

# 宇都宮テクノポリスセンター地区の まちづくり

## 地区計画の手引き

宇 都 宮 市

# 目 次

1. はじめに 地区計画制度とは・・・・・・・・・・	1
2. 地区計画の内容・・・・・・・・・・	2
3. 地区計画の内容の趣旨と解説・・・・・・・・・・	4
4. 新築や増改築の際の手続き・・・・・・・・・・	12
5. 宇都宮テクノリサーチ-地区計画(計画書)・・・・・・・・・・	16
※ 宇都宮テクノリサーチ-地区計画(計画図)・・・・・・・・・・	19

# 1. はじめに——地区計画制度とは

本地区は、宇都宮テクノポリスセンター土地地区画整理事業の施行区域で、宇都宮市中心部から東へ9キロメートルの鬼怒川左岸に位置しています。

「宇都宮テクノポリス計画」の中核的な拠点として、産・学・住・遊の各機能が有機的に結びつき調和のとれた地域の整備を目指します。さらに、周囲のみどりあふれる美しい自然環境と調和したうるおいのある居住環境の確保と文化・レクリエーション等が充実した個性的でアメニティに満ちた都市空間の形成を図り、コンパクトで歩いて暮らせるまちづくりを目指し、将来においても守り、育てていくために、本地区に「宇都宮テクノポリスセンター地区計画」というルールを定めております。

## 【地区計画とは】

地区計画は、特定の地区内において、良好な市街地環境の形成・保持のため、施設整備・建築物の整備・土地利用に関する一体的かつ総合的な計画で、地区にふさわしいきめ細かいルールを定めるものです。

「地区計画」が都市計画として決定されますと、その地域で建築などを行うときには、地区計画の内容を守ることが必要になります。（建築などを行う前に、市へ届出をしていただきます。）

地区計画の内容に合わない場合には、設計の変更をお願いすることになります。

## 2. 地区計画の内容

宇都宮テクノポリスセンター地区は、地区内を「一般住宅地区」、「沿道住宅地区Ⅰ」、「沿道住宅地区Ⅱ」、「沿道住宅地区Ⅲ」、「沿道住宅地区Ⅳ」、「中小規模施設地区」、「大規模施設地区」、「沿道型施設地区」、「商業業務地区」、「核施設地区」の10の地区に分けて、それぞれの地区にふさわしいまちづくりを進めます。

地区名 (用途地域)	地区の概要
一般住宅地区 (第一種低層住居 専用地域)	良好な住環境の低層住宅を中心とする地区です。
沿道住宅地区Ⅰ (第一種住居 地域)	工業地に隣接し、地域間を結ぶ幹線道路(3・4・130号野高谷大塚線、主要地方道宇都宮・茂木線、3・3・131号テクノ東通り)沿道にあって、周辺住民の生活利便施設の立地を誘導し、住居・店舗・事務所等の併存を図りつつ、住環境を保護する地区です。
沿道住宅地区Ⅱ (第二種住居 地域)	都市間を結ぶ都市計画道路3・3・3号宇都宮芳賀線沿道にあって、周辺の居住者・就業者の利便施設や広域利用者のための沿道サービス施設などの立地を誘導し、店舗・事務所等と住居の併存を図りつつ、主として住環境を保護する地区です。
沿道住宅地区Ⅲ (準工業地域)	(仮称)鬼怒テクノ北通り西側にあって、住居の環境を保護しつつ、(仮称)鬼怒テクノ北通りのポテンシャルを活用した事務所、沿道サービス施設等を誘導する地区就業者・事業者のための利便の増進を図るため、支援施設を誘導する地区です。
沿道住宅地区Ⅳ (第一種住居 地域)	テクノ中央通り沿道にあって、周辺の居住環境と調和し、かつ、近隣住民の利便性を向上させるための店舗等の生活利便施設及び公共公益施設の立地誘導を図るほか、地区の特性を考慮し、事務所・宿泊施設等を誘導する地区です。
中小規模施設地区 (準工業地域)	地区の北東部、3・4・130号野高谷大塚線沿道にあって、周辺工業団地と連携する中小規模の工業施設、研究・技術開発施設や野高谷大塚線のポテンシャルを活用する生活利便施設等を誘導する地区です。
大規模施設地区 (準工業地域)	3・3・131号テクノ東通り東側沿道にあって、大規模の研究・技術開発施設や環境悪化の少ない工業施設等を誘導する地区です。
沿道型施設地区 (準工業地域)	地区南東部、3・3・3号宇都宮芳賀線沿道にあって、研究・技術開発施設、工業施設や宇都宮芳賀線のポテンシャルを活用した沿道サービス施設等を誘導する地区です。
商業業務地区 (準工業地域)	(仮称)鬼怒テクノ北通り、宇都宮芳賀線、野高谷大塚線等の広域幹線道路の結節点に位置し、宇都宮都市圏東部地域の中核拠点として商業業務施設や公益施設の集積を図る地区です。
核施設地区 (準工業地域)	地区の西側、3・4・130号野高谷大塚線沿道にあって、研究・実験・開発等を行う栃木県の「栃木県新工業技術センター」や「とちぎ産業交流センター」が立地する地区です。

