

議案第2号

宇都宮都市計画地区計画の変更

宇都宮駅東口地区地区計画

(宇都宮市決定)

宇都宮都市計画地区計画の変更（宇都宮市決定）

都市計画宇都宮駅東口地区地区計画を次のように変更する。

| | | |
|--------------------|--|--|
| 名 称 | 宇都宮駅東口地区地区計画 | |
| 位 置 | 宇都宮市宮みらいの全部並びに川向町，元今泉 1 丁目，宿郷 1 丁目，東宿郷 1 丁目及び東宿郷 2 丁目の各一部 | |
| 面 積 | 約 9.0ha | |
| 地区計画の目標 | <p>本地区は，広域交通の要衝である JR 宇都宮駅の東側に位置し，県都の玄関口として，また東部地域に広がるテクノポリス等の高度技術産業ゾーンの玄関口となる立地特性を活かし，本市のまちづくりをリードする新たな都市拠点づくりを目指している。</p> <p>本地区計画では，都市基盤施設の整備とともに高次な都市機能の集積や多様な都市機能を配置し，本市の顔として魅力と風格を備えた良好な都市空間を形成するため，交流の拠点となる広場の整備，ゆとりとうるおいのある歩行空間の確保，美しく魅力的な駅前景観の創出を目標に定め，計画的な市街地の形成を誘導する。</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>土地の適正な高度利用を推進するとともに，地区の特性に応じた都市機能を導入し，新たな都市拠点にふさわしい良好な市街地の形成を誘導するため，次の方針を定める。</p> <p>1．中央地区 商業・業務・宿泊・産業・情報・公共公益施設等の多様な都市機能を複合的に導入し，駅前広場や（仮称）交流広場の整備とともに機能的で賑わいのある都市空間の形成を図る。</p> <p>2．北地区，南地区，東地区 周辺環境との調和を図りながら商業，業務，住居施設等を誘導し，良好な市街地の形成を図る。</p> |
| | 地区施設の整備の方針 | 駅前広場や中央地区に建設する拠点施設と連携し，多くの人や様々な情報が集い，交流する広場を整備する。 |
| | 建築物等の整備の方針 | 美しく魅力的な駅前景観を創出するため，建築物等の用途，形態又は意匠の制限，垣又は柵の構造の制限を定める。また，安全で快適な歩行空間を確保するため，壁面の位置の制限を設けるとともに，壁面後退区域において，工作物の設置の制限を定める。 |
| | その他当該地区の整備，開発保全の方針 | ゆとりとうるおいのある街並みを形成し，水と緑あふれる都市空間を創出するため，親水空間の整備や公共空間及び宅地内の緑化に努める。 |

