

# 宇都宮都市計画地区計画の決定（白沢学舎の郷地区計画）

## 1 地区の概要と位置図

本地区は、JR 岡本駅から北に約 3.5 キロメートル、白沢小学校の南側に位置し、周辺には河内総合運動公園や白髭神社、古くからの歴史ある白沢宿場町が立地している地区である。

## 2 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。

白沢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「白沢学舎の郷地区計画」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】

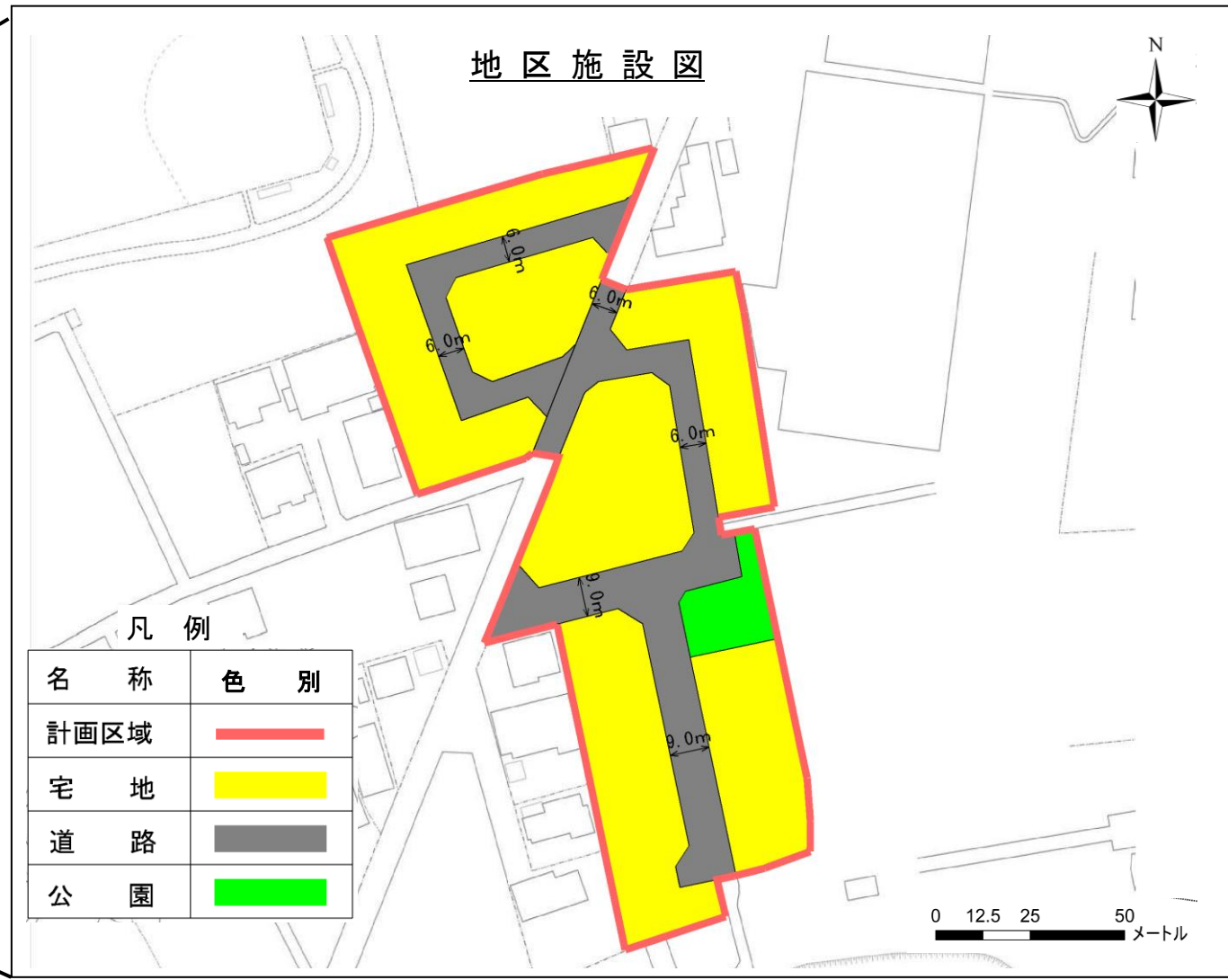
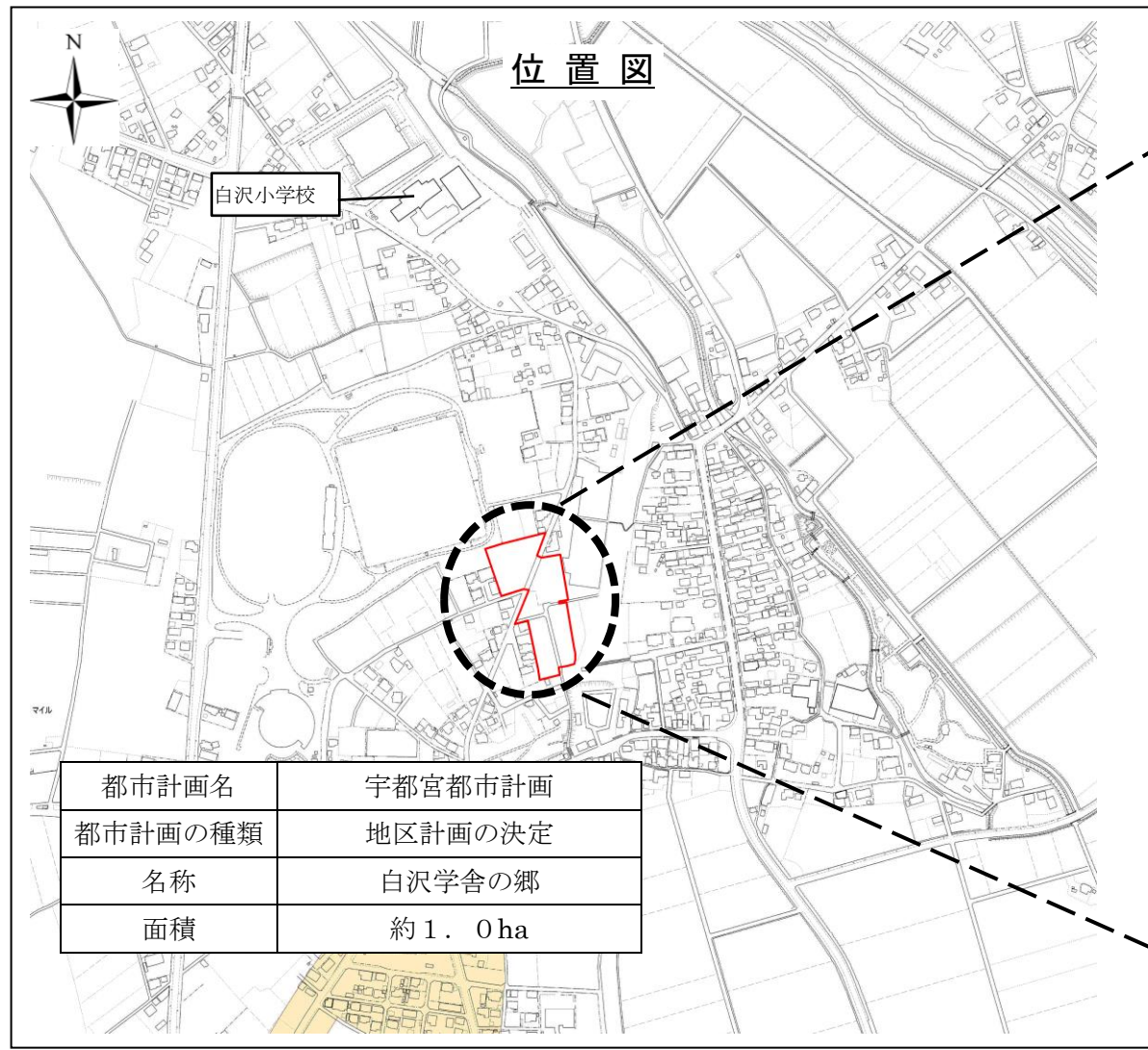
白沢小学校周辺の低未利用地において、道路や公園、宅地の計画的な整備により、ゆとりある良好な住宅地としての居住環境を確保する。

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。

|      | 幅員                   | 延長      |
|------|----------------------|---------|
| 区画道路 | 6.0 m                | 約 230 m |
|      | 9.0 m (歩道 3.0 m を含む) | 約 110 m |
| 街区公園 | 約 350 m <sup>2</sup> |         |



#### 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㎡  |
| 壁面等の制限         | 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。                                | 建築物等の高さの制限は、次の各号によるものとする。<br>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<br>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。<br>・ 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。<br>・ 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 | 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。  | 道路境界線又は隣地境界線に面している部分は原則1.5m以下の生垣又は、1.5m以下の透視可能なフェンス等  |

#### 5 都市計画決定のスケジュール

