

宇都宮都市計画地区計画の決定

グリーン・ヒル砦上地区計画

(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）

都市計画グリーン・ヒル砒上地区計画を次のように決定する。

名 称	グリーン・ヒル砒上地区計画	
位 置	宇都宮市砒上町地内	
面 積	約 1.1 ha	
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は、市の中心部から西に約4.0km、都市計画道路3・3・102号宇都宮水戸線（鹿沼街道）と都市計画道路3・3・1号鹿沼宇都宮線（インター通り）を結ぶ市道804号線（砒上通り）に面し、周辺は戸建住宅や共同住宅が建ち並ぶ低層住宅地である。</p> <p>そのような環境の中、土地区画整理事業の実施により道路や公園などの基盤が整備されることから、健全で良好な居住環境の形成を図り、将来にわたり維持保全することを目標とする。</p>
	その他当該区域の整備・開発及び保全の方針	<p>（土地利用の方針） 戸建住宅を中心として、共同住宅や店舗などの兼用住宅を許容しつつ、良好な居住環境の住宅地の形成を目指す。</p> <p>（建築物等の整備の方針） 土地利用の方針に基づく良好な街並みの形成を図るため、建築物等の用途の制限のほか、敷地面積の最低限度、壁面の位置、形態又は意匠、垣又はさくの構造の制限を行う。</p>
地区整備に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第二（イ）項第1号から第3号、第8号及び第9号に掲げるもの 2. 前号の建築物に附属するもの（建築基準法施行令〈令130条の5〉で定めるものを除く。）
	建築物の敷地面積の最低限度	180 m ²
	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、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又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建築物の部分は、この限りではない。</p>
	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、良好な街並みにふさわしい落ち着いた色調のものとする。また、看板や車庫等を配置する場合は、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>道路境界線及び隣地境界線に面して垣又はさくを設置する場合は、原則として生垣としなければならない。（地盤面から0.6メートル以下の部分を除く。）ただし、高さを1.2メートル以下とした透視可能なフェンス等（地盤面から0.6メートル以下の部分を除く。）又は道路境界線から0.5メートル以上後退し配置する塀で、後退した部分を緑化したものについてはこの限りでない。（地盤面から2.0メートル以下のものに限る。）</p> <p>門・門柱・門袖を配置する場合は、道路境界線から0.5メートル以上後退し、門袖の長さは片側3.0メートル以内（両側で6.0メートル以内）とする。</p>