宇都宮テクノポリスセンター地区で定められた建築物等に関する主な制限は、次のとおりです。

なお、地区計画についての詳しい内容については、4～11ページをご覧ください。

項 目	内 容	
(1) 用途の制限	4～6ページをご覧ください。	
(2) 敷地面積の最低限度	一般住宅地区 沿道住宅地区Ⅰ，Ⅱ，Ⅲ，Ⅳ	165㎡
	中小規模施設地区	300㎡
	大規模施設地区	1,000㎡
	沿道型施設地区 商業業務地区	300㎡
(3) 壁面の位置	一般住宅地区 沿道住宅地区Ⅰ，Ⅱ，Ⅲ，Ⅳ	建築物の外壁などは、道路境界線から1m以上離して建築してください。
	中小規模施設地区 大規模施設地区 沿道型施設地区 商業業務地区 核施設地区	建築物の外壁などは、道路境界線及び隣地境界線から1m以上離して建築してください。
(4) 建築物の高さの限度	沿道住宅地区Ⅳ	建築物等の最高の高さは、地盤面から15m以下としてください。
(5) 形態又は意匠	建築物の形態又は意匠は、周辺環境に調和したものとしてください。	

### 3. 地区計画の内容と趣旨と解説

#### 1 【建築物等の用途の制限】

宇都宮テクノポリスセンター地区は、それぞれの区分した地区の特性に応じて、計画的な市街地の形成に不適切な用途の建物を制限します。

※ 建物の用途は、用途地域の種類によって、それぞれ制限を受けますが、地区計画を定めることによって、更にきめ細かい土地利用を誘導していきます。

#### (1) 住宅地区の制限

地区名	用途地域	地区計画制限により建てられない用途の建物
一般住宅地区	第一種低層住居専用地域	
沿道住宅地区Ⅰ	第一種住居地域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 床面積 15 m<sup>2</sup>を超える畜舎</li> </ul>
沿道住宅地区Ⅱ	第二種住居地域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ マージャン屋・ぱちんこ屋・ゲームセンター・射的場・勝馬投票券発売所・場外車券売場等</li> <li>・ 床面積 15 m<sup>2</sup>を超える畜舎</li> </ul>
沿道住宅地区Ⅲ	準工業地域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 第二種住居地域で建築できない建築物（大規模な工場，風俗営業施設，劇場・映画館等）</li> <li>・ マージャン屋・ぱちんこ屋・ゲームセンター・射的場・勝馬投票券発売所・場外車券売場等</li> <li>・ 床面積 15 m<sup>2</sup>を超える畜舎</li> </ul>
沿道住宅地区Ⅳ	第一種住居地域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 物品販売業店舗又は飲食店で，床面積の合計が 1,000 m<sup>2</sup>を超え，かつ，3以上の階をこれらの用途に供するもの</li> <li>・ 工場，自動車修理工場</li> <li>・ 自動車教習所</li> <li>・ ボーリング場，スケート場，水泳場等のスポーツ施設</li> <li>・ 危険物の貯蔵・処理施設</li> <li>・ 床面積 15 m<sup>2</sup>を超える畜舎</li> </ul>

## 住宅地区の解説

これらの地区は、住宅地として良好な居住環境を育成・保全していく地区です。市街地形成にふさわしくない畜舎や風俗営業の許可が必要となるマージャン屋・パチンコ屋などの用途を制限します。

沿道住宅地区Ⅲは、ベースとなる用途地域は準工業地域ですが、同様に住宅を中心としたまちづくりを目指していきます。

沿道住宅地区Ⅳは、一般住宅地区を東西に貫くような配置となっており、周辺の居住環境を極力損なうことのないよう、厳しい制限となっています。

用途地域と地区計画の制限を合わせると、用途の制限は、沿道住宅地区Ⅲと沿道住宅地区Ⅱとは同様の制限内容になります。

## (2) 施設地区の制限

地区名	用途地域	地区計画制限により建てられない用途の建物
中小規模施設地区 大規模施設地区	準工業地域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 神社・寺院・教会等</li> <li>・ 物品販売業店舗や飲食店で、床面積の合計が3,000㎡を超えるもの</li> <li>・ 劇場・映画館・演芸場・観覧場等</li> <li>・ マージャン屋・ぱちんこ屋・ゲームセンター・射的場・勝馬投票券発売所・場外車券売場等</li> <li>・ キャバレー・料理店・ナイトクラブ・ダンスホール等</li> <li>・ 床面積15㎡を超える畜舎</li> </ul>
沿道型施設地区	準工業地域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 神社・寺院・教会等</li> <li>・ キャバレー・料理店・ナイトクラブ・ダンスホール等</li> <li>・ 床面積15㎡を超える畜舎</li> </ul>
商業業務地区	準工業地域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 原動機を使用する工場で作業場の床面積が150㎡を超えるもの(自動車修理工場にあっては300㎡)</li> <li>※ 作業内容、原動機に制限があります。</li> <li>・ 神社・寺院・教会等</li> <li>・ 床面積15㎡を超える畜舎</li> </ul>
核施設地区	準工業地域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 神社・寺院・教会等</li> <li>・ マージャン屋・ぱちんこ屋・ゲームセンター・射的場・勝馬投票券発売所・場外車券売場等</li> <li>・ キャバレー・料理店・ナイトクラブ・ダンスホール等</li> </ul>

