

議案第2号

宇都宮都市計画地区計画の変更

宇都宮駅東口地区地区計画

(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）

都市計画宇都宮駅東口地区地区計画を次のように変更する。

名 称	宇都宮駅東口地区地区計画	
位 置	宇都宮市宮みらいの全部並びに川向町，元今泉1丁目，宿郷1丁目，東宿郷1丁目及び東宿郷2丁目の各一部	
面 積	約 9.0ha	
地区計画の目標	<p>本地区は，広域交通の要衝であるJR宇都宮駅の東側に位置し，県都の玄関口として，また東部地域に広がるテクノポリス等の高度技術産業ゾーンの玄関口となる立地特性を活かし，本市のまちづくりをリードする新たな都市拠点づくりを目指している。</p> <p>本地区計画では，都市基盤施設の整備とともに高次な都市機能の集積や多様な都市機能を配置し，本市の顔として魅力と風格を備えた良好な都市空間を形成するため，①交流の拠点となる広場の整備，②ゆとりとうるおいのある歩行空間の確保，③美しく魅力的な駅前景観の創出を目標に定め，計画的な市街地の形成を誘導する。</p>	
区域の整備，開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>土地の適正な高度利用を推進するとともに，地区の特性に応じた都市機能を導入し，新たな都市拠点にふさわしい良好な市街地の形成を誘導するため，次の方針を定める。</p> <p>1. 中央地区 商業・業務・宿泊・産業・情報・公共公益施設等の多様な都市機能を複合的に導入し，駅前広場や交流広場の整備とともに機能的で賑わいのある都市空間の形成を図る。</p> <p>2. 北地区，南地区，東地区 周辺環境との調和を図りながら商業，業務，住居施設等を誘導し，良好な市街地の形成を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	駅前広場や中央地区に建設する拠点施設と連携し，多くの人や様々な情報が集い，交流する広場を整備する。
	建築物等の整備の方針	美しく魅力的な駅前景観を創出するため，建築物等の用途，形態又は意匠の制限，垣又は柵の構造の制限を定める。また，安全で快適な歩行空間を確保するため，壁面の位置の制限を設けるとともに，壁面後退区域において，工作物の設置の制限を定める。
	その他当該地区の整備，開発保全の方針	ゆとりとうるおいのある街並みを形成し，水と緑あふれる都市空間を創出するため，親水空間の整備や公共空間及び宅地内の緑化に努める。

