

議案第2号

宇都宮都市計画地区計画の決定

細谷宝木地区地区計画

(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）

都市計画細谷宝木地区地区計画を次のように決定する。

名 称		細谷宝木地区地区計画			
位 置		宇都宮市宝木町一丁目及び細谷町地内			
面 積		約5.4ha			
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>当地区は、宇都宮環状道路に隣接し、道路が整備されてからは沿線には店舗の立地や、周辺ではミニ開発等の進展により宅地化が進展している。</p> <p>そのような環境の中、細谷宝木土地区画整理事業の実施により、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、閑静で良好な住宅地の創出や、宇都宮環状道路に隣接する特性を活かした周辺地区の生活利便性の向上を図るとともに、将来においても周辺環境と調和した快適で良好な居住環境が維持・保全するものである。</p>			
	その他の当該区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>(土地利用の方針)</p> <p>細谷宝木地区は、住宅を主体とする『南地区』、店舗を主体とする『北地区』、宇都宮環状道路沿道に適した土地利用を図る『沿道地区』の3つの地区に分けて、それぞれの地区特性を活かした将来にわたり、快適で良好な居住環境の形成を目指す。</p> <p>南地区：周辺の住居地域と調和した閑静で良好な住宅地の形成を図る。</p> <p>北地区：周辺の住居地域に調和しながら、商業施設等を誘導し、周辺地域の生活利便性の向上を図る。</p> <p>沿道地区：沿道サービス施設を誘導しながら、道路利用者の利便性、周辺地域の生活利便性の向上を図る。</p> <p>(建築物等の整備の方針)</p> <p>閑静で良好な居住環境を確保するため、それぞれの地区の特性に応じ、建築物等の用途の制限のほか、容積率、建ぺい率、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、工作物の高さの制限を行う。</p>			
地区整備計画	地区の区分	地区の名称	南地区 (第一種住居地域)	北地区 (第一種住居地域、準住居地域)	沿道地区 (準住居地域)
		地区の面積	約1.1ha	約3.9ha	約0.4ha
	建築物等の用途の制限	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. 診療所</p> <p>4. 巡査派出所</p> <p>5. 公衆電話所</p> <p>6. 前各号の建築物に附属するもの（令130条の5で定めるものを除く。）</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>1. 建築基準法別表第二（ほ）の各号に掲げるもの</p> <p>2. 集会所（地域集会所は除く）</p> <p>3. 床面積の合計が15平方メートルを超える畜舎</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>1. 集会所（地域集会所は除く）</p> <p>2. 床面積の合計が15平方メートルを超える畜舎</p>
		建築物の容積率の最高限度	8/10	—	—
		建築物の建ぺい率の最高限度	5/10	—	—
		建築物の敷地面積の最低限度	165㎡		
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（隅切り部分は除く。）までの距離は、1メートル以上とする。</p> <p>ただし、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> <p>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の透光性のある材質で葺いたものに限る。）</p> <p>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</p>	<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（隅切り部分は除く。）までの距離は、1メートル以上とする。</p> <p>ただし、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> <p>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の透光性のある材質で葺いたものに限る。）</p> <p>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</p>			

		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	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	建築物等の高さの制限は、次の各号によるものとする。 1. 建築物の高さは、10メートル以下とする。	建築物等の高さの制限は、次の各号によるものとする。 1. 建築物の高さは、12メートル以下とする。	—
	建築物等の形態又は意匠の制限	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。		
	垣又はさくの構造の制限	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1.5メートル以下の生垣又は高さ1.5メートル以下の透視可能なフェンス等とする(地盤面から0.6メートル以下の部分を除く)。 ただし、公共施設の安全管理上必要なものについてはこの限りではない。	—	—
	その他(工作物に関する制限)	—	工作物の高さについては、建築物と一体(屋上など)に設置する場合であっても地盤面から1.5m以下とする。	—