## 施設地区の解説

これらの地区は、すべて準工業地域ですが、それぞれの地区の整備方針に基づいて、適正な施設を誘導するため、細かい用途の制限を定めます。

神社・寺院・教会等や畜舎など（すべての施設地区内で制限します。）の他、中小規模施設地区・大規模施設地区・核施設地区では、風俗営業施設等を制限します。

また、中小規模施設地区・大規模施設地区では、店舗等の床面積を第一種住居地域と同様に3,000㎡以下に制限します。

商業業務地区は、商業・業務施設や遊戯施設の集積を目指すため、一定規模を超える工場を制限します。

沿道型施設地区は、工業系の施設や幹線道路沿道の立地特性を活かした沿道サービス施設等を誘導するため、キャバレー・ナイトクラブ・ダンスホール等の風俗施設を制限します。

### 2 【敷地面積の最低限度】

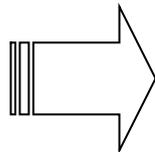
新しい市街地にふさわしいゆとりあるまちなみをつくるため、宅地の細分化を制限します。敷地を分割し、下表のそれぞれの地区に掲げる面積未満になりますと、その敷地には建築できなくなります。

一般住宅地区 沿道住宅地区Ⅰ，Ⅱ，Ⅲ，Ⅳ	165㎡
中小規模施設地区 沿道型施設地区，商業業務地区	300㎡
大規模施設地区	1,000㎡
核施設地区	

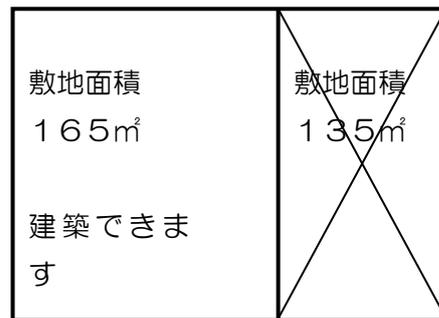
# 解説

## ※【一般住宅地区の例】

【分割前】



【分割後】



分割後には、  
165㎡未満  
になりますの  
で、建築でき  
ません

※ ただし、土地区画整理事業による仮換地指定当初から、面積がそれぞれの数値未満の敷地については、それよりも更に細分化しなければ建築することができます。

### 3【壁面の位置の制限】

日照や通風の確保、また、広がりのある空間や植樹スペースを確保して、ゆとりのある、緑豊かなまちなみをつくるために、下表のとおり建物を道路や隣地から後退して建築していただく制限を定めます。

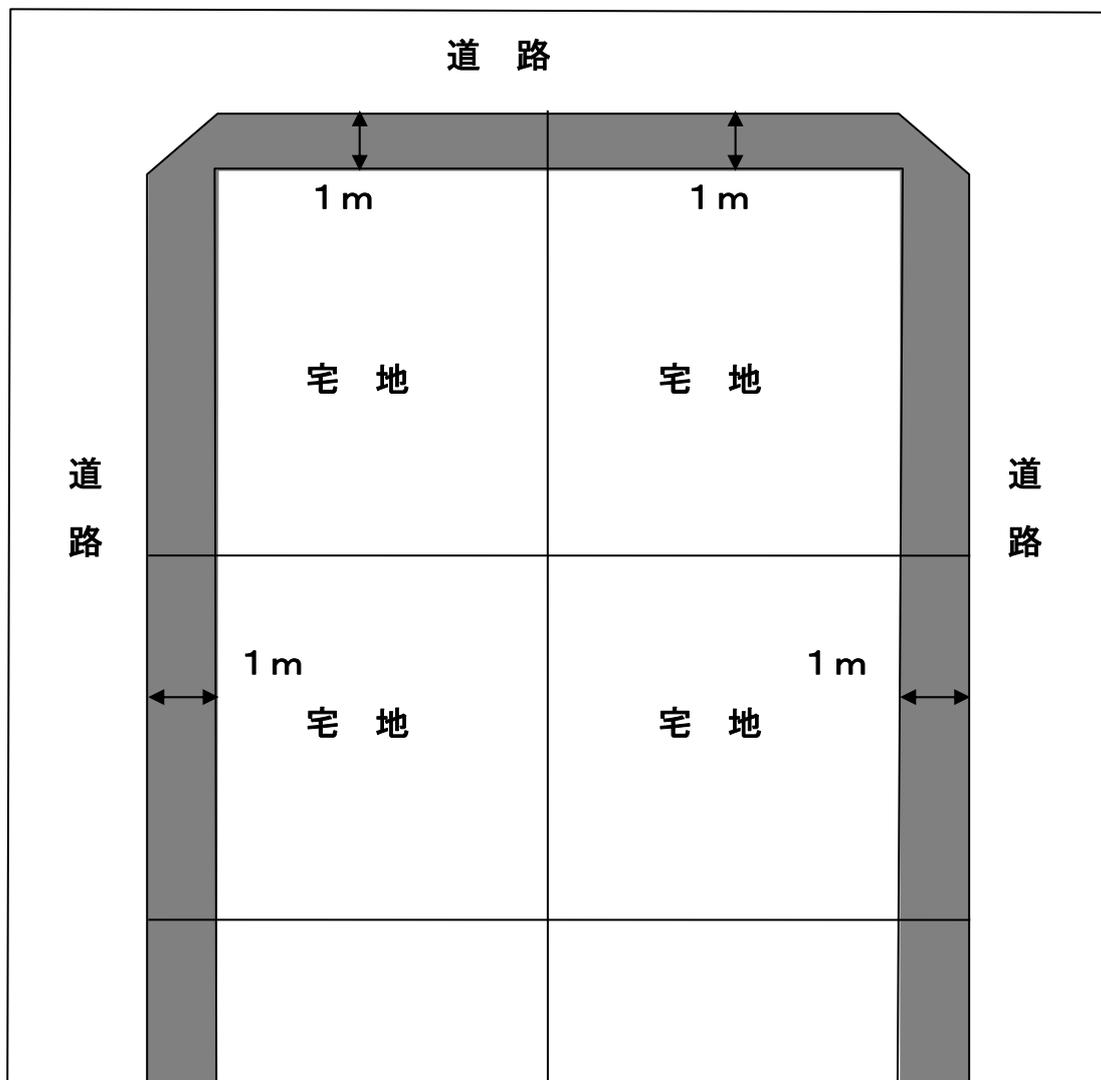
一般住宅地区 沿道住宅地区Ⅰ 沿道住宅地区Ⅱ 沿道住宅地区Ⅲ 沿道住宅地区Ⅳ	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、道路境界線（隅切り部は除きます。）までの距離は、 <b>1メートル以上とします。</b>
中小規模施設地区 沿道型施設地区 商業業務地区 大規模施設地区 核施設地区	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、道路境界線（隅切り部は除きます。）及び隣地境界線までの距離は、 <b>1メートル以上とします。</b>

