

宇都宮都市計画地区計画

赤坂地区地区計画（案）

令和7年10月

（芳賀町決定）

宇都宮都市計画地区計画の変更（芳賀町決定）

都市計画 赤坂地区 地区計画を次のように変更する。

名 称	赤坂地区 地区計画
位 置	芳賀町 大字祖母井 の一部
面 積	約 8.8 h a
地区計画の 目 標	<p>本地区は、祖母井市街地の東約700mの市街化調整区域に位置し、主要地方道宇都宮茂木線芳賀市貝バイパス、一般県道芳賀茂木線及び町道下野原・赤坂線に隣接する恵まれた交通条件を備えており、芳賀高校跡地を住宅地として基盤整備を図っている地区である。</p> <p>こうした地域特性を踏まえ、地域コミュニティの維持・増進のため、本地区計画において地区施設の整備、建築物の用途制限及び敷地の細分化防止などを定めることで、住民の安全確保と周辺環境と調和した、緑あふれる豊かで潤いのある良好な住環境の形成を図るものである。</p>
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>地区の特性に応じた合理的な土地利用を図るため、地区全体を2つに区分し、それぞれ以下の方針に基づき土地利用を誘導する。</p> <p>地区の大部分を占める「A地区」については、一戸建て専用住宅を中心とした、緑豊かで潤いのある低層住宅地区としての土地利用を図る。</p> <p>地区東部及び北西部に位置する「B地区」については、地区周辺の集落と調和のとれた低層住宅を基本とした土地利用を図る。</p> <p>（地区施設の整備の方針）</p> <p>緑あふれる住宅地として良好な環境の形成を図るため、開発行為により整備される道路、公園、緑道の維持・保全を図るとともに、その他の道路を整備し、維持・保全を図る。</p> <p>（建築物等の整備の方針）</p> <p>地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、緑豊かで潤いのある住宅地として維持・保全を図るため、地区の特性に応じ、建築物等に関して次の制限を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>（1）建築物等の用途</li> <li>（2）建築物の容積率の最高限度</li> <li>（3）建築物の建ぺい率の最高限度</li> <li>（4）建築物の敷地面積の最低限度</li> <li>（5）壁面の位置</li> <li>（6）建築物等の高さの最高限度</li> <li>（7）建築物等の形態又は意匠</li> <li>（8）かき又はさくの構造</li> </ol>

地	地区施設の配置	種類	種別	面積(延長)	備考
		道路	区画道路	約30m	幅員6.5m
			〃	約1,840m	幅員6m
			〃	約300m	幅員5m
			〃	約40m	幅員4m
			歩行者専用道路	約40m	幅員6m
			〃	約140m	幅員3m
			〃	約20m	幅員2m
		公園・緑地等	公園	約0.2ha	1箇所
	緑地		約0.1ha	2箇所	
地区の区分	名称	A地区		B地区	
	面積	約5.0ha		約3.8ha	
区 整 備 等	建築物の用途の制限	次の各号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 (1) 建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)別表第2(イ)項第1号、第2号、第8号及び第9号に掲げるもの (2) 地区公民館、地区集会所 (3) 前各号の建築物に附属するもの(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5で定めるものを除く。)		次の各号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 (1) 法別表第2(イ)項第1号から第3号、第5号、第6号、第8号及び第9号に掲げるもの (2) 法別表第2(ロ)項第2号に掲げるもの (3) 地区公民館、地区集会所 (4) 幼稚園 (5) 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	80/100	200/100	
	建築物の建ぺい率の最高限度	50/100	60/100		
	画 す る 事 項	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の敷地として利用する宅地面積の最低限度は200㎡とする。 ただし、公共公益上必要なものは、この限りではない。		

地 区 等 に 関 す る 事 項	建 築 物 等	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（ゴミ置場の敷地に接する場合を除く。）までの距離は、1.0m以上でなければならない。 ただし、建築物又は建築物の部分が次の各号の一に該当する場合を除く。 (1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3.0m以下であるもの (2) 物置、その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5.0㎡以内であるもの (3) 高さ3.0m以下の車庫（平屋建ての開放性のあるものに限る。）	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、道路境界線（ゴミ置場の敷地に接する場合を除く。）までの距離は、1.0m以上でなければならない。 ただし、建築物又は建築物の部分が次の各号の一に該当する場合を除く。 (1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3.0m以下であるもの (2) 物置、その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5.0㎡以内であるもの (3) 高さ3.0m以下の車庫（平屋建ての開放性のあるものに限る。）
	建築物等の高さの最高限度	建築物の高さは10mを、軒の高さは7mを超えてはならない。 また、建築物の各部分の高さは次の各号に掲げるもの以下としなければならない。 (1) 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 (2) 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5mを加えたもの	建築物の高さは、12mを超えてはならない。 また建築物の各部分の高さは、前面道路の反対側の境界までの水平距離に1.25を乗じて得たもの以下としなければならない。
	建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の屋根、外壁及び柱並びに工作物の色彩は、原色を避け、周辺環境と調和した落ち着いたものとする。 また、屋外広告物は、次の各号に適合しなければならない。 (1) 自家用広告物とする。 (2) 周辺環境に調和した色彩とする。	
	かき又はさくの構造の制限	かき又はさく（門柱、門扉は除く。）を設置する場合の構造は、原則として宅地盤面からの高さ1.5m以下の生け垣又は透視可能なフェンス（高さ0.6m以下の部分を除く。）とする。 なお、公共公益施設等で、居住環境の保護のため、やむを得ない場合を除く。	

「区域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居住環境の維持と保全を図るため、本地区計画を変更する。

## 赤坂地区地区計画を変更しようとする理由

### 【本地区の経緯と現況】

芳賀町赤坂地区は平成22年6月に地区計画を決定し、芳賀町振興計画および芳賀町都市計画マスタープランなど上位計画に基づき、主に一戸建て専用住宅を中心とした、緑豊かで潤いのある低層住宅地区としての土地利用を図るため、平成28年度から整備を進め、令和2年度までにA地区の分譲地124区画が完売となっている。

また、地区内及び地区周辺に居住する住民のため、日常生活に必要な機能を配置することを目指すC地区については、A地区とともに基盤整備を進め、令和元年に第2工区の工事完了公告を受け、地区計画に定める商業施設などの建築物について分譲募集しているところであるが、令和4年に赤坂地区東約1.5kmの市貝町上根に複合商業施設が開店し、また、赤坂地区東側に隣接してコンビニエンスストアが開店したことから、これらの施設によりすでに住民の日常生活に必要な機能は充たされている状況にある。

### 【変更理由】

本地区の、地域コミュニティの維持及び更なる定住人口の増加を図るため、商業ゾーンであるC地区を住宅ゾーンであるA地区に変更するものである。

# 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	地区計画の変更
都市名	芳賀町
地区名	赤坂地区
面積	約8.8ha



赤坂地区

0 500 1000(m)  
縮尺 1 : 25,000 (A3ヨコ)



都市計画 赤坂地区 地区計画 計画図・地区区分図  
(面積約8.8ha)

凡	例
	地区区分

1 : 2,500 (A3ダテ)  
0 100 200m

都市計画 赤坂地区 計画図・地区区分図 (新)



都市計画 赤坂地区 計画図・地区区分図 (旧)