地区 整 備 計 画	地区施設の配置 及び規模		<table border="1"> <tr> <th>種 類</th> <th>名 称</th> <th>面 積</th> <th colspan="2">備 考</th> </tr> <tr> <td>広 場</td> <td>広 場 1 号</td> <td>約 6,000 m²</td> <td colspan="2">—</td> </tr> </table>				種 類	名 称	面 積	備 考		広 場	広 場 1 号	約 6,000 m ²	—	
	種 類	名 称	面 積	備 考												
	広 場	広 場 1 号	約 6,000 m ²	—												
	地区の 区 分	名 称 面 積	中央地区 約 4.7 ha	南地区 約 1.6 ha	北地区 約 1.0 ha	東地区 約 1.7ha										
	建築物等の 用途の制限		風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条第 1 項各号に掲げる風俗営業及び同条第 6 項各号に掲げる店舗型風俗特殊営業の用に供する建築物は建築してはならない。													
	壁面の位置の 制限		<p>建築物の壁又はこれに代わる柱の面は、計画図に示す壁面の位置の制限を超えて建築してはならない。</p> <table border="1"> <tr> <th colspan="2">壁面の位置を制限する境界線</th> <th>建築物の外壁等から道路境界線 又は地区施設までの距離</th> </tr> <tr> <td rowspan="3">計画図 に示す 境界線</td> <td>1号壁面制限</td> <td>2.0m以上</td> </tr> <tr> <td>3号壁面制限</td> <td>2.0m以上</td> </tr> <tr> <td>4号壁面制限</td> <td>1.5m以上</td> </tr> </table> <p>ただし、次に掲げるものについてはこの限りではない。 ①建築物の地盤面下の部分 ②交番、公衆便所その他これらに類する公益上必要な建築物 ③公共用歩廊、歩行者の安全上設置するへい等公共上必要なもの</p>			壁面の位置を制限する境界線		建築物の外壁等から道路境界線 又は地区施設までの距離	計画図 に示す 境界線	1号壁面制限	2.0m以上	3号壁面制限	2.0m以上	4号壁面制限	1.5m以上	—
	壁面の位置を制限する境界線		建築物の外壁等から道路境界線 又は地区施設までの距離													
	計画図 に示す 境界線	1号壁面制限	2.0m以上													
		3号壁面制限	2.0m以上													
		4号壁面制限	1.5m以上													
工作物の設置の 制限		壁面の位置の制限として定められた限度の線と敷地境界線との間の土地の区域においては、自転車や歩行者等を誘導する交通標識、公共案内板以外の広告物、看板など、通行の妨げになるような工作物を設置してはならない。ただし、3号壁面制限の定められた区域における道路境界線から 1.0メートル以上の部分については、この限りではない。			—											
建築物等の形態 又は意匠の制限		<p>建築物等は、本市の顔となる魅力的な都市景観を形成するとともに、地区の美観・風致などを良好に維持する落ち着いたある色彩・構造のものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 建築物の屋根、外壁若しくはこれに代わる柱の色彩は、原色を避け、宇都宮市の新たな玄関口にふさわしい落ち着いたある色調とする。 2 屋外広告物や建築物の内側、窓ガラスに直接貼る若しくは描く又は窓に近接した場所に設置する屋内広告物は、過大とならず地区と調和するよう、色調、大きさ、設置場所に留意したものとする。 3 高架水槽等の屋外設置物及び工作物は、地上や周囲からの景観に配慮したものとする。 														
垣又は柵の構造 の制限		<p>次に掲げる境界線（以下「境界線等」という。）に面して垣又は柵を設ける場合の構造は、原則として生垣又は透視可能なフェンスとする。（高さ 60 センチメートル以下の部分を除く。）ただし、管理上やむを得ず設置する塀で、境界線等から 60 センチメートル以上後退し、後退した部分を緑化したものはこの限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> ①壁面の位置の制限が定められている場合は、壁面の位置の制限として定められた限度の線（ただし、3号壁面制限においては道路境界線から 1.0メートルの位置とする。） ②壁面の位置の制限が定められていない場合は、前面道路の境界線 			—											

「区域、地区の区分及び地区施設の配置は計画図表示のとおり」

理由

宇都宮駅やL R Tの停留場からの交流広場や立地施設、周辺街区への歩行者動線などの連続性の確保、景観の調和を図るなど、一体感が醸成された都市空間の形成を図るため、本案のとおり変更するものである。

