

議案第1号

宇都宮都市計画地区計画の決定

イーストタウン瑞穂野

(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）

都市計画イーストタウン瑞穂野本地区計画を次のように決定する。

名 称		イーストタウン瑞穂野地区計画		
位 置		宇都宮市東刑部町地内		
面 積		約0.6ha		
地区計画の目標		<p>本地区は、JR宇都宮駅より南東に約8.5キロメートル、市街化調整区域内の瑞穂野南小学校の南東側に位置し、周辺には瑞穂野地区市民センターやみずほの自然の森公園などが立地している地区である。</p> <p>瑞穂野南小学校周辺における、小学校を中心とした地域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するとともに、将来においてもその環境を維持・保全するものである。</p>		
区域の整備・開発及び保全の方針	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。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。		
	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。		
地区施設 の配置 及び規模	道 路	種 別	幅 員	延 長
		区画道路	6.0メートル	約160メートル
	公 園	種 別	面 積	
		街区公園	約190平方メートル	
地区 整備 計画	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> <p>1.専用住宅（一戸建住宅）</p> <p>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</p> <p>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。）</p>		
	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	230平方メートル		

地区整備計画	建築物等に関する事項	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道路境界線及び隣地境界線までの距離は、1メートル以上とする（隅切り部分は除く）</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を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> <ol style="list-style-type: none"> 1.建築物の高さは、10メートル以下かつ、地階を除く階数2以下としなければならない。 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。 <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>道路境界線に面して垣又はさくを設置する場合は、原則として高さ2.0メートル以下の生垣又は高さ1.6メートル以下の透視可能なフェンス等とする。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メートル以下とする。</p> <p>門柱・門袖を設置する場合は、道路境界線から0.5メートル後退し、高さ2.0メートル以下、門袖の長さを片側3.0メートル以内（両側で6.0メートル以内）とする。この場合、後退部分は緑化に努めるものとする。</p>

「区域は計画図表示のとおり」

理由 当地区において、周辺の自然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、その育成や保全を図るために、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）
イーストタウン瑞穂野地区計画

2 位置及び経過

本地区は、JR宇都宮駅より南東に約8.5キロメートル、市街化調整区域内の瑞穂野南小学校の南側に位置し、周辺には瑞穂野地区市民センターやみずほの自然の森公園などが立地している地区である。

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、瑞穂野南小学校を中心とした地域コミュニティの維持・形成が必要である。

3 地区計画決定の理由

瑞穂野南小学校を中心とした地域の活力やコミュニティの維持を目指して、瑞穂野南小学校南側の既存宅地において、計画的に道路や公園、宅地を整備するとともに、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「イーストタウン瑞穂野地区計画」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

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) 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することによって、日照及び通風・採光などを確保し居住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。