| 地区 整備 計画 | 地区施設の配置 及び規模 | | <table border="1"> <tr> <th>種 類</th> <th>名 称</th> <th>面 積</th> <th colspan="2">備 考</th> </tr> <tr> <td>広 場</td> <td>広 場 1 号</td> <td>約 5,000 m²</td> <td colspan="2"></td> </tr> </table> | | | | 種 類 | 名 称 | 面 積 | 備 考 | | 広 場 | 広 場 1 号 | 約 5,000 m ² | | | | | | | | | | |
|--------------------|--|---|--|-----------------|-----------------|----------------|---------------|-----|-------------------------------|-----|--|-------------------|---------|------------------------|--|--|--------|--------|--|--|--------|--------|--|--|
| | 種 類 | 名 称 | 面 積 | 備 考 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 広 場 | 広 場 1 号 | 約 5,000 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 地区の 区 分 | 名 称 面 積 | 中央地区 約 4.7 ha | 南地区 約 1.6 ha | 北地区 約 1.0 ha | 東地区 約 1.7ha | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 建築物等の 用途の制限 | 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条第 1 項各号に掲げる風俗営業及び同条第 6 項各号に掲げる店舗型風俗特殊営業の用に供する建築物は建築してはならない。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 壁面の位置の 制限 | <p>建築物の壁又はこれに代わる柱の面は、計画図に示す壁面の位置の制限を超えて建築してはならない。</p> <table border="1"> <tr> <td colspan="2">壁面の位置を制限する境界線</td> <td colspan="3">建築物の外壁等から道路境界線 又は地区施設までの距離</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">計画図 に示す 境界線</td> <td>1号壁面制限</td> <td colspan="3">2.0m以上</td> </tr> <tr> <td>3号壁面制限</td> <td colspan="3">2.0m以上</td> </tr> <tr> <td>4号壁面制限</td> <td colspan="3">1.5m以上</td> </tr> </table> <p>ただし、次に掲げるものについてはこの限りではない。 建築物の地盤面下の部分 交番、公衆便所その他これらに類する公益上必要な建築物 公共用歩廊、歩行者の安全上設置する塀等公共上必要なもの</p> | | | | | 壁面の位置を制限する境界線 | | 建築物の外壁等から道路境界線 又は地区施設までの距離 | | | 計画図 に示す 境界線 | 1号壁面制限 | 2.0m以上 | | | 3号壁面制限 | 2.0m以上 | | | 4号壁面制限 | 1.5m以上 | | |
| | 壁面の位置を制限する境界線 | | 建築物の外壁等から道路境界線 又は地区施設までの距離 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 計画図 に示す 境界線 | 1号壁面制限 | 2.0m以上 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3号壁面制限 | | 2.0m以上 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4号壁面制限 | | 1.5m以上 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 工作物の設置の 制限 | 壁面の位置の制限として定められた限度の線と敷地境界線との間の土地の区域においては、自転車や歩行者等を誘導する交通標識、公共案内板以外の広告物、看板など、通行の妨げになるような工作物を設置してはならない。