

第 1 0 7 回宇都宮市都市計画審議会

議案第 6 号 宇都宮都市計画地区計画の決定について
(中岡本町フォレストタウン地区計画)

議案第 7 号 宇都宮都市計画地区計画の決定について
(みどりの杜氷室地区計画)

令和 8 年 8 月 3 日
都市整備部都市計画課

宇都宮都市計画地区計画の決定（共通）

1 都市計画決定の趣旨

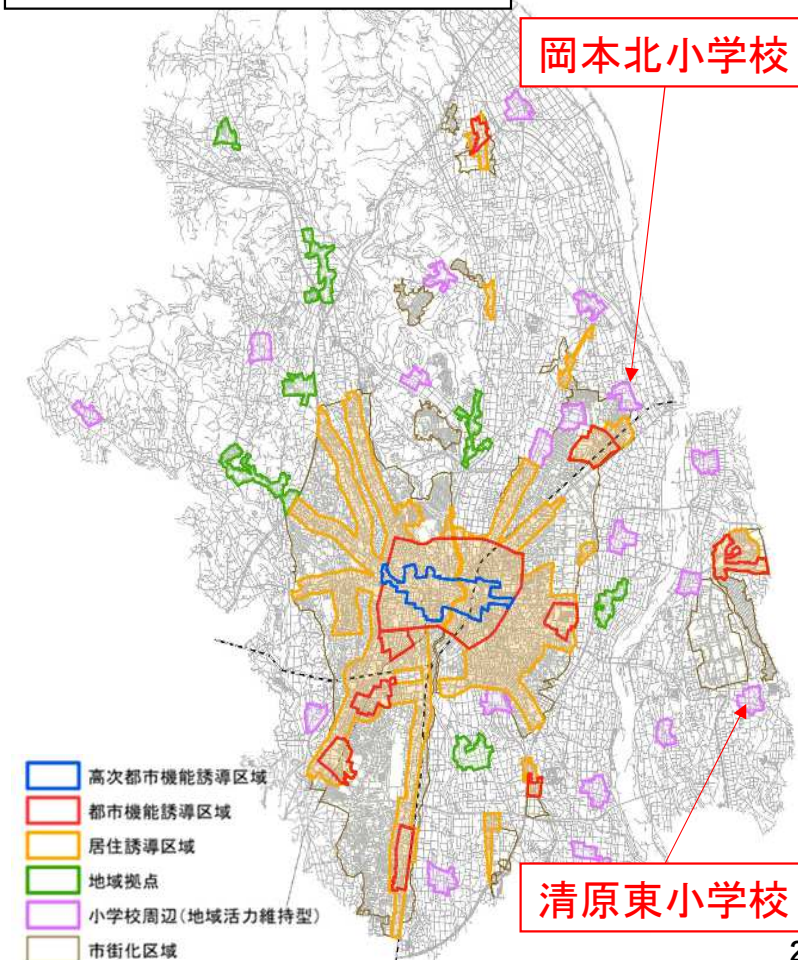
本市においては、人口減少や超高齢化社会を見据えたNCCの形成に向けて、市街化調整区域の地域拠点や小学校周辺において、地域の活力やコミュニティの維持のため、地区計画制度を活用したまちづくりを行っている。

本件は、市街化調整区域の小学校周辺において、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形成・維持されるよう、岡本北小学校北西側において「**中岡本町フォレストタウン地区計画**」を、清原東小学校北側において「**みどりの杜氷室地区計画**」を、それぞれ都市計画に定めるものである。

【市街化調整区域における地区計画制度運用区域】

- **地域拠点型**：地域拠点の利便性向上や地域コミュニティの維持に資するため、公共施設の整備と併せた宅地の供給や利便施設等の立地による良好な居住環境の形成を図るもの
- **地域活力維持型**：小学校を周辺とした地域コミュニティの維持に資するため、公共施設の整備と併せた宅地の供給による良好な居住環境の形成を図るもの

地区計画制度運用区域



宇都宮都市計画地区計画の決定（共通）

2 地区の概要

議案第6号 中岡本町フォレストタウン地区計画

【位置】 J R 宇都宮駅から北東約7.5km
(岡本北小学校北西側)

【現況】 畑等

【公共交通の状況】

- ・ J R 宇都宮線 岡本駅から約2.0km
- ・ 関東自動車 台岡本上停留所から約0.3km
- ・ 地域内交通「さぎそう河内号」運行エリア内



議案第7号 みどりの杜氷室地区計画

【位置】 J R 宇都宮駅から東約9.0km
(清原東小学校北側)

