

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）

1 地区の概要と位置図

本地区は、本市中心部から東に約9 km、地区全体が市街化調整区域であり、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号に近接する約1 haの地区である。

2 地区計画の決定理由

本市においては、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、市街化調整区域の地域拠点や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、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。

3 地区計画の概要

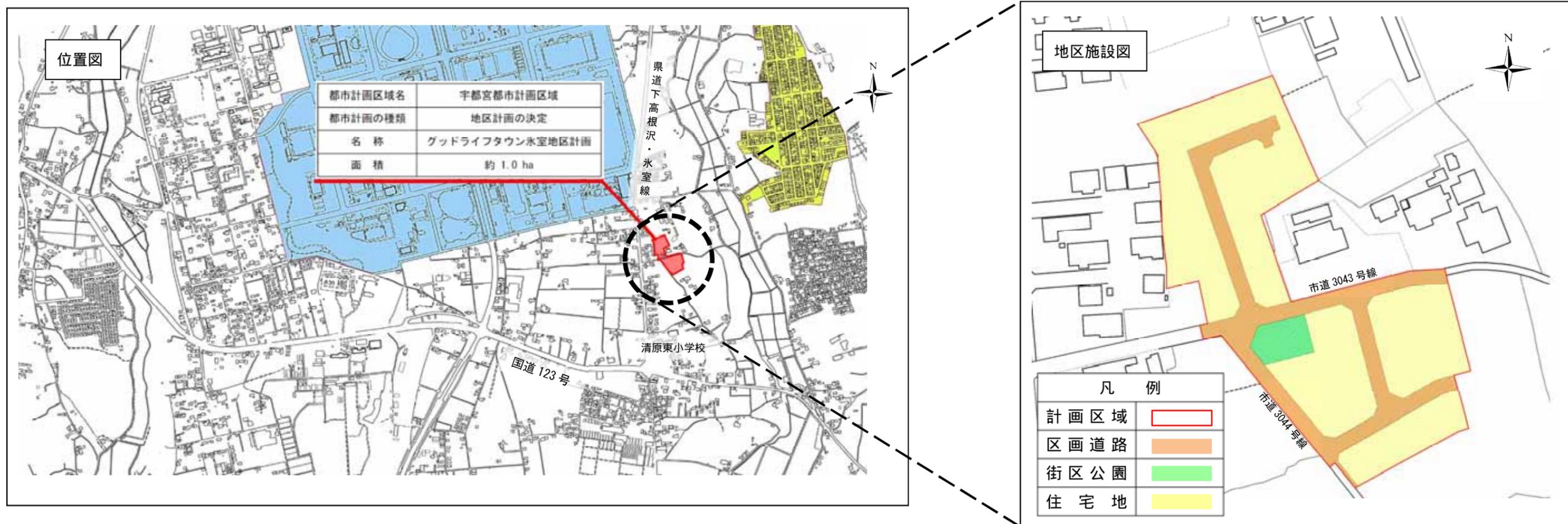
【土地利用の方針】

清原東小学校周辺の未利用地において、無秩序な集落の拡散を抑制しながら、道路や公園、宅地の計画的な整備を行うことにより、周辺の自然環境と調和した、ゆとりある良好な居住環境の維持・形成を図る。

【地区施設の配置及び規模】

本計画による、地区施設の配置及び規模については以下のとおりである。

区画道路	幅員	延長
	6 m	約370 m
街区公園	約350 m ²	



4 地区計画整備計画における建築物等に関する事項について

本計画における建築物等に関する制限の概要については下表のとおりである。

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	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。	<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。）
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。	<p>容積率 80%</p> <p>建蔽率 50%</p>
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。	200平方メートル
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。	壁面から、隣地境界線や道路境界線までの後退距離 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、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。	1.0m以下 (道路斜線、北側斜線制限有り)
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、良好なまち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。	<p>道路面は原則 2.0m以下の生垣</p> <p>隣地境界面は、1.6m以下の透視可能なフェンス可</p>