ただし、3号壁面制限の定められた区域における道路境界線から 1.0メートル以上の部分については、この限りではない。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 建築物等の形態 又は意匠の制限 | 建築物等は、本市の顔となる魅力的な都市景観を形成するとともに、地区の美観・風致などを良好に維持する落ち着いた色彩・構造のものとする。 1 建築物の屋根、外壁若しくはこれに代わる柱の色彩は、原色を避け、宇都宮市の新たな玄関口にふさわしい落ち着いた色彩とする。 2 屋外広告物や建築物の内側、窓ガラスに直接貼る若しくは描く又は窓に近接した場所に設置する屋内広告物は、過大とならず地区と調和するよう、色調、大きさ、設置場所に留意したものとする。 3 高架水槽等の屋外設置物及び工作物は、地上や周囲からの景観に配慮したものとする。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 垣又は柵の構造 の制限 | 次に掲げる境界線（以下「境界線等」という。）に面して垣又は柵を設ける場合の構造は、原則として生垣又は透視可能なフェンスとする。（高さ 60 センチメートル以下の部分を除く。）ただし、管理上やむを得ず設置する塀で、境界線等から 60 センチメートル以上後退し、後退した部分を緑化したものはこの限りでない。 壁面の位置の制限が定められている場合は、壁面の位置の制限として定められた限度の線（ただし、3号壁面制限においては道路境界線から 1.0メートルの位置とする。）壁面の位置の制限が定められていない場合は、前面道路の境界線 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

「区域、地区の区分及び地区施設の配置は計画図表示のとおり」

理由

L R T の導入にあたり、新たな都市拠点にふさわしい良好な市街地を形成するため、本案のとおり変更するものである。

新旧対照表

〔 〕は変更前を示す

| | | |
|-----------------------|--|--|
| 名 称 | 宇都宮駅東口地区地区計画 | |
| 位 置 | 宇都宮市宮みらいの全部並びに川向町，元今泉 1 丁目，宿郷 1 丁目，東宿郷 1 丁目及び東宿郷 2 丁目の各一部 〔 宇都宮市川向町，東宿郷 1 丁目，東宿郷 2 丁目，宿郷 1 丁目及び元今泉 1 丁目の各一部 〕 | |
| 面 積 | 約 9.0ha | |
| 地区計画の目標 | <p>本地区は，広域交通の要衝である JR 宇都宮駅の東側に位置し，県都の玄関口として，また東部地域に広がるテクノポリス等の高度技術産業ゾーンの玄関口となる立地特性を活かし，本市のまちづくりをリードする新たな都市拠点づくりを目指している。</p> <p>本地区計画では，都市基盤施設の整備とともに高次な都市機能の集積や多様な都市機能を配置し，本市の顔として魅力と風格を備えた良好な都市空間を形成するため，交流の拠点となる広場の整備，ゆとりとうるおいのある歩行空間の確保，美しく魅力的な駅前景観の創出を目標に定め，計画的な市街地の形成を誘導する。</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>土地の適正な高度利用を推進するとともに，地区の特性に応じた都市機能を導入し，新たな都市拠点にふさわしい良好な市街地の形成を誘導するため，次の方針を定める。</p> <p>1．中央地区 商業・業務・宿泊・産業・情報・公共公益施設等の多様な都市機能を複合的に導入し，駅前広場や（仮称）交流広場の整備とともに機能的で賑わいのある都市空間の形成を図る。</p> <p>2．北地区，南地区，東地区 周辺環境との調和を図りながら商業，業務，住居施設等を誘導し，良好な市街地の形成を図る。</p> |
| | 地区施設の整備の方針 | 駅前広場や中央地区に建設する拠点施設と連携し，多くの人や様々な情報が集い，交流する広場を整備する。 |
| | 建築物等の整備の方針 | 美しく魅力的な駅前景観を創出するため，建築物等の用途，形態又は意匠の制限，垣又は柵の構造の制限を定める。また，安全で快適な歩行空間を確保するため，壁面の位置の制限を設けるとともに，壁面後退区域において，工作物の設置の制限を定める。 |
| | その他当該地区の整備，開発保全の方針 | ゆとりとうるおいのある街並みを形成し，水と緑あふれる都市空間を創出するため，親水空間の整備や公共空間及び宅地内の緑化に努める。 |

