

議案第2号

宇都宮都市計画区域区分の変更

上河内地区

(栃木県決定)

宇都宮都市計画区域区分の変更

都市計画区域区分を次のように変更する。

1 市街化区域と市街化調整区域との区分

「計画図表示のとおり」変更する。

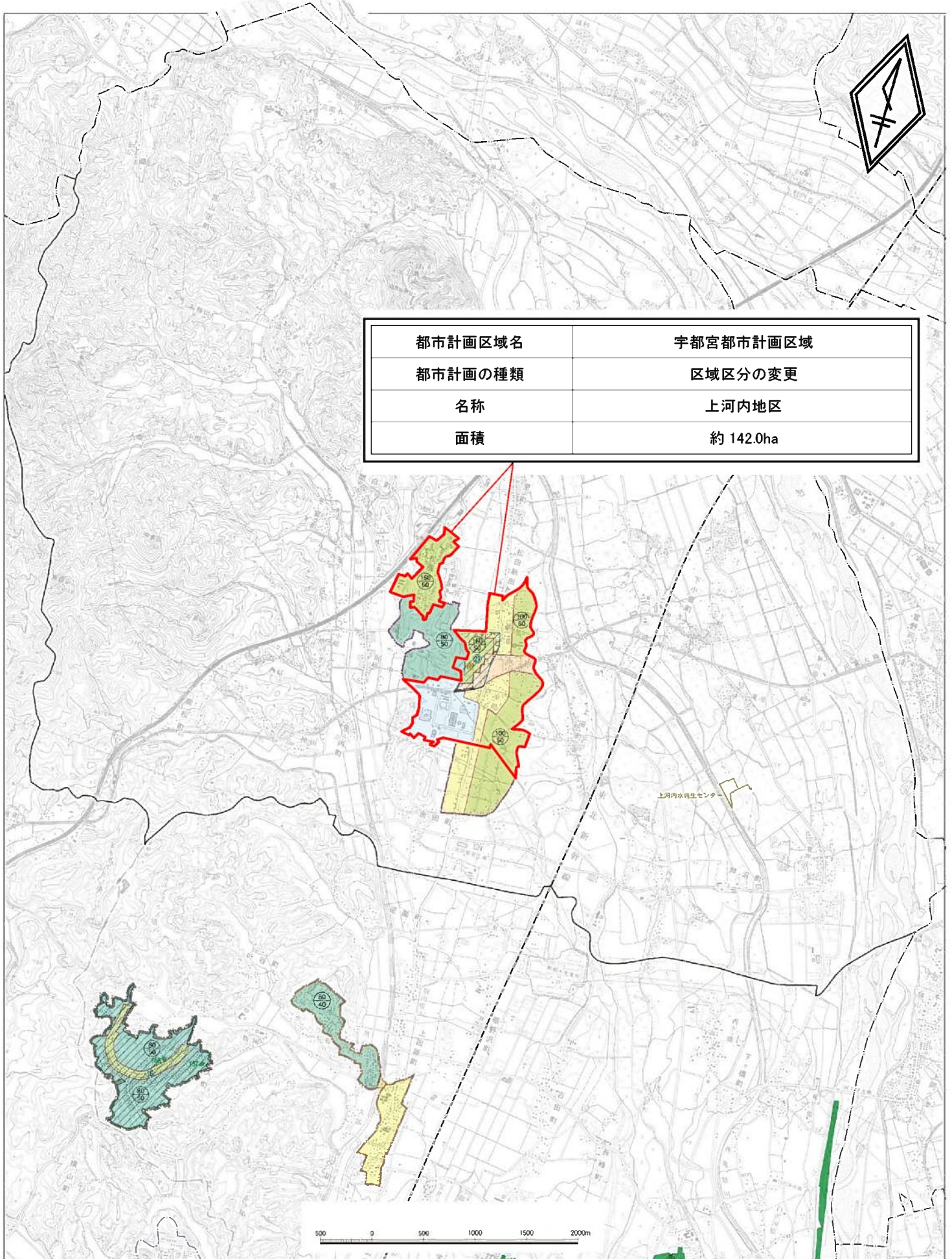
2 人口フレーム

区 分	年 次	平成 2 2 年	平成 3 2 年
都市計画区域内人口	市街化区域内人口	806.5 千人	783.0 千人
	配分する人口	—	579.5 千人
	保留する人口	—	3.4 千人
	(特定保留)	—	—
	(一般保留)	—	3.4 千人

