

議案第1号

宇都宮都市計画用途地域の変更

小幡・清住土地区画整理事業区域

(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770.7ha | 20/10以下 | 6/10以下 | —— | —— | —— | 8.25% |
| 小計 | 約841.3ha | | | | | | 9.01% |
| 第二種中高層住居専用地域 | 約876.5ha | 20/10以下 | 6/10以下 | —— | —— | —— | 9.38% |
| 第一種住居地域 | 約3,051.9ha | 20/10以下 | 6/10以下 | —— | —— | —— | 32.67% |
| 第二種住居地域 | 約662.1ha | 20/10以下 | 6/10以下 | —— | —— | —— | 7.09% |
| 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192.8ha | 20/10以下 | 8/10以下 | —— | —— | —— | 2.06% |
| 商業地域 | 約208.8ha | 40/10以下 | 8/10以下 | —— | —— | —— | 2.24% |
| | 約73.4ha | 60/10以下 | 8/10以下 | —— | —— | —— | 0.79% |
| | 約2.3ha | 60/10以下 | 8/10以下 | —— | —— | —— | 0.02% |
| 小計 | 約284.5ha | | | | | | 3.05% |
| 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

土地区画整理事業により形成される良好な市街地環境を保全するため、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770.7ha (約770.7ha) | 20/10以下 | 6/10以下 | — | — | — | 8.25% (8.25%) |
| 小計 | 約841.3ha (約841.3ha) | / | / | / | / | / | 9.01% (9.01%) |
| 第二種中高層住居専用地域 | 約876.5ha (約876.5ha) | 20/10以下 | 6/10以下 | — | — | — | 9.38% (9.38%) |
| 第一種住居地域 | 約3,051.9ha (約3,054.1ha) | 20/10以下 | 6/10以下 | — | — | — | 32.67% (32.70%) |
| 第二種住居地域 | 約662.1ha (約662.1ha) | 20/10以下 | 6/10以下 | — | — | — | 7.09% (7.09%) |
| 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192.8ha (約191.8ha) | 20/10以下 | 8/10以下 | — | — | — | 2.06% (2.05%) |
| 商業地域 | 約208.8ha (約207.6ha) | 40/10以下 | 8/10以下 | — | — | — | 2.24% (2.22%) |
| | 約73.4ha (約73.4ha) | 60/10以下 | 8/10以下 | — | — | — | 0.79% (0.79%) |
| | 約2.3ha (約2.3ha) | 60/10以下 | 8/10以下 | — | — | — | 0.02% (0.02%) |
| 小計 | 約284.5ha (約283.3ha) | / | / | / | / | / | 3.05% (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 理 由 書

1 種類・名称

宇都宮都市計画用途地域の変更
(小幡・清住土地区画整理事業区域)

2 理由

小幡・清住土地区画整理事業区域は、JR 宇都宮駅から約 2.0km、本市の中心市街地の北西に位置しており、現況は、狭あい道路や行き止まり道路が多く、従来からの土地利用形態が残る住居や商業、工業などが混在し、老朽家屋が多く立地するなど、防災面や地区住民の生活環境の課題が多い地区である。

そのような中、現状での市街地形態を生かしつつ、課題となっている都市計画道路等の整備・改良、土地利用と合わせて、老朽家屋の整備改善を一体的に行う土地区画整理事業を実施し、中心市街地の活性化に寄与する都心業務地・居住地にふさわしい基盤の整備により、安全安心な住環境を有するまちづくりが進められている。

都市の将来像における位置づけとして、平成 31 年に策定された「宇都宮市都市計画マスタープラン」において、小幡・清住地区を土地区画整理事業の推進により、都市計画道路など都市基盤の充実を図り、まちなか居住を促進する安全で快適な居住環境を形成するとしている。

また、当該地区の土地利用については、都心商業業務地、都心業務地、都心居住地として位置付けている。

このため、当該土地区画整理事業による都市基盤整備の進展に伴い、中心市街地にふさわしい土地利用を鑑み都心環状線（宇都宮日光線、塙田平出線）の内側を「商業地域」に、宇都宮日光線の沿線を「近隣商業地域」に変更する。また、後背地の住宅地については住環境を保護するため、現在指定されている「第一種住居地域」を継承するものである。