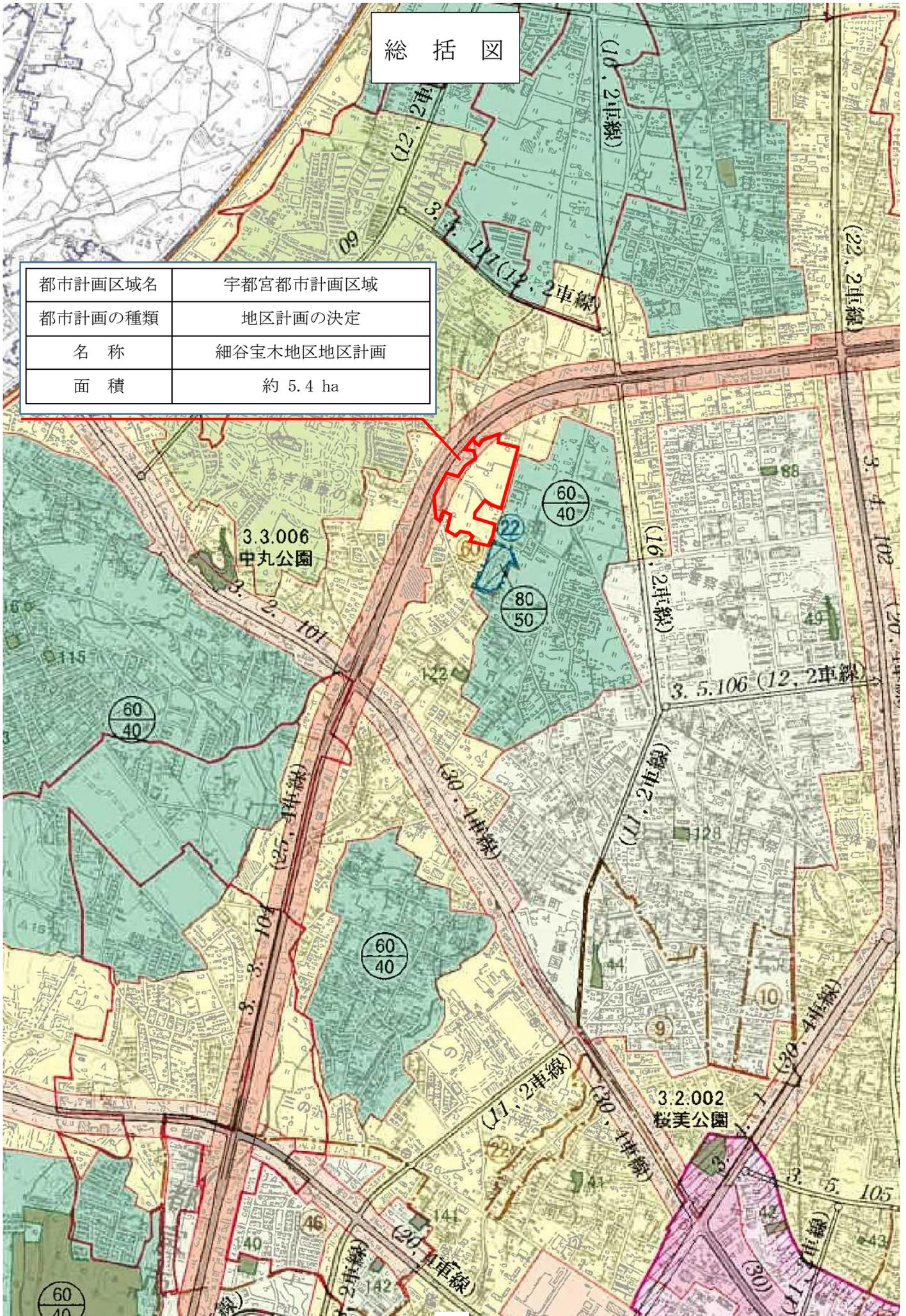
「地区計画区域及び地区の区分は計画図表示のとおり」

理由

当地区において、周辺環境と調和した良好な住宅地としての環境を形成するとともに、日常生活に必要な利便施設を誘導・維持し、併せてその形成・保全を図るために、本案のとおり決定するものである。