宇都宮都市計画区域区分新旧対照表

(新)			(旧)		
区分	年次		区分	年次	
	平成22年	平成32年		平成17年	平成27年
都市計画区域内人口	806.5千人	783.0千人	都市計画区域内人口	798.8千人	806.5千人
市街化区域内人口	596.0千人	582.9千人	市街化区域内人口	590.5千人	602.7千人
配分する人口	—	579.5千人	配分する人口	—	599.3千人
保留する人口	—	3.4千人	保留する人口	—	3.4千人
(特定保留)	—	—	(特定保留)	—	—
(一般保留)	—	3.4千人	(一般保留)	—	3.4千人

都市計画総括図




計 画 図



上河内地区
区域区分の変更
(市街化区域への編入)
A-約142.0ha

凡例

 市街化区域編入区域界(新)

議案第3号

宇都宮都市計画用途地域の変更

上河内地区

(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	7.7%
	約514.0ha	8/10以下	5/10以下	—	—	10m	5.5%
	約62.8ha	10/10以下	5/10以下	—	—	10m	0.7%
小計	約1,294.2ha						13.9%
第一種中高層住居専用地域	約37.6ha	10/10以下	5/10以下	—	—	—	0.4%
	約33.0ha	15/10以下	5/10以下	—	—	—	0.4%
	約789.0ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	8.4%
小計	約859.6ha						9.2%
第二種中高層住居専用地域	約850.6ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	9.1%
第一種住居地域	約3,071.6ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	32.9%
第二種住居地域	約656.8ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	7.0%
準住居地域	約261.9ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	2.8%
近隣商業地域	約187.2ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	2.0%
商業地域	約207.6ha	40/10以下	8/10以下	—	—	—	2.2%
	約75.7ha	60/10以下	8/10以下	—	—	—	0.8%
小計	約283.3ha						3.0%
準工業地域	約690.2ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	7.4%
工業地域	約436.0ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	4.7%
工業専用地域	約749.6ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	8.0%
合計	約9,341.0ha						100.0%

