

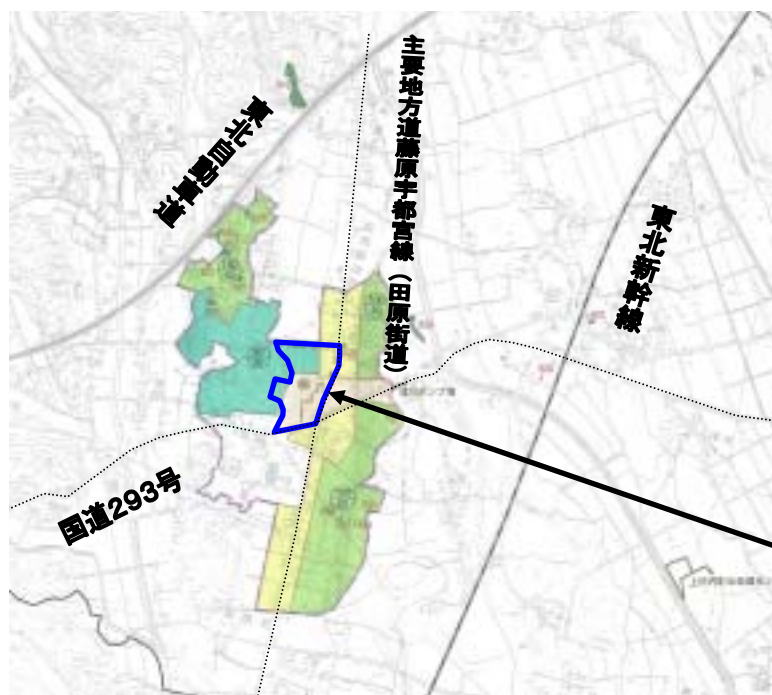
上河内都市計画用途地域の変更と地区計画の決定について

1. 中里原地区の概要

上河内都市計画区域は、平成10年に都市計画区域として指定され、その後平成15年に用途地域が決定された。なお、上河内地域の中心部である中里原地区においては、平成18年度より土地区画整理事業の施行を中心として良好な住環境の創出と魅力ある宅地の供給を目的とし、整備を行っている。周辺には公共公益施設や文教施設、大型小売店舗が立地し、南側に一般国道293号、東側に主要地方道藤原宇都宮線があり、文教・商業・交通に恵まれた地区である。