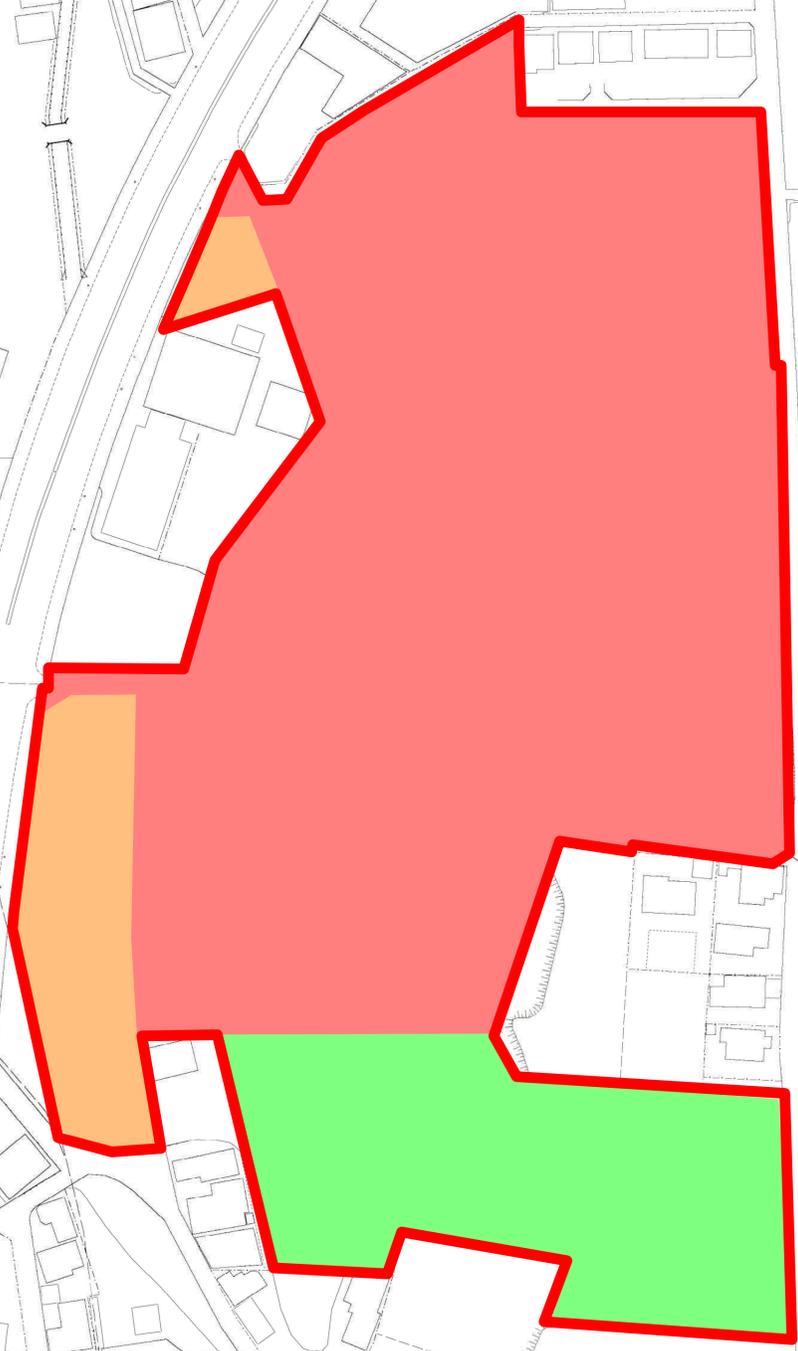
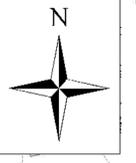
総括図

