

# 宇都宮都市計画地区計画の決定（スマイルタウン奈坪地区計画）

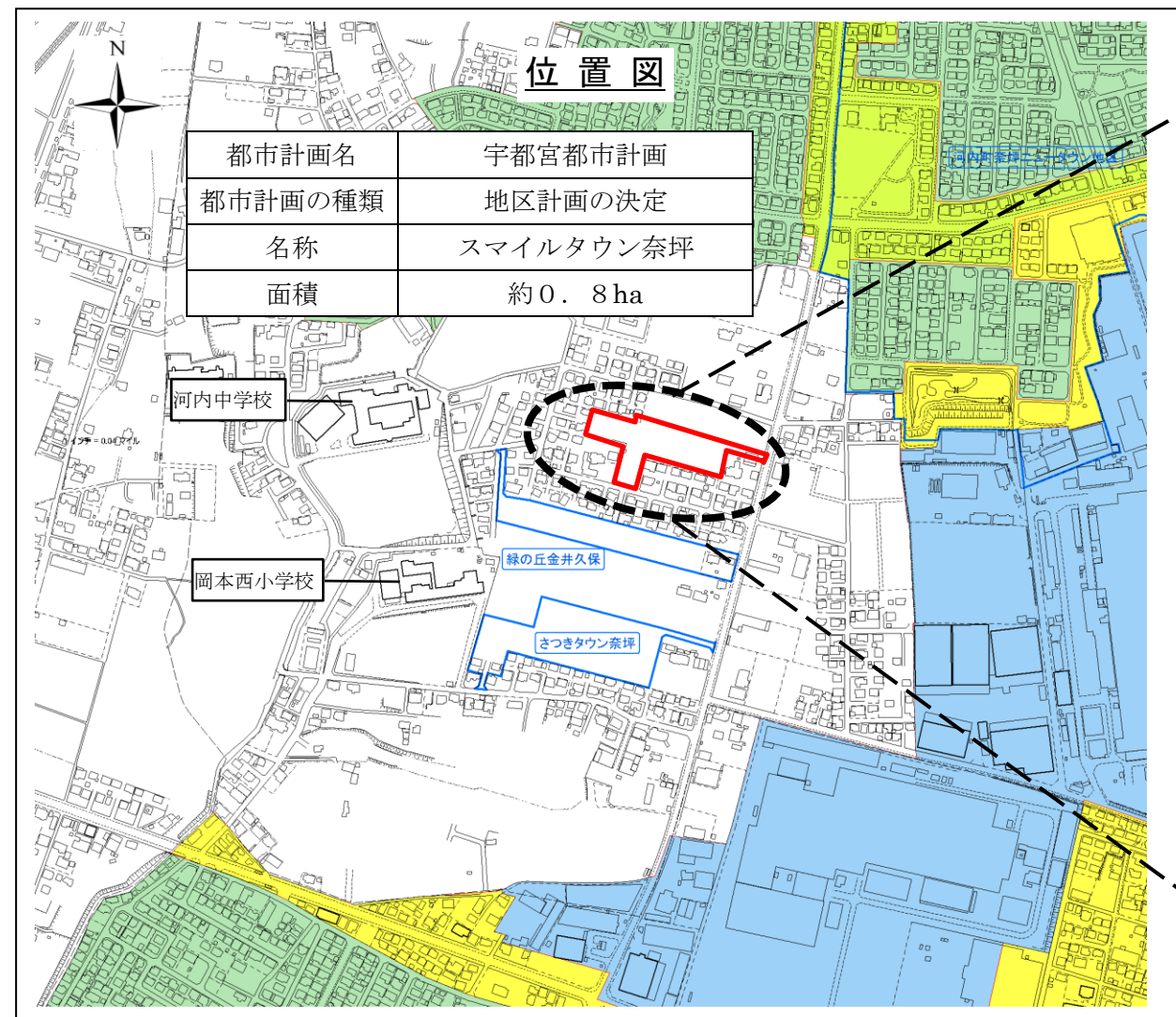
## 1 地区計画の決定理由

本市では、人口減少や超高齢社会を見据えた「NCC（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。

岡本西小学校周辺において、学校を中心とした地域の活力維持や地域コミュニティの持続的な発展を目指して、道路や公園、宅地を計画的に整備することで、子育て世代など新しい居住者の誘導を図るとともに、将来においても周辺の自然環境と調和した、ゆとりある良好な居住環境が維持・形成されるよう「スマイルタウン奈坪地区計画」を都市計画に定めるものである。

