

議案第1号

宇都宮都市計画地区計画の決定

グッドライフタウン氷室地区計画

(宇都宮市決定)

宇都宮都市計画地区計画の決定（宇都宮市決定）

グッドライフタウン氷室地区計画を次のように決定する。

名 称		グッドライフタウン氷室地区計画			
位 置		宇都宮市氷室町地内			
面 積		約 1.0 ha			
	地区計画の目標	<p>本地区は、本市中心部から東に約9キロメートル、市街化調整区域内の清原東小学校の北側に位置し、県道下高根沢氷室線、国道123号に近接する地区である。</p> <p>清原東小学校周辺の既存集落において、小学校を中心とした地域のコミュニティ維持を図るため、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を形成し、子育て世代など新しい居住者の誘導を図るとともに、将来においてもその環境を維持・保全するものである。</p>			
	その他当該区域の整備・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した、ゆとりある良好な住宅地としての居住環境を確保する。</p> <p>（地区施設の整備方針） ゆとりある良好な住宅地として必要な地区内の道路や公園を整備し、その機能を適切に維持・管理していくものとする。</p> <p>（建築物等の整備方針） ゆとりある良好な住宅地としての居住環境を確保するため、建築物等の用途の制限のほか、容積率、建蔽率、建築物の敷地面積、建築物の高さ、壁面の位置、建築物の形態又は意匠等、垣又はさくの構造の制限を行う。</p>			
地 区 整 備 計 画	地区施設の配置 及び規模	道 路	種 別	幅 員	延 長
			区画道路	6メートル	約370メートル
	公 園	種 別	面 積		
		街区公園	約350平方メートル		
	建 築 物 等 に 関 する 事 項	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物以外は、建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 専用住宅（一戸建住宅） 2. 一戸建ての住宅で延べ面積の二分の一以上を居住の用に供し、かつ、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）第130条の3の各号に掲げる用途（これらの用途に供する部分の床面積の合計が50平方メートル以内のものに限る。）を兼ねるもの 3. 診療所 4. 地域集会所 5. 前各号の建築物に附属するもの（令130条の5で定めるものを除く。） 		
建築物の容積率の最高限度		8 / 10			
建築物の建蔽率の最高限度		5 / 10			
建築物の敷地面積の最低限度		200平方メートル			
	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、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また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> <p>1. 建築物の高さは、10メートル以下とする。</p> <p>2. 1号の他、建築物の各部分の高さは次に掲げるもの以下としなければならない。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ 前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5メートルを加えたもの。
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、原色を避け良好なまち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>塀の構造は原則として生垣とし、生垣の仕上がり高は2メートル以下とする。</p> <p>ただし、隣地との境界部分については、透視可能なフェンスとすることが出来る。</p> <p>この場合、基礎として布コンクリート及び積石を行うときは、その高さを0.6メートル以下とし、仕上がり高は1.6メートル以下とする。</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ゆとりある良好な住宅地としての居住環境を形成し、併せてその育成・保全を図るために、本案のとおり決定するものである。

宇都宮都市計画地区計画の決定の理由

1 種類・名称

宇都宮都市計画地区計画（宇都宮市決定）
グッドライフタウン氷室地区計画

2 位置及び経過

本地区は、本市中心部から東に約9km、市街化調整区域内の清原東小学校の北側に位置し、県道下高根沢氷室線、国道123号に近接する地区である。

市街化調整区域においては、少子高齢化が進むにつれて、地域コミュニティや活力の低下が懸念されることから、清原東小学校周辺における既存集落等を含めた地域コミュニティや活力の維持・形成が必要である。

3 地区計画決定の理由

本市では、人口減少や超高齢社会を見据えた「ネットワーク型コンパクトシティ」の形成に向けて、市街化調整区域において、地域拠点や小学校周辺を中心とした地域のコミュニティ維持を図るため、地区計画制度を活用したまちづくりを促進している。

清原東小学校周辺の既存集落において、小学校を中心とした地域のコミュニティ維持を図るため、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を形成し、子育て世代など新しい居住者の誘導を図るとともに、将来においてもその環境が維持・保全されるよう、「グッドライフタウン氷室地区計画」を都市計画に定めるものである。

4 地区整備計画における建築物等に関する事項を定める理由

(1) 建築物等の用途の制限

周辺の土地利用を考慮した、良好な住宅地としての環境を確保するため、建物の用途を制限する。

(2) 容積率、建蔽率

周辺環境と調和した、ゆとりある良好な住宅地としての環境を確保するため、容積率、建蔽率の制限を定める。

(3) 建築物の敷地面積の最低限度

適正な規模の敷地面積を確保し、ゆとりある良好な住宅地としての環境を確保するため、敷地面積の最低限度を定める。

(4) 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、ゆとりある良好な住宅地としての環境を確保するため、道路境界及び隣地境界からの壁面の位置を制限する。

