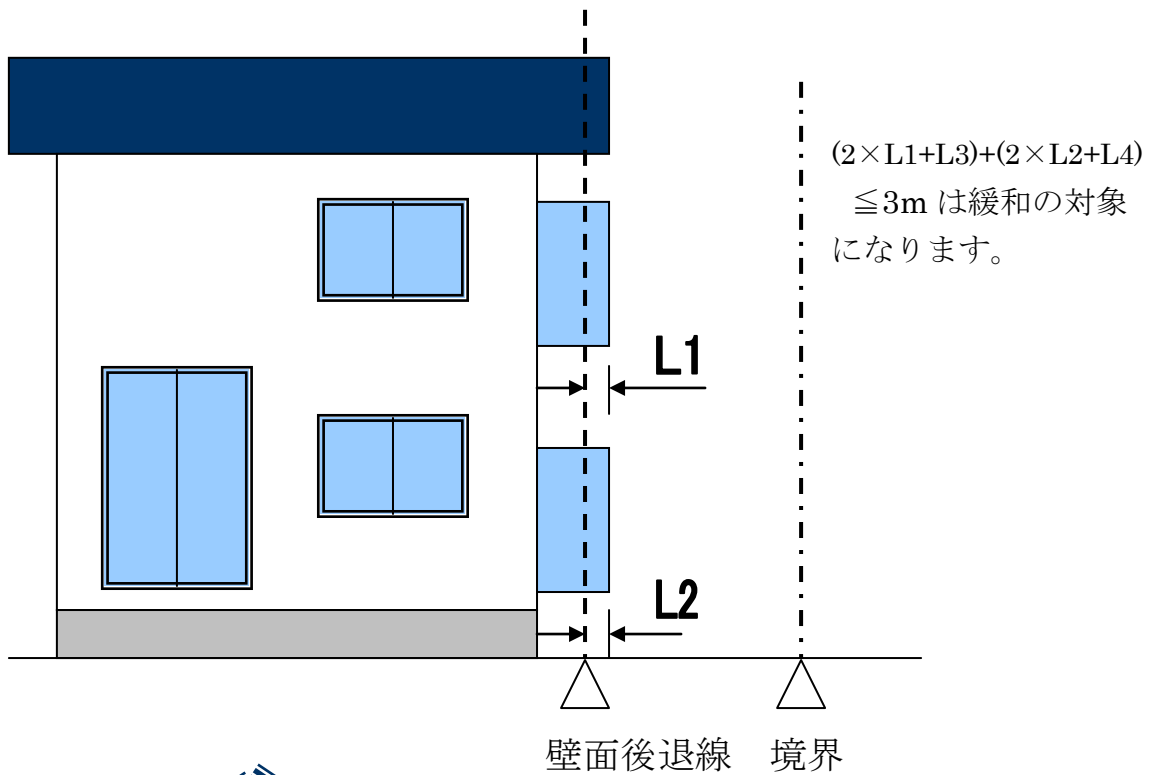


床面積に入らない条件



- $d < 50 \text{ cm}$
- $h \geq 30 \text{ cm}$
- 見付面積の $1/2$ 以上が窓であること
- 屋根と一体になっていないもの
- 地袋、棚等がないもの