「地区計画区域は計画図表示のとおり」

理由

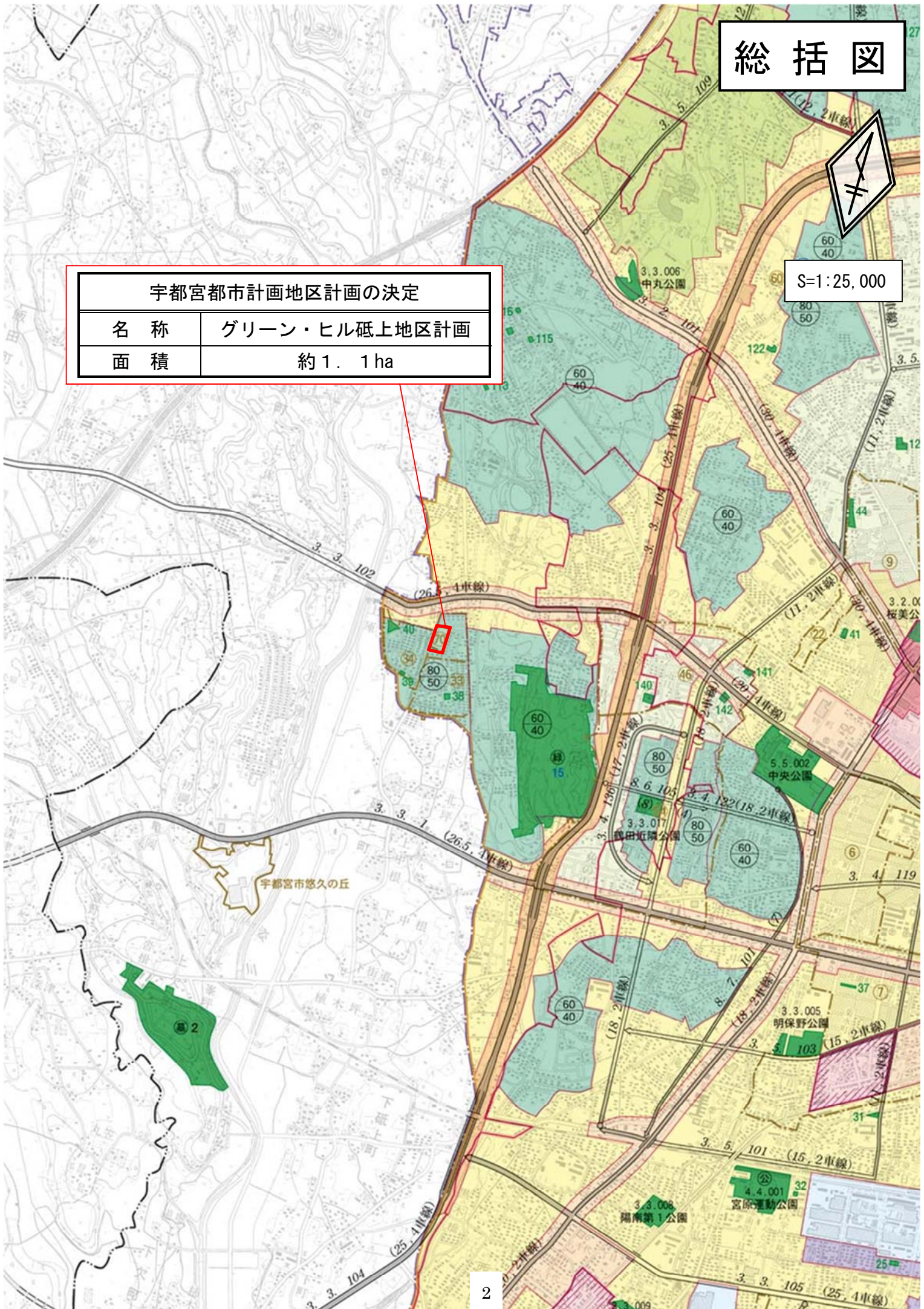
当地区において、土地区画整理事業により整備される都市基盤を活かして良好な市街地を形成し、将来にわたり維持保全していくために、本案のとおり決定するものである。