新旧対照表

〔 〕は変更前を示す

名 称	宇都宮駅東口地区地区計画	
位 置	宇都宮市宮みらいの全部並びに川向町，元今泉1丁目，宿郷1丁目，東宿郷1丁目及び東宿郷2丁目の各一部	
面 積	約 9. 0 h a	
地区計画の目標	<p>本地区は，広域交通の要衝であるJR宇都宮駅の東側に位置し，県都の玄関口として，また東部地域に広がるテクノポリス等の高度技術産業ゾーンの玄関口となる立地特性を活かし，本市のまちづくりをリードする新たな都市拠点づくりを目指している。</p> <p>本地区計画では，都市基盤施設の整備とともに高次な都市機能の集積や多様な都市機能を配置し，本市の顔として魅力と風格を備えた良好な都市空間を形成するため，①交流の拠点となる広場の整備，②ゆとりとうるおいのある歩行空間の確保，③美しく魅力的な駅前景観の創出を目標に定め，計画的な市街地の形成を誘導する。</p>	
区域の整備，開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>土地の適正な高度利用を推進するとともに，地区の特性に応じた都市機能を導入し，新たな都市拠点にふさわしい良好な市街地の形成を誘導するため，次の方針を定める。</p> <p>1. 中央地区 商業・業務・宿泊・産業・情報・公共公益施設等の多様な都市機能を複合的に導入し，駅前広場や交流広場の整備とともに機能的で賑わいのある都市空間の形成を図る。</p> <p>2. 北地区，南地区，東地区 周辺環境との調和を図りながら商業，業務，住居施設等を誘導し，良好な市街地の形成を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	駅前広場や中央地区に建設する拠点施設と連携し，多くの人や様々な情報が集い，交流する広場を整備する。
	建築物等の整備の方針	美しく魅力的な駅前景観を創出するため，建築物等の用途，形態又は意匠の制限，垣又は柵の構造の制限を定める。また，安全で快適な歩行空間を確保するため，壁面の位置の制限を設けるとともに，壁面後退区域において，工作物の設置の制限を定める。
	その他当該地区の整備，開発保全の方針	ゆとりとうるおいのある街並みを形成し，水と緑あふれる都市空間を創出するため，親水空間の整備や公共空間及び宅地内の緑化に努める。

地区 整 備 計 画	地区施設の配置 及び規模		<table border="1"> <tr> <th>種 類</th> <th>名 称</th> <th>面 積</th> <th colspan="2">備 考</th> </tr> <tr> <td>広 場</td> <td>広 場 1 号</td> <td>約 6,000 m²</td> <td colspan="2">—</td> </tr> </table>				種 類	名 称	面 積	備 考		広 場	広 場 1 号	約 6,000 m ²	—					
			種 類	名 称	面 積	備 考														
			広 場	広 場 1 号	約 6,000 m ²	—														
	<table border="1"> <tr> <th>種 類</th> <th>名 称</th> <th>面 積</th> <th colspan="2">備 考</th> </tr> <tr> <td>広 場</td> <td>広 場 1 号</td> <td>約 5,000 m²</td> <td colspan="2">—</td> </tr> </table>				種 類	名 称	面 積	備 考		広 場	広 場 1 号	約 5,000 m ²	—							
	種 類	名 称	面 積	備 考																
	広 場	広 場 1 号	約 5,000 m ²	—																
	地区の 区 分	名 称 面 積	中央地区 約 4.7 ha	南地区 約 1.6 ha	北地区 約 1.0 ha	東地区 約 1.7ha														