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

理由

都市計画区域の再編及び区域区分の変更に伴い、周辺の土地利用状況等を考慮し適切な用途地域とするため、本案のとおり変更するものである。

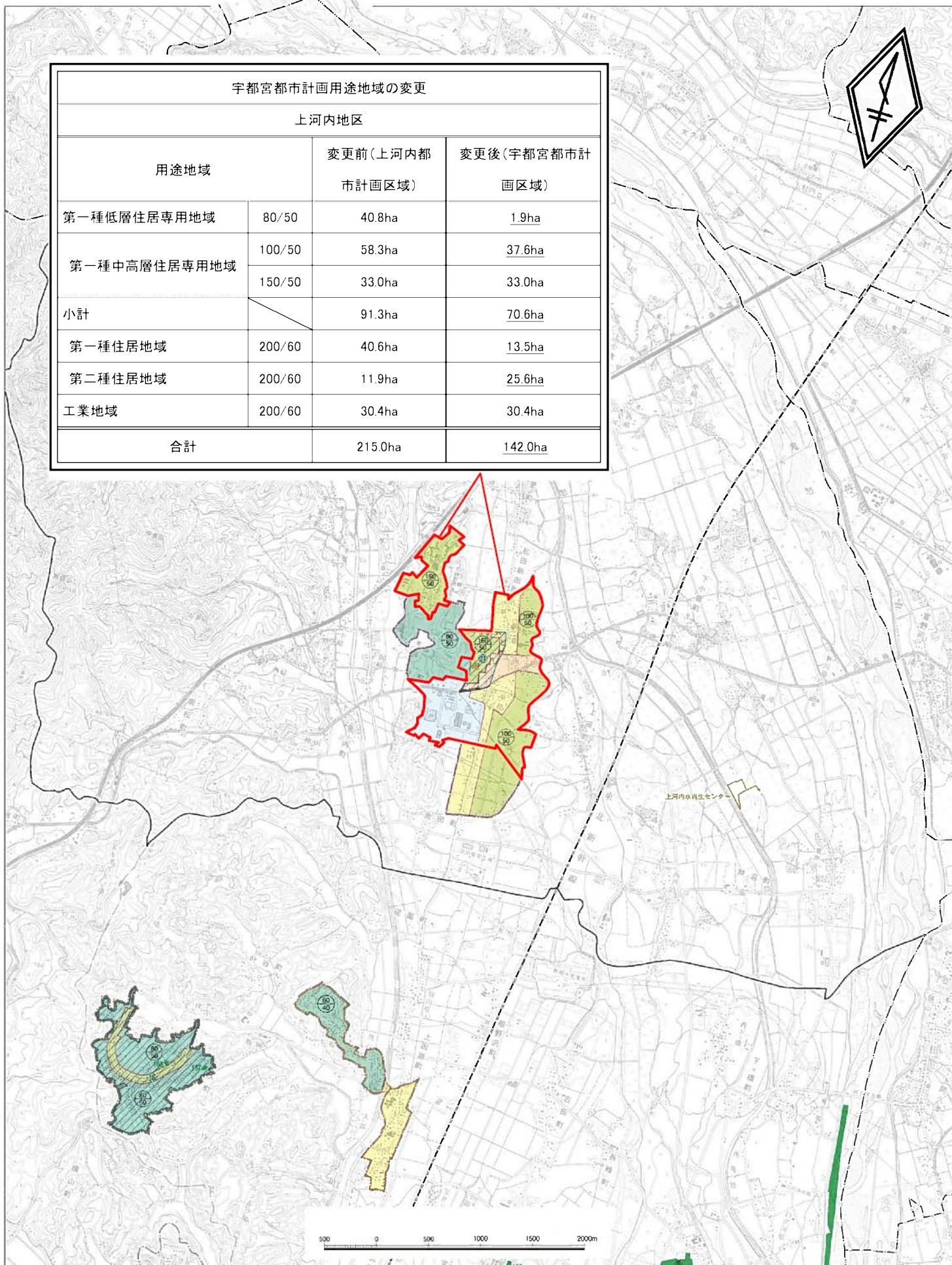
宇都宮都市計画用途地域の変更（宇都宮市決定）

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	7.7% (7.8%)
	約514.0ha (約512.1ha)	8/10以下	5/10以下	—	—	10m	5.5% (5.6%)
	約62.8ha (約62.8ha)	10/10以下	5/10以下	—	—	10m	0.7% (0.7%)
小計	約1,294.2ha (約1,292.3ha)	/	/	/	/	/	13.9% (14.0%)
第一種中高層住居専用地域	約37.6ha (約0.0ha)	10/10以下	5/10以下	—	—	—	0.4% (0.0%)
	約33.0ha (約0.0ha)	15/10以下	5/10以下	—	—	—	0.4% (0.0%)
	約789.0ha (約789.0ha)	20/10以下	6/10以下	—	—	—	8.4% (8.6%)
小計	約859.6ha (約789.0ha)	/	/	/	/	/	9.2% (8.6%)
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	—	—	—	9.1% (9.2%)
