議案第７号

宇都宮都市計画地区計画の決定

みどりの杜氷室地区計画

令和８年８月

（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）

都市計画みどりの杜氷室地区計画を次のように決定する。

<table>
<tr><td colspan="3">名　　称</td><td colspan="3">みどりの杜氷室地区計画</td></tr>
<tr><td colspan="3">位　　置</td><td colspan="3">宇都宮市氷室町地内</td></tr>
<tr><td colspan="3">面　　積</td><td colspan="3">約０．８ｈａ</td></tr>
<tr><td colspan="3">地区計画の目標</td><td colspan="3">本地区は，ＪＲ宇都宮駅から東に約９．０キロメートル，市街化調整区域内の清原東小学校の北側に位置し，周辺には清原工業団地が立地するほか，県道下高根沢氷室線や国道１２３号に近接する地区である。
清原東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の維持を図るため，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。</td></tr>
<tr><td rowspan="3">区域の整備・開発及び保全の方針</td><td colspan="2">土地利用の方針</td><td colspan="3">一戸建ての住宅を主体とした，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。</td></tr>
<tr><td colspan="2">地区施設の整備方針</td><td colspan="3">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。</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の整備方針</td><td colspan="3">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，建築物の容積率及び建蔽率の最高限度，建築物の敷地面積の最低限度，壁面の位置の制限，建築物等の高さの最高限度，建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限，垣又はさくの構造の制限，緑化率の最低限度を定める。</td></tr>
<tr><td rowspan="4">地区整備計画</td><td rowspan="2">地区施設の配置及び規模</td><td rowspan="2">道路</td><td>種　別</td><td>幅　員</td><td>延　長</td></tr>
<tr><td>区画道路</td><td>６．０メートル</td><td>約３０９メートル</td></tr>
<tr><td rowspan="2">公園</td><td>種　別</td><td colspan="2">面　積</td></tr>
<tr><td>街区公園</td><td colspan="2">約２３３平方メートル</td></tr>
</table>

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	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（一戸建ての住宅） 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　地域集会所等（地域のコミュニティや活力を維持するために必要となる施設（自治会の地域集会所や診療所）で，延べ面積が２００平方メートル以下のもの） ４　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。）
		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	２００平方メートル

地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	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，１．０メートル以上とする。（隅切り部分は除く。） ただし，次の各号に該当する建築物又は建築物の部分を除く。 １　高さ３．０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１．０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３．０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，１０．０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号のほか，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。 ・　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５．０メートルを加えたもの
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	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，看板や車庫を配置する場合は，周辺との調和のとれたものとする。

地区整備計画	建築物等に関する事項	垣又はさくの構造の制限	道路境界線又は隣地境界線に面して垣又はさくを設置する場合は，原則として高さ２．０メートル以下の生垣にしなければならない。（地盤面からの高さ０．６メートル以下の部分を除く。） ただし，透視可能なフェンス等とする場合においては，基礎（高さ０．６メートル以下）を含めて高さ１．６メートル以下として設置することができる。この場合，植栽を組み合わせるものとする。（フェンス等の設置位置は，道路境界線に面するものは宅地側とし，隣地境界線に面するものは宅地側と隣地側のいずれでも可とする。） 門柱又は門袖を設置する場合は，道路境界線から０．５メートル以上後退し，高さ１．２メートル以下（大谷石塀やブロック塀等の組積造のものについては高さ０．８メートル以下）とする。門袖の長さは片側３．０メートル以下（両側で６．０メートル以下）とする。この場合，後退部分は緑化に努めるものとする。
		建築物の緑化率の最低限度	１．５／１０

「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）
みどりの杜氷室地区計画

２　位置及び経過

本地区は，ＪＲ宇都宮駅から東に約９．０キロメートル，市街化調整区域内の清原東小学校の北側に位置し，周辺には清原工業団地が立地するほか，県道下高根沢氷室線や国道１２３号に近接する地区である。

少子高齢化や人口減少が進むにつれて，地域コミュニティの活力の低下が懸念されることから清原東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

清原東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，清原東小学校北側の山林等において，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「みどりの杜氷室地区計画」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

⑴　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。

⑵　建築物の容積率及び建蔽率の最高限度

周辺の土地利用を考慮し，住宅地としての良好な環境を創出するため，容積率及び建蔽率の最高限度を定める。

⑶　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。

⑷　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，通風，採光及びプライバシーを確保し居住環境の向上を図るため，道路境界線及び隣地境界線からの壁面の位置を制限する。