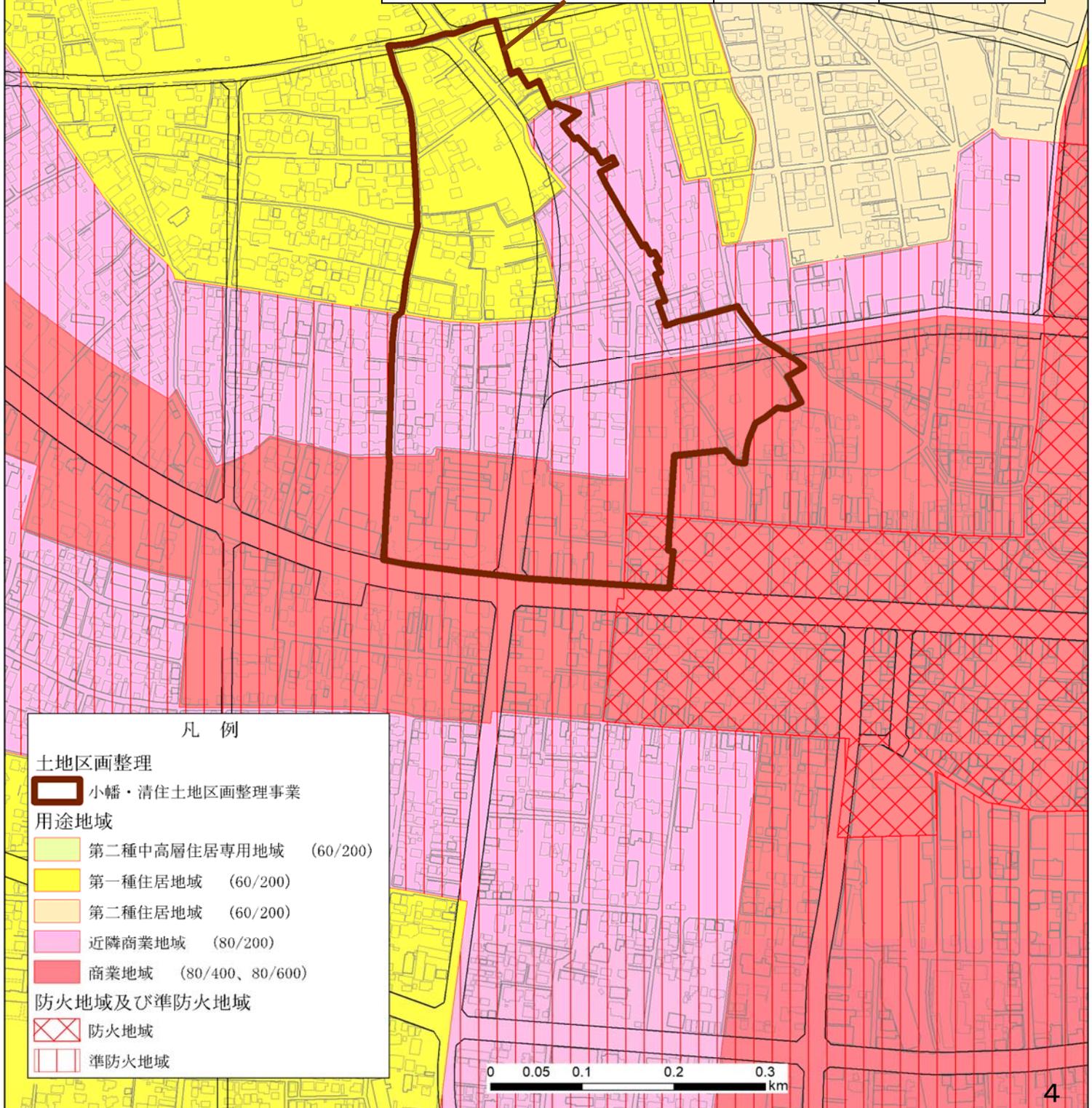
総括図



宇都宮都市計画用途地域の変更

小幡・清住土地区画整理事業区域

| 用途地域 | 容積率/建ぺい率 | 変更前 | 変更後 |
|---------|----------|--------------|--------------|
| | | 面積 (ha) | 面積 (ha) |
| 第一種住居地域 | 200/60 | 約 3,054.1 ha | 約 3,051.9 ha |
| 近隣商業地域 | 200/80 | 約 191.8 ha | 約 192.8 ha |
| 商業地域 | 400/80 | 約 283.3 ha | 約 284.5 ha |
| 合計 | | 約 3,529.2 ha | 約 3,529.2 ha |



凡例

土地区画整理

小幡・清住土地区画整理事業

用途地域

第二種中高層住居専用地域 (60/200)

第一種住居地域 (60/200)