## 解説

現在、適合していない建物は、そのまま利用することができますが、建て替えや増築・改築などで、適合しない部分が建築にかかる場合は、適合させていただきます。

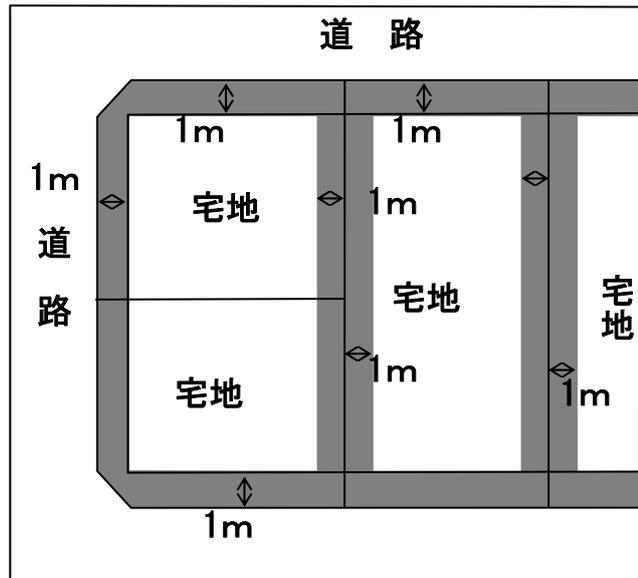
※【一般住宅地区】、【沿道住宅地区Ⅰ】、【沿道住宅地区Ⅱ】、【沿道住宅地区Ⅲ】、【沿道住宅地区Ⅳ】の例

 の部分には、建築物を建築できません。



- ※【中小規模施設地区】
- 【大規模施設地区】
- 【沿道型施設地区】
- 【商業業務地区】
- 【核施設地区】 の例

■ 内には，建築物を建築できません。

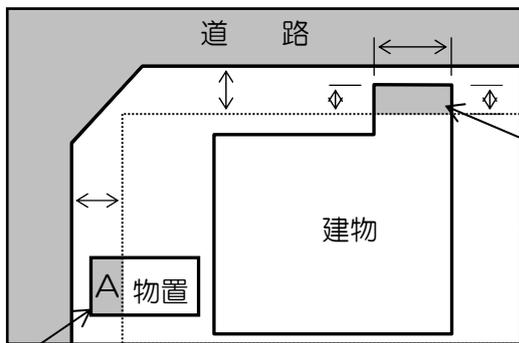


※ 施設地区は，隣地境界線からも1m以上後退が必要です。

**【壁面の位置の制限の緩和】**  
 建築物等の壁面の位置には，特例があります。

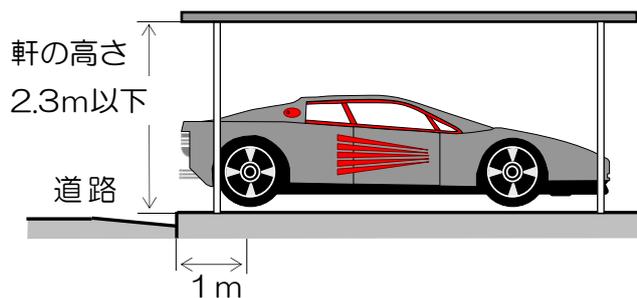
- 1 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下である建築物又は建築物の部分
- 2 附属する物置や自転車車庫等で，軒の高さが2.3メートル以下，かつ，床面積の合計が5平方メートル以下のもの

**解説**



＜建物の一部分が突出する場合＞  
 $a + b + c \leq 3m \Rightarrow$  建築できます

＜物置や車庫等の場合＞  
 軒の高さ2.3m以下  
 $面積A \leq 5m^2 \Rightarrow$  建築できます



#### 4 【建築物等の形態又は意匠の制限】

建物や工作物などの形態や意匠、色彩などは、それぞれの地区の特性に応じて、周辺の環境と調和したものとする。

#### 解説

宇都宮テクノポリスセンター地区は、良好な環境の住宅団地や研究・技術開発産業の集積、商業施設の立地誘導など、住居・工業・商業のすべての土地利用を備えた複合型の開発団地であり、また、住宅地内と広域幹線道路沿道など、地区によって土地利用条件も大きく異なります。