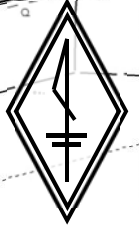
総括図

S=1:25,000

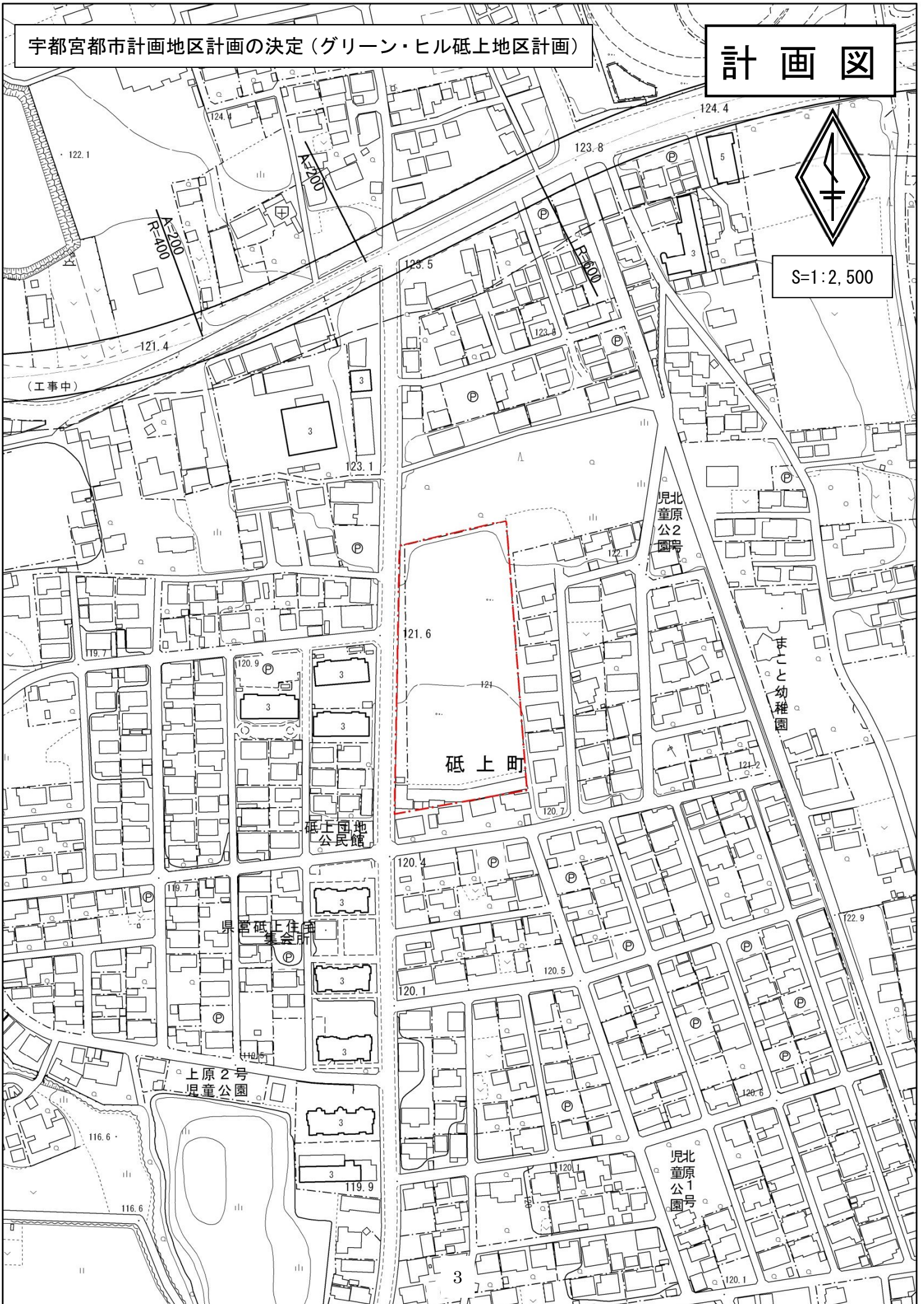
宇都宮都市計画地区計画の決定

名称	グリーン・ヒル砦上地区計画
面積	約1.1ha





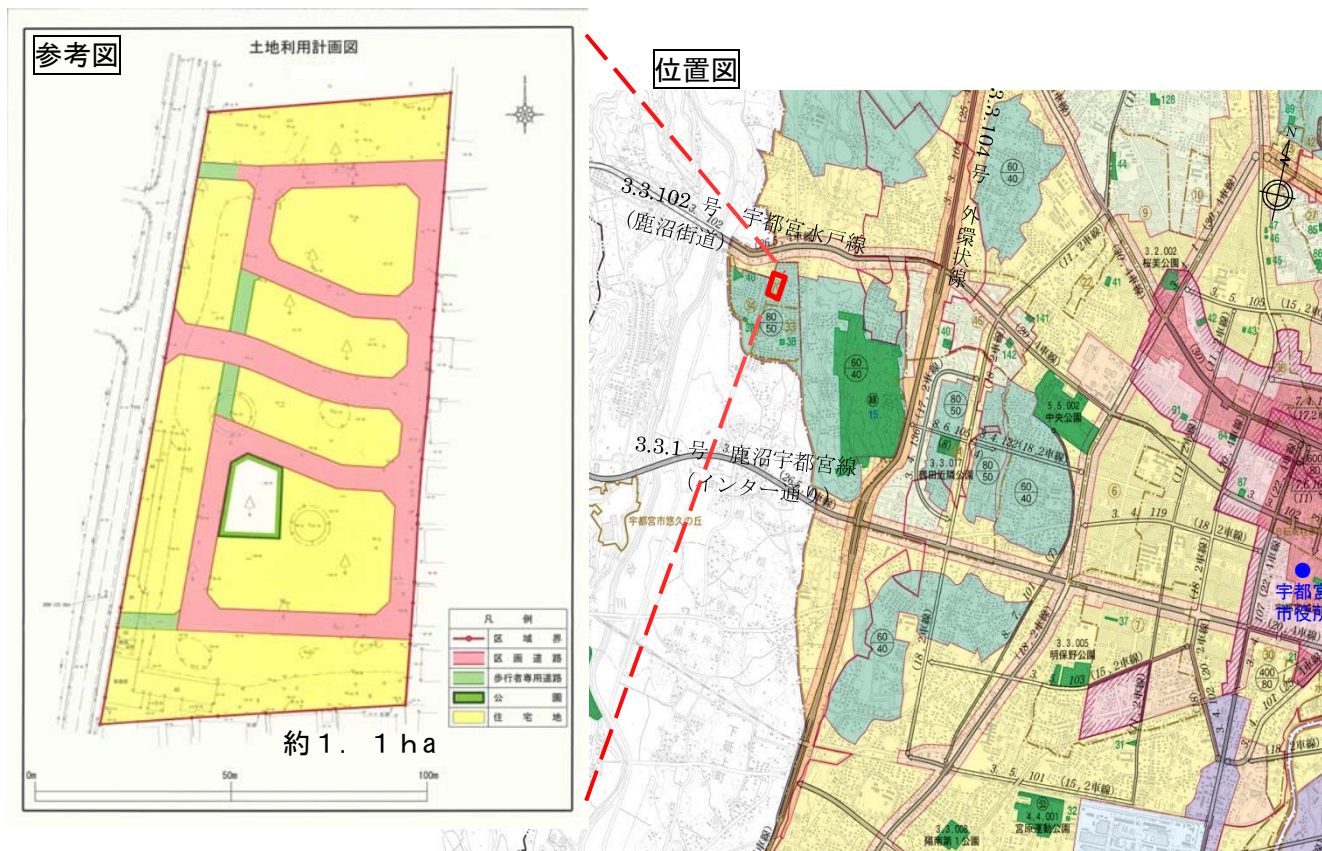
S=1:2,500



宇都宮都市計画地区計画の決定（グリーン・ヒル砦上地区計画）

1 位置と現況

本地区は、市の中心部から西に約4.0km、都市計画道路3・3・102号宇都宮水戸線（鹿沼街道）と都市計画道路3・3・1号鹿沼宇都宮線（インター通り）を結ぶ市道804号線（砦上通り）に面し、周辺は昭和39年から昭和42年にかけて実施された砦上北原土地区画整理事業や砦上上原土地区画整理事業により整備され、戸建住宅や共同住宅が建ち並ぶ低層住宅地である。なお、当該地区においては、平成25年3月より砦上北原第2土地区画整理事業が実施されている。



2 地区計画の決定理由

砦上北原第2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「グリーン・ヒル砦上地区計画」を都市計画に定めるものである。

3 地区整備計画における建築物等に関する事項について

地区計画区域内において、住宅地として相応しい建物の用途の制限を行う。なお、建築物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	良好な居住環境を確保するとともに、必要な利便施設を適切に配置するため、地区の特性に応じた建築物等の用途の制限を定める。	建築できるもの 一戸建て住宅 兼用住宅 共同住宅、寄宿舍、下宿 診療所、 上記建物の附属建築物
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。	敷地面積 180㎡
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。	隣地境界、道路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	落ち着いた居住環境を確保するため、建築物の色彩を制限する。	原色を避け、良好な街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。	原則として生垣