

議案第1号

宇都宮都市計画地区計画の変更

城西ニュータウン地区計画

(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）

都市計画城西ニュータウン地区計画を次のように変更する。

名 称		城西ニュータウン地区計画			
位 置		宇都宮市田野町，田下町及び大谷町地内			
面 積		約 21.3 ha			
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>当地区は，本市中心部より北西約 7.5 km に位置し，周辺には宇都宮県立自然公園に指定された緑豊かな丘陵広がる市街化調整区域にある。また，一般国道 293 号と主要地方道宇都宮・今市線に接し，東北縦貫自動車道の宇都宮インターチェンジにも至近なため，交通利便性の高い地区である。</p> <p>こうした豊かな自然環境や立地条件を活かしながら民間企業が開発許可を受け，戸建て住宅地，生活利便施設用地及び公共・公益施設用地等を整備し，周辺環境とも調和のとれた良効な居住環境を有する住宅地の形成を目指している。</p> <p>このため，新たに創出されるゆとりある良効な居住環境を，将来においても維持・保全するため，当地区計画を定めるものである。</p>			
	土地利用の方針	<p>地区内を住宅地として利用する住宅専用地区，住宅地や小規模な商業機能を配置する住宅地区，日常生活に必要な商業機能や診療所を配置する商業地区に区分し，地域の特性とそれぞれの機能に応じた合理的な土地利用の実現を図る。</p> <p>また，区域内においては，敷地の最低限度を定め，敷地の細分化の防止を図る。</p>			
	地区施設の整備の方針	<p>地区施設として幹線道路，区画道路，歩行者専用道路の整備を図る。</p>			
	建築物等の整備の方針	<p>閑静で快適な居住環境や日常生活に必要な商業機能等を確保するため，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"> 住宅専用地区及び住宅地区については，建築物の用途，建築物の延べ床面積の敷地面積に対する割合，建築物の建築面積の敷地面積に対する割合，建築物の敷地面積，壁面の位置，建築物等の高さ，建築物等の形態又は意匠，かき又はさくの構造の制限を行う。 商業地区については，建築物の用途，建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合，建築物の建築面積の敷地面積に対する割合，建築物の敷地面積，建築物等の高さ，建築物等の形態又は意匠の制限を行う。 敷地内には適正な規模の駐車スペースを確保する。 			
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	種 類	名 称	幅 員	延 長
		道 路	幹 線 道 路	16 m	約 760 m
			区 画 道 路	9 m	約 380 m
				6 m	約 4,393 m
4 m	約 110 m				
		歩行者専用道路	3 m	約 58 m	

地区の区分	地区の名称	住宅専用地区	住宅地区	商業地区	
	地区の面積	約 20.7 ha	約 0.4 ha	約 0.2 ha	
地区建築物等に 関係する 計画	建築物等の用途の制限	住宅専用地区では、次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 1. 専用住宅（建築基準法別表第2（い）項第1号に定める「住宅」をいう。ただし、連棟建てのもの及び共同建てのものを除く。） 2. 診療所（建築基準法別表第2（い）項第8号に定めるものをいう。） 3. 集会場（建築基準法別表第2（い）項第4号に定める「その他これらに類するもの」をいう。） 4. ガス施設（液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正に関する法律第2条第4項に定める「供給設備」をいう。） 5. ポンプ施設（下水道法第2条第1項第2号に定めるものをいう。） 6. 前各号の建築物に附属するもの。	住宅地区では、次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 1. 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店。 2. 理髪店、美容院、貸衣装屋、本屋、出力の合計が0.75kw以下の原動機を使用する洋服店、畳店、建具店、自転車店その他これらに類するサービス業を営む店舗。 3. 出力の合計が0.75kw以下の原動機を使用して自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの。 4. 診療所（建築基準法別表第2（い）項第8号に定めるものをいう。） 5. 住宅で前各号に掲げる用途を兼ねるもの。 6. 専用住宅（建築基準法別表第2（い）項第1号に定める「住宅」をいう。ただし、連棟建てのもの及び共同建てのものを除く。） 7. 前各号の建築物に附属するもの。	商業地区では、次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 1. 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店。 2. 理髪店、美容院、貸衣装屋、本屋、出力の合計が0.75kw以下の原動機を使用する洋服店、畳店、建具店、自転車店その他これらに類するサービス業を営む店舗。 3. 出力の合計が0.75kw以下の原動機を使用して自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの。 4. 診療所（建築基準法別表第2（い）項第8号に定めるものをいう。） 5. 前各号の建築物に附属するもの。	
	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	8/10			
	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	5/10			
	建築物の敷地面積の最低限度	200㎡ (ただし、造成工事完了公告時に、上記以下であるものを除く。)			

