

みずほの緑の郷地区計画

3 地区整備計画における建築物に関する事項について

1 みずほの緑の郷地区計画の決定理由

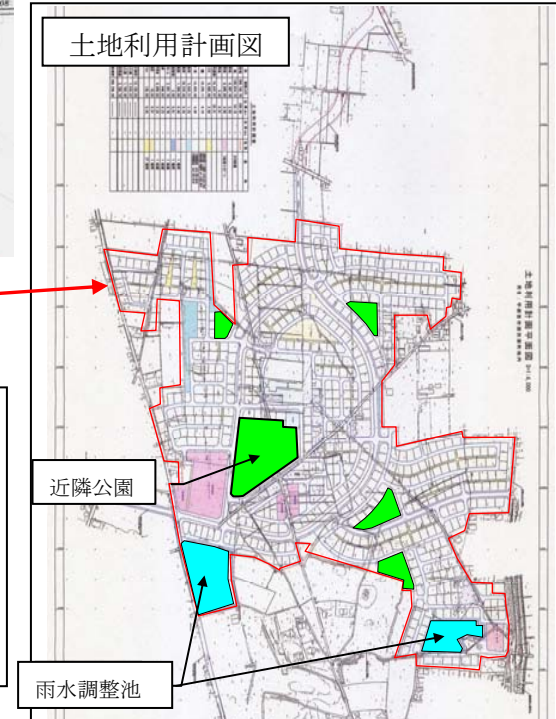
当該地区は、周辺の自然環境と調和したゆとりある良好な居住環境を有する住宅地の造成を目的とし、民間事業者によって整備された大規模住宅団地である。
計画的に整備された道路や公園などとともに良好な環境の住宅地を形成し、将来においても維持・保全するため、当地区計画を都市計画に定めるものである。

2 位置と現況



総括図

当地区は 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、地区内及び周辺には、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、市街化調整区域内の自然及び文教・商業・交通に恵まれた地域である。



土地利用計画図


<土地利用計画>

- 区域面積 約29.6ha
- 分譲宅地 588宅地
- 近隣公園1箇所、街区公園4箇所
- 雨水調整池2箇所

その他、集会所用地、ガス基地、し尿処理施設

(1) 地区区分及び用途・高さの制限について

低層の一戸建ての住宅を中心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、地区を以下とおりに区分し、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。



地区区分図

専用住宅地区（約24.4ha）
低層の一戸建て住宅を中心とした良好な住宅地の形成を図る。建築物の高さを10m以下かつ階数を地上2階以下に制限する。

住宅地区I（約1.3ha）
住環境に配慮しつつ、幼稚園、老人ホームなどの公共公益施設等の立地を許容する。建築物の高さを10m以下かつ階数を地上3階以下に制限する。

住宅地区II（約0.7ha）
住環境に配慮しつつ、幼稚園、老人ホームなどの公共公益施設等のほかに一定規模を限度とした商業施設の立地を許容する。建築物の高さを10m以下かつ階数を地上3階以下に制限する。

併用住宅地区（約3.2ha）
住環境に配慮しつつ、日常生活に必要な小規模な店舗や事務所をかねた住宅を許容する。建築物の高さを10m以下かつ階数を地上3階以下に制限する。

(2) その他建築物等に関する事項について

建築物等に関する事項	趣 旨	制限の概要
建築物の容積率及び建ぺい率の最高限度	低層住宅を中心とした良好な居住環境を確保するため、建築物の容積率及び建ぺい率の最高限度を定める。	建ぺい率/容積率 (%) 専用住宅地区 50/80 その他の地区 50/150
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・採光などを確保し生活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 200㎡以上
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、隣棟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生活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及び軒先の位置を制限する。	道路境界からの後退距離 壁面 1.5m以上、軒先 0.5m以上 隣地境界からの後退距離 壁面 1.0m以上、軒先 0.5m以上
建築物等の高さの限度	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、建築物の高さの最高限度を制限する。	10m以下 道路斜線、北側斜線
建築物等の形態又は意匠の制限	落ち着いた居住環境を確保するため、建築物の色彩を制限する。	原色を避け、住環境にふさわしい落ち着いた色調とする。
かき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、かき又はさく等の構造を制限する。	原則 2.0m以内の生垣