	建築物等の 用途の制限		風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条第 1 項各号に掲げる風俗営業及び同条第 6 項各号に掲げる店舗型風俗特殊営業の用に供する建築物は建築してはならない。																	
	壁面の位置の 制限		<p>建築物の壁又はこれに代わる柱の面は、計画図に示す壁面の位置の制限を超えて建築してはならない。</p> <table border="1"> <tr> <td colspan="2">壁面の位置を制限する境界線</td> <td colspan="2">建築物の外壁等から道路境界線 又は地区施設までの距離</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">計画図 に示す 境界線</td> <td>1号壁面制限</td> <td colspan="2">2.0m以上</td> </tr> <tr> <td>3号壁面制限</td> <td colspan="2">2.0m以上</td> </tr> <tr> <td>4号壁面制限</td> <td colspan="2">1.5m以上</td> </tr> </table> <p>ただし、次に掲げるものについてはこの限りではない。</p> <ul style="list-style-type: none"> ①建築物の地盤面下の部分 ②交番、公衆便所その他これらに類する公益上必要な建築物 ③公共用歩廊、歩行者の安全上設置するへい等公共上必要なもの 			壁面の位置を制限する境界線		建築物の外壁等から道路境界線 又は地区施設までの距離		計画図 に示す 境界線	1号壁面制限	2.0m以上		3号壁面制限	2.0m以上		4号壁面制限	1.5m以上		—
	壁面の位置を制限する境界線		建築物の外壁等から道路境界線 又は地区施設までの距離																	
計画図 に示す 境界線	1号壁面制限	2.0m以上																		
	3号壁面制限	2.0m以上																		
	4号壁面制限	1.5m以上																		
工作物の設置の 制限		壁面の位置の制限として定められた限度の線と敷地境界線との間の土地の区域においては、自転車や歩行者等を誘導する交通標識、公共案内板以外の広告物、看板など、通行の妨げになるような工作物を設置してはならない。ただし、3号壁面制限の定められた区域における道路境界線から 1.0メートル以上の部分については、この限りではない。			—															
建築物等の形態 又は意匠の制限		<p>建築物等は、本市の顔となる魅力的な都市景観を形成するとともに、地区の美観・風致などを良好に維持する落ち着いたある色彩・構造のものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 建築物の屋根、外壁若しくはこれに代わる柱の色彩は、原色を避け、宇都宮市の新たな玄関口にふさわしい落ち着いたある色調とする。 2 屋外広告物や建築物の内側、窓ガラスに直接貼る若しくは描く又は窓に近接した場所に設置する屋内広告物は、過大とならず地区と調和するよう、色調、大きさ、設置場所に留意したものとする。 3 高架水槽等の屋外設置物及び工作物は、地上や周囲からの景観に配慮したものとする。 																		
垣又は柵の構造 の制限		<p>次に掲げる境界線（以下「境界線等」という。）に面して垣又は柵を設ける場合の構造は、原則として生垣又は透視可能なフェンスとする。（高さ 60 センチメートル以下の部分を除く。）ただし、管理上やむを得ず設置する塀で、境界線等から 60 センチメートル以上後退し、後退した部分を緑化したものはこの限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> ①壁面の位置の制限が定められている場合は、壁面の位置の制限として定められた限度の線（ただし、3号壁面制限においては道路境界線から 1.0メートルの位置とする。） ②壁面の位置の制限が定められていない場合は、前面道路の境界線 			—															