形態や意匠などについては、各個人の主観によるものが大きいことから、地区全体では一律の基準を定めず、各個人が周辺との調和を考えながら、建築物や看板・広告塔などを設置していただくという規定にします。

#### 5 【かき又はさくの構造の制限】

緑豊かな都市環境を創出するため、道路に面する部分に生垣を施すなど、宅地内の適正な緑化に努めるものとします。

#### 解説

本市では、緑豊かなまちなみをつくとともに、震災時の防災や景観を考えて、かき又はさくの構造は、生垣を奨励しています。

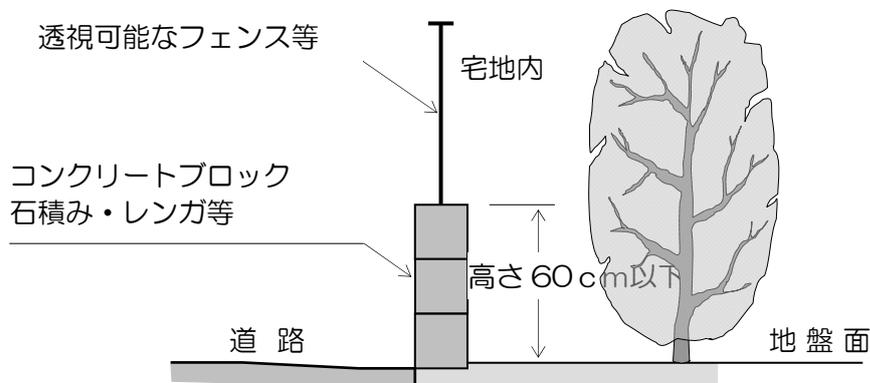
しかしながら、通過交通の多い幹線道路沿道などの土地利用条件の違いや工場等の産業系施設の立地などを勘案すると、地区全体に一律の基準を定めることは適切ではないと考えられます。

従いまして、その立地条件に応じて、「道路に面する部分に生垣を施すなど、宅地内の適正な緑化に努める」とする努力義務にします。（地区整備計画には定めず、目標・方針とします。）

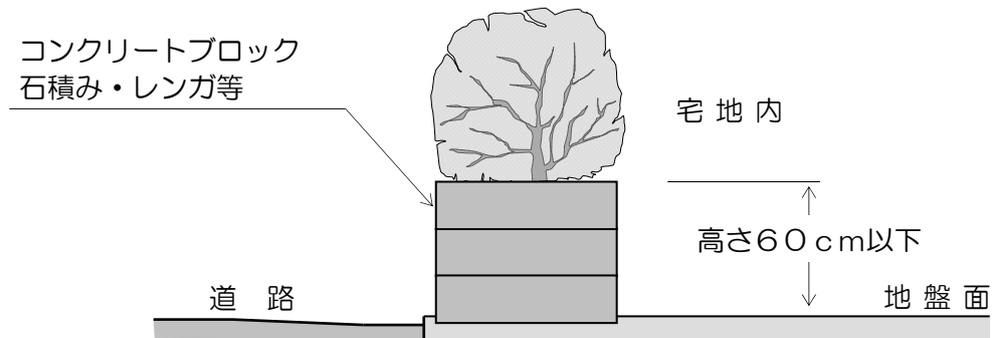
※ 次ページに、他の地区計画で定めている、かき又はさくの構造の基準を掲載します。ご参考にしていただき、緑化に努めますようご協力をお願いします。