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	細谷宝木地区地区計画
面積	約 5.4 ha



# 土地利用計画図

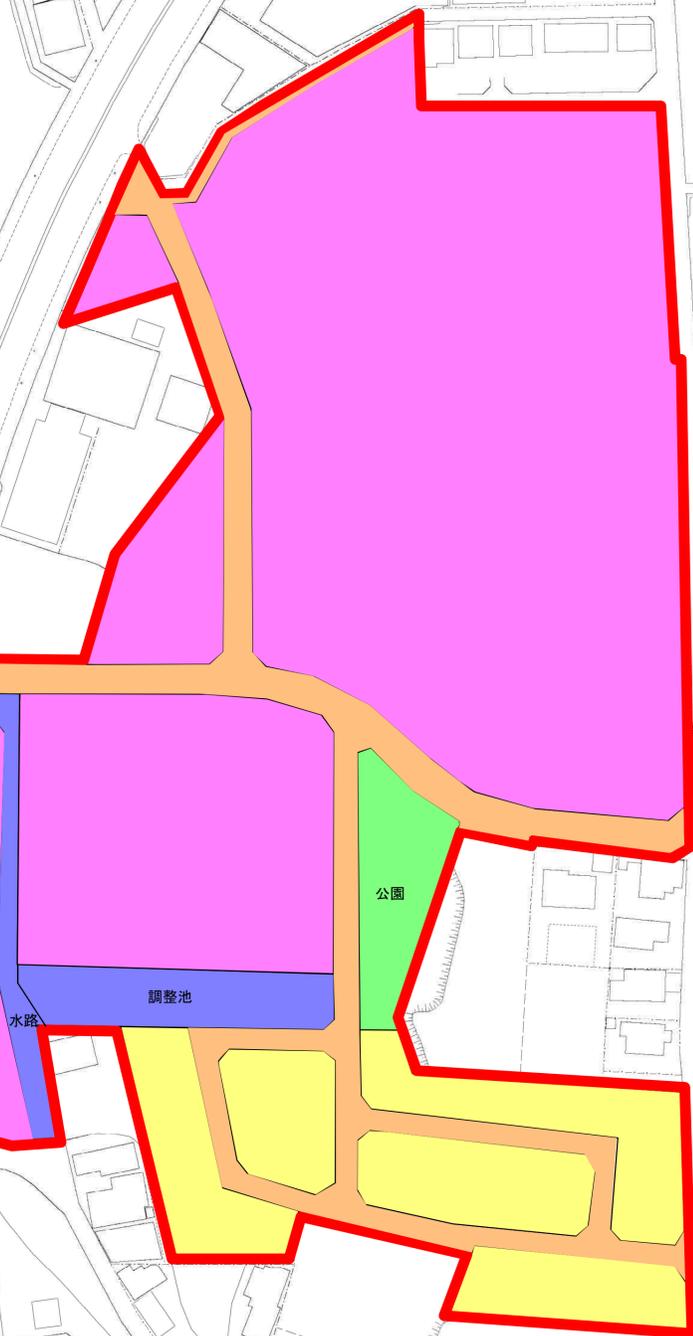
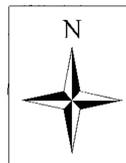
1:1,000