第二種住居地域 (60/200)

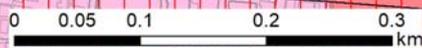
近隣商業地域 (80/200)

商業地域 (80/400、80/600)

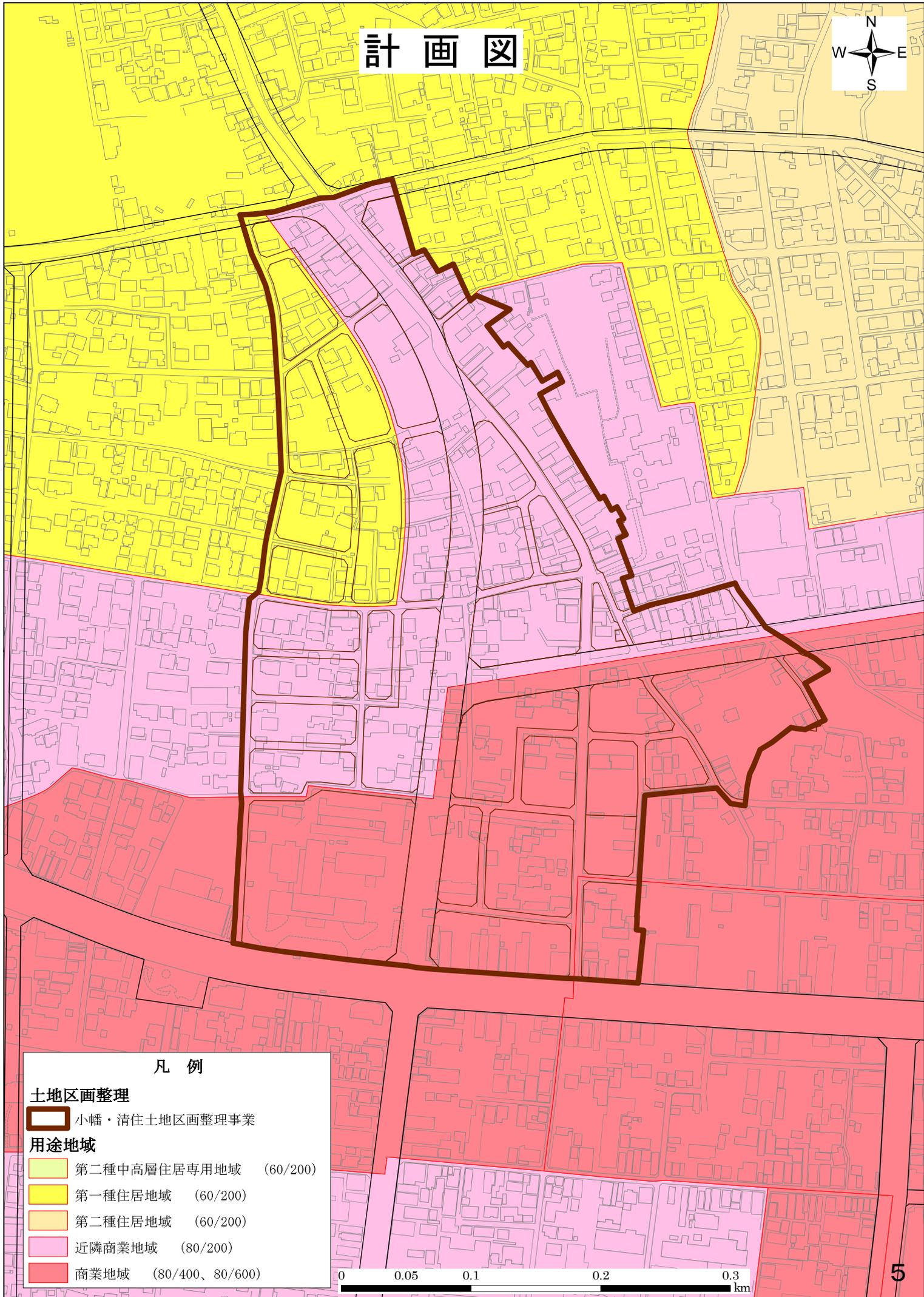
防火地域及び準防火地域

防火地域

準防火地域



計 画 図



凡 例

土地区画整理

 小幡・清住土地区画整理事業

用途地域

-  第二種中高層住居専用地域 (60/200)
-  第一種住居地域 (60/200)
-  第二種住居地域 (60/200)
-  近隣商業地域 (80/200)
-  商業地域 (80/400、80/600)