※ <参考>他の地区で定めている「かき又はさくの構造」の基準

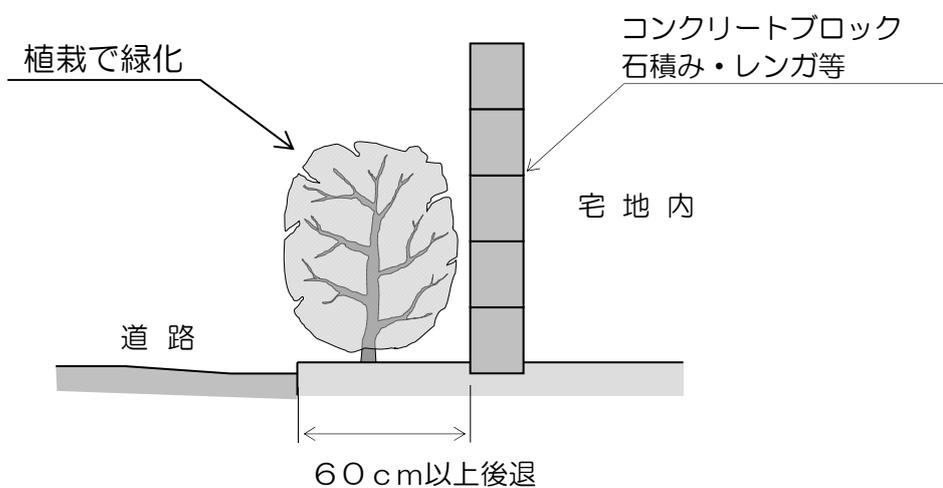
【フェンス等を設置する場合】



【生垣等の場合】



【塀を設置する場合】



## 4. 新築や増改築の際の手続き

地区計画区域内に建築物を建築したり宅地造成等を行う場合には届出をしていただき、地区計画の内容に沿った建築等の計画であるかどうかを判断いたします。

### 届出の必要な行為

届出が必要な行為は、次のとおりです。

行 為	内 容 の 説 明
(1) 土地の区画形質の変更	切土や盛土，区画などの変更をいいます。
(2) 建築物の建築 又は工作物の建築	建築物には，家屋はもちろん車庫，物置，建築物に附属する門や塀などが含まれます。 「建築」とは，新築，増改築，移転，修繕のことをいいます。 「工作物」とは，垣，さく，塀，門，広告塔，看板などをいいます。
(3) 建築物の用途の変更	建築物を他の用途の利用に変更することをいいます。
(4) 建築物等の形態 又は意匠の変更	建築物等の屋根・外壁の色彩の変更や擁壁の形質の変更，垣又はさくの構造の変更などをいいます。
(5) 木竹の伐採	通常管理行為（間伐、整枝等木竹の保育のための伐採、枯損または危険な木竹の伐採、自家の生活のために必要な伐採等）の範囲を越えて木竹を伐採する場合をいいます。

## 地区計画に適合しないと・・・

本市の地区計画制度の運用上、地区計画に適合していることが確認できない場合、届出は受理できません。地区計画の届出が受理できない場合、確認申請を受けられない場合があります。

## 届出の方法

次の書類を添えて、建築指導課まで届けてください。

### 1. 届出書類

- (1) 地区計画の区域内における行為の届出書 2通（正1・副1）16頁参照

※用紙は宇都宮市のホームページから入手できます。

(<http://www.city.utsunomiya.tochigi.jp/>)。

- (2) 設計図書

17頁の「届出書に必要な添付図書」により指定された図面を、上記の(1)届出書に添付してください。

### 2. 届出先

宇都宮市都市整備部建築指導課

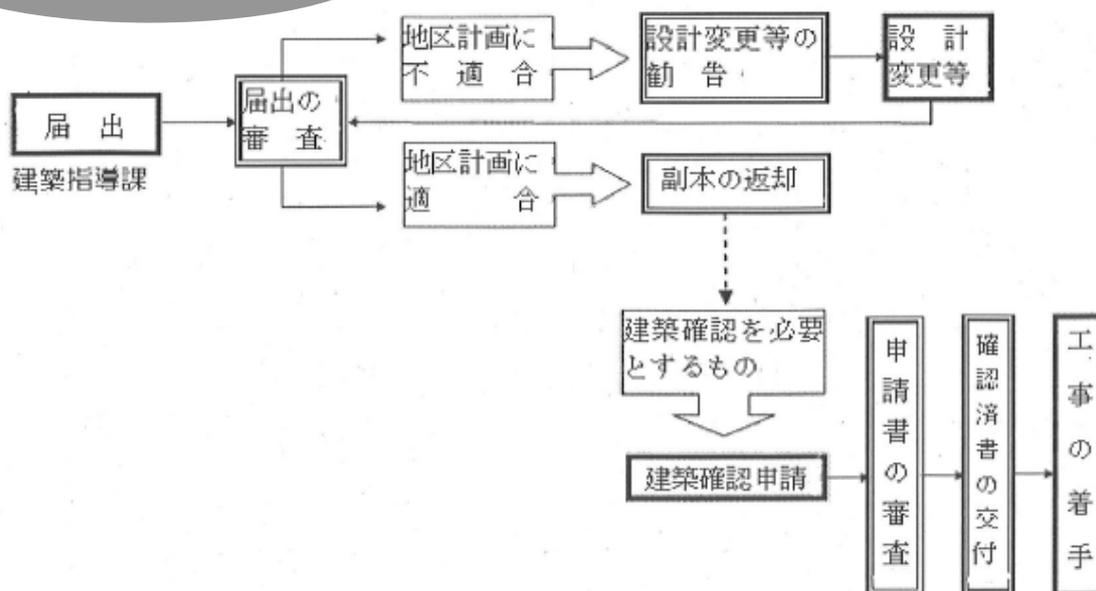
Tel028-632-2576

### 3. 届出時期

工事（行為）着手日の30日前までに届けてください。

なお、設計や施工方法などを変更した場合は、上記1の(1)から(2)までの書類・図面を再度提出していただくことになります。

## 届出から工事着手まで



# 届出書の書き方

届出書は、下記の例を参考に書いてください。

別記様式第十一の二（第四十三条の九関係）

**記入例**

地区計画  
○○○○○○地区 の区域内における行為の届出書  
 宇都宮市長 殿 平成○○年 ○月 ○日

届出者 住所 宇都宮市△△町△△番地  
 氏名 宇都宮 太郎 印  
 (電話番号) ○○○-○○○-○○○○

都市計画法第58条の2第1項の規定に基づき

- 土地の区画形質の変更
  - 建築物の建築又は工作物の建設**
  - 建築物等の用途の変更
  - 建築物等の形態又は意匠の変更
  - 木竹の伐採
- について、下記により届けます。

記

- 1 行為の場所 宇都宮市 ○○○町○○番地
- 5 行為の着手予定日 平成○○年 ○月 ○日
- 6 行為の完了予定日 平成○○年 ○月 ○日
- 7 設計又は施行方法