2. 中里原地区における都市計画決定の経過

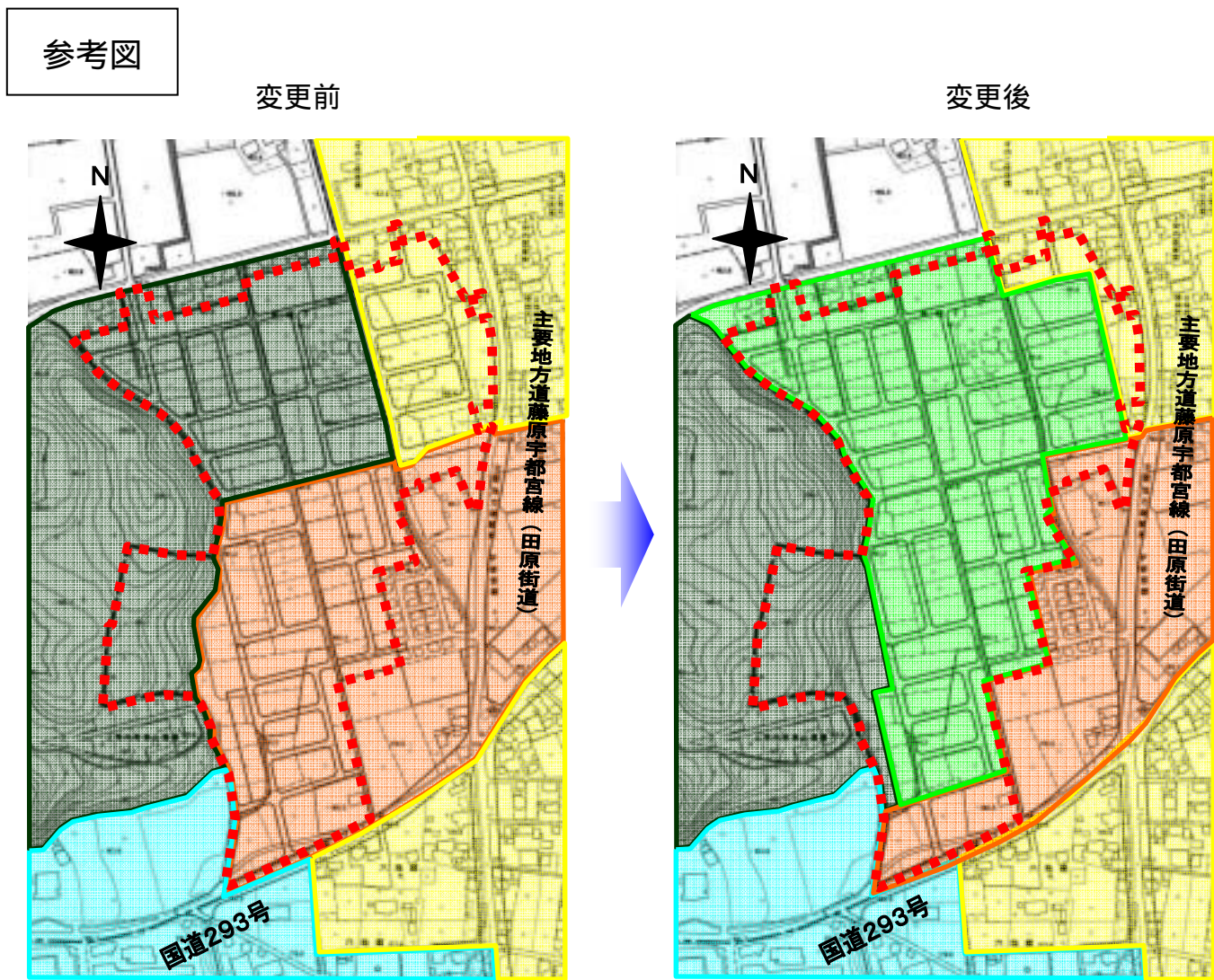
平成10年6月	上河内都市計画区域の指定	約5,690ha
平成15年4月	上河内都市計画用途地域の決定	(約215ha)
	第一種低層住居専用地域	約45.4ha
	第一種中高層住居専用地域	約80.0ha
	第一種住居地域	約42.0ha
	第二種住居地域	約17.2ha
	工業地域	約30.4ha
平成15年10月	上河内都市計画下水道の決定	
平成18年2月	中里原土地区画整理事業の決定	
平成20年8月	上河内都市計画下水道の変更	



対象区域
1. 用途地域変更
2. 地区計画決定

3-1. 用途地域の変更内容

現在、土地区画整理事業区域及びその周辺の用途地域は、第一種低層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域が指定されている。今後は良好な居住環境を維持しつつ、上河内地域の新しい住宅拠点として生活に密接な関わりを持つ事業所、店舗等が誘導可能となるよう第一種中高層住居専用地域を導入し、区域内での一体的な土地利用を図る。



凡 例			
	第一種中高層住居専用地域 (150/50)		第二種住居地域 (200/60)
	第一種住居地域 (200/60)		工業地域 (200/60)
	第一種低層住居専用地域 (80/50)		区画整理区域