凡例	
地区計画区域	
南地区	
北地区	
沿道地区	

# 地区施設図

1:1,000



凡例	
地区計画区域	
道 路	
公 園	
調整池・水路	
商 業 地	
住 宅 地	

## 宇都宮都市計画地区計画の決定（細谷宝木地区地区計画）

### 1 地区計画の決定理由

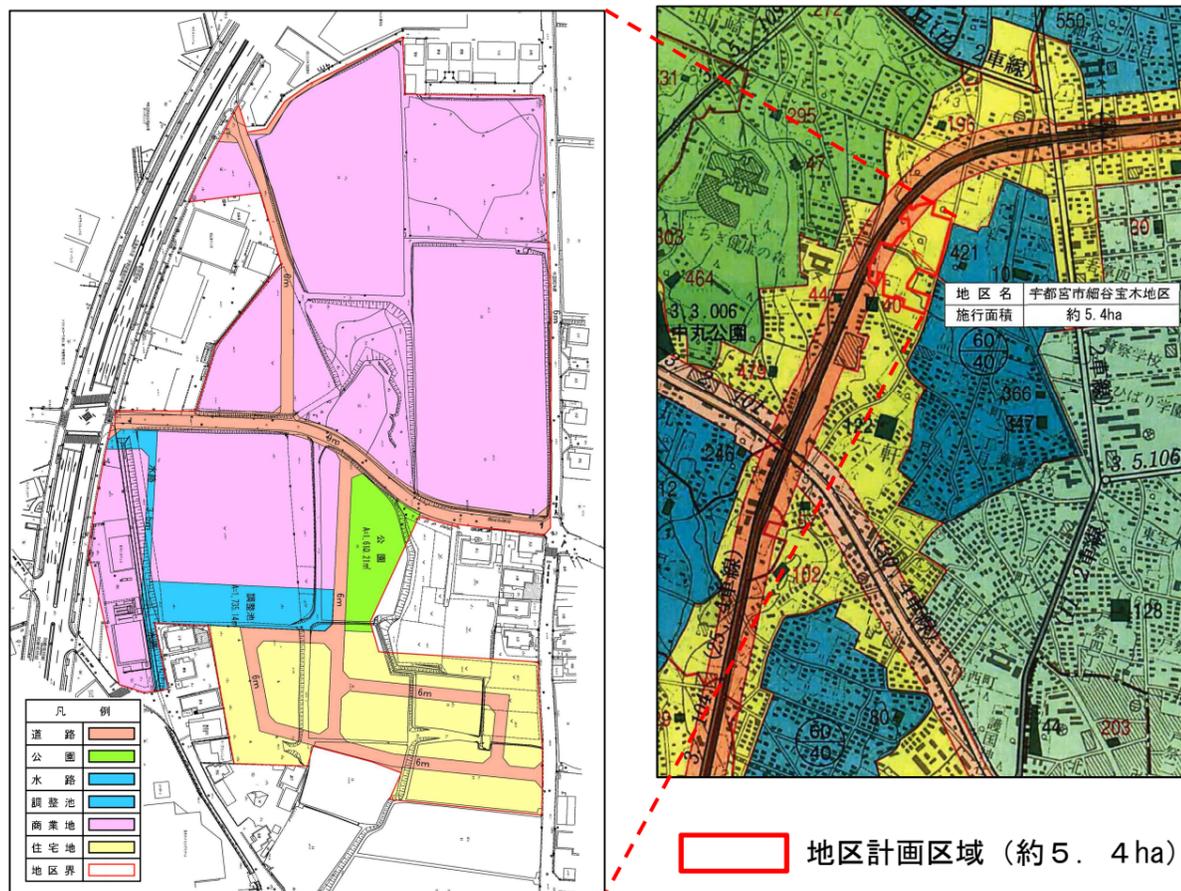
細谷宝木土地区画整理事業の実施により、道路や公園などの公共施設が整備され、良好な宅地が創出されることから、閑静で良好な住宅地の創出や、宇都宮環状道路に隣接する特性を活かした周辺地区の生活利便性の向上を図るとともに、将来においても周辺環境と調和した快適で良好な居住環境が維持・保全されるよう「細谷宝木地区地区計画」を都市計画に定めるものである。

### 2 地区の概要と位置図

当地区は、宇都宮環状道路に隣接し、道路が整備されてからは沿線には店舗の立地や、周辺ではミニ開発等の進展により宅地化が進展している。

本地区の用途指定は、宇都宮環状道路沿いは準住居地域であり、それ以外は第1種住居地域である。建物は西側に自動車関係の店舗があり、一部山林が点在しているが、それ以外は農地として利用されている。また、本地区の東側は第1種低層住居専用地域であり、閑静な住宅地が形成されている。