地 区 整 備 計 画	地区の名称	住宅専用地区	住宅地区	商業地区
	建築物等の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれらに代わる柱の面から、隣地境界線及び道路境界線までの距離は1.0m以上としなければならない。ただし、次に掲げる建築物はこの限りではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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以下かつ床面積の合計が5㎡以下であるもの。 3. 軒の高さが2.3m以下の車庫で隣地境界に面する部分。 		
	建築物の高さの最高限度	<p>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次に掲げるもの以下としなければならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 前面道路の反対側の境界線から水平距離が20m以下の範囲内においては、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。 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。 		
	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>建築物の外壁及び屋根の色彩は、原色を避け、落ち着いた色調のものとする。</p>		
	かき又はさくの構造の制限	<p>塀の構造は原則として生け垣とし、生け垣の仕上がり高さは2.0m以下とする。ただし、隣地との境界部分については、透視可能なフェンスとすることが出来る。この場合は、基礎として布コンクリート及び積石を行うときはその高さを0.6m以下とし、仕上がり高さは1.6m以下とする。</p>		

「区域、地区の区分及び地区施設の配置は計画図及び地区施設図表示のとおり」

理由

当地区において、周辺環境と調和した良好な住環境を形成し、併せてその育成・保全を図るため、本案のとおり変更するものである。

城西ニュータウン地区計画（新旧対照表）

新					旧						
名	称	城西ニュータウン地区計画			名	称	城西ニュータウン地区計画				
位	置	宇都宮市田野町， 田下町及び大谷町地内			位	置	宇都宮市田野町， 田下町及び大谷町地内				
面	積	約 21.3ha			面	積	約 21.3ha				
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>当地区は、本市中心部より北西約7.5kmに位置し、周辺には宇都宮県立自然公園に指定された緑豊かな丘陵広がる市街化調整区域にある。また、一般国道293号と主要地方道宇都宮・今市線に接し、東北縦貫自動車道の宇都宮インターチェンジにも至近なため、交通利便性の高い地区である。</p> <p>こうした豊かな自然環境や立地条件を活かしながら民間企業が開発許可を受け、戸建て住宅地、生活利便施設用地及び公共・公益施設用地等を整備し、周辺環境とも調和のとれた良効な居住環境を有する住宅地の形成を目指している。</p> <p>このため、新たに創出されるゆとりある良効な居住環境を、将来においても維持・保全するため、当地区計画を定めるものである。</p>			区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>当地区は、本市中心部より北西約7.5kmに位置し、周辺には宇都宮県立自然公園に指定された緑豊かな丘陵広がる市街化調整区域にある。また、一般国道293号と主要地方道宇都宮・今市線に接し、東北縦貫自動車道の宇都宮インターチェンジにも至近なため、交通利便性の高い地区である。</p> <p>こうした豊かな自然環境や立地条件を活かしながら民間企業が開発許可を受け、戸建て住宅地、生活利便施設用地及び公共・公益施設用地等を整備し、周辺環境とも調和のとれた良効な居住環境を有する住宅地の形成を目指している。</p> <p>このため、新たに創出されるゆとりある良効な居住環境を、将来においても維持・保全するため、当地区計画を定めるものである。</p>				
	土地利用の方針	<p>地区内を住宅地として利用する住宅専用地区、住宅地や小規模な商業機能を配置する住宅地区、日常生活に必要な商業機能や診療所を配置する商業地区に区分し、地域の特性とそれぞれの機能に応じた合理的な土地利用の実現を図る。</p> <p>また、区域内においては、敷地の最低限度を定め、敷地の細分化の防止を図る。</p>				土地利用の方針	<p>地区内を住宅地として利用する住宅専用地区、日常生活に必要な商業機能を配置する商業地区に区分し、地域の特性とそれぞれの機能に応じた合理的な土地利用の実現を図る。</p> <p>また、住宅専用地区及び商業地区においては、敷地の最低限度を定め、敷地の細分化の防止を図る。</p>				
	地区施設の整備の方針	<p>地区施設として幹線道路、区画道路、歩行者専用道路の整備を図る。</p>				地区施設の整備の方針	<p>地区施設として幹線道路、区画道路の整備を図る。</p>				
	建築物等の整備の方針	<p>閑静で快適な居住環境や日常生活に必要な商業機能等を確保するため、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"> 住宅専用地区及び住宅地区については、建築物の用途、建築物の延べ床面積の敷地面積に対する割合、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合、建築物の敷地面積、壁面の位置、建築物等の高さ、建築物等の形態又は意匠、かき又はさくの構造の制限を行う。 商業地区については、建築物の用途、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合、建築物の敷地面積、建築物等の高さ、建築物等の形態又は意匠の制限を行う。 敷地内には適正な規模の駐車スペースを確保する。 				建築物等の整備の方針	<p>閑静で快適な居住環境や日常生活に必要な商業機能等を確保するため、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"> 住宅専用地区については、建築物の用途、建築物の延べ床面積の敷地面積に対する割合、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合、建築物の敷地面積、壁面の位置、建築物等の高さ、建築物等の形態又は意匠、かき又はさくの構造の制限を行う。 商業地区については、建築物の用途、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合、建築物の敷地面積、建築物等の高さ、建築物等の形態又は意匠の制限を行う。 敷地内には適正な規模の駐車スペースを確保する。 				
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	種 類	名 称	幅 員	延 長	地区整備計画	地区施設の配置及び規模	種 類	名 称	幅 員	延 長
		道 路	幹 線 道 路	16m	約 760m			道 路	幹 線 道 路	16m	約 760m
			区 画 道 路	9m	約 380m				区 画 道 路	9m	約 380m
				6m	約4,393m					6m	約4,240m
4m	約 110m	4m	約 110m								
歩行者専用道路	3m	約 58m									