「区域、地区の区分及び地区施設の配置は計画図表示のとおり」

都市計画の案の理由書

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）
宇都宮駅東口地区地区計画

2 理由

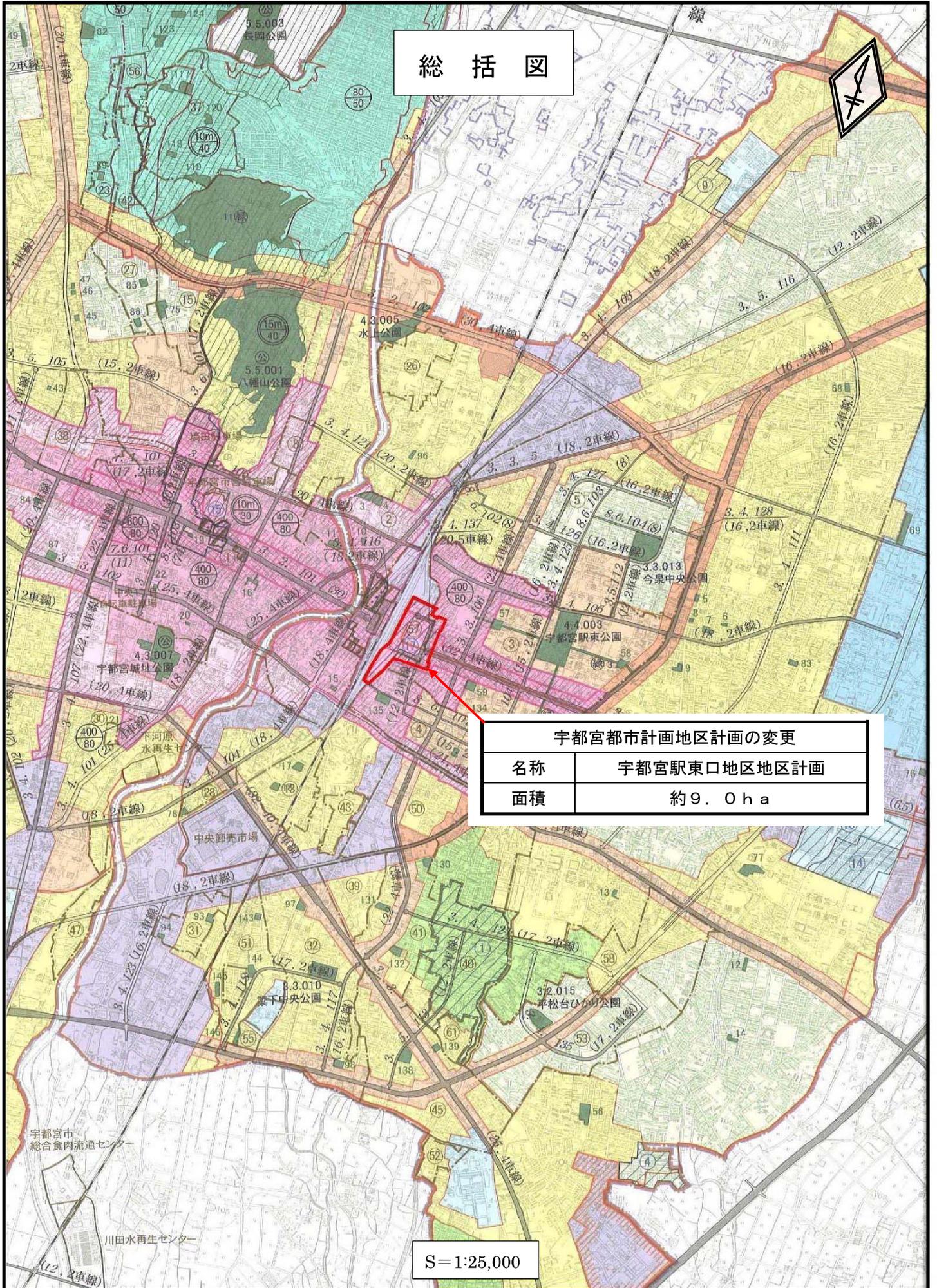
宇都宮市では、「ネットワーク型コンパクトシティ」の実現のため、都市計画の基本方針として、土地利用や都市整備の方向性などを位置づけた、第3次宇都宮市都市計画マスタープランを策定しており、宇都宮駅東口地区を含む中心市街地においては、JR宇都宮駅周辺などでの土地の高度利用を図るとともに、高次で多様な機能の集積を誘導する都市拠点として位置づけられている。

宇都宮駅東口地区については、関東北部をリードする魅力と風格ある広域都市拠点づくりを推進するため、平成17年度から基盤整備を図り、宇都宮駅東口土地地区画整理事業により駅前広場や道路などが整備され、平成18年度に宇都宮駅東口地区地区計画が都市計画決定された。

さらに、平成20年度には景観形成重点地区の区域指定に併せ、当該地区計画の区域を拡大し、建築物等の用途及び形態・意匠の誘導を図り、平成30年1月には広域都市拠点形成を目指した地区の整備方針を策定した。

今回、地区整備に併せJR宇都宮駅やLRTの停留場からの交流広場や立地施設、周辺街区への歩行者動線などの連続性の確保、景観の調和など、一体感が醸成された都市空間の形成を図るため、当該地区施設広場1号を変更するものである。