第一種住居地域	約3,071.6ha (約3,058.1ha)	20/10以下	6/10以下	—	—	—	32.9% (33.2%)
第二種住居地域	約656.8ha (約631.2ha)	20/10以下	6/10以下	—	—	—	7.0% (6.9%)
準住居地域	約261.9ha (約261.9ha)	20/10以下	6/10以下	—	—	—	2.8% (2.8%)
近隣商業地域	約187.2ha (約187.2ha)	20/10以下	8/10以下	—	—	—	2.0% (2.0%)
商業地域	約207.6ha (約207.6ha)	40/10以下	8/10以下	—	—	—	2.2% (2.3%)
	約75.7ha (約75.7ha)	60/10以下	8/10以下	—	—	—	0.8% (0.8%)
小計	約283.3ha (約283.3ha)	/	/	/	/	/	3.0% (3.1%)
準工業地域	約690.2ha (約690.2ha)	20/10以下	6/10以下	—	—	—	7.4% (7.5%)
工業地域	約436.0ha (約405.6ha)	20/10以下	6/10以下	—	—	—	4.7% (4.4%)
工業専用地域	約749.6ha (約749.6ha)	20/10以下	6/10以下	—	—	—	8.0% (8.1%)
合計	約9,341.0ha (約9,199.0ha)	/	/	/	/	/	100.0% (100.0%)