現在、土地区画整理事業を実施しており、公共施設の整備改善を行うことで宅地の利用増進を図っている。



### 3 地区計画の概要

#### 【地区計画の考え方】

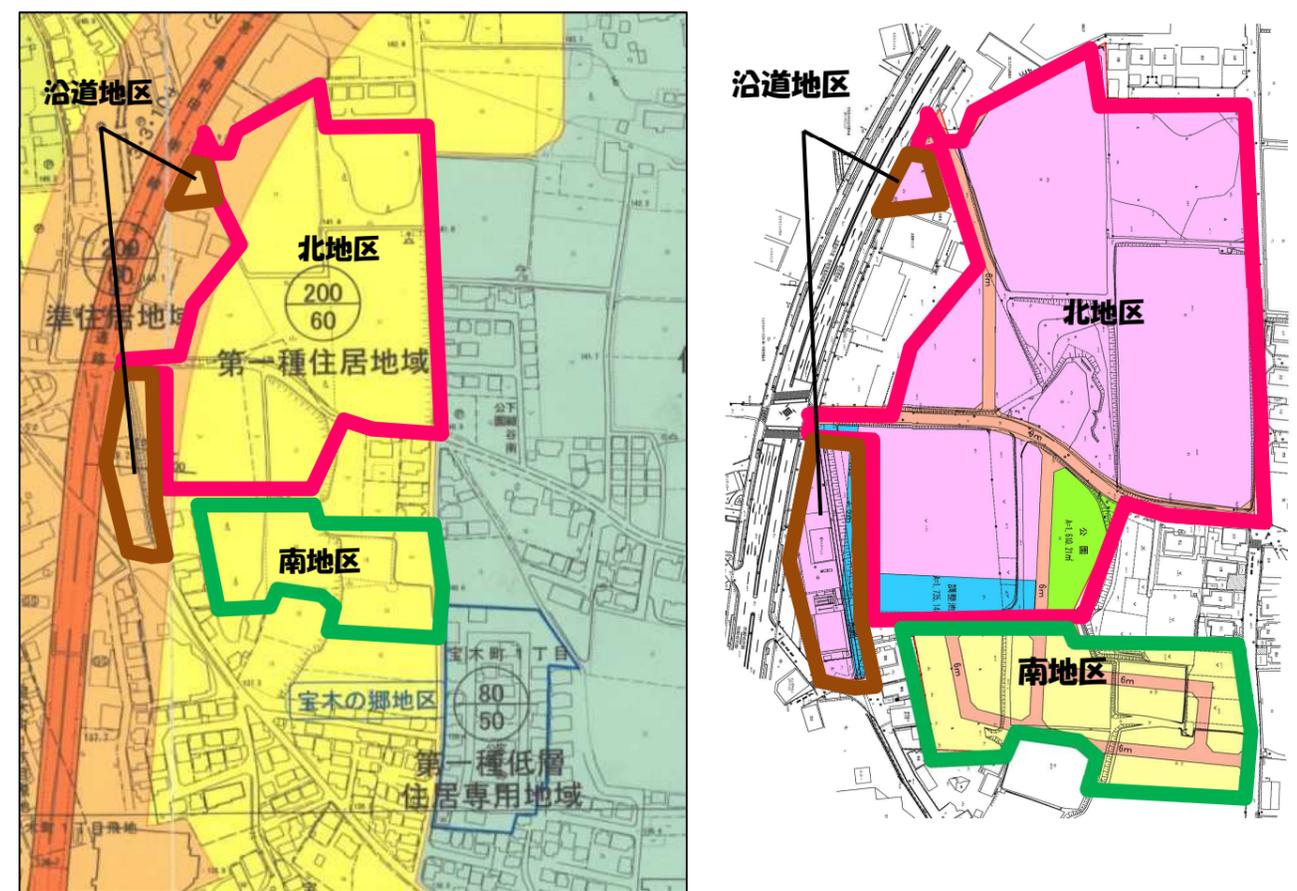
細谷宝木地区は、住宅を主体とする『南地区』、店舗を主体とする『北地区』、宇都宮環状線道路沿道に適した土地利用を図る『沿道地区』の3つの地区に分けて、それぞれの地区特性を活かした将来にわたり、快適で良好な居住環境の形成を目指す。