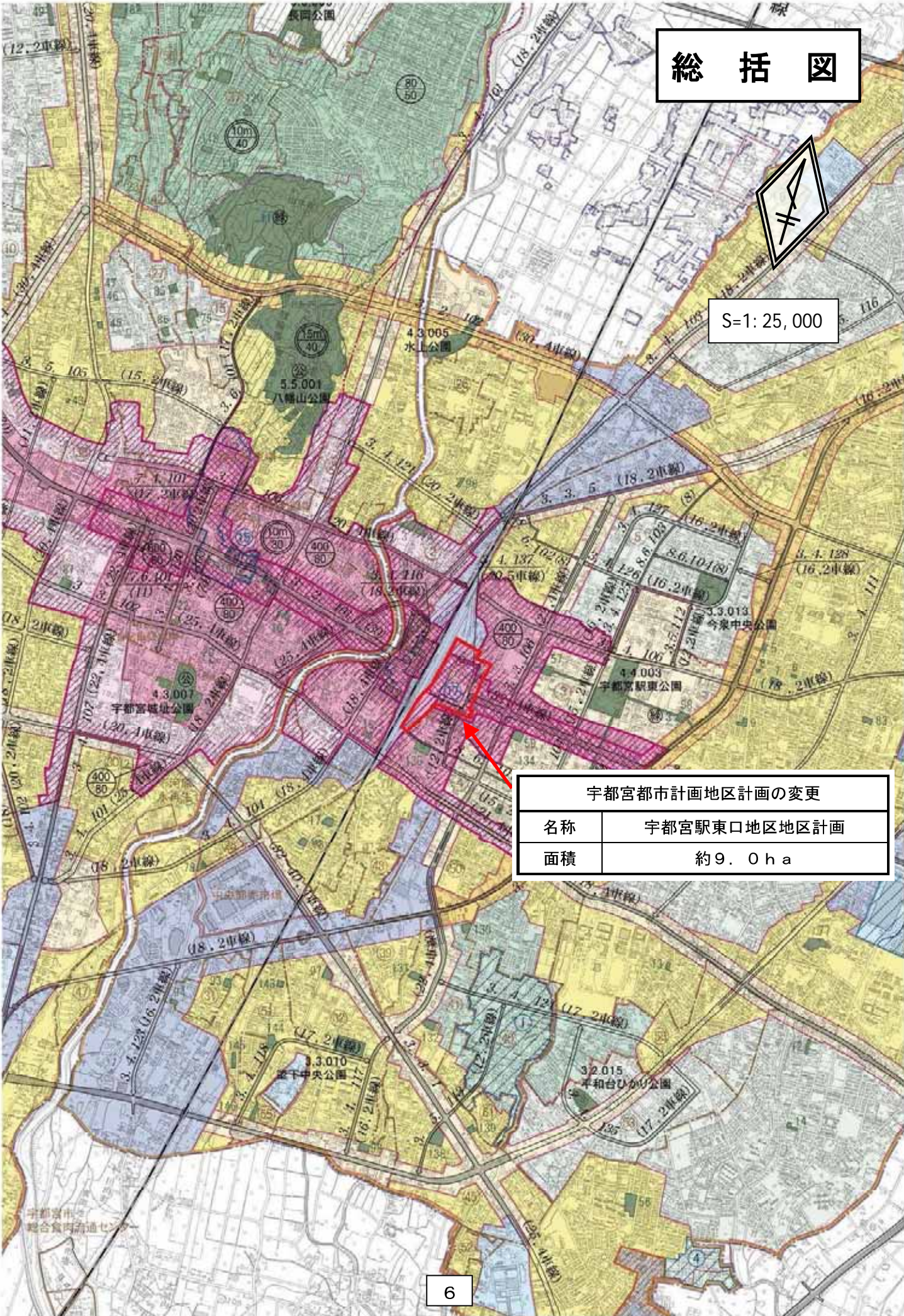
| 地区 整備 計画 | 地区施設の配置 及び規模 | | <table border="1"> <tr> <th>種類</th> <th>名称</th> <th>面積</th> <th colspan="2">備考</th> </tr> <tr> <td>広場</td> <td>広場 1 号</td> <td>約 5,000 m²</td> <td colspan="2"></td> </tr> </table> <table border="1"> <tr> <th>種類</th> <th>名称</th> <th>面積</th> <th colspan="2">備考</th> </tr> <tr> <td rowspan="2">広場</td> <td>広場 1 号</td> <td>約 5,000 m²</td> <td colspan="2">新設</td> </tr> <tr> <td>広場 2 号</td> <td>約 1,500 m²</td> <td colspan="2">新設</td> </tr> </table> | | | | 種類 | 名称 | 面積 | 備考 | | 広場 | 広場 1 号 | 約 5,000 m ² | | | 種類 | 名称 | 面積 | 備考 | | 広場 | 広場 1 号 | 約 5,000 m ² | 新設 | | 広場 2 号 | 約 1,500 m ² | 新設 | | | | | | | | |
|--------------------|-----------------|---|--|-----------------|-----------------|----------------|---------------|----|-------------------------------|----|-------------------|--------|--------|------------------------|--------|--------|----|--------|--------|----|---------------|----|-------------------------------|------------------------|-------------------|--------|--------|------------------------|--------|--------|--|--------|--------|--|--------|--------|--|
| | 種類 | 名称 | 面積 | 備考 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 広場 | 広場 1 号 | 約 5,000 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 種類 | 名称 | 面積 | 備考 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 広場 | 広場 1 号 | 約 5,000 m ² | 新設 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 広場 2 号 | 約 1,500 m ² | 新設 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 地区の 区分 | 名称 面積 | 中央地区 約 4.7 ha | 南地区 約 1.6 ha | 北地区 約 1.0 ha | 東地区 約 1.7ha | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 建築物等の 用途の制限 | | 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条第 1 項各号に掲げる風俗営業及び同条第 6 項各号に掲げる店舗型風俗特殊営業の用に供する建築物は建築してはならない。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 壁面の位置の 制限 | | <p>建築物の壁又はこれに代わる柱の面は、計画図に示す壁面の位置の制限を超えて建築してはならない。</p> <table border="1"> <tr> <th colspan="2">壁面の位置を制限する境界線</th> <th colspan="2">建築物の外壁等から道路境界線 又は地区施設までの距離</th> </tr> <tr> <td rowspan="3">計画図 に示す 境界線</td> <td>1号壁面制限</td> <td colspan="2">2.0m以上</td> </tr> <tr> <td>3号壁面制限</td> <td colspan="2">2.0m以上</td> </tr> <tr> <td>4号壁面制限</td> <td colspan="2">1.5m以上</td> </tr> </table> <table border="1"> <tr> <th colspan="2">壁面の位置を制限する境界線</th> <th colspan="2">建築物の外壁等から道路境界線 又は地区施設までの距離</th> </tr> <tr> <td rowspan="4">計画図 に示す 境界線</td> <td>1号壁面制限</td> <td colspan="2">2.0m以上</td> </tr> <tr> <td>2号壁面制限</td> <td colspan="2">3.5m以上</td> </tr> <tr> <td>3号壁面制限</td> <td colspan="2">2.0m以上</td> </tr> <tr> <td>4号壁面制限</td> <td colspan="2">1.5m以上</td> </tr> </table> <p>ただし、次に掲げるものについてはこの限りではない。 