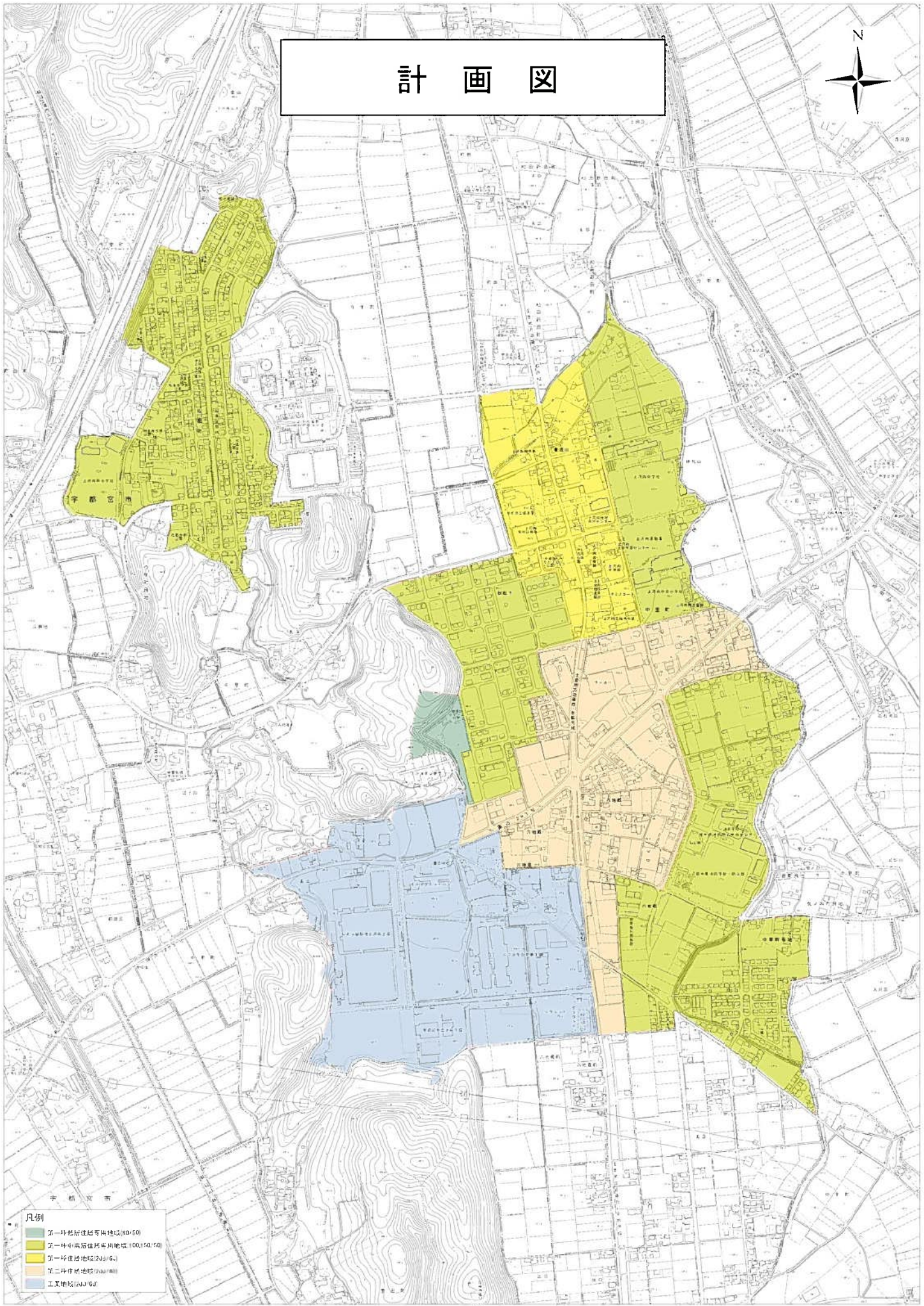
下段（ ）内は、変更前をあらわす。

都市計画総括図



宇都宮都市計画用途地域の変更			
上河内地区			
用途地域		変更前(上河内都市計画区域)	変更後(宇都宮都市計画区域)
第一種低層住居専用地域	80/50	40.8ha	1.9ha
第一種中高層住居専用地域	100/50	58.3ha	37.6ha
	150/50	33.0ha	33.0ha
小計		91.3ha	70.6ha
第一種住居地域	200/60	40.6ha	13.5ha
第二種住居地域	200/60	11.9ha	25.6ha
工業地域	200/60	30.4ha	30.4ha
合計		215.0ha	142.0ha

計 画 図



- 凡例
- 第一種居住用途専用地域(80/50)
 - 第一種中高層住居専用地域(100/50/50)
 - 第一種住居地域(20/6)
 - 第二種住居地域(20/18)
 - 工業地域(20/6)

議案第4号

宇都宮都市計画地区計画の変更

中里原地区地区計画

(宇都宮市決定)

宇都宮都市計画地区計画の決定（宇都宮市決定）

都市計画の中里原地区地区計画を次のように決定する。

名 称		中里原地区地区計画			
位 置		宇都宮市中里町地内			
面 積		約 19.0ha			
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、宇都宮市中心部より北約13キロメートルに位置し、土地区画整理事業の施行を中心に良好な住環境の創出と魅力ある宅地の供給を目的とし、整備がなされている地区である。周辺には公共施設や文教施設、大型小売店舗が立地し、南側に一般国道293号、東側に主要地方道藤原宇都宮線があり、文教・商業・交通の恵まれた地域である。</p> <p>このような恵まれた交通利便性、教育環境及び生活利便性を活かし、周辺の自然環境とも調和のとれた良好な居住環境の形成を目指し、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>			
	その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>（土地利用の方針）</p> <p>住宅を主体とする良好で快適な居住環境を確保するとともに、必要な便利施設を適切に配置するため、地区を公共施設地区、住宅地区、沿道住宅地区Ⅰ、Ⅱに区分し、用途の混在を防止し、それぞれの地区の特性に応じた土地利用を図る。