緩和の対象の条件

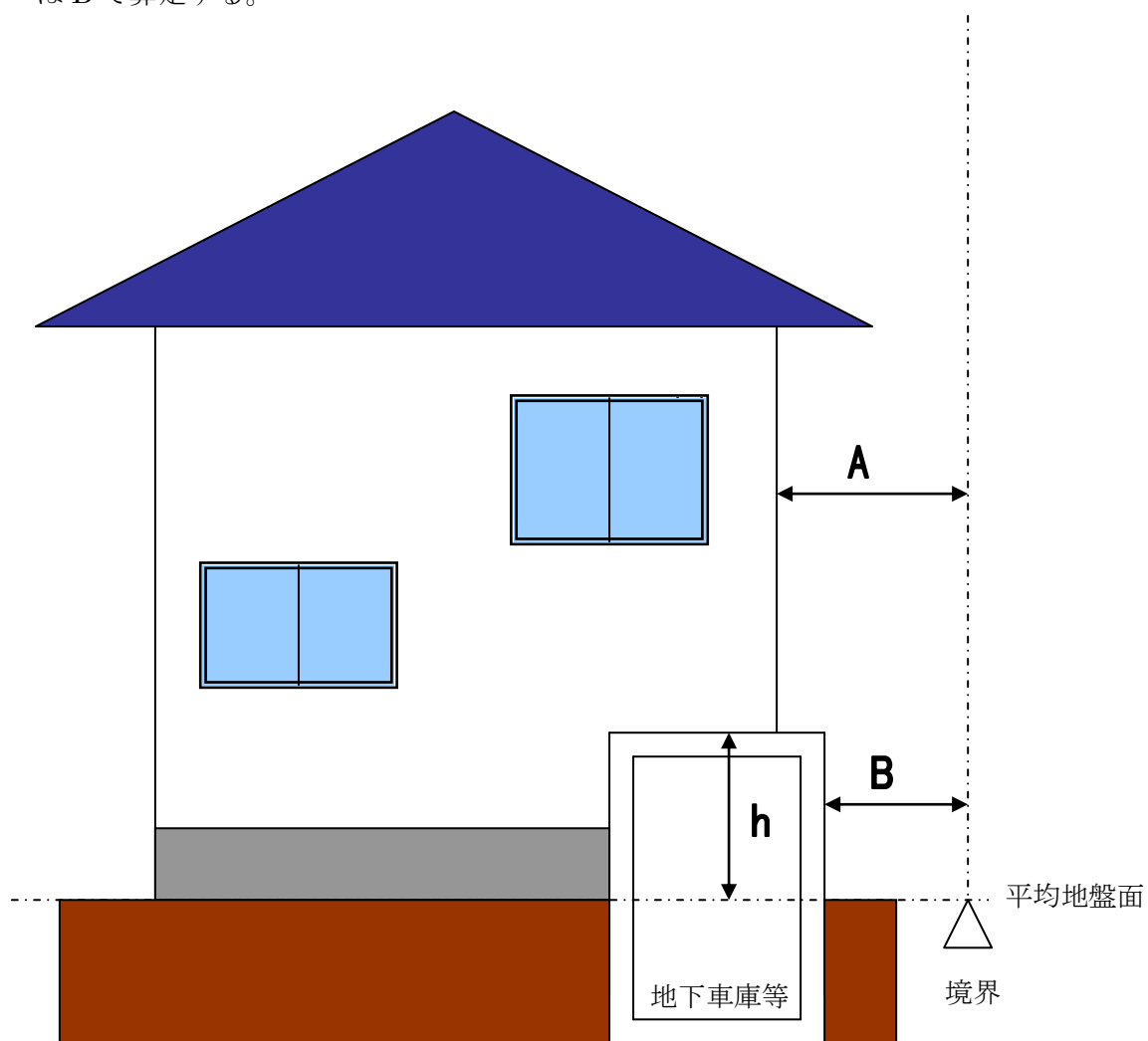


は緩和の対象になります。

(6) 地下車庫

※地下車庫等と一体の建築物で平均地盤面から突出部分の高さ h が 1 m 以下の場合
は A で算定する。

※地下車庫等と一体の建築物で平均地盤面から突出部分の高さ h が 1 m 以上の場合
は B で算定する。



プロムナード野木緑地協定書

(目的)

第1条 この協定は、都市緑地保全法（昭和48年法律第72号。以下「法」という。）第20条の規定に基づき、緑豊かなうるおいのある良好な住環境の形成を確保することを目的とする。

(名称)

第2条 この協定は、プロムナード野木緑地協定（以下「協定」という。）と称する。

(協定の区域)

第3条 この協定の区域（以下「協定区域」という。）は、別紙図面に表示した区域とする。

(協定の効力)

第4条 この協定は、町長の認可の日から起算して3年以内に協定区域内の土地に2以上の土地所有者等（法第14条に規定する土地所有者等をいい、以下「土地所有者等」という。）が存することとなったときから効力を発し、以後この協定区域内の土地所有者等となるにいたった者に対しても効力が及ぶものとする。

2 前項に基づく効力が生じた場合は、速やかに町長に報告するものとする。

3 土地所有者等は自己が所有し又は地上権若しくは賃借権を有する土地を譲渡した場合、新たに土地所有者等になった者に対し、この協定を明らかにするためこの協定の写しを譲渡しなければならない。

(運営委員会の設置)

第5条 この協定の効力が生じた場合は、本協定に関する事務を円滑に実施するため、土地所有者等により構成する緑地運営委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

2 委員会の運営方法、委員の数、任期等については、土地所有者等の協議により定めるものとする。

(植栽等の義務)

第6条 土地所有者等は、この協定の定めるところにより協定区域内に樹木等を植栽し、及び既存の樹木等を保全する義務を相互に負う。

(緑化に関する事項)

第7条 第1条の目的を達成するために、緑化に関する事項について次の各号のとおり定める。

(1) 生垣の設置及び柵等の構造

- ア 原則として生垣にしなければならない。
- イ 道路及び緑道に面する側（緑道の植樹帯に接する部分は除く。）に高さ1m以下の開放柵と併せて生垣を設置する場合は、生垣を前面（道路及び緑道面）に設置しなければならない。ただし、道路・緑道に面しない部分及び町道松原39号線に面する部分についてはこの限りでない。なお、当該柵の基礎部分は地盤面（新日本グランディ株式会社からの購入時の地盤面をいい、以下「地盤面」という。）から0.3m以下とする。

(ただし書き解説) ただし書きに規定する部分に高さ1m以下の開放柵と併せて生垣を設置する（平成14年2月18日追加）場合は開放柵の内側に生垣設置が可能であるという意味です。