建築物の地盤面下の部分 交番、公衆便所その他これらに類する公益上必要な建築物 公共用歩廊、歩行者の安全上設置する塀等公共上必要なもの</p> | | | | 壁面の位置を制限する境界線 | | 建築物の外壁等から道路境界線 又は地区施設までの距離 | | 計画図 に示す 境界線 | 1号壁面制限 | 2.0m以上 | | 3号壁面制限 | 2.0m以上 | | 4号壁面制限 | 1.5m以上 | | 壁面の位置を制限する境界線 | | 建築物の外壁等から道路境界線 又は地区施設までの距離 | | 計画図 に示す 境界線 | 1号壁面制限 | 2.0m以上 | | 2号壁面制限 | 3.5m以上 | | 3号壁面制限 | 2.0m以上 | | 4号壁面制限 | 1.5m以上 | |
| | 壁面の位置を制限する境界線 | | 建築物の外壁等から道路境界線 又は地区施設までの距離 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 計画図 に示す 境界線 | 1号壁面制限 | 2.0m以上 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 3号壁面制限 | 2.0m以上 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 4号壁面制限 | 1.5m以上 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 壁面の位置を制限する境界線 | | 建築物の外壁等から道路境界線 又は地区施設までの距離 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 計画図 に示す 境界線 | 1号壁面制限 | 2.0m以上 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 2号壁面制限 | 3.5m以上 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 3号壁面制限 | 2.0m以上 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 4号壁面制限 | 1.5m以上 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 工作物の設置の 制限 | | 壁面の位置の制限として定められた限度の線と敷地境界線との間の土地の区域においては、自転車や歩行者等を誘導する交通標識、公共案内板以外の広告物、看板など、通行の妨げになるような工作物を設置してはならない。ただし、3号壁面制限の定められた区域における道路境界線から 1.0メートル以上の部分については、この限りではない。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 建築物等の形態 又は意匠の制限 | | <p>建築物等は、本市の顔となる魅力的な都市景観を形成するとともに、地区の美観・風致などを良好に維持する落ち着いた色彩・構造のものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 建築物の屋根、外壁若しくはこれに代わる柱の色彩は、原色を避け、宇都宮市の新たな玄関口にふさわしい落ち着いた色彩のある色調とする。 2 屋外広告物や建築物の内側、窓ガラスに直接貼る若しくは描く又は窓に近接した場所に設置する屋内広告物は、過大とならず地区と調和するよう、色調、大きさ、設置場所に留意したものとする。 3 高架水槽等の屋外設置物及び工作物は、地上や周囲からの景観に配慮したものとする。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | | | | |
|--------|------------|------------|--|--|
| 地区整備計画 | 建築物等に関する事項 | 垣又は柵の構造の制限 | <p>次に掲げる境界線（以下「境界線等」という。）に面して垣又は柵を設ける場合の構造は、原則として生垣又は透視可能なフェンスとする。（高さ 60 センチメートル以下の部分を除く。）ただし、管理上やむを得ず設置する場で、境界線等から 60 センチメートル以上後退し、後退した部分を緑化したものはこの限りでない。</p> <p>壁面の位置の制限が定められている場合は、壁面の位置の制限として定められた限度の線（ただし、3号壁面制限においては道路境界線から 1.0メートルの位置とする。）</p> <p>壁面の位置の制限が定められていない場合は、前面道路の境界線</p> | |
|--------|------------|------------|--|--|

