

宇都宮都市計画地区計画の変更（壬生町決定）

都市計画地区計画 六美町北部地区地区計画 を次のように変更する。

名 称	六美町北部地区地区計画	
位 置	壬生町大字壬生丁、大字安塚の各一部	
面 積	約 49.6 ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、東武鉄道宇都宮線おもちゃのまち駅及び国谷駅から約 1.5km に位置し、北は都市計画道路 3・3・901 号おもちゃのまち下古山線、南は北関東自動車道に接する区域である。</p> <p>本計画は、おもちゃのまち駅や壬生インターチェンジに近接し、交通利便性が高く、おもちゃ団地や睦小学校にも隣接し生活利便性も高い本地区に、広域的な都市機能の集積による商業業務機能を持った沿道空間の創出と、住宅需要に応える快適な住宅地を誘導するなど、魅力的な市街地の形成を図ることを目的とする。</p> <p>このため、建築物の用途、敷地面積の最低限度、壁面の位置、形態又は意匠、かき又はさくの構造を制限することにより、機能的で秩序ある土地利用、良好な住宅市街地の維持及び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	土地利用の方針	<p>本地区においては、住宅とその他の生活利便施設、既存の事務所・工場等及び商業施設を適切に誘導・配置することで良好な住宅市街地の形成を図るため、以下の5つの地区に区分して土地利用を誘導する。</p> <p>A地区 専用住宅地区1 一戸建て住宅を主体とした快適でゆとりある住宅市街地づくりを目指す。</p> <p>B地区 専用住宅地区2 既存住宅等の生活環境を維持し、新しい住宅と調和がとれた良好な住環境形成を図る。</p> <p>C地区 沿道利用地区 都市計画道路 3・3・901 号おもちゃのまち下古山線沿道に位置している本地区では、幹線道路沿道とし町の賑わいの形成に資する土地利用や、周辺住宅地の利便性を高める生活利便施設や沿道サービス施設の誘導を図る。</p> <p>D地区 業務地区1 都市計画道路 3・3・901 号おもちゃのまち下古山線沿道に位置し、おもちゃ団地(工業団地)と隣接する本地区においては、既存の工場や業務系施設と住宅地との混在防止を目的として、本地区内にこれらの施設の集積を図るとともに、幹線道路沿道として町の賑わいの形成に資する土地利用の誘導を図る。</p> <p>E地区 業務地区2 都市計画道路 3・3・901 号おもちゃのまち下古山線沿道に位置している本地区では、幹線道路沿道として町の賑わいの形成に資する土地利用や、周辺住宅地の利便性を高める生活利便施設の誘導を図る。</p>
	建築物等の整備方針	<p>A地区・B地区 専用住宅地区 良好な住環境を形成、保全するため次の制限を設ける。 (1) 建築物等の敷地面積の最低限度 (2) 壁面の位置の制限 (3) 建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限 (4) かき又はさくの構造の制限</p> <p>C地区 沿道利用地区 周辺住宅地の利便性を高める生活利便施設等の誘導を適切に図るため次の制限を設ける。 (1) 建築物等の用途の制限 (2) 壁面の位置の制限 (3) 建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限 (4) かき又はさくの構造</p> <p>D地区 業務地区1 隣接する住宅地に配慮するとともに、適切な土地利用を図るため次の制限を設ける。 (1) 建築物等の用途の制限 (2) 壁面の位置の制限 (3) 建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限 (4) かき又はさくの構造の制限</p> <p>E地区 業務地区2 隣接する住宅地に配慮するとともに、適切な土地利用を図るため次の制限を設ける。 (1) 建築物等の用途の制限 (2) 壁面の位置の制限 (3) 建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限 (4) かき又はさくの構造の制限</p>

地区区分	名称	A地区（専用住宅地区1）	B地区（専用住宅地区2）	C地区（沿道利用地区）	D地区（業務地区1）	E地区（業務地区2）	
	面積	約12.2ha	約16.3ha	約8.7ha	約5.9ha	約6.5ha	
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。）別表第二（に）項第5号及び第6号に掲げるもの (2) 法別表第二（ほ）項第2号及び第3号に掲げるもの	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 法別表第二（に）項第5号及び第6号に掲げるもの (2) 法別表第二（ほ）項第2号及び第3号に掲げるもの (3) 法別表第二（へ）項第3号に掲げるもの (4) 法別表第二（り）項第2号に掲げるもの (5) 法別表第二（を）項第7号に掲げるもの	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 法別表第二（に）項第5号及び第6号に掲げるもの (2) 法別表第二（ほ）項第2号及び第3号に掲げるもの (3) 法別表第二（へ）項第3号に掲げるもの (4) 法別表第二（り）項第2号に掲げるもの	
	建築物の敷地面積の最低限度	200㎡	180㎡	—			
	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1m以上としなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物又は建築物の部分についてはこの限りではない。 (1) 高さ3m以下の車庫で、かつ、二方以上が外壁のない開放性のあるもの (2) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもの (3) 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㎡以内であるもの (4) この規定の施行又は適用の際、現に存するもの (5) この規定の施行又は適用の際、現に存する建築物の増築又は改築であって、当該規定に適合しない部分を含まず、増築又は改築に係る部分の床面積の合計が10㎡を超えないもの					
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	(1) 建築物の外壁及び屋根の色彩、工作物及び広告物等の色彩は、できるだけ原色を避け、良好な居住環境にふさわしい落ち着いた色調としなければならない。 (2) 屋外広告物の大きさ及び形状は、周囲の景観に配慮したものとし、複雑になる場合は集約するように努めるものとする。					
	かき又はさくの構造の制限	道路に面するかき又はさくは、次の各号のいずれかに該当するものとしなければならない。 (1) 生垣 (2) 高さ1.8m以下の金網その他これに類する透視可能なさくで、基礎を構築する場合には、基礎の仕上がり高が前面道路から0.9m以下のもの ただし、透視可能なさくを設置する場合、見つけ長さ0.6m以下でさくの延長の1/3を限度とした高さ1.8m以下の目隠し構造物等は、この限りではない。 (3) 高さ1.8m以下（店舗における防音壁等にあつては高さ2.5m以下）の補強コンクリートブロック造等のへいで、道路境界より幅1m以上の植栽帯を設けたもの					

「区域は計画図示のとおり」

理由

本地区は、おもちゃのまち駅や壬生インターチェンジに近接し交通利便性が高く、今後、周辺交通網の充実により更なる利便性向上が見込まれることから、住環境との調和を保ちつつ産業活動の利便増進を図り、持続可能なまちづくりを実現するため、地区計画を変更する。