## 2 地区の概要と位置図

本地区は、JR 岡本駅から北西に約1キロメートル、岡本西小学校の東側に位置し、周辺には中学校や図書館、住宅団地が立地している地区である。



## 3 地区計画の概要

### 【土地利用の方針】

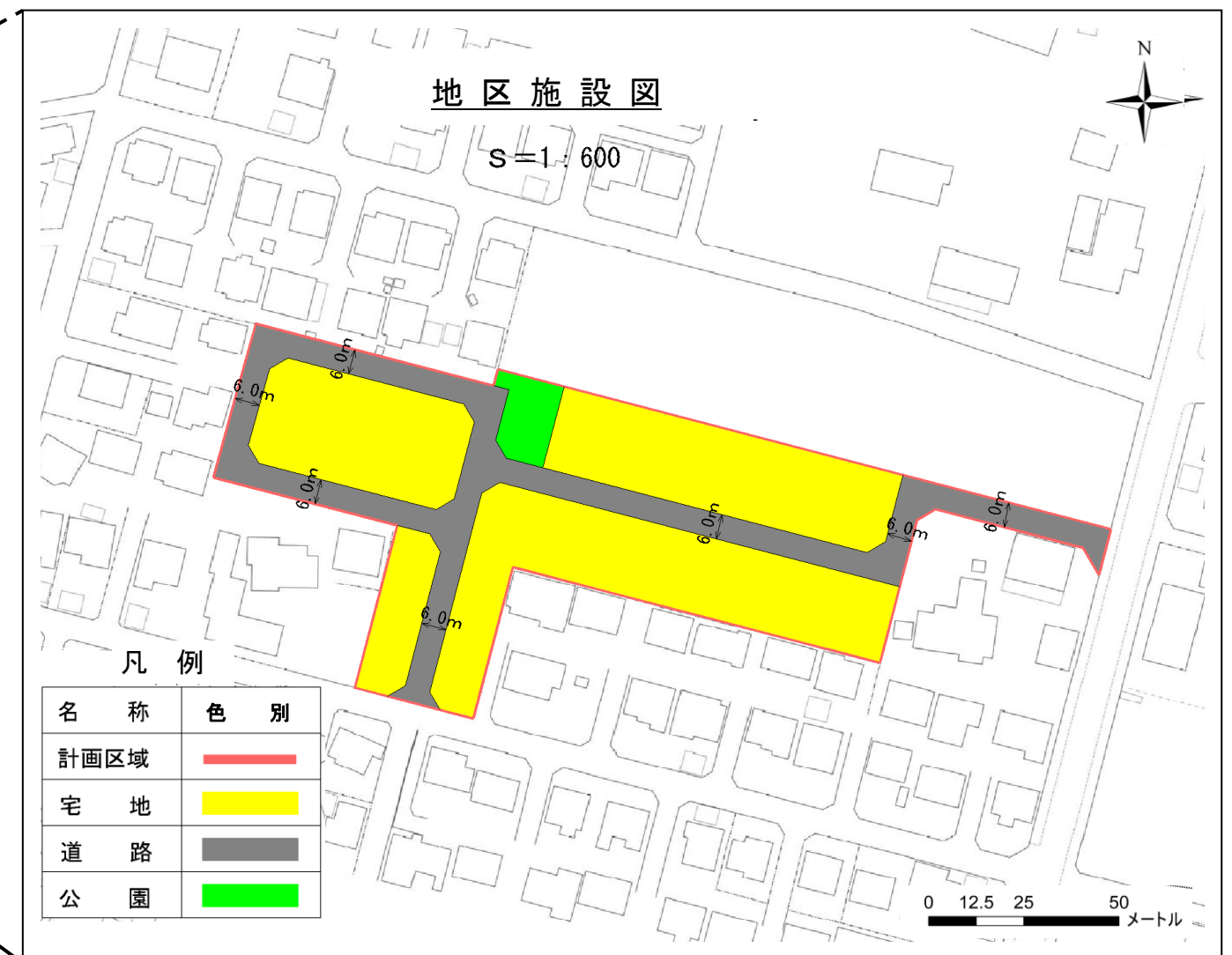
岡本西小学校周辺の農地において、道路や公園、宅地の計画的な整備により、ゆとりある良好な住宅地としての居住環境を確保する。

また、周辺の自然環境との調和や環境負荷の少ないまちづくりに向けて、緑豊かな住宅地の形成を目指す。

### 【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    |
|------|-------|-------|
|      | 6.0m  | 約380m |
| 街区公園 | 約250㎡ |       |



#### 4 地区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   |
|----------------|---|---|
| 建築物等の制限        | 周辺環境と調和したゆとりある住宅地を確保するため、建物の用途を制限する。  | 次の各号に掲げる建築物以外は、建築してはならない。<br>1. 専用住宅（一戸建住宅）<br>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<br>3. 前各号の建築物に附属するもの（令第130条の5で定めるものを除く。） |
| 容積率            | 周辺の土地利用を考慮し、閑静な住宅地としての良好な環境を創出するため、容積率、建ぺい率の制限を定める。   | 容積率80%<br>建ぺい率50%   |
| 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、居住環境の向上を図るため、敷地面積の最低限度を定める。  | 200㎡  |
| 壁面の制限          | 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、居住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。 | 壁面から、道路境界線までの後退距離 1.0m以上<br>隣地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、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、建築物等の高さの最高限度を制限する。                                | 1.0m以下かつ、地階を除く階数を2階以下<br>（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、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。  | 道路境界線に面している部分は原則2.0m以下の生垣<br>又は、1.6m以下の透視可能なフェンス等   |

#### 5 スケジュール