新					旧				
地区の区分	地区の名称 地区の面積	住宅専用地区	住宅地区	商業地区	地区の区分	地区の名称 地区の面積	住宅専用地区	商業地区	
		約20.7ha	約0.4ha	約0.2ha			約20.6ha	約0.7ha	
地区建築物等に 関係する 計画	建築物等の用途の制限	住宅専用地区では、次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 1. 専用住宅（建築基準法別表第2（イ）項第1号に定める「住宅」をいう。ただし、連棟建てのもの及び共同建てのものを除く。） 2. 診療所（建築基準法別表第2（イ）項第8号に定めるものをいう。） 3. 集会場（建築基準法別表第2（イ）項第4号に定める「その他これらに類するもの」をいう。） 4. ガス施設（液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正に関する法律第2条第4項に定める「供給設備」をいう。） 5. ポンプ施設（下水道法第2条第1項第2号に定めるものをいう。） 6. 前各号の建築物に附属するもの。	<u>住宅地区では、次に掲げる建築物以外は建築してはならない。</u> <u>1. 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店。</u> <u>2. 理髪店、美容院、貸衣装屋、本屋、出力の合計が0.75kw以下の原動機を使用する洋服店、畳店、建具店、自転車店その他これらに類するサービスを営む店舗。</u> <u>3. 出力の合計が0.75kw以下の原動機を使用して自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの。</u> <u>4. 診療所（建築基準法別表第2（イ）項第8号に定めるものをいう。）</u> <u>5. 住宅で前各号に掲げる用途を兼ねるもの。</u> <u>6. 専用住宅（建築基準法別表第2（イ）項第1号に定める「住宅」をいう。ただし、連棟建てのもの及び共同建てのものを除く。）</u> <u>7. 前各号の建築物に附属するもの。</u>	商業地区では、次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 1. 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店。 2. 理髪店、美容院、貸衣装屋、本屋、出力の合計が0.75kw以下の原動機を使用する洋服店、畳店、建具店、自転車店その他これらに類するサービスを営む店舗。 3. 出力の合計が0.75kw以下の原動機を使用して自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの。 4. 診療所（建築基準法別表第2（イ）項第8号に定めるものをいう。） 5. 前各号の建築物に附属するもの。	建築物等の用途の制限	住宅専用地区では、次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 1. 専用住宅（建築基準法別表第2（イ）項第1号に定める「住宅」をいう。ただし、連棟建てのもの及び共同建てのものを除く。） 2. 診療所（建築基準法別表第2（イ）項第8号に定めるものをいう。） 3. 集会場（建築基準法別表第2（イ）項第4号に定める「その他これらに類するもの」をいう。） 4. ガス施設（液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正に関する法律第2条第4項に定める「供給設備」をいう。） 5. ポンプ施設（下水道法第2条第1項第2号に定めるものをいう。） 6. 前各号の建築物に附属するもの。	商業地区では、次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 1. 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店。 2. 理髪店、美容院、貸衣装屋、本屋、出力の合計が0.75kw以下の原動機を使用する洋服店、畳店、建具店、自転車店その他これらに類するサービスを営む店舗。 3. 出力の合計が0.75kw以下の原動機を使用して自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの。 4. 住宅で、前各号に掲げる用途を兼ねるもの。 5. 前各号の建築物に附属するもの。		
	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	8/10		8/10					
	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	5/10		5/10					
	建築物の敷地面積の最低限度	200㎡ (ただし、造成工事完了公告時に、上記以下であるものを除く。)		200㎡ (ただし、造成工事完了公告時に、上記以下であるものを除く。)					
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれらに代わる柱の面から、隣地境界線及び道路境界線までの距離は1.0m以上としなければならない。ただし、次に掲げる建築物はこの限りではない。 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以下かつ床面積の合計が5㎡以下であるもの。 3. 軒の高さが2.3m以下の車庫で隣地境界に面する部分。		/					

新				旧							
地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 する 事 項	地区の名称	住宅専用地区	住宅地区	商業地区	地区の名称	住宅専用地区	商業地区			
		建築物の高さの 最高限度	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次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から水平距離が20m以下の範囲内においては、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。 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。				建築物の高さの 最高限度	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次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から水平距離が20m以下の範囲内においては、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。 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。			
		建築物等の形態又は 意匠の制限	建築物の外壁及び屋根の色彩は、原色を避け、落ち着いた色調のものとする。				建築物等の形態又は 意匠の制限	建築物の外壁及び屋根の色彩は、原色を避け、落ち着いた色調のものとする。			
		かき又はさくの 構造の制限	塀の構造は原則として生け垣とし、生け垣の仕上がり高さは2.0m以下とする。ただし、隣地との境界部分については、透視可能なフェンスとすることが出来る。この場合は、基礎として布コンクリート及び積石を行うときはその高さを0.6m以下とし、仕上がり高さは1.6m以下とする。				かき又はさくの 構造の制限	塀の構造は原則として生け垣とし、生け垣の仕上がり高さは2.0m以下とする。ただし、隣地との境界部分については、透視可能なフェンスとすることが出来る。この場合は、基礎として布コンクリート及び積石を行うときはその高さを0.6m以下とし、仕上がり高さは1.6m以下とする。			