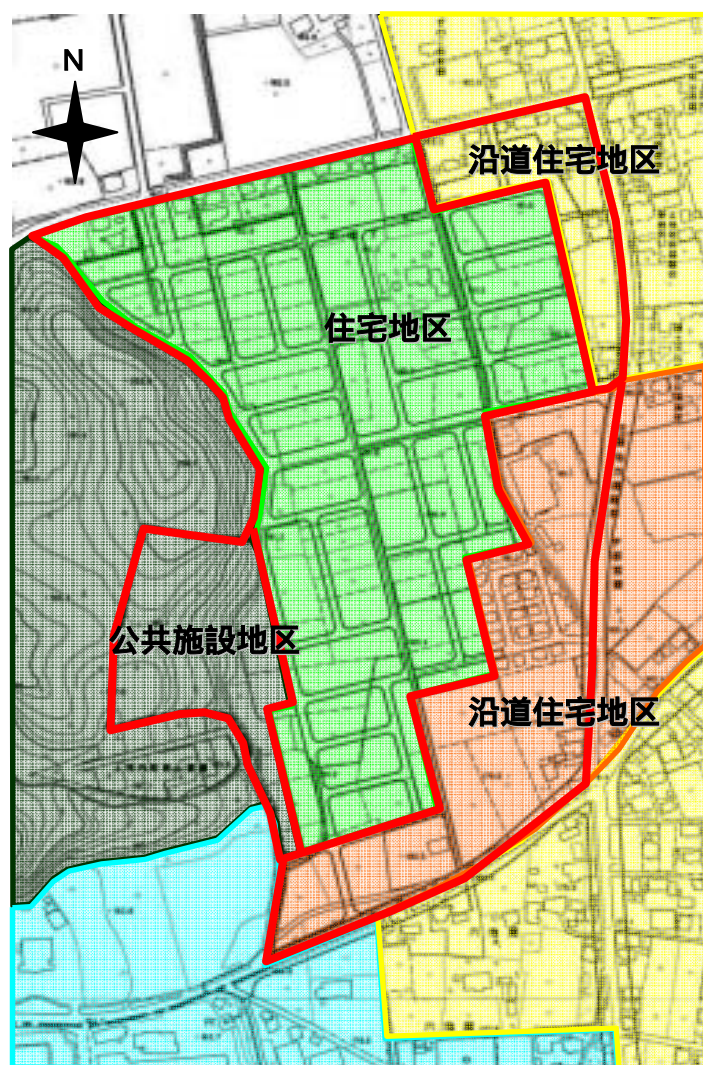
()は容積率 / 建ぺい率







上河内都市計画用途地域の変更と地区計画の決定について

3 - 2 地区計画の決定内容

本地区の恵まれた交通利便性，生活利便性を活かし，周辺の自然環境に調和したゆとりある生活空間の創出と，良好な居住環境を有する住宅地の形成をはかるとともに，将来においても維持・保全されるよう中里原地区地区計画を定める。

地区区分図



凡 例			
	第一種低層住居専用地域 (80/50)		第二種住居地域 (200/60)
	第一種中高層住居専用地域 (150/50)		工業地域 (200/60)
	第一種住居地域 (200/60)		地区計画区域及び地区区分

()は容積率 / 建ぺい率

(1) 地区区分と土地利用の考え方

公共施設地区 (約 1.9ha) 【第一種低層住居専用地域】 公共施設地区 (公園, 調整池)
住宅地区 (約 11.3ha) 【第一種中高層住居専用地域】 住宅地として, 良好な居住環境を育成・保全し, 良好な住宅地の形成を図る。
沿道住宅地区 (約 1.5ha) 【第一種住居地域】 良好な居住環境を維持しつつ, 日常生活に必要な店舗や事務所を許容する。
沿道住宅地区 (約 4.3ha) 【第二種住居地域】 良好な居住環境を維持しつつ, 沿道型のサービス施設の立地を誘導する。

(2) 建築物等に関する事項

	趣 旨	制限の概要
建築物等の用途に関する制限	良好な居住環境を確保するとともに, 必要な利便施設を適切に配置するため, 地区の特性に応じた建築物等の用途の制限を定める。	ホテル, カラオケ, ぱちんこ屋など
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 2 0 0 m ² 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 隣地境界からの後退距離 壁面 1.0m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。	12m以下(公共施設地区を除く)
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, 居住環境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 1.5m以下の生垣