</p> <p>また、ゆとりある住宅地を維持するため敷地の細分化を防止するとともに、宅地内において緑化に努める。</p> <p>（建築物等の整備方針）</p> <p>それぞれの地区の特性に応じて建築物等の用途の制限を行う。</p> <p>また、建築物の敷地面積の最低限度、壁面等の位置、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は意匠及び垣又はさくの構造の制限を行う。</p>			
地区の区分	地区の名称	公共施設地区 （第一種低層住居 専用地域）	住宅地区 （第一種中高層住居 専用地域）	沿道住宅地区Ⅰ （第一種住居地域）	沿道住宅地区Ⅱ （第二種住居地域）
	地区の面積	約1.9ha	約11.3ha	約1.5ha	約4.3ha
建築物等に 関する 事項	建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。</p> <p>1. 建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）別表第二（イ）第1号、第2号、第3号、第4号、第6号、第8号、第9号に掲げるもの</p> <p>2. 前各号の建築物に附属するもの（政令で定めるものを除く。）</p>	<p>次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。</p> <p>1. 法別表第二（イ）第1号、第2号、第3号、第4号、第6号、第8号、第9号、（ロ）第2号（ハ）第3号から第5号、第7号に掲げるもの</p> <p>2. 前各号の建築物に附属するもの（政令で定めるものを除く。）</p>	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>1. 法別表第二（イ）第5号、第7号（ハ）第2号、第6号（ニ）第3号から第6号、および（ヘ）第2号に掲げるもので作業場の床面積が50㎡以下のもの（ただし、政令130条の5の2第3号、第4号に掲げるもの、作業場の床面積が50㎡以下の自動車修理工場及びガソリンスタンドを除く）</p>	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>1. 法別表第二（イ）第5号、第7号（ハ）第2号、第6号（ニ）第3号から第6号、および（ヘ）第2号に掲げるもので作業場の床面積が50㎡以下のもの（ただし、政令130条の5の2第3号、第4号に掲げるもの、作業場の床面積が50㎡以下の自動車修理工場及びガソリンスタンドを除く）</p>