変 更 理 由 書

1 種類・名称

宇都宮都市計画地区計画の変更（宇都宮市決定）

城西ニュータウン地区計画

2 理由

城西ニュータウン地区は、本市中心部より北西約7.5kmの市街化調整区域に位置し、宇都宮市都市計画マスタープランにおいて低層住宅地と位置付けられる地区である。平成7年に住宅団地の開発に合わせて地区計画が決定され、閑静で快適な住環境や日常生活に必要な商業機能等を確保するため、地区整備計画において「住宅専用地区」と「商業地区」に区分し、各地区の特性に応じたまちづくりを行っている。

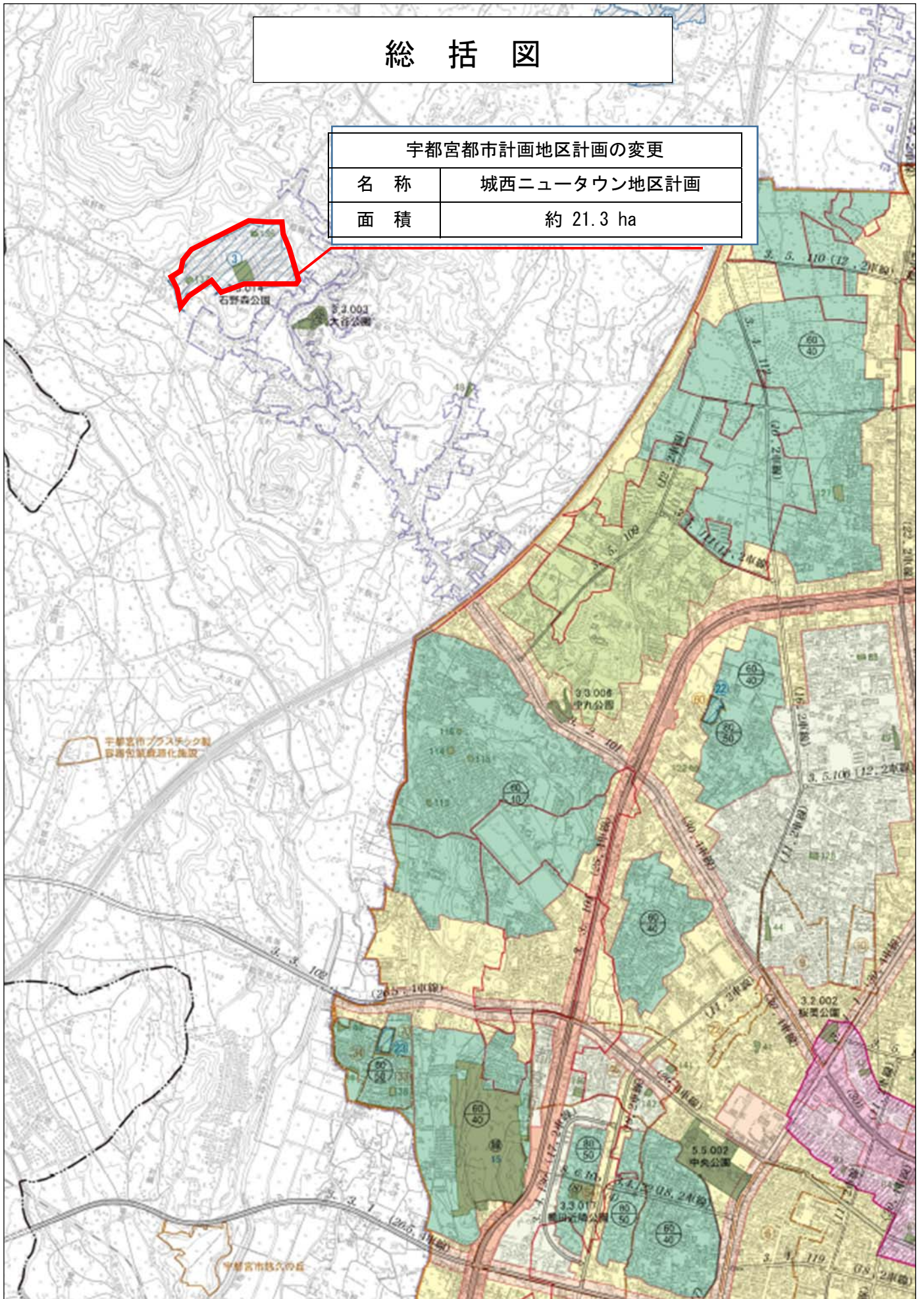
そのような中、「商業地区」については策定から約20年間有効な土地利用がなされておらず、このたび関係権利者より日用品を扱う店舗や診療所の立地をより促進するため、地区計画の変更に関する申出書が提出された。