(1) 土地の区画形質の変更		区域の面積		㎡
建築物の建築又は工作物の建設の概要	(イ) 行為の種別 (建築物の建築・工作物の建設) (新築・改築・増築・移転)			
	(ロ)	届出部分	届出以外の部分	合計
	(i)敷地面積			○○○ ㎡
	(ii)建築又は建設面積	○○○ ㎡	○○○ ㎡	○○○ ㎡
	(iii)延べ面積	○○○ ㎡ ( ㎡)	○○○ ㎡ ( ㎡)	○○○ ㎡ ( ㎡)
	(iv)高さ 地盤面から ○○ m 階数 ○ 階	(v)用途 ○○○○	(vi)垣又はさくの構造 例:生垣 H= ○m	
	(vii)屋根及び外壁の色彩 屋根: グレー		壁: ベージュ	
(3) 建築物等の用途の変更	(イ)変更部分の延べ面積	(ロ)変更前の用途	(ハ)変更後の用途	
(4) 建築物等の形態又は意匠の変更	変更の内容			
(5) 木竹の伐採	伐採面積			㎡

備考

- 1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
- 2 届出者の氏名（法人にあってはその代表者の氏名）の記載を自署で行なう場合においては、押印を省略することができる。
- 3 建築物等の用途の変更について変更部分が二以上あるときは、各部ごとに記載すること。
- 4 地区計画において定められている内容に照らして、必要な事項について記載すること。
- 5 都市計画法第12条の9に規定する内容を定めた地区整備計画の区域内における建築物の建築又は用途の変更については、次によること。
  - (1) 当該建築物の建築については、(2)(ロ)(iii)延べ面積欄の( )の中に当該建築物の住宅の用途に供する部分の延べ面積を記載すること。用途の変更があわせて行われるときは、用途変更後の住宅の用途に供する部分の延べ面積を記載すること。
  - (2) 当該建築物の用途の変更については、(2)(ロ)(i)敷地面積の合計欄及び(2)(ロ)(iii)延べ面積の合計欄(同欄中の( )は用途変更後の当該建築物の住宅の用途に供する部分の延べ面積の合計欄)についても記載すること。
- 6 同一の土地の区域について二以上の種類の行為を行おうとするときは、一の届出書によることができる。

受付欄	連絡先	受理書の交付年月日
	住所	平成 年 月 日
	氏名	
	電話	

## 届出書に必要な添付図書

届出に必要な図書は、下記のとおりです。

行為の種類別	図書	縮尺	備考
(1) 土地の区画形質の変更	区域図	1/1000 以上	当該土地の区域並びに当該区域及び当該区域の周辺の公共施設を表示
	設計図	1/100 以上	造成計画図及び断面図
(2) 建築物の建築又は工作物の建設 (3) 建築物等の用途の変更	付近見取図	1/1000 以上	方位、道路及び目標となる地物の表示
	配置図	1/100 以上	敷地内における建築物の位置を表示(境界から壁面までの距離を記入)
	立面図 (2面以上) 各階平面図	1/50 以上	建築物の高さ、軒高、道路面から地盤面までの高さ、外壁・屋根・野外広告物の色彩を表示
	※垣、さくの設置 平面図	1/100 以上	垣又はさくを設置する場合、配置図を基に、門、垣、塀、植栽などを記載したもの
	※垣、さくの設置 立面図	1/50 以上	垣又はさくの構造、高さを表示
(4) 建築物等の形態又は意匠の変更	付近見取図	1/1000 以上	(2)(3)の備考参照
	配置図	1/100 以上	
	立面図	1/50 以上	
	※垣、さくの設置 平面図	1/100 以上	
	※垣、さくの設置 立面図	1/50 以上	

- ※1. 必要に応じて、その他参考となるべき事項を記載した図書を添付してください。  
 2. 届出書の体裁は、添付図面をA4版に折り、届出書を表紙につけて、左とじにして提出してください。

