

1. 宇都宮テクノポリスセンター地区における都市計画の概要

宇都宮テクノポリスセンター地区は、宇都宮市中心部から東へ約9キロメートルの鬼怒川左岸に位置している。

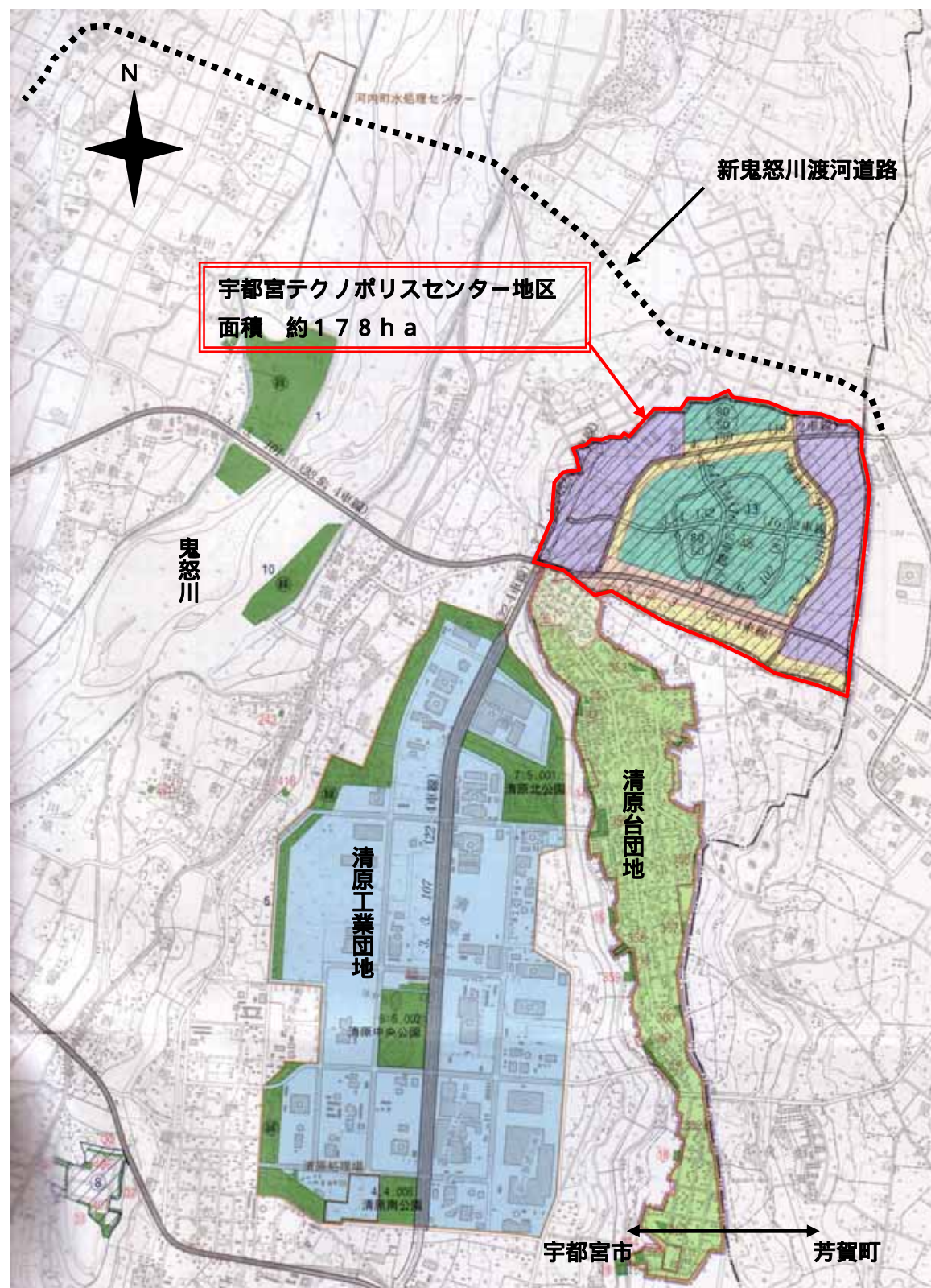
「宇都宮テクノポリス計画」の中核的な拠点として、産・学・住・遊の各機能が有機的に結びつき調和のとれたうるおいのある居住環境の確保と文化・レクリエーション等が充実した個性的でアメニティに満ちた都市空間の形成を図るため、平成6年に市街化区域に編入し、土地区画整理事業の決定を経て、平成9年より独立行政法人都市再生機構において事業が進められている。