(3) 容積率、建蔽率

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、建蔽率の制限を定める。

(4) 建築物の高さ等の制限

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、建築物の高さ等を制限する。

(5) 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。

(6) 建築物等の形態又は意匠の制限

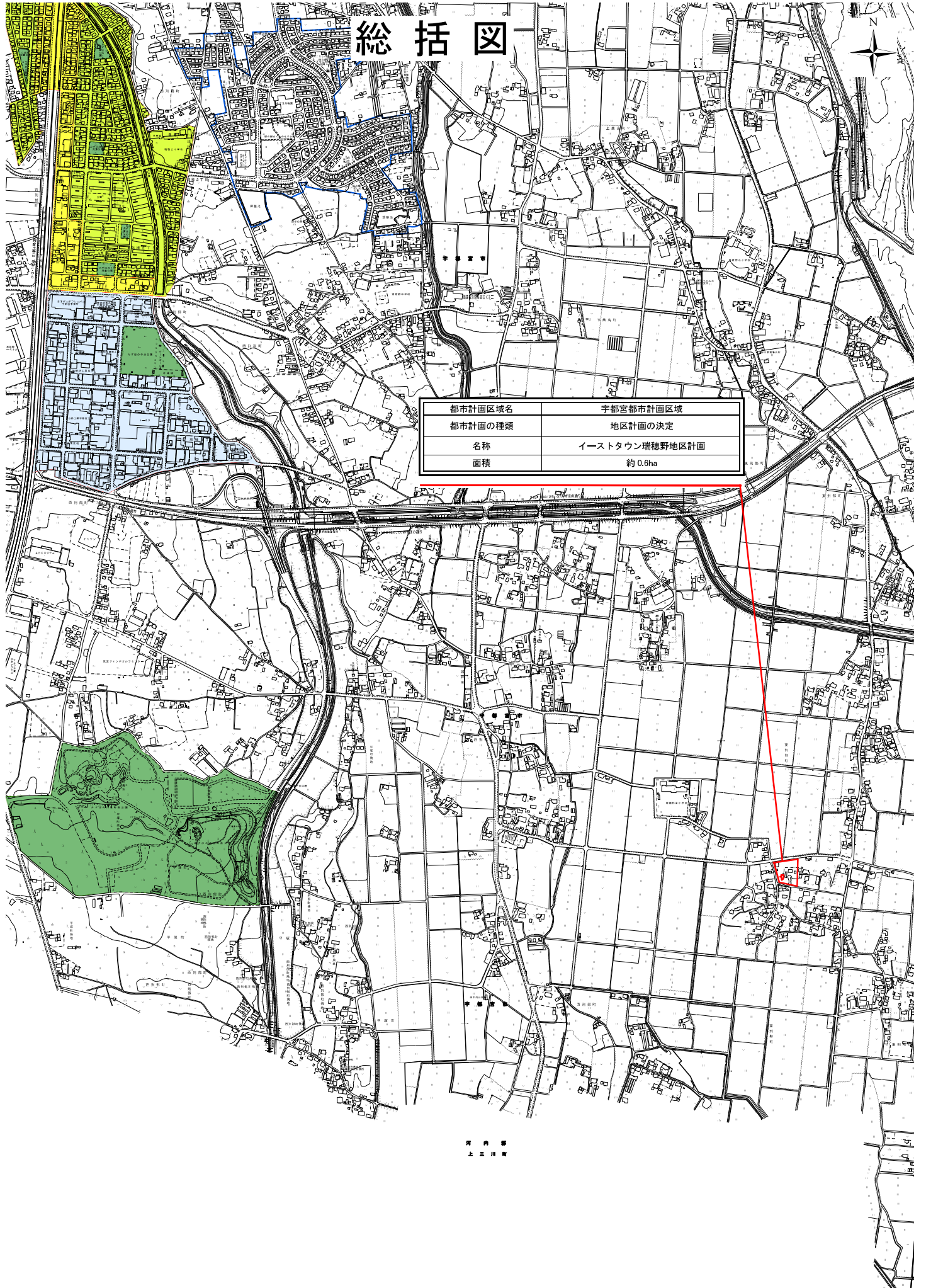
落ち着いた街並みの形成を図るため、建築物の色彩を制限する。