総括図

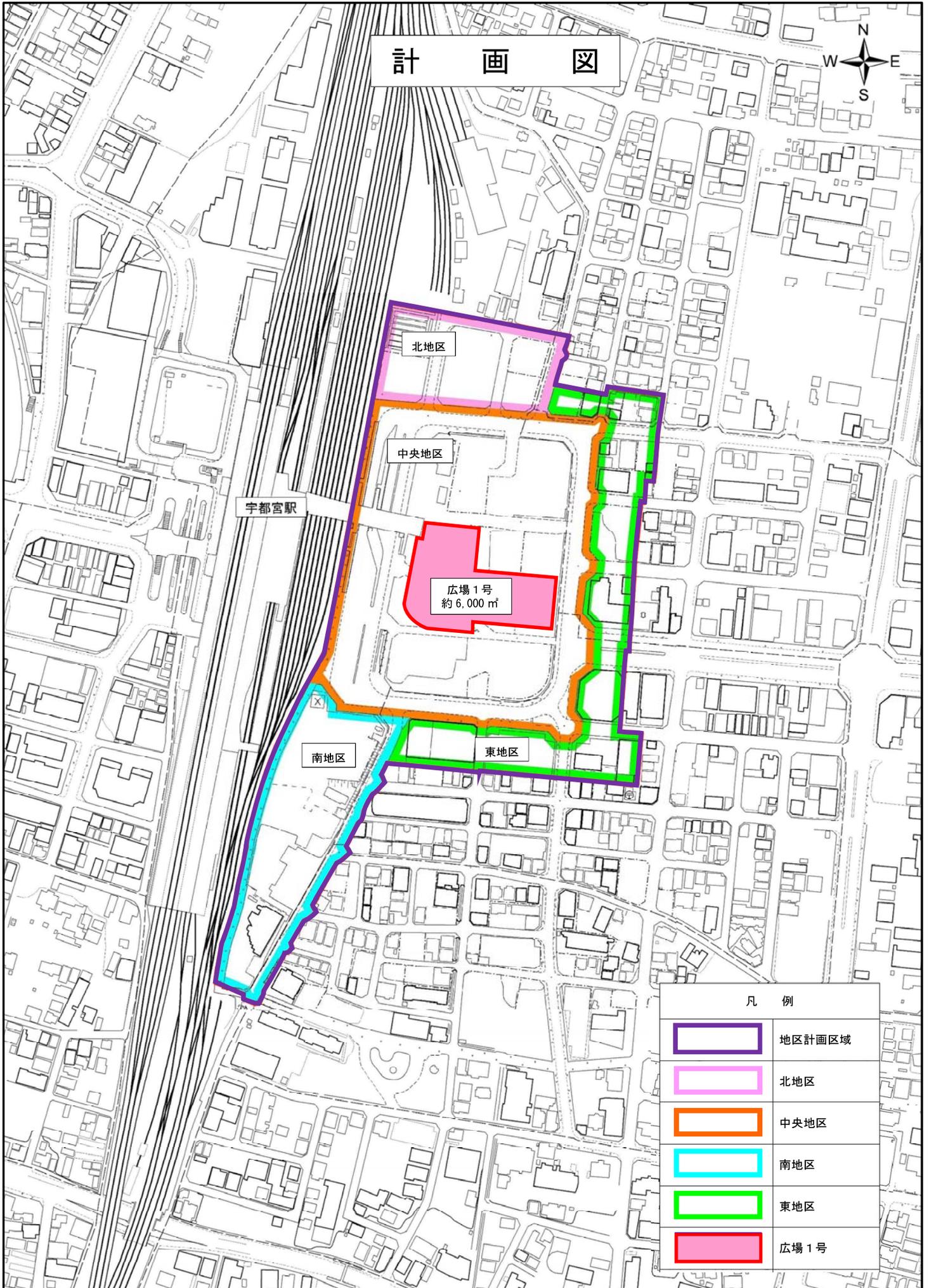


宇都宮都市計画地区計画の変更

名称	宇都宮駅東口地区地区計画
面積	約9.0ha

S=1:25,000

計 画 図



凡 例

	地区計画区域
	北地区
	中央地区
	南地区
	東地区
	広場1号