このため申し出を踏まえ、新たに区画道路と歩行者専用道路を計画し、商業地区については店舗や診療所の立地を、新たに指定する住宅地区については店舗や診療所に加え店舗併用住宅や専用住宅の立地ができるように制限を変更することにより、社会情勢の変化に対応し地域のニーズに合わせた有効な土地利用を図るものである。

総括図

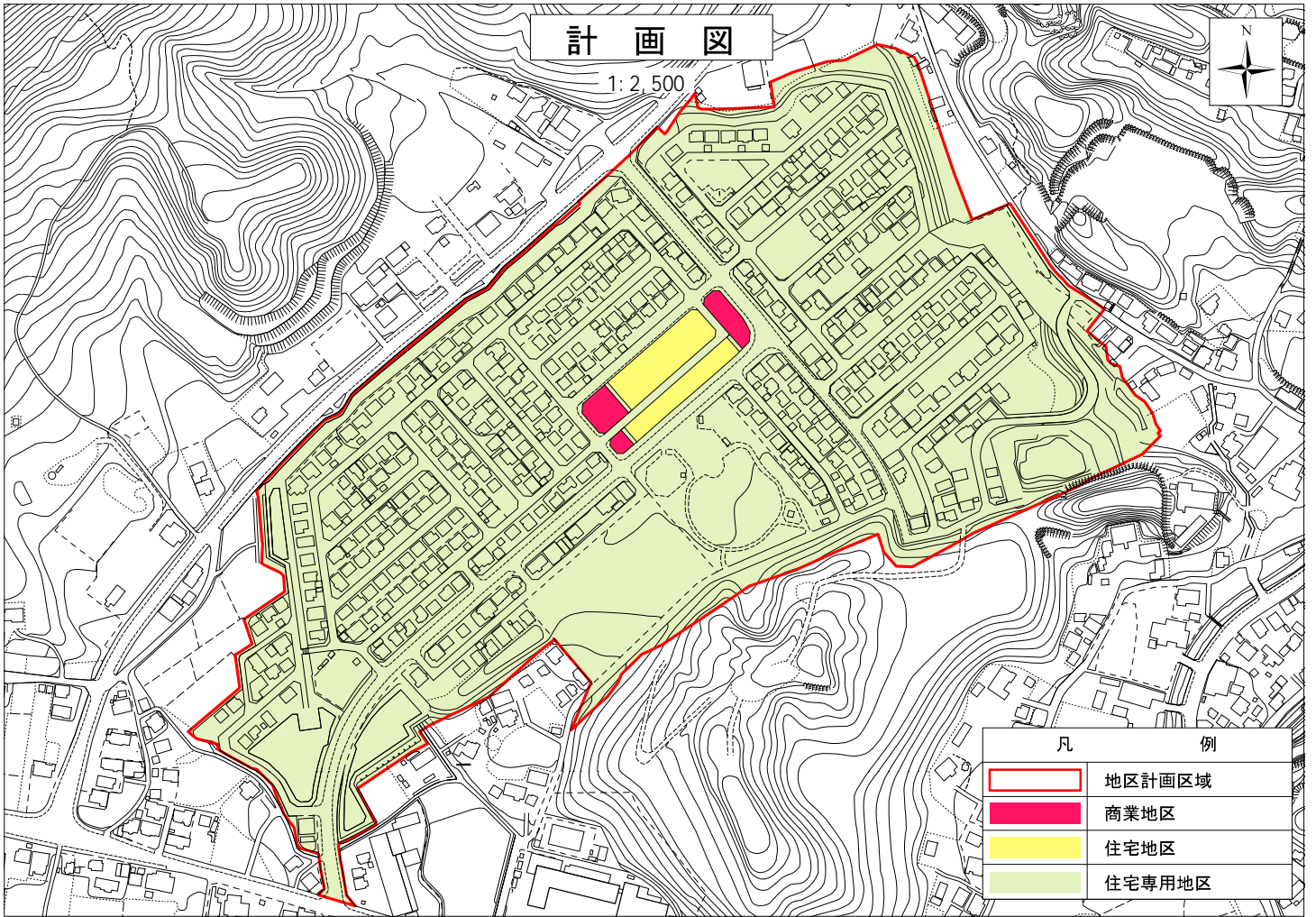
宇都宮都市計画地区計画の変更

名称	城西ニュータウン地区計画
面積	約 21.3 ha



計 画 図

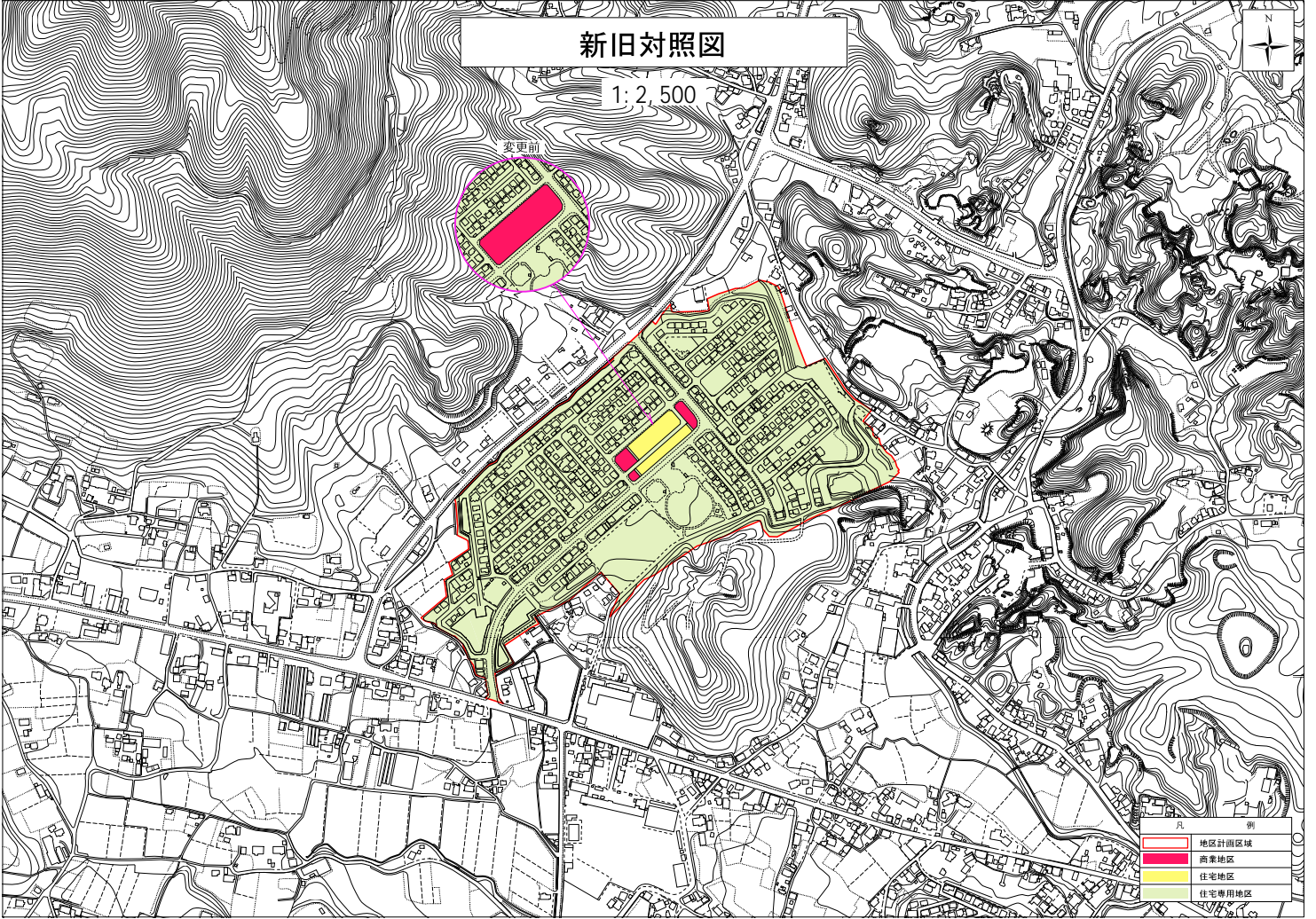
1:2,500



新旧对照图

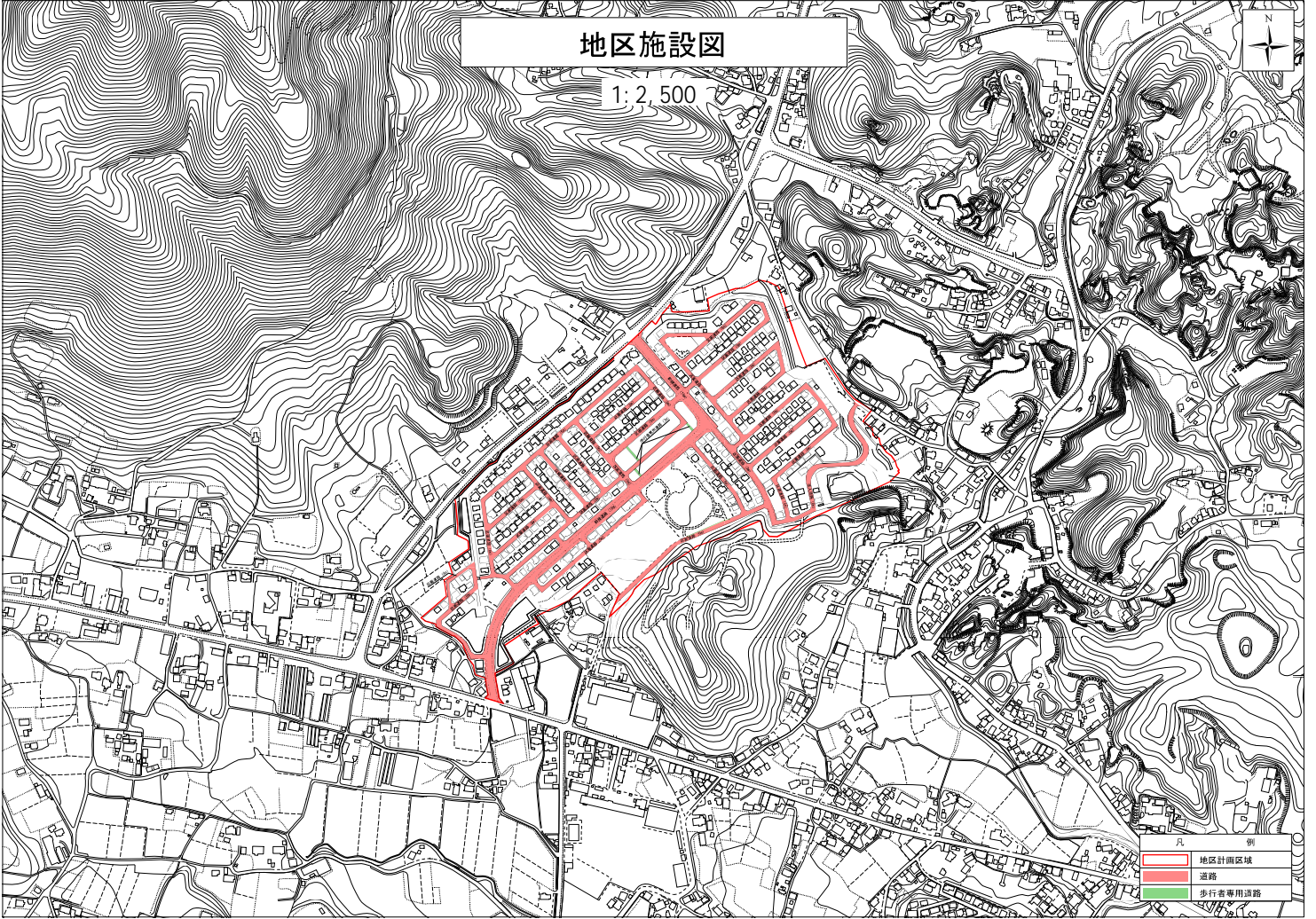
1:2,500

安甲前