平成14年には、用途地域を詳細に設定する変更を行うとともに、地区計画の決定も行ったところである。

2. 宇都宮テクノポリスセンター地区における都市計画決定の経過

平成6年12月	市街化区域編入（約178.0ha）	
	用途地域の決定	第一種住居専用地域 約95.7ha
		住居地域 約26.0ha
		準工業地域 約56.3ha
	土地区画整理事業の決定	
	都市計画道路の決定	野高谷大塚線，テクノ中央通り，テクノ西通り，テクノ東通り
	都市計画道路の変更	宇都宮芳賀線（幅員変更）
平成7年11月	公共下水道排水区域の編入	
平成9年4月	土地区画整理事業認可（～平成23年度）	
平成10年1月	公共下水道の変更	
平成14年11月	地区計画決定（宇都宮テクノポリスセンター地区計画）	
	用途地域変更	第一種低層住居専用地域 約71.1ha
		第一種住居地域 約29.2ha
		第二種住居地域 約14.4ha
		準工業地域 約63.3ha
平成15年7月	都市計画道路の決定	テクノ北通り
	都市計画道路の変更	テクノ中央通り（延伸） テクノ東通り（延伸）
平成16年4月	都市計画道路の変更	宇都宮芳賀線（幅員変更）
平成19年3月	都市計画道路の決定	テクノコミュニティ通り
	都市計画道路の変更	テクノ東通り（延伸）