(7) 垣又はさくの構造の制限

防災・防犯上の安全の確保、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。

総括図

都市計画区域名	宇都宮都市計画区域
都市計画の種類	地区計画の決定
名称	イースタウン瑞穂野地区計画
面積	約0.6ha

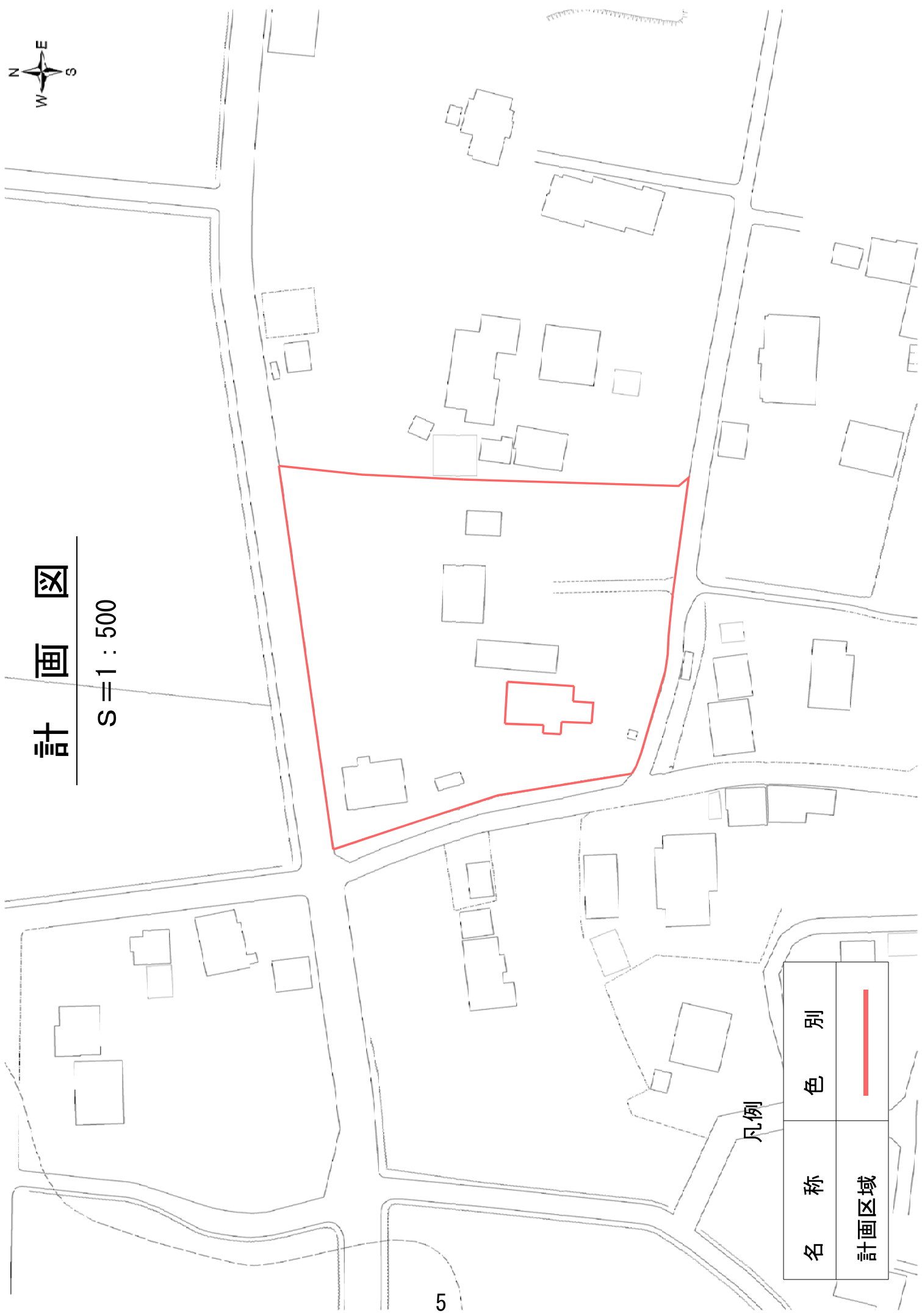


宇都宮市
上三川町




計 画 図

S=1:500



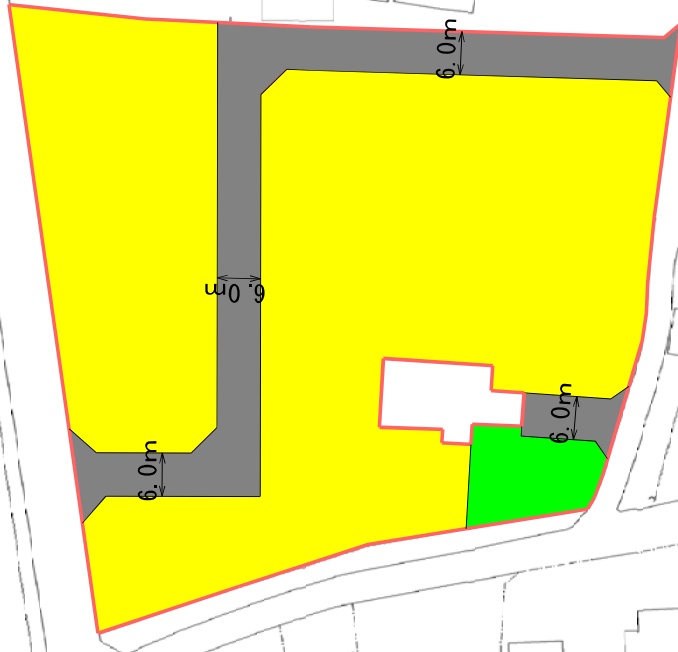
凡例

名 称	色 别
計画区域	



計画図 (地区施設図)

