宇都宮都市計画地区計画の決定（芳賀町決定）

都市計画　下原地区　地区計画を次のように決定する。

名　　称		下原地区　地区計画
位　　置		芳賀郡芳賀町大字下高根沢字下原の一部
面　　積		約　４．８　ｈａ
地区計画の目標		下原地区（以下、「本地区」という。）は芳賀町の西部、芳賀工業団地（市街化区域、工業専用地域）に隣接する市街化調整区域に位置しており、「第７次芳賀町振興計画」及び「芳賀町都市計画マスタープラン」において「市街化調整区域の土地利用の方針」の中で良好な環境の生活拠点の形成を図る地区として位置付けられている。 本地区は北側を町道 0116 号線、東を町道 2121 号線、西側を町道 2120 号線、南側を町道 0225 号線に囲まれており、北西約１㎞には、「芳賀・宇都宮ＬＲＴ（ライトライン)」の「芳賀町工業団地管理センター前停留場」が位置するなど、交通利便性に優れている。 このため、ＬＲＴ停留場を中心とした歩いて暮らせる生活利便性の高い良好な住環境を確保するため、緑豊かで潤いのある低層住宅地の形成と地域の活性化を図ることを目標とする。
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	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。 地区中央部の「Ａ地区」については、一戸建て専用住宅による、緑豊かで潤いのある低層住宅地を中心とした土地利用を図る。 地区北部、西部及び東部の「Ｂ地区」については、良好な居住環境を有する低層住宅地を基本とした土地利用を図る。
	地区施設の整備の方針	良好な環境を有する住宅地を形成するため、道路、公園、緑地等公共施設を適切に配置し、継続的な維持・管理を図る。
	建築物等の整備の方針	地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、良好な環境を有す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。 （１）建築物等の用途 （２）建築物の容積率の最高限度 （３）建築物の建ぺい率の最高限度 （４）建築物の敷地面積の最低限度 （５）壁面の位置 （６）建築物等の高さの最高限度 （７）建築物等の形態又は意匠 （８）かき又はさくの構造

<table>
<tr><td rowspan="10">地区整備計画</td><td rowspan="6">地区施設の配置</td><td>種　類</td><td>種　別</td><td>面積（延長）</td><td>備　考</td></tr>
<tr><td rowspan="5">道　　路</td><td>区画道路</td><td>約 650m</td><td>幅員７ｍ</td></tr>
<tr><td>区画道路</td><td>約 400m</td><td>幅員６ｍ</td></tr>
<tr><td>歩行者専用道路</td><td>約 140m</td><td>幅員４ｍ</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">公園・緑地等</td><td>公　　園</td><td>約 0.25ｈａ</td><td>１箇所</td></tr>
<tr><td>緑　　地</td><td>約 0.05ｈａ</td><td>１箇所</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">地区の区分</td><td>名称</td><td colspan="2">Ａ　地　区</td><td colspan="2">Ｂ　地　区</td></tr>
<tr><td>面積</td><td colspan="2">約 ３．２ ｈａ</td><td colspan="2">約 １．６ｈａ</td></tr>
<tr><td>建築物等に関する事項</td><td>建築物等の用途の制限</td><td colspan="2">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）一戸建ての住宅
（２）住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち建築基準法施行令（昭和２５年政令第３３８号。以下「令」という。）第１３０条の３で定めるもの
（３）診療所
（４）巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する令第１３０条の４で定める公益上必要な建築物
（５）店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち令第１３０条の５の２で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が１５０平方メートル以内のもの（３階以上の部分をその用途に供するものを除く。）
（６）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。）</td><td colspan="2">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）住宅
（２）住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち令第１３０条の３で定めるもの
（３）共同住宅、寄宿舎又は下宿
（４）幼稚園
（５）地区集会所、公民館
（６）老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの
（７）診療所
（８）巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する令第１３０条の４で定める公益上必要な建築物
（９）店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち令第１３０条の５の２で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が１５０平方メートル以内のもの（３階以上の部分をその用途に供するものを除く。）
(10) 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。）</td></tr>
</table>

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の容積率の最高限度	８０／１００	１００／１００
		建築物の建ぺい率の最高限度	５０／１００	５０／１００
		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。	
		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（ごみ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、１０ｍ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線までの水平距離に１．２５を乗じて得たもの以下としなければならない。

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の形又は意匠の制限	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。 ただし、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、無秩序な開発を抑制し、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としての土地利用と地域の活性化を図るため、本地区計画を決定する。