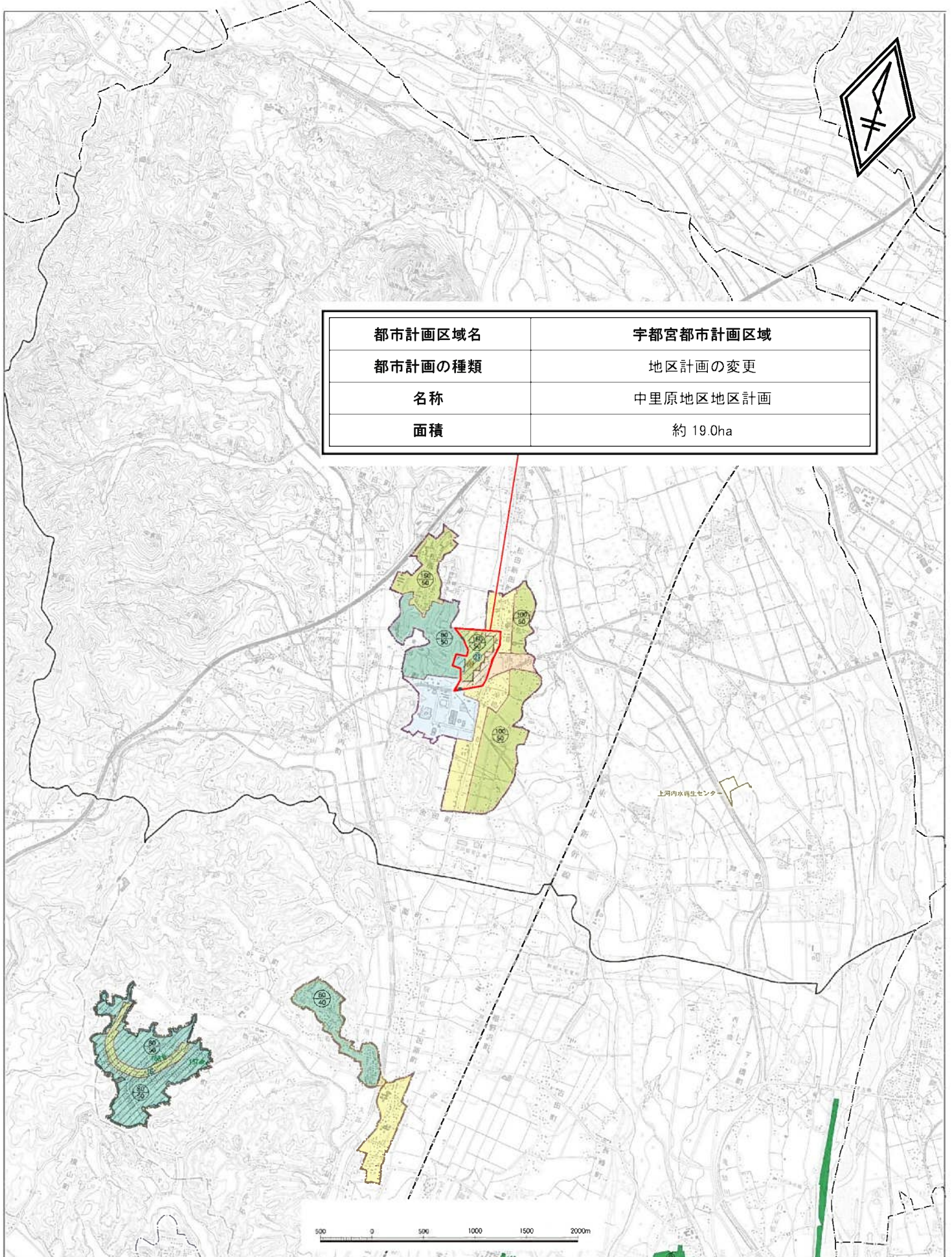
地区	整備	地区の名称	公共施設地区 (第一種低層住居 専用地域)	住宅地区 (第一種中高層住居 専用地域)	沿道住宅地区Ⅰ (第一種住居地域)	沿道住宅地区Ⅱ (第二種住居地域)
			建築物等	建築物の敷地面積の最低限度	200 m ²	
に	壁面等の位置の制限	<p>建築物等の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線（隅切り部分は除く。）までの距離は1.5メートル以上、隣地境界線までの距離は、1メートル以上としなければならない。（歩行者専用道路境界線については、隣地境界線とみなす。）</p> <p>ただし、次の各号の一に該当する建築物又は建築物の部分を除く。</p> <p>1 高さ3メートル以下の車庫（ただし、平屋建ての開放性のあるもので屋根を透光性のある材質で葺いたものに限る。）</p> <p>2 物置その他これに類する用途に供する附属建築物で軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以下の部分（車庫の用途に供するものを除く。）</p> <p>3 道路境界線から1.5メートル未満の部分にある出窓等は突出している部分の外壁や柱の中心線の長さの合計が3メートル以下であるもの</p>				
関係	建築物等の高さの最高限度	建築物の最高の高さは12メートル以下とする。				
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、原色を避け良好な住環境にふさわしい落ち着いた色調のものとする。また、看板や車庫を配置する場合は、周辺との調和のとれたものとする。				
計画	垣又はさくの構造の制限	道路境界線及び隣地境界線に面して垣又はさくを設置する場合は、原則として高さ1.5メートル以下の生垣にしなければならない。（地盤面からの高さ0.6メートル以下の部分を除く。また計画図に表示した道路境界線から0.5メートル以上後退し配置する塀で、後退した部分を1.5メートル以下の植栽で緑化したものはこの限りでない。）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できる。この場合、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0.6メートル以下とし、仕上がり高は1.5メートル以下とする。				
画	項					

