

宇都宮都市計画地区計画の決定（陽だまりの杜氷室地区計画）

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、地区計画制度を活用したまちづくりを促進している。

本件地区計画は、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、清原東小学校北西側の畑等において、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形成・維持されるよう、「陽だまりの杜氷室地区計画」を都市計画に定めるものである。

2 地区の概要

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西側に位置し、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。

【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
約2.4km（自転車約15分，徒歩約30分）
- ・ 関東自動車 氷室停留所
約0.6km（徒歩約7分）
- ・ 地域内交通 「清南スマイル号」運行エリア内



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
<p>建築物等の用途の制限</p>	<p>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。</p>	<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> <ol style="list-style-type: none"> 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など）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。）
<p>容積率・建蔽率の最高限度</p>	<p>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、容積率及び建蔽率の制限を定める。</p>	<p>容積率 80 % 建蔽率 50 %</p>

宇都宮都市計画地区計画の決定（陽だまりの杜氷室地区計画）

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。	200 m ²
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、道路境界及び隣地境界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 m ² 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

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
<p>建築物等の高さの制限</p>	<p>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，建築物の高さ等を制限する。</p>	<p>建築物等の高さの制限は，次の各号によるものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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以下としなければならない。 <ul style="list-style-type: none"> ・ 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
<p>建築物等の形態又は意匠の制限</p>	<p>落ち着いた街並みの形成を図るため，建築物の色彩を制限する。</p>	<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，看板や車庫を配置する場合は，周辺との調和のとれたものとする。</p>

宇都宮都市計画地区計画の決定（陽だまりの杜氷室地区計画）

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
かき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の確保のため、かき又はさく等の構造を制限する。	<p>道路境界線及び隣地境界線に面して、かき又はさくを設置する場合は、原則として高さ2.0m以下の生垣にしなければならない。（地盤面からの高さ0.6m以下の部分を除く。）</p> <p>ただし、透視可能なフェンス等とする場合には、高さ1.6m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よう努めることとする。（基礎として布コンクリート及び積石を行うときは、その高さを0.6m以下とする。）</p> <p>門柱・門袖を設置する場合は、道路境界線から0.5m後退し、高さ1.2m以下、門袖の長さを片側3.0m以内（両側で6.0m以内）とする。この場合、後退部分は緑化に努めるものとする。</p>
緑化率の最低限度	緑化の推進による良好な居住環境の形成を図るため、緑化率の最低限度を定める。	15%

5 スケジュール

都市計画素案の作成

都市計画素案の縦覧（令和8年2月3日～17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（令和8年4月6日～20日）

※ 意見書を提出することができます。

都市計画審議会（令和8年5月頃）

審議会の議を経て決定

都市計画決定（変更）の告示