「区域，地区の区分及び地区施設の配置は計画図表示のとおり」

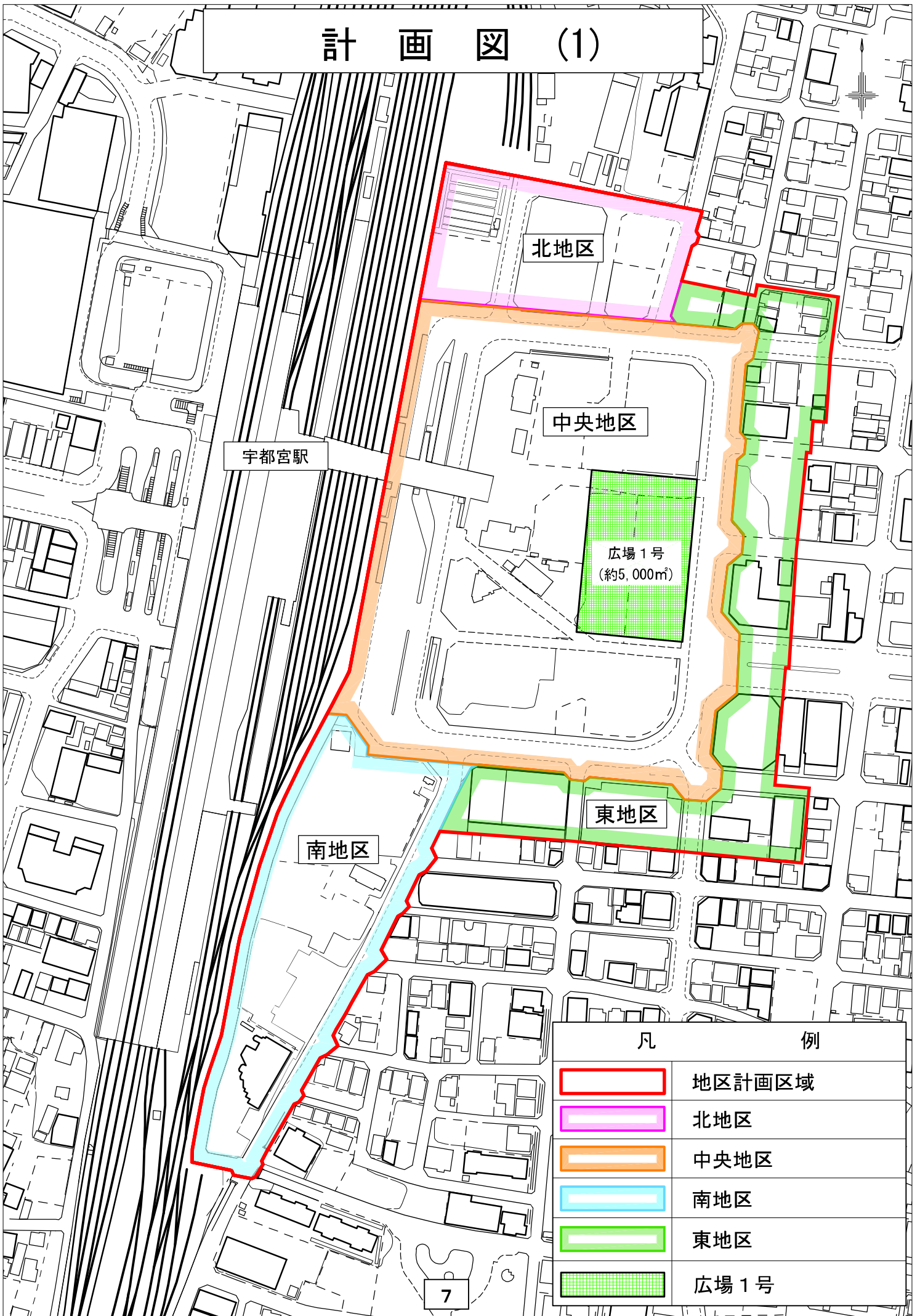
総括図

S=1: 25, 000

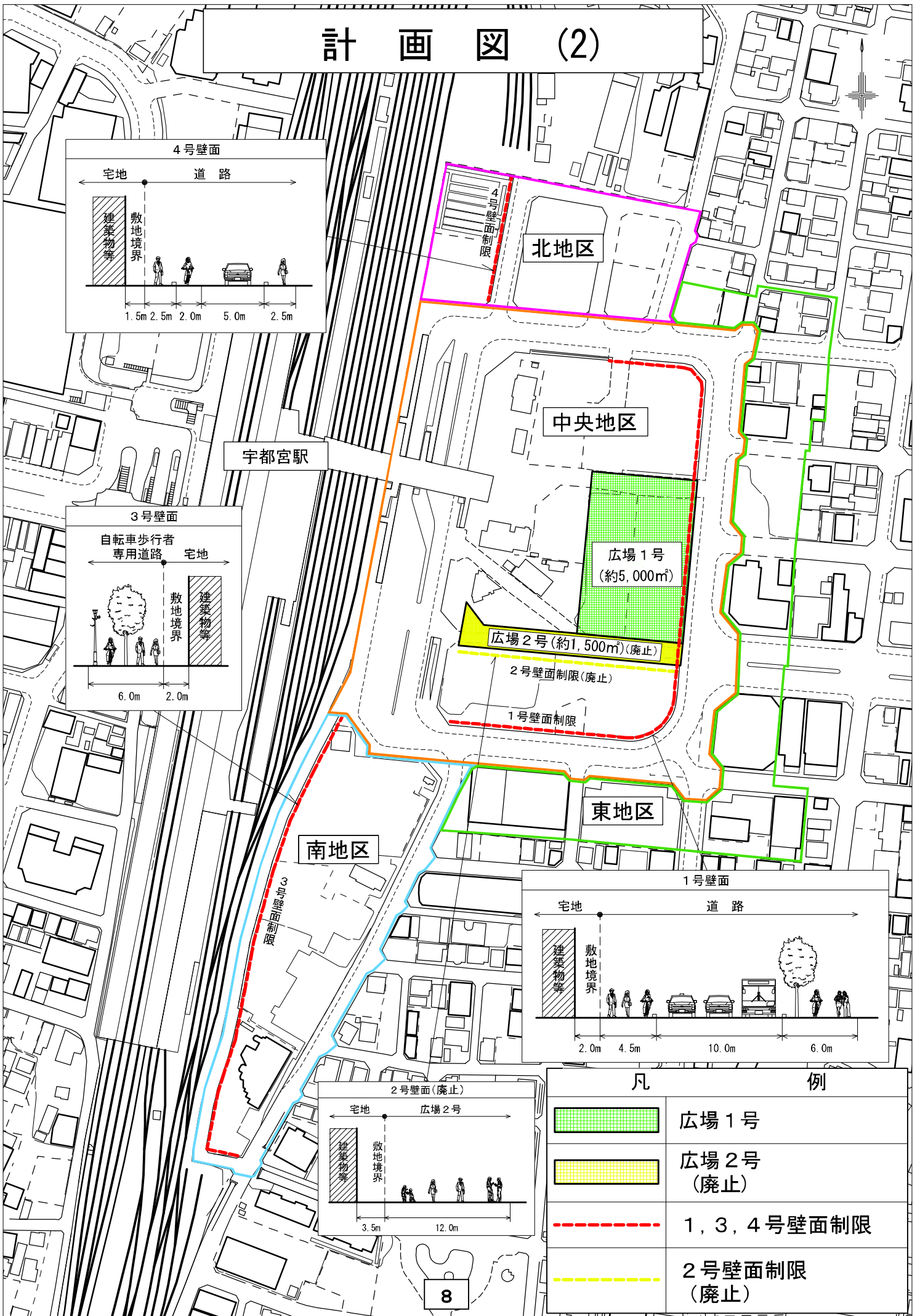


| | |
|----------------|--------------|
| 宇都宮都市計画地区計画の変更 | |
| 名称 | 宇都宮駅東口地区地区計画 |
| 面積 | 約9.0ha |

計 画 図 (1)



計 画 図 (2)



1 地区計画変更の内容

LRTの導入に伴いLRT予定路線と重複する地区施設「広場2号」及び「2号壁面制限」について廃止します。

| 地区施設の配置及び規模 | | 種類 | 名称 | 面積 | 廃止 |
|-------------|--|------|---------|---------|----|
| | | 広場 | 広場1号 | 約5,000㎡ | |
| | | 広場2号 | 約1,500㎡ | | |

| 地区区分 | 名称 | 中央地区 | 南地区 | 北地区 | 東地区 |
|------|----|------|--------|--------|--------|
| | | 面積 | 約4.7ha | 約1.6ha | 約1.0ha |

| 建築物等の用途の制限 | 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項各号に掲げる風俗営業及び同条第6項各号に掲げる店舗型風俗特殊営業の用に供する建築物は建築してはならない。 | | | | |
|------------|---|--|--|--|--|
| | 建築物の壁又はこれに代わる柱の面は、計画図に示す壁面の位置の制限を超えて建築してはならない。 | | | | |

| 壁面の位置の制限 | 壁面の位置を制限する境界線 | | 建築物の外壁等から道路境界線又は地区施設までの距離 | 廃止 |
|----------|---------------|--------|---------------------------|----|
| | 計画図に示す境界線 | 1号壁面制限 | | |
| | 2号壁面制限 | 3.5m以上 | | |
| | 3号壁面制限 | 2.0m以上 | | |
| | 4号壁面制限 | 1.5m以上 | | |