#### 【土地利用の方針】

南地区：周辺の住居地域と調和した閑静で良好な住宅地の形成を図る。

北地区：周辺の住居地域に調和しながら、商業施設等を誘導し、周辺地域の生活利便性の向上を図る。

沿道地区：沿道サービス施設を誘導しながら、道路利用者の利便性、周辺地域の生活利便性の向上を図る。



#### 4 地区計画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、各地区に相応しい建物の用途等の制限を行う。なお、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	地区の区分		
		南地区（約1.1ha） （第一種住居地域）	北地区（約3.9ha） （第一種住居地域、準住居地域）	沿道地区（約0.4ha） （準住居地域）
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。	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. 診療所 4. 巡査派出所 5. 公衆電話所 6. 前各号の建築物に附属するもの（令130条の5で定めるものを除く。）	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 建築基準法別表第二（ほ）の各号に掲げるもの 2. 集会所（地域集会所は除く） 3. 床面積の合計が15平方メートルを超える畜舎	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 集会所（地域集会所は除く） 2. 床面積の合計が15平方メートルを超える畜舎
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。	敷地面積165㎡		
容積率 建ぺい率	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。	10m	12m	—
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	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、周辺環境と調和した住居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。	道路面は原則1.5m以下の生垣又は透視可能なフェンス	—	
その他	地区内の良好な景観形成や周辺住宅地への日照、通風を適正に確保するため、工作物の高さを制限する。	—	建築物と一体に設置する場合であっても地盤面から15m以下	—

## 個人施行 宇都宮細谷宝木土地区画整理事業について

### 1 事業概要

名称：宇都宮市細谷宝木土地区画整理事業

施行者：権利者7名による個人施行

地区面積：約5.36ha

減歩率：合算減歩32.65%（公共減歩14.98%，保留地減歩17.67%）

事業費：5億4千万円（財源は保留地処分金のみ）

事業期間：平成29年12月27日から平成32年3月31日（約3か年）

事業目的：本地区周辺は宇都宮環状道路が整備されてからは店舗やミニ開発等により市街化が進んだが、土地区画整理事業を実施し、公共施設の整備改善を行い、宅地の利用増進を図ることを目的とする。

現況土地利用：宇都宮環状道路沿いには自動車関係の店舗があり、環状道路より市中心部側には山林と農地となっている。

用途指定：準住居地域（宇都宮環状道路沿線）、第1種住居地域（その他）

### 2 事業認可までの経過

平成26年 8月 土地区画整理法第75条による技術的援助の要請及び決定

平成27年度 施行者に相続発生が発生し、検討が一時休止

平成28年 6月 公共施設管理者等と事前協議前の調整を開始

平成29年 9月 土地区画整理事業の認可に係る事前協議の申請

平成29年10月 土地区画整理事業の認可に係る事前協議の終了

土地利用に関する事前指導要綱に基づき、県へ審査依頼

同年11月 施行者から県関係課との調整終了の報告

同年12月 土地利用対策委員会（栃木県）で審議及び承認

同年12月27日 土地区画整理事業の認可及び公告

### 3 将来の土地利用計画

- ・ 地区北側は、施行者の定期借地により、スーパーとドラッグストアなどの小売店等を中心とした複数店舗の建築を予定
- ・ 地区南側は、保留地として大和ハウス工業に売却し、大和ハウス工業が分譲住宅地を整備する予定

### 4 今後の予定

平成30年 5月 基盤整備着工

平成31年 3月 基盤整備完了

平成31年 9月 換地処分

平成32年 3月 事業終了の認可