地区施設図

1:2,500

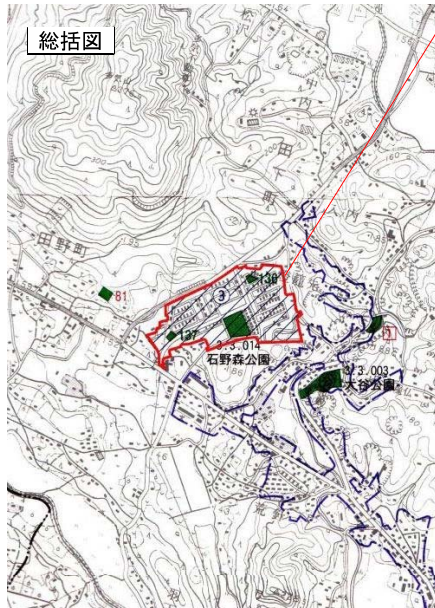


宇都宮都市計画地区計画の変更（城西ニュータウン地区計画）

1. 都市計画変更の趣旨

当地区計画は、閑静で快適な住環境や日常生活に必要な商業機能等を確保するため、地区の特性に応じて建築物等の制限を定めてきたが、商業地区については地区計画策定から約20年間が経過する中で大型店舗の出店に慎重な企業が多く、これまで有効な土地利用がなされていない。このことから今後、日用品を扱う店舗や診療所の立地をより促進するため、新たに区画道路と歩行者専用道路を計画し、商業地区の一部を住宅地区へ変更する。その上で商業地区については建築できる建築物に診療所の追加や併用住宅（店舗等の用途を兼ねる住宅）の制限を定め、新たに指定する住宅地区については店舗や診療所に加え、併用住宅や専用住宅の立地ができるように制限を定めることにより、社会情勢の変化に対応し地域のニーズに合わせた有効な土地利用を図るものである。

2. 位置と現況



城西ニュータウン地区計画区域

〔位置及び経過〕

当地区は、本市中心部より北西へ約7.5kmの市街化調整区域に位置し、周辺には宇都宮県立自然公園に指定された緑豊かな丘陵が広がっている。一般国道293号と県道宇都宮・今市線に接しており、東北自動車道の宇都宮インターチェンジにも至近な為、交通利便性の高い地区である。

このような恵まれた地域特性を活かし、周辺環境とも調和のとれた良好な住居環境を有する住宅地の形成を目指し、将来においても維持・保全するため、平成7年8月4日「城西ニュータウン地区計画」を都市計画決定した。

