

議案第1号

宇都宮都市計画用途地域の変更

宇都宮駅東口地区

(宇都宮市決定)

宇都宮都市計画用途地域の変更（宇都宮市決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

種類	面積	建築物の容積率	建築物の建ぺい率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	備考
第一種低層住居専用地域	約717.4ha	6/10以下	4/10以下	——	——	10m	7.68%
	約514.0ha	8/10以下	5/10以下	——	——	10m	5.50%
	約62.8ha	10/10以下	5/10以下	——	——	10m	0.67%
小計	約1,294.2ha						13.86%
第一種中高層住居専用地域	約37.6ha	10/10以下	5/10以下	——	——	——	0.40%
	約33.0ha	15/10以下	5/10以下	——	——	——	0.35%
	約787.5ha	20/10以下	6/10以下	——	——	——	8.43%
小計	約858.1ha						9.19%
第二種中高層住居専用地域	約850.6ha	20/10以下	6/10以下	——	——	——	9.11%
第一種住居地域	約3,068.5ha	20/10以下	6/10以下	——	——	——	32.85%
第二種住居地域	約656.8ha	20/10以下	6/10以下	——	——	——	7.03%
準住居地域	約261.9ha	20/10以下	6/10以下	——	——	——	2.80%
近隣商業地域	約191.8ha	20/10以下	8/10以下	——	——	——	2.05%
商業地域	約207.6ha	40/10以下	8/10以下	——	——	——	2.22%
	<b>約73.4ha</b>	60/10以下	8/10以下	——	——	——	<b>0.79%</b>
	<b>約2.3ha</b>	<b>60/10以下</b>	<b>8/10以下</b>	——	——	——	<b>0.02%</b>
小計	約283.3ha						3.03%
準工業地域	約690.2ha	20/10以下	6/10以下	——	——	——	7.39%
工業地域	約436.0ha	20/10以下	6/10以下	——	——	——	4.67%
工業専用地域	約749.6ha	20/10以下	6/10以下	——	——	——	8.02%
合計	約9,341.0ha						100.00%

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

理由

宇都宮駅東口地区整備事業に関連して、恒常的な賑わいを創出する新たな都市拠点を形成するため、本案のとおり変更する。

宇都宮都市計画用途地域の変更（宇都宮市決定）

変更対照表

種類	面積	建築物の容積率	建築物の建ぺい率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	備考
第一種低層住居専用地域	約717.4ha (約717.4ha)	6/10以下	4/10以下	—	—	10m	7.68% (7.68%)
	約514.0ha (約514.0ha)	8/10以下	5/10以下	—	—	10m	5.50% (5.50%)
	約62.8ha (約62.8ha)	10/10以下	5/10以下	—	—	10m	0.67% (0.67%)
小計	約1,294.2ha (約1,294.2ha)	/	/	/	/	/	13.86% (13.86%)
第一種中高層住居専用地域	約37.6ha (約37.6ha)	10/10以下	5/10以下	—	—	—	0.40% (0.40%)
	約33.0ha (約33.0ha)	15/10以下	5/10以下	—	—	—	0.35% (0.35%)
	約787.5ha (約787.5ha)	20/10以下	6/10以下	—	—	—	8.43% (8.43%)
小計	約858.1ha (約858.1ha)	/	/	/	/	/	9.19% (9.19%)
第二種中高層住居専用地域	約850.6ha (約850.6ha)	20/10以下	6/10以下	—	—	—	9.11% (9.11%)
第一種住居地域	約3,068.5ha (約3,068.5ha)	20/10以下	6/10以下	—	—	—	32.85% (32.85%)
第二種住居地域	約656.8ha (約656.8ha)	20/10以下	6/10以下	—	—	—	7.03% (7.03%)
準住居地域	約261.9ha (約261.9ha)	20/10以下	6/10以下	—	—	—	2.80% (2.80%)
近隣商業地域	約191.8ha (約191.8ha)	20/10以下	8/10以下	—	—	—	2.05% (2.05%)
商業地域	約207.6ha (約207.6ha)	40/10以下	8/10以下	—	—	—	2.22% (2.22%)
	約73.4ha (約75.7ha)	60/10以下	8/10以下	—	—	—	0.79% (0.81%)
	約2.3ha	60/10以下	8/10以下	—	—	—	0.02% (0.00%)
小計	約283.3ha (約283.3ha)	/	/	/	/	/	3.03% (3.03%)
準工業地域	約690.2ha (約690.2ha)	20/10以下	6/10以下	—	—	—	7.39% (7.39%)
工業地域	約436.0ha (約436.0ha)	20/10以下	6/10以下	—	—	—	4.67% (4.67%)
工業専用地域	約749.6ha (約749.6ha)	20/10以下	6/10以下	—	—	—	8.02% (8.02%)
合計	約9,341.0ha (約9,341.0ha)	/	/	/	/	/	100.00% (100.00%)

下段( )内は、変更前を示す。

変更概要

変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
宮みらい地内	商業地域 建ぺい率 80% 容積率 600%	商業地域 建ぺい率 80% 容積率 600% 特例容積率適用地区	約2.3ha	特例容積率適用地区の指定（宇都宮駅東口地区）

宇都宮駅東口地区の用途地域変更対照表

用途地域	容積率／建ぺい率	変更前	変更後	備考
		面積 (ha)	面積 (ha)	
商業地域	600／80	約75.7	約73.4	
	600／80	—	約2.3	特例容積率適用地区 (宇都宮駅東口地区)
合 計		約75.7	約75.7	

## 都市計画の案の理由書

### 1 種類・名称

宇都宮都市計画用途地域の変更（宇都宮市決定）

宇都宮駅東口地区

### 2 理由

宇都宮市では、「ネットワーク型コンパクトシティ」の実現のため、都市計画の基本方針として、土地利用や都市整備の方向性などを位置づけた、第3次宇都宮市都市計画マスタープランを策定しており、宇都宮駅東口地区を含む中心市街地においては、JR宇都宮駅周辺などでの土地の高度利用を図るとともに、高次で多様な機能の集積を誘導する都市拠点として位置づけられている。

宇都宮駅東口地区は、JR宇都宮駅の東側に位置し、広域交通及びLRTの起点となる域内交通の要衝であり、本市が目指す「ネットワーク型コンパクトシティ」を牽引する「都市拠点」の核として、都市文化の創造・発信や高次な都市機能を備える商業・業務地としての形成を推進している地区である。

このようなことから、当地区整備の実現に向け、交流と賑わいの創出、これによる地域経済の活性化や都市の魅力向上などに資する、商業・業務・居住など多様で複合的な都市機能の効果的な配置を図るため、宇都宮駅東口地区の用途地域を変更するものである。

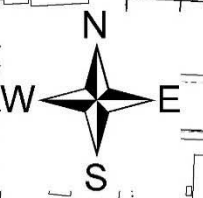
# 総括図



宇都宮都市計画用途地域の変更	
名称	宇都宮駅東口地区
面積	約2.3ha

S=1:25,000

# 計 画 図



用途	建ぺい率	容積率	特例容積率	防火	面積 ha
商業	80%	600%	なし ↓ 指定	防火	約2.3ha



特例容積率適用区域界  
(宇都宮駅東口地区)