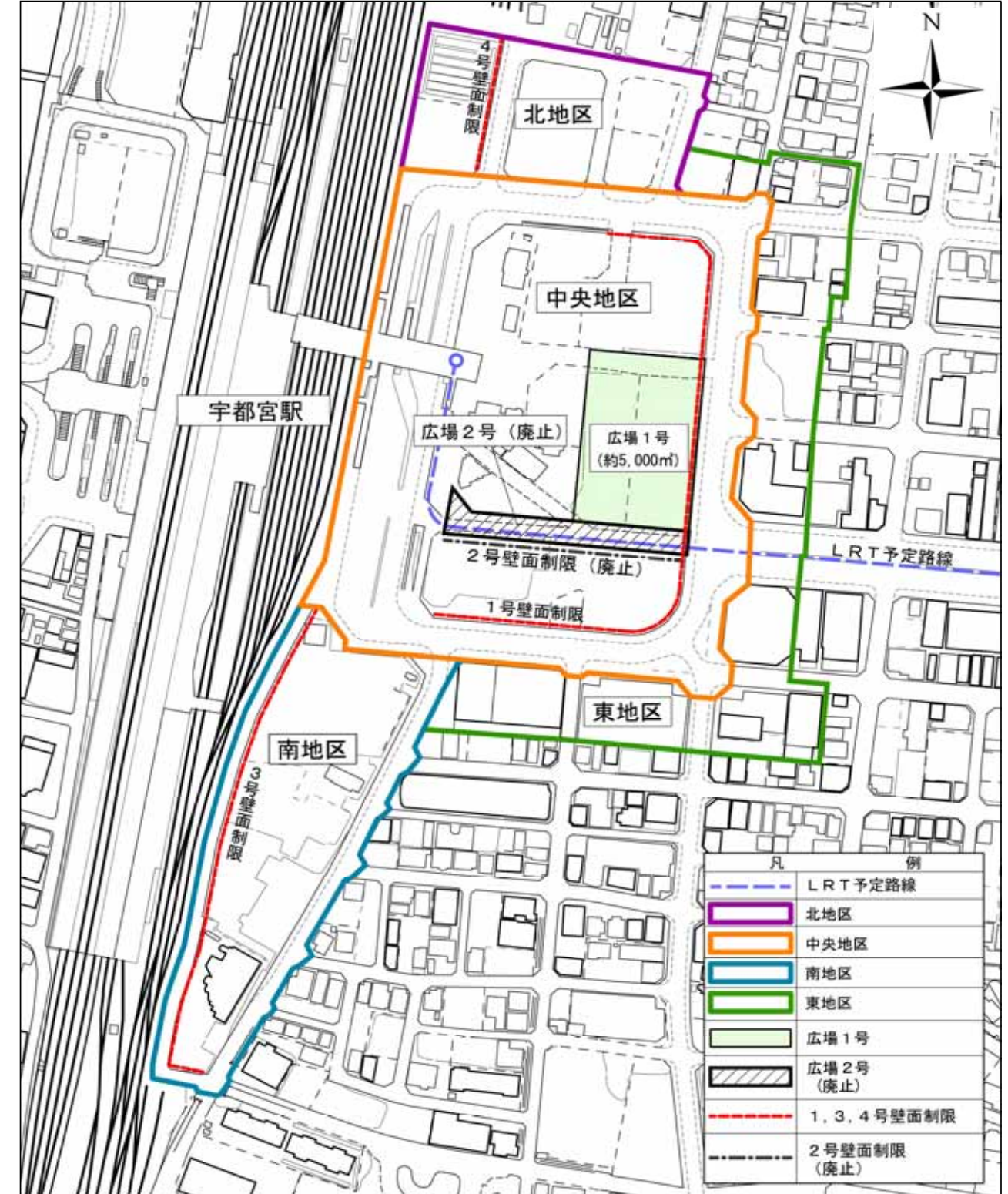
ただし、次に掲げるものについてはこの限りではない。
 建築物の地盤面下の部分
 交番、公衆便所その他これらに類する公益上必要な建築物
 公共用歩廊、歩行者の安全上設置する塀等公共上必要なもの

| 工作物の設置の制限 | 壁面の位置の制限として定められた限度の線と敷地境界線との間の土地の区域においては、自転車や歩行者等を誘導する交通標識、公共案内板以外の広告物、看板など、通行の妨げになるような工作物を設置してはならない。ただし、3号壁面制限の定められた区域における道路境界線から1.0メートル以上の部分については、この限りではない。 |
|-----------|---|
|-----------|---|

| 建築物等の形態又は意匠の制限 | 建築物等は、本市の顔となる魅力的な都市景観を形成するとともに、地区の美観・風致などを良好に維持する落ち着いた色彩・構造のものとする。 1 建築物の屋根、外壁若しくはこれに代わる柱の色彩は、原色を避け、宇都宮市の新たな玄関口にふさわしい落ち着いた色彩とする。 2 屋外広告物や建築物の内側、窓ガラスに直接貼る若しくは描く又は窓に近接した場所に設置する屋内広告物は、過大とならず地区と調和するよう、色調、大きさ、設置場所に留意したものとする。 3 高架水槽等の屋外設置物及び工作物は、地上や周囲からの景観に配慮したものとする。 |
|----------------|--|
|----------------|--|

| 垣又は柵の構造の制限 | 次に掲げる境界線（以下「境界線等」という。）に面して垣又は柵を設ける場合の構造は、原則として生垣又は透視可能なフェンスとする。（高さ60センチメートル以下の部分を除く。）ただし、管理上やむを得ず設置する塀で、境界線等から60センチメートル以上後退し、後退した部分を緑化したものはこの限りでない。 壁面の位置の制限が定められている場合は、壁面の位置の制限として定められた限度の線（ただし、3号壁面制限においては道路境界線から1.0メートルの位置とする。） 壁面の位置の制限が定められていない場合は、前面道路の境界線 |
|------------|--|
|------------|--|

2 参考図



3 スケジュール

