

議案第 3 号 宇都宮都市計画用途地域の変更（宇都宮市決定）

1. 変更する都市計画の内容（用途地域の変更）

当地区においては、宝木下細谷土地区画整理事業の実施によって、道路や公園などの都市基盤が整備されることや、それによって創出される良好な住宅地の環境を地区単位のまちづくりのルールである地区計画により維持保全することが確実となったことから、用途地域における容積率と建ぺい率の変更を行い、良好な低層住宅地としての利用増進を図るものである。

2. 地区の概要及び位置図

本地区の用途地域は、第一種低層住居専用地域（容積率 60% 建ぺい率 40%）であり、宇都宮環状道路が整備される以前からゴルフ練習場として利用されてきた。現在、地区内にあるゴルフ練習場の郊外移転を契機に土地区画整理事業を実施しており、今後は公共施設の整備改善を行い宅地の利用増進を図っていく。



3. 都市計画変更の趣旨

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の指定をしており、容積率 60% 建ぺい率 40% である。

今後は、土地区画整理事業の進捗により、道路・公園などの都市基盤施設の整備が確実であるとともに、地区計画の導入により良好な住宅地としての環境が確保でき、将来においても、その環境が維持・保全されることから低層住宅地として宅地の利用増進を図るために、当該地区内において容積率 80% 建ぺい率 50% への変更を行う。

参考図

現在の用途地域

変更案



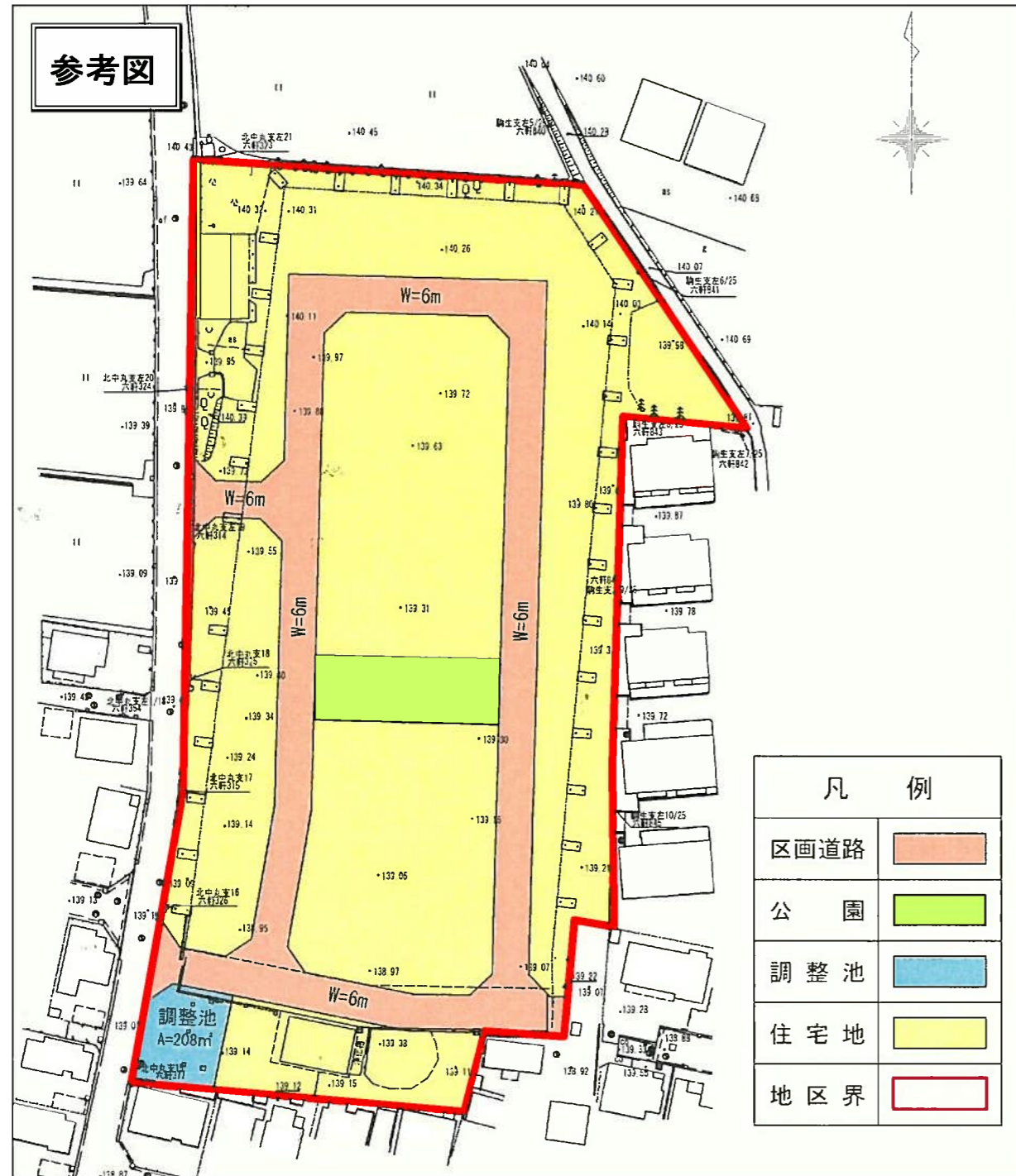
凡例

	第一種低層住居専用地域		今回変更区域
	第一種住居地域		

議案第 4 号 宇都宮都市計画地区計画の決定（宇都宮市決定）

1. 決定する都市計画の内容（地区計画の決定）

土地区画整理事業の実施によって、道路や公園などの公共施設が整備され、良好な宅地が創出されることから、閑静な住宅地としての良好な環境を創出するとともに、将来においても維持・保全されるよう「宝木の郷地区計画」を都市計画に定めるものである。



2. 地区内における制限の内容

地区計画区域内における建築等に関する制限についての概要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	良好な住宅地としての環境を確保するため、建築物の用途を制限する。	建築可能なもの ・専用住宅（一戸建） ・住宅兼用店舗 ・公共公益上必要なもの ・上記に附属するもの
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。	最低敷地面積 165㎡
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、隣地境界からの後退距離 壁面 1.0m以上
建築物等の形態又は意匠の制限	落ち着いたまち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、住宅地の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