- ウ 門柱及び門扉の高さは地盤面から1.5m以下とする。

(2) 生垣の種類、植栽の位置、植栽の量及び樹木の高さ

ア 種類

生垣に用いる樹木は、次のものを標準とする。ただし、イブキ類は禁止するものとする。

生垣の標準となる樹木
サザンカ、ベニカナメモチ、イヌツゲ、ニオイヒバ、ネヅミモチ、ヒイラギモクセイ、シラカシ、グリーンコーン、マサキ、カナメモチ、ヒイラギ、コウヤマキ、サンゴジュ、オトメツバキ、サワラ、ドウダンツツジ、ツバキ、イヌマキ、キンメツゲ、コノテガシワ、サカキ、トウカエデ、ヒイラギ、ウバメガシ等

イ 植栽の位置

生垣は宅地周囲とするが、宅地と宅地の境界面における生垣は原則西側の土地所有者等が行うものとする。ただし、次のいずれかに該当する場合はこの限りではない。

- (ア) 隣地の生垣に接する面（接する予定の面を含む。）及び緑道の植樹帯に接する部分
- (イ) 駐車場及び駐輪場の配置計画により道路に接する部分に生垣を設置できない場合で、道路に面する駐車場及び駐輪場（カーポート・自動車車庫を設けない場合に限る）の背面及び隣地面に生垣を設置する場合

ウ 植栽の量

宅地各面の間口の長さに対する植栽の割合は次表に掲げる区分に従い次表の数値以上であり、かつ、樹木は1m当たり2本以上植栽しなければならない。

道路面	十分の七又は駐車用の面に共する面については十分の五
緑道面又は宅地と宅地の境界面	十分の七
公共公益用地、調整池若しくは水路面	十分の十

エ 樹木の高さ

生垣の仕上がりの高さは地盤面から2.0m以下とする。ただし、防風等のため2.0mを超える高さとするときは、隣接する土地所有者等と協議し、委員会の了承を得た場合は行うことができる。なお、低木のみを使用する生垣を設置する場合は、2.0mに1本以上の割合で中木(植栽時の高さ1.2m以上のもの。)を植栽しなければならない。

(3) 植栽する樹木の種類と場所

植栽する樹木は、空地(庭等)の緑化を推進するため、次の各事項の内から各々1本以上を選び道路等公共用地からの視野に入る宅地内の位置に行うものとする。

ただし、空地の状況によりやむを得ない場合は、次表から4本以上とすることができる。なお、樹木の種類は、緑地の基準となる緑地樹を選考したものであって、土地所有者等の自主的な選択を制約するものではない。ただし、イブキ類は禁止するものとする。

項 目	種 類
花又は葉を楽しむ樹木	バラ、ウメ、コブシ、カイドウ、サルスベリ、モクセイ、ツバキ、サザンカ、サツキ、ツツジ、クチナシ、八重桜、ニシキギ、姫ザクロ、花ミズキ、姫リンゴ、サンゴジュ、モミジ、モモ等
果実が楽しめる樹木	カキ、モモ、イチジク、ビワ、ウメ、アンズ、ミカン(柑橘類)、サクランボ、ボーボー、リンゴ、ナシ、ナツメ、クリ、スモモ等
鳥が寄ってくる樹木	クロガネモチ、ツゲ、ヤツデ、アオキ、ピラカンサス、ウメモドキ、シャリンバイ、マユミ、ナナカマド等
家並みをやわらげる樹木	イヌマキ、ユズリハ、ゲッケイジュ、シイノキ、モチノキ、マツ、タイサンボク、クスノキ、ケヤキ、ヒマラヤスギ、マテバシイ、ナラ、エンジュ等

(猶予期間)

第8条 前条の規定による樹木の植栽と生垣の設置は、建築物の建築が完了した日から1年以内に完了するものとする。

(樹木等の管理)

第9条 土地所有者等は、協定区域内の樹木を共同して管理するため、原則として毎年1回以上の、整枝及び病虫害の防除をしなければならない。

2 建築物等の建築又は設置に支障となる場合には移植し、枯損した場合は補植するものとする。

(協定の有効期間)

第10条 この協定の有効期間は、効力発生の日から10年間とする。ただし、本協定の期間満了前に土地所有者等の過半数の申し出がないときは、さらに10年間延長するものとする。

2 前項ただし書の規定は、更新後においても準用する。

(協定の変更及び廃止)

第11条 この協定において定めた事項を変更しようとするときは、委員会において土地所有者等全員の合意をもって決定し、町長の認可を受けなければならない。

2 この協定を廃止しようとするときは、委員会において土地所有者等の過半数の合意をもって決定し、町長の認可を受けなければならない。

(違反者等の措置)

第12条 委員会は、土地所有者等が協定事項に違反した場合は、違反者に対して義務の履行を請求する等の必要な措置を講ずることができる。

2 委員会は、違反者が前項の請求に応じない場合、自ら又は第三者をして、違反者に代替えて、現状回復しその要した費用を違反者から徴収することができる。

この協定書は1部を委員会が保管し、その写しを土地所有者等全員が保管する。

上記緑地協定を設定します。

認可日 平成13年3月30日

緑地協定効力発生日 平成13年8月20日

問合せ申請窓口

野木町都市計画課計画係

☎ 0280-57-4161