(5) 建築物の高さ等の制限

敷地内の通風・採光を確保し、良好な住宅地としての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。

(6) 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。

(7) 垣又はさくの構造の制限

防災・防犯上の安全の確保や、宅地内の緑化の推進、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。

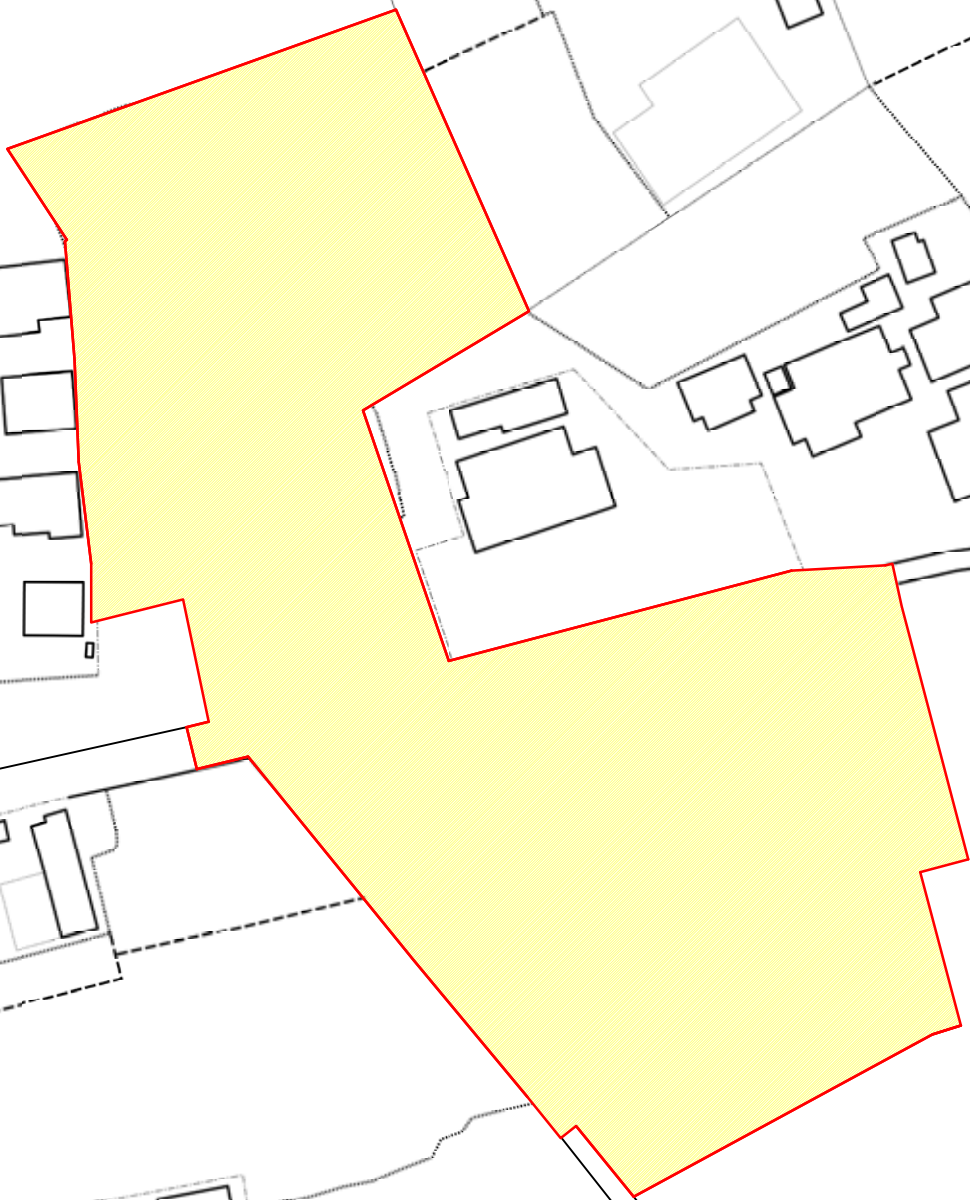
総括図



都市計画区域名	平野宮都市計画区域
都市計画の種類	地区計画の決定
名称	グッドライフタウン永室地区計画
面積	約1.0ha

0 0.25 0.5 0.75 1 km

計 画 図



凡 例	
計画区域	