## 5 宇都宮テクノポリスセンター地区計画（計画書）

名 称	宇都宮テクノポリスセンター地区計画
位 置	宇都宮市ゆいの杜1丁目、ゆいの杜2丁目、ゆいの杜3丁目、ゆいの杜4丁目、ゆいの杜5丁目、ゆいの杜6丁目、ゆいの杜7丁目及びゆいの杜8丁目
面 積	約 178.0 ha
区域の整備・開発及び保全の方針	<p>本地区は、宇都宮市中心部から東へ9キロメートルの鬼怒川左岸に位置する、宇都宮テクノポリスセンター土地区画整理事業の施行区域である。</p> <p>産・学・住・遊の各機能が有機的に結びつき調和のとれた地域の整備を目指す「宇都宮テクノポリス計画」の中核的な拠点として、研究・技術開発機能や周辺の工業団地の機能を補完する非公害発生型工業などの集積を図るとともに、周囲の緑あふれる美しい自然環境と調和したうまいのある居住環境の確保と文化・レクリエーション等が充実した个性的でアメニティに満ちた都市空間の形成を図り、コンパクトで歩いて暮らせる街づくりを目指す。</p>
	<p>（土地利用の方針）</p> <p>宇都宮都市圏の新たな「都市拠点」として、良好な環境の住宅地の形成と産業施設の集積を図り、相互に調和した土地利用を目指す。</p> <p>新市街地にふさわしいゆとりある都市空間を確保し、緑豊かな都市環境を創出するため、道路に面する部分に生垣を施すなど、宅地内の適正な緑化に努める。</p> <p>住宅地は、閑静で良好な居住環境を確保しつつ、周辺の居住者・就業者の利便性を高める施設や沿道型のサービス施設の立地を誘導するため、一般住宅地区及び幹線道路沿道の沿道住宅地区Ⅰ、沿道住宅地区Ⅱ、沿道住宅地区Ⅲ及び沿道住宅地区Ⅳの5地区に区分する。</p> <p>また、広域交通網の結節点に位置する優位性を活かし、都市拠点の中核として商業・業務・公益施設等の配置を誘導する商業業務地区、公益施設を配置する核施設地区、研究・技術開発施設や周辺工業団地の機能を補完する施設等の配置を誘導する中小規模施設地区、大規模施設地区、沿道型施設地区の5地区に区分し、住宅地との調和を図りながら地区の特性に応じた合理的な土地利用を図る。</p> <p>（地区施設の整備方針）</p> <p>土地区画整理事業により道路や公園等の都市基盤施設が一体的に整備されるため、地区計画の目標に照らして、これら地区施設の機能を損なわないよう維持・保全に努める。</p> <p>（建築物等の整備方針）</p> <p>良好な都市環境、宇都宮テクノポリス計画の先導的拠点にふさわしい景観を形成するため、地区の特性に応じた建築物等に関する制限を次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 一般住宅地区については、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置、建築物等の形態又は意匠の制限を行う。</li> <li>2 沿道住宅地区Ⅰについては、建築物の用途、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置、建築物等の形態又は意匠の制限を行う。</li> <li>3 沿道住宅地区Ⅱについては、建築物の用途、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置、建築物等の形態又は意匠の制限を行う。</li> <li>4 沿道住宅地区Ⅲについては、建築物の用途、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置、建築物等の形態又は意匠の制限を行う。</li> <li>5 沿道住宅地区Ⅳについては、建築物の用途、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置、建築物の最高の高さ、建築物等の形態又は意匠の制限を行う。</li> <li>6 中小規模施設地区については、建築物の用途、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置、建築物等の形態又は意匠の制限を行う。</li> <li>7 大規模施設地区については、建築物の用途、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置、建築物等の形態又は意匠の制限を行う。</li> <li>8 沿道型施設地区については、建築物の用途、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置、建築物等の形態又は意匠の制限を行う。</li> <li>9 商業業務地区については、建築物の用途、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置、建築物等の形態又は意匠の制限を行う。</li> <li>10 核施設地区については、建築物の用途、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置、建築物等の形態又は意匠の制限を行う。</li> </ol>
地区計画の目標	

地区の区分	地区の名称 (用途地域)	一般住宅地区 (第一種低層住居専用地域)	沿道住宅地区Ⅰ (第一種住居地域)	沿道住宅地区Ⅱ (第二種住居地域)	沿道住宅地区Ⅲ (準工業地域)	沿道住宅地区Ⅳ (第一種住居地域)	中小規模施設地区 (準工業地域)	大規模施設地区 (準工業地域)	沿道型施設地区 (準工業地域)	商業業務地区 (準工業地域)	核施設地区 (準工業地域)
	地区の面積	約 60.7 h a	約 29.2 h a	約 14.4 h a	約 3.2 h a	約 10.4 h a	約 12.4 h a	約 11.1 h a	約 11.1 h a	約 8.8 h a	約 16.7 h a
建築物等に 関係する 事項	建築物等の用途 の制限		次に掲げる建築物は、 建築してはならない。 1 床面積が15平方メートルを超える畜舎	次に掲げる建築物は、 建築してはならない。 1 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、その他これらに類するもの 2 床面積の合計が15平方メートルを超える畜舎	次に掲げる建築物は、 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(へ)項各号に掲げるもの(第二種住居に建築してはならない建築物) 2 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、その他これらに類するもの 3 床面積の合計が15平方メートルを超える畜舎	次に掲げる建築物は、 建築してはならない。 1 物品販売業を営む店舗又は飲食店、3階以上の部分をこれらに供し、かつ、これらの床面積が1,000平方メートルを超えるもの 2 工場(建築基準法施行令第130条の6に掲げるものを除く)、自動車修理工場 3 自動車教習所 4 ボーリング場、スケート場、水泳場、その他これらに類するもの 5 危険物の貯蔵・処理施設(ただし、敷地	次に掲げる建築物は、 建築してはならない。 1 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 2 物品販売業を営む店舗又は飲食店でそれらの用途に供する部分の床面積の合計が3,000平方メートルを超えるもの 3 劇場、映画館、演芸場又は観覧場 4 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、その他これらに類するもの 5 キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの 6 床面積の合計が15平方メートルを超える畜舎	次に掲げる建築物は、 建築してはならない。 1 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 2 キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの 3 床面積の合計が15平方メートルを超える畜舎	次に掲げる建築物は、 建築してはならない。 1 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 2 法別表第二(ぬ)項第2号から第4号までに掲げるもの 3 床面積の合計が15平方メートルを超える畜舎	次に掲げる建築物は、 建築してはならない。 1 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 2 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、その他これらに類するもの 3 キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの 4 床面積の合計が15平方メートルを超える畜舎	



宇都宮テクノポリスセンター地区計画図



ご意見ご相談がありましたら

下記までお問い合わせ下さい。

宇都宮市都市整備部建築指導課

TEL028-632-2576

宇都宮市都市整備部都市計画課

TEL028-632-2565

平成30年3月改正