位置図



3. 変更する都市計画の内容

都市計画変更の趣旨

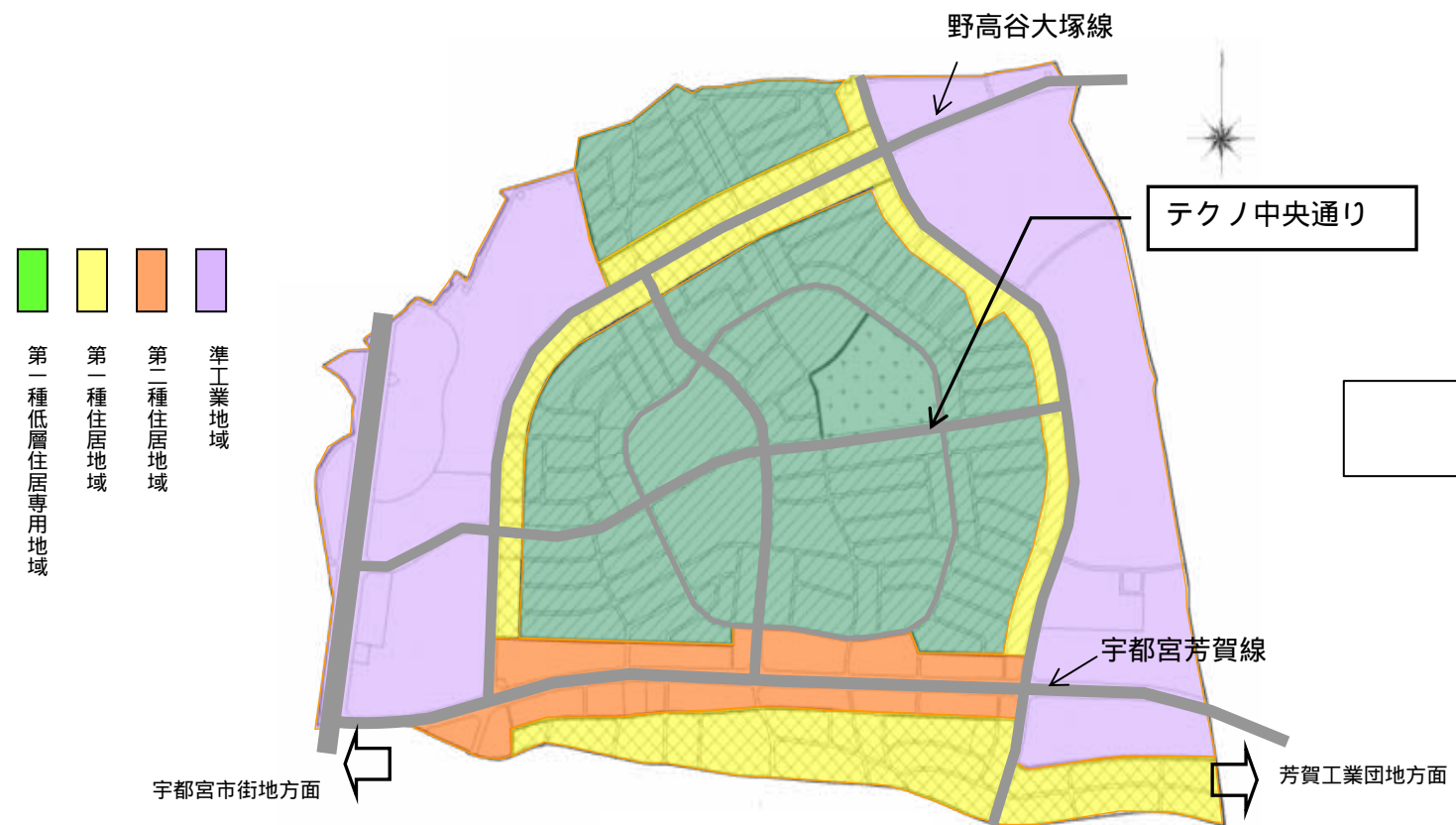
少子高齢化への対応策が急がれており，都市計画制度においても，集約型都市構造へ向け都市計画法の改正が行われた。

法改正の趣旨を踏まえ，将来の当地区を見据え，コンパクトで歩いて暮らせるまちづくりを目指し，身近なところに生活利便施設等を配置するため，テクノ中央通り沿道一街区の用途地域及び地区計画を変更する。