【現況】 山林

【公共交通の状況】

- ・ ライトライン 清原地区市民センター前停留場から約2.4km
- ・ 関東自動車 氷室停留所から約0.6km
- ・ 地域内交通「清南スマイル号」運行エリア内



宇都宮都市計画地区計画の決定（中岡本町フォレストタウン地区計画）

3 地区計画の概要

【名称】 中岡本町フォレストタウン地区計画

【位置】 宇都宮市中岡本町地内

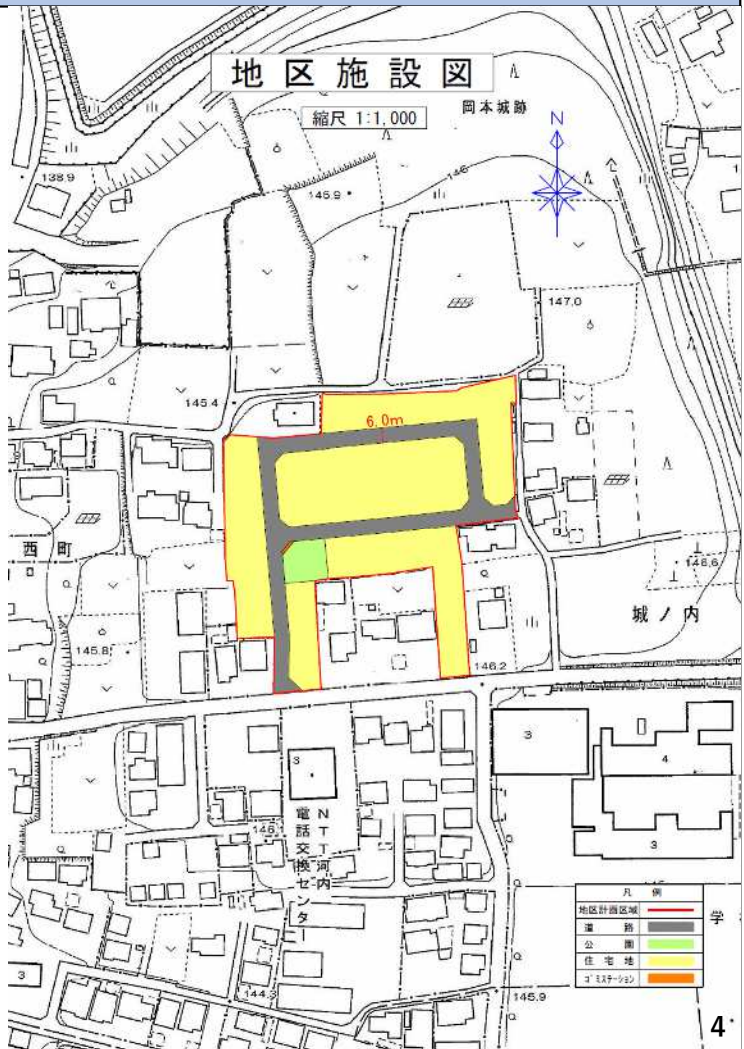
【面積】 約0.9ha

【土地利用の方針】

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。

【地区施設の配置及び規模】

区画道路	
幅員	6.0m
延長	約314m
街区公園	
面積	約275㎡



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）

3 地区計画の概要

【名称】 みどりの杜氷室地区計画

【位置】 宇都宮市氷室町地内

【面積】 約0.8ha

【土地利用の方針】

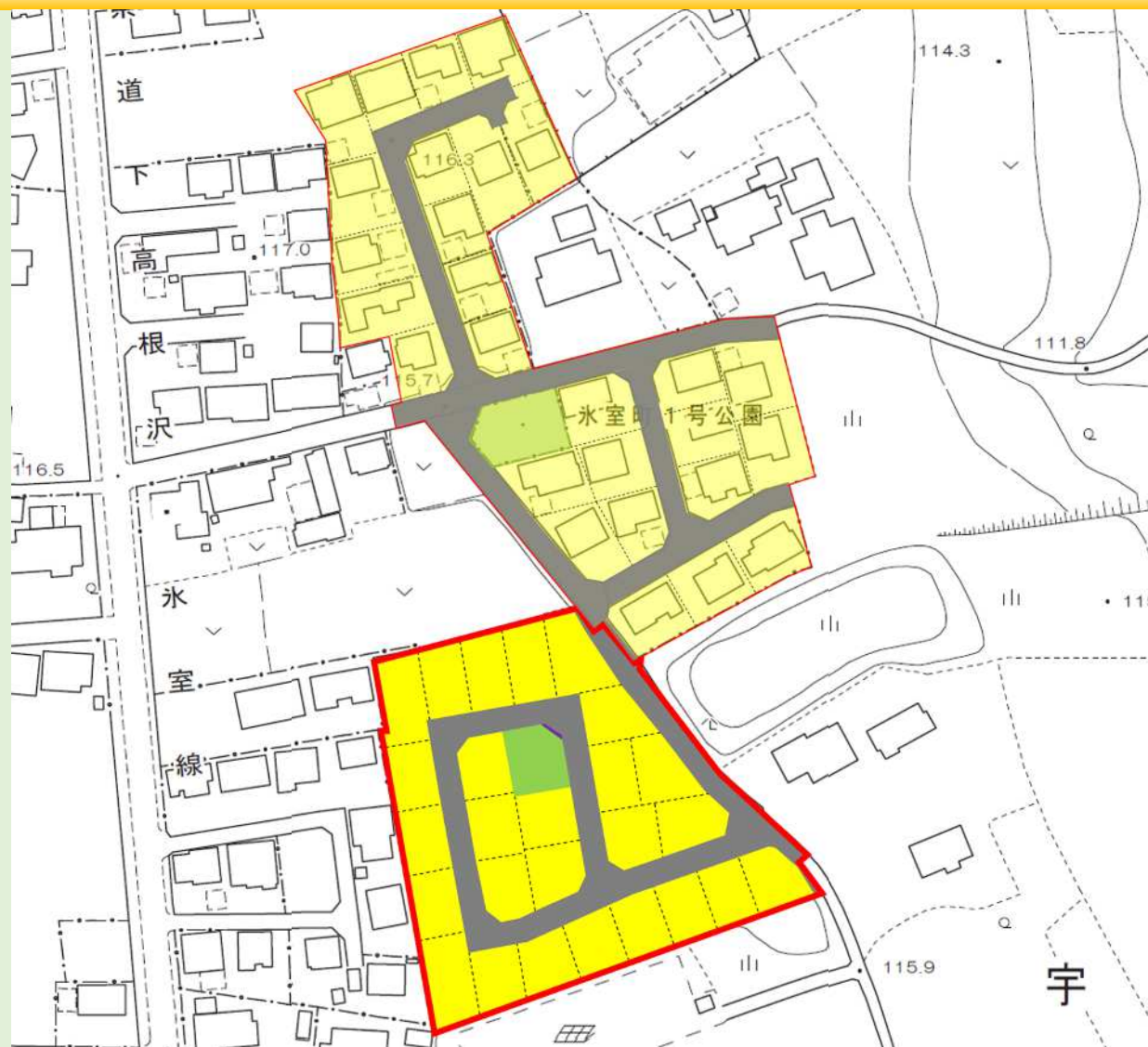
一戸建ての住宅を主体とした、ゆとりある良好な住宅地としての居住環境を確保する。また、周辺の自然環境との調和や環境負荷の少ないまちづくりに向けて、緑豊かな住宅地の形成を目指す。

【地区施設の配置及び規模】

区画道路	
幅員	6.0m
延長	約309m
街区公園	
面積	約233㎡



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）



宇都宮都市計画地区計画の決定（共通）

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（1／4）

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㎡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㎡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。）
容積率・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。	容積率80％ 建蔽率50％

宇都宮都市計画地区計画の決定（共通）

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（2／4）

建築物等に関する事項	趣 旨	制限の概要
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、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、建築物の敷地面積の最低限度を定める。	2 0 0 m²
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、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。	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 m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 m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 m以下で、かつ、床面積の合計が5 m²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 m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 m以下であるもの

宇都宮都市計画地区計画の決定（共通）

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（3／4）

建築物等に関する事項	趣 旨	制限の概要
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。	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、10.0m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5.0m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	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。	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。

宇都宮都市計画地区計画の決定（共通）

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（4／4）

建築物等に関する事項	趣 旨	制限の概要
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。	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	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。	15%

宇都宮都市計画地区計画の決定（共通）

5 経過と今後の予定

都市計画素案の作成

都市計画素案の縦覧

（中岡本町フォレストタウン地区計画：（令和8年3月31日～4月14日）
（みどりの杜氷室地区計画：令和8年5月1日～15日）

※ 意見申出書の提出なし

都市計画案の作成

都市計画案の縦覧

（中岡本町フォレストタウン地区計画：（令和8年6月16日～6月30日）
（みどりの杜氷室地区計画：令和8年6月30日～7月14日）

※ 意見書の提出なし

都市計画審議会（令和8年8月3日）

県との協議

都市計画決定の告示