〔現況〕平成26年10月現在

全441区画のうち、約385区画が住居済

3. 地区計画の概要

【地区計画の目標】

恵まれた交通利便性があり、近隣には市立城山中央小学校及び市立城山中学校等が存している。今後においても更に教育環境を活かし、且つ森林公園、大谷観音等の観光施設もあるため、周辺の自然環境とも調和のとれた住宅地の形成を目指す。

【土地利用の方針】

一戸建ての住宅を主体とする良好で快適な住居環境を確保するとともに、地区の区分により必要な利便施設等を適切に配置し、それぞれの地区の特性を活かし、完成度の高い土地利用を目指す。

4. 変更内容

(1) 土地利用計画図案

- 商業地区の一部を住宅地区へ変更する。



(2) 建築物に関する事項

- 新たに指定する住宅地区で、住宅や店舗、診療所等の立地を誘導するため制限を定める。
- 商業地区で建築できる建築物に診療所を追加し、併用住宅を制限する。

城西ニュータウン地区計画地区整備計画（抜粋）					
建築物に関する事項	地区の区分	地区の名称	商業地区	地区の面積	約 0.7ha
	旧	建築物等の用途の制限	商業地区では、次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 1. 日用品の販売を主たる目的とする店舗（コンビニエンスストア含む）又は食堂若しくは喫茶店。 2. 理髪店、美容院、貸衣装屋、本屋、出力の合計が0.7kw以下の原動機を使用する洋服店、畳店、建具店、自転車店その他これらに類するサービス業を営む店舗。 3. 出力の合計が0.75kw以下の原動機を使用して自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの。 4. 住宅で、前各号に掲げる用途を兼ねるもの。 5. 前各号の建築物に附属するもの。		
地区の区分			地区の名称	商業地区	地区の面積
新	建築物等の用途の制限	商業地区では、次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 1. 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店。 2. 理髪店、美容院、貸衣装屋、本屋、出力の合計が0.7kw以下の原動機を使用する洋服店、畳店、建具店、自転車店その他これらに類するサービス業を営む店舗。 3. 出力の合計が0.75kw以下の原動機を使用して自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの。 4. 診療所（建築基準法別表第2（イ）項第8号に定めるものをいう。） 5. 前各号の建築物に附属するもの。			
		地区の区分	地区の名称	住宅地区	地区の面積
新	建築物等の用途の制限	住宅地区では、次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 1. 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店。 2. 理髪店、美容院、貸衣装屋、本屋、出力の合計が0.7kw以下の原動機を使用する洋服店、畳店、建具店、自転車店その他これらに類するサービス業を営む店舗。 3. 出力の合計が0.75kw以下の原動機を使用して自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの。 4. 診療所（建築基準法別表第2（イ）項第8号に定めるものをいう。） 5. 住宅で、前各号に掲げる用途を兼ねるもの。 6. 専用住宅 7. 前各号の建築物に付属するもの。 ※壁面の位置の制限と垣、または柵の構造の制限を定める。			
		地区の区分	地区の名称	住宅地区	地区の面積

宇都宮都市計画地区計画の変更に係る意見書

1 縦覧期間

平成29年2月14日から2月28日まで

2 意見書提出件数 : 1件

3 意見書の内容と意見に対する市の見解

意見書の内容（要旨）	意見に対する市の見解
<p>反対で有る。一部でも住宅地になれば絶対にスーパーは出来ない。土地はそのまま残すべきだ。スーパーを誘致するつもりが有ったのかも疑問だ。商業地を住宅地に変更手続きを行う必要手段として看板を建て、努力を表わしているが内容が無い。初めから住宅地に変更するつもりで、形だけのつじつま合わせを整えていたのか。事業を引き継ぐなら、内容も引き継ぐべきだ。</p> <p>確かに住民説明会の時、担当者が住民の理解を得なくても、会社側は勝手に書類を提出できると言っていた。法で定めた手順を踏んで提出すれば受理するのは理解するが、書類の内容だけではなく、当初の状況、これ迄の経緯を確認すべきだ。</p>	<p>・当地区計画においては、日常生活に必要な商業機能を配置するため「商業地区」を定め、これまで事業者において商業施設誘致に向けた取組を行ってきたところでありますが、地区計画策定から約20年が経過する中で社会情勢の変化もあり、これまで有効な土地利用がなされておられません。</p> <p>変更の内容については「商業地区」において、新たに道路を配置し区画の規模を見直すことにより、日用品を扱う店舗や診療所などの生活利便施設と併せて住宅の立地を促進するものであり、地域特性に応じた合理的な土地利用を図るものであります。</p> <p>・今回の地区計画の変更の手続きは、「宇都宮市地区計画等の案の作成に関する条例」に基づき、地区の権利者の2/3以上の同意により開始したものであります。</p> <p>・なお、当初の状況やこれまでの経緯につきましては、事業者における商業施設誘致へ向けた取組を確認するとともに、権利者の皆様に対する説明の経緯つきましても確認しているところであります。</p>