⑸　建築物等の高さの最高限度

敷地内の通風及び採光を確保し，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定める。

⑹　建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

落ち着いた街並みの形成を図るため，建築物等の色彩を制限する。

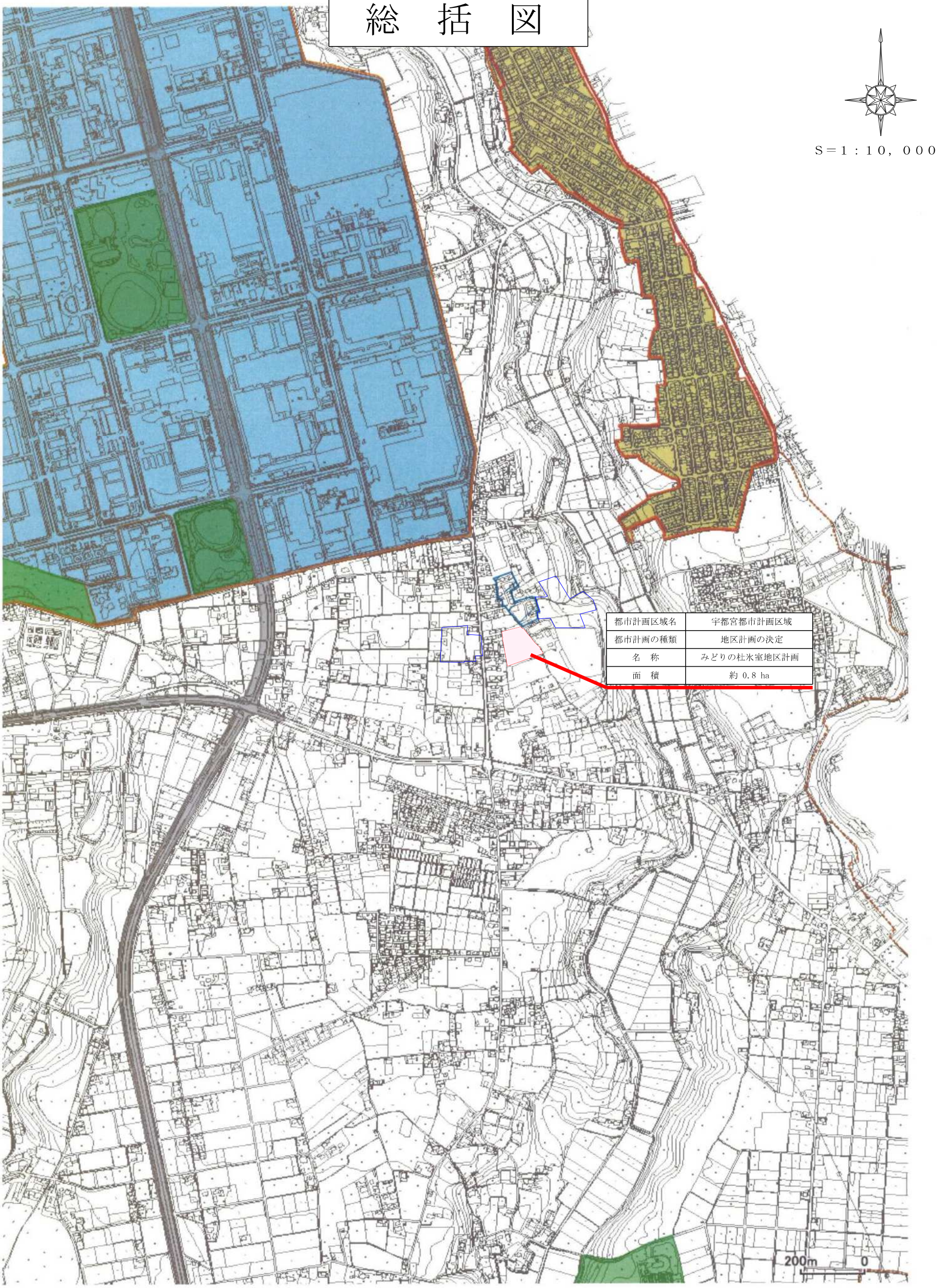
⑺　垣又はさくの構造の制限

防災及び防犯上の安全の確保や宅地内の緑化の推進，開放感のある景観の確保を図るため，垣又はさく等の構造を制限する。

⑻　建築物の緑化率の最低限度

緑化の推進によって，良好な居住環境の形成を図るため，建築物の緑化率の最低限度を定める。

総　括　図



この測量成果は、国土地理院長の承認及び助言を得て、同院所管の測量標及び測量成果を使用して得たものである。（承認番号）平14　部公　第 17 号
この測量成果は、国土地理院長の助言をうけて得たものである。（助言番号）平18　部公　第 85 号
表示される項目をご確認のうえ、あくまでも参考図としてご利用ください。
法的な図面や詳細図面等の閲覧、正確な情報が必要な場合、担当窓口でご確認ください。

計　画　図

S＝1：1000

凡　例

計画区域	

地区施設図

S＝1：1000

6m
公園
6m
6m
6m
6m

凡例	
地区計画区域	
道路	
公園	
住宅地	
ゴミ置場	