「地区計画区域、地区の区分は計画図表示のとおり」

理由

都市計画区域の再編に伴い、都市計画の名称を変更するものである。

都市計画総括図



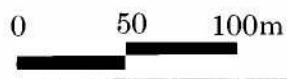
計 画 図



中里原地区地区計画区域
(約19.0ha)



凡 例	
地区計画区域	
公共施設地区	
住宅地区	
沿道住宅地区Ⅰ	
沿道住宅地区Ⅱ	
画・さくの特別を適用する境界線	



議案第2号 宇都宮都市計画区域区分の変更について
 議案第3号 宇都宮都市計画用途地域の変更について
 議案第4号 宇都宮都市計画地区計画の変更について

1. 都市計画変更の趣旨

都市計画区域の再編により、区域区分を定めていない上河内都市計画区域（非線引き）と区域区分を定めている宇都宮都市計画区域（線引き）を統合するため、上河内地域において区域区分（線引き）、用途地域及び地区計画の変更を行うもの

表1 各都市計画変更の内容及び決定権者

変更の内容	決定権者
・区域区分（線引き）の変更	栃木県
・用途地域の変更 ・地区計画の変更	宇都宮市

2. 地域の位置と現況

上河内地域は、栃木県のほぼ中央、宇都宮市中心部にあるJR宇都宮駅から北に約13kmに位置し、東側はさくら市、西側は日光市、北側は塩谷郡塩谷町に接しており、行政機能など多くの都市機能が集積した、面積約5,696ha、人口約1万人の市北部の拠点である。中心部には住居系及び工業系の用途地域を指定しており、国道293号と県道藤原宇都宮線（田原街道）が交差するとともに、東北縦貫自動車道上河内スマートICに近接するなど交通利便性に優れている。通勤・通学、買い物をする範囲などにおいて、市中心部等、周辺の拠点地域と関連性の高い地域である。

3. 上位計画における位置づけ

「宇都宮市都市計画マスタープラン」において、上河内地域の中心部は都市基盤の整備を推進し、自然・田園環境と調和しつつ、日常的な生活利便性が確保された良好な住環境の形成を図る地域交流拠点と位置付けており、中里原周辺の国道293号と県道藤原宇都宮線が交差する地域においては、日常生活を支える生活利便施設等の立地誘導を図るとともに、自然環境と調和したゆとりある住環境の形成を図ることとしている。

また、平成27年2月に策定された、本市における都市空間形成の基本方針の「ネットワーク型コンパクトシティ形成ビジョン」において、地域拠点として位置付けられている。

4. 区域区分（線引き）と用途地域の変更

区域区分（線引き）に伴い指定される市街化区域は、上位計画における位置づけを踏まえ、現在用途地域を指定している区域のうち、地域の核となるエリアや住宅地など一定の人口が集積しているエリアとする。農地がまとまって分布しているエリアと、小高い山が連なる山林が中心のエリアについては、用途地域を廃止し周辺地域と合わせて市街化調整区域とする。（図2）市街化区域に編入される区域については、基本的にこれまでの土地利用を継承し用途地域を定めるとし、4車線化事業が実施されている県道藤原宇都宮線沿線の一部（国道293号線の南に位置する第一種住居地域）について地域の拠点として生活利便施設等の立地誘導を図るため、第二種住居地域に変更するものである。（表2、裏面参考図）



図2 現行の用途地域

表2 用途地域と建築物の制限の例

用途地域	住宅・共同住宅等	店舗等	事務所等	工場等
第一種低層住居専用地域 (建ぺい率50%, 容積率80%)	○	×	×	×
第一種中高層住居専用 (建ぺい率50%, 容積率100, 150%)	○	○ (店舗等の床面積500㎡以下, 2階以下, 種類制限有)	×	×
第一種住居地域 (建ぺい率60%, 容積率200%)	○	○ (店舗等の床面積3,000㎡以下)	○ (事務所等の床面積3,000㎡以下)	×
第二種住居地域 (建ぺい率60%, 容積率200%)	○	○ (店舗等の床面積10,000㎡以下)	○	×
工業地域 (建ぺい率60%, 容積率200%)	○	○ (店舗等の床面積10,000㎡以下)	○	○

5. 地区計画の変更

都市計画区域の再編に伴い、地区計画の名称を変更するものである。

表3 新旧対照表

新	旧
宇都宮都市計画地区計画 中里原地区地区計画	上河内都市計画地区計画 中里原地区地区計画

参考図