S=1 : 500



凡例

名称	色別
計画区域	
宅地	
道路	
公園	

宇都宮都市計画地区計画の決定（イースタウン瑞穂野地区計画）

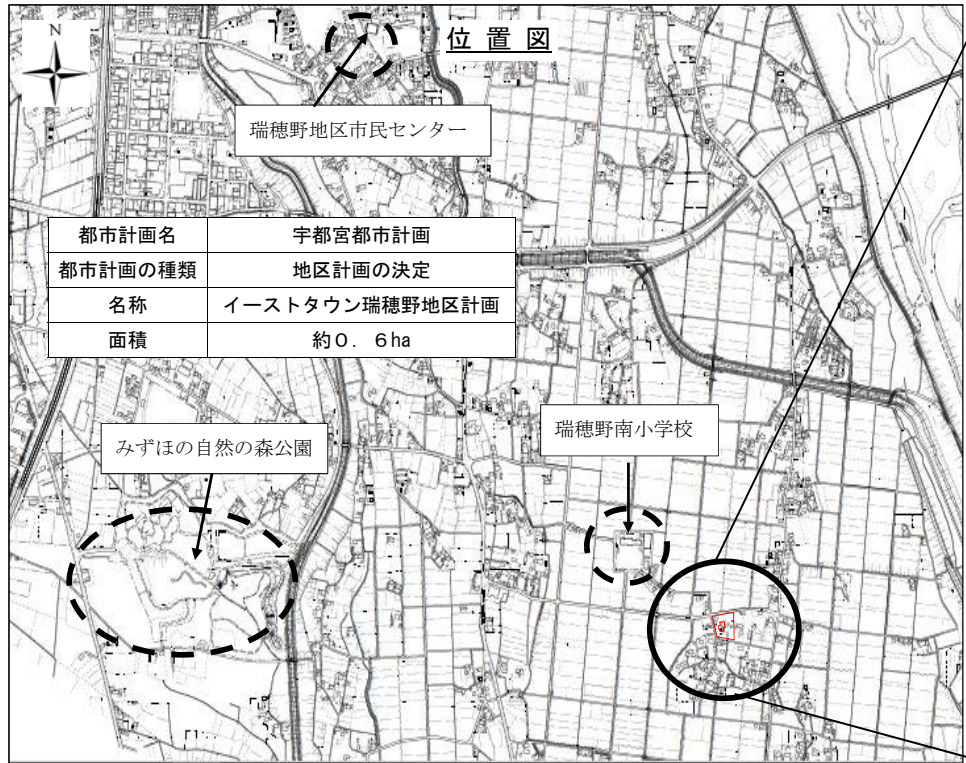
1 地区計画の決定理由

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。

瑞穂野南小学校周辺において、小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「イースタウン瑞穂野地区計画」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宇都宮駅から南東に約8.5キロメートル、瑞穂野南小学校の南東側に位置し、周辺には瑞穂野地区市民センターやみずほの自然の森公園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】

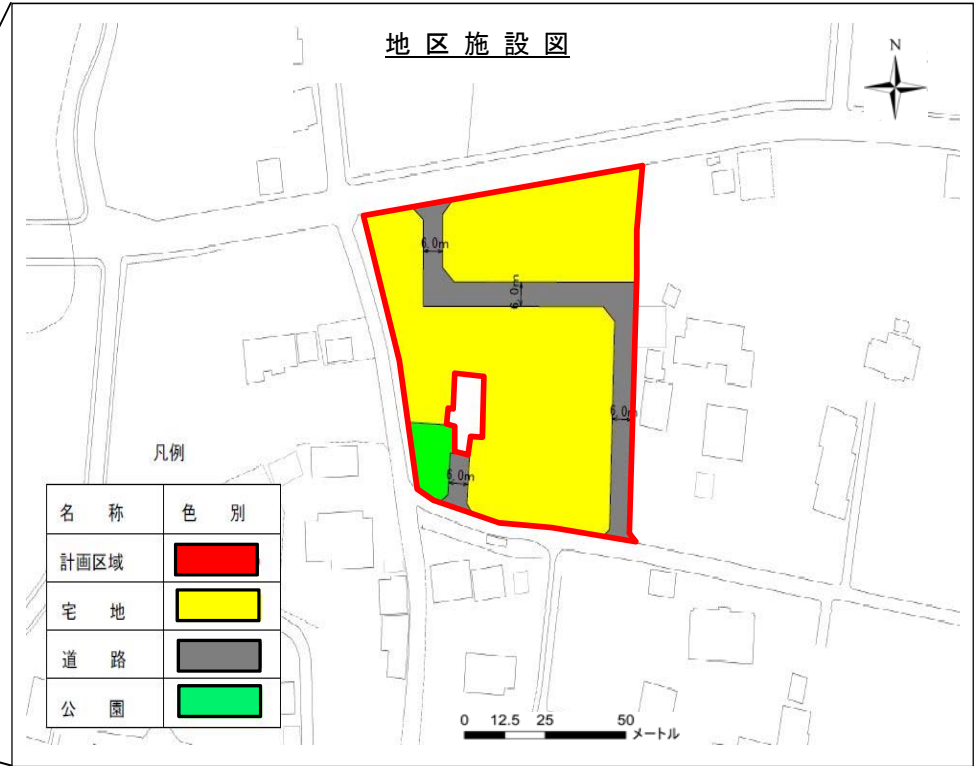
瑞穂野南小学校周辺の農地等において、道路や公園、宅地の計画的な整備により、ゆとりある良好な住宅地としての居住環境を確保する。

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160m
街区公園	約190㎡	



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。 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. 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% 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。	230㎡
壁面の位置の制限	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 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、地下を除く階数を2階以下 (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、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 又は、1.6m以下の透視可能なフェンス等

5 スケジュール