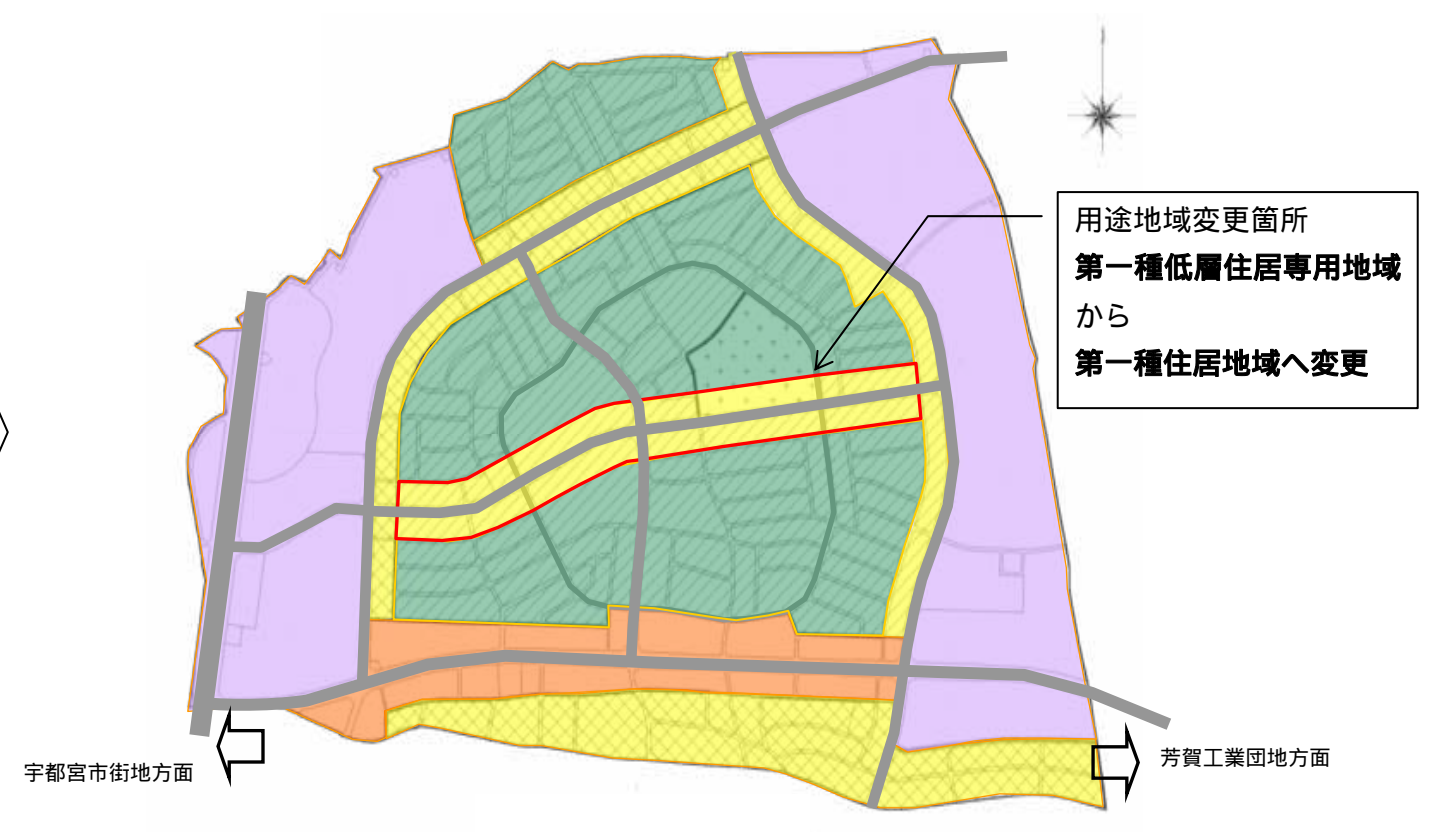
用途地域の変更

近年の少子高齢化への対応や土地区画整理事業の進展に合わせ，野高谷大塚線とテクノ東通りに挟まれた，テクノ中央通り沿道の一街区を現在の第一種低層住居専用地域から第一種住居地域に変更する。

変更前



変更後



地区計画の変更

用途地域が変更される部分について、建築制限等が変わることから、当地区のまちづくりの方針等に照らし合わせ、良好な住環境と調和するよう地区計画の変更を行う。

テクノ中央通り沿道一街区	
地区計画の内容について	<p>建築物の用途の制限</p> <p>次に掲げる建築物は、今まで通り建築できません。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・店舗，飲食店の床面積の合計が 1,000 m²を超えるもの（店舗，飲食店は2階までとする） ・工場，自動車修理工場 ・床面積の合計が 15 m²を超える畜舎 ・自動車教習所 ・ボーリング場，スケート場，水泳場等のスポーツ施設 ・危険物の貯蔵，処理施設
	<p>高さの制限</p> <p>建築物の最高の高さを 15mとする。</p>

その他、「建築物の敷地面積の最低限度」、「壁面の位置の制限」、「建築物等の形態又は意匠の制限」に関する規制は、従来どおりで変更はありません。

- ・建築物の敷地面積の最低限度：165平方メートル
- ・壁面の位置の制限：外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は1メートル以上とする
- ・建築物等の形態又は意匠の制限：それぞれの地区の特性に応じて、周辺の環境に調和したものとする