

議案第 1 号・第 2 号 説明資料

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)

# 宇都宮都市計画用途地域の変更及び宇都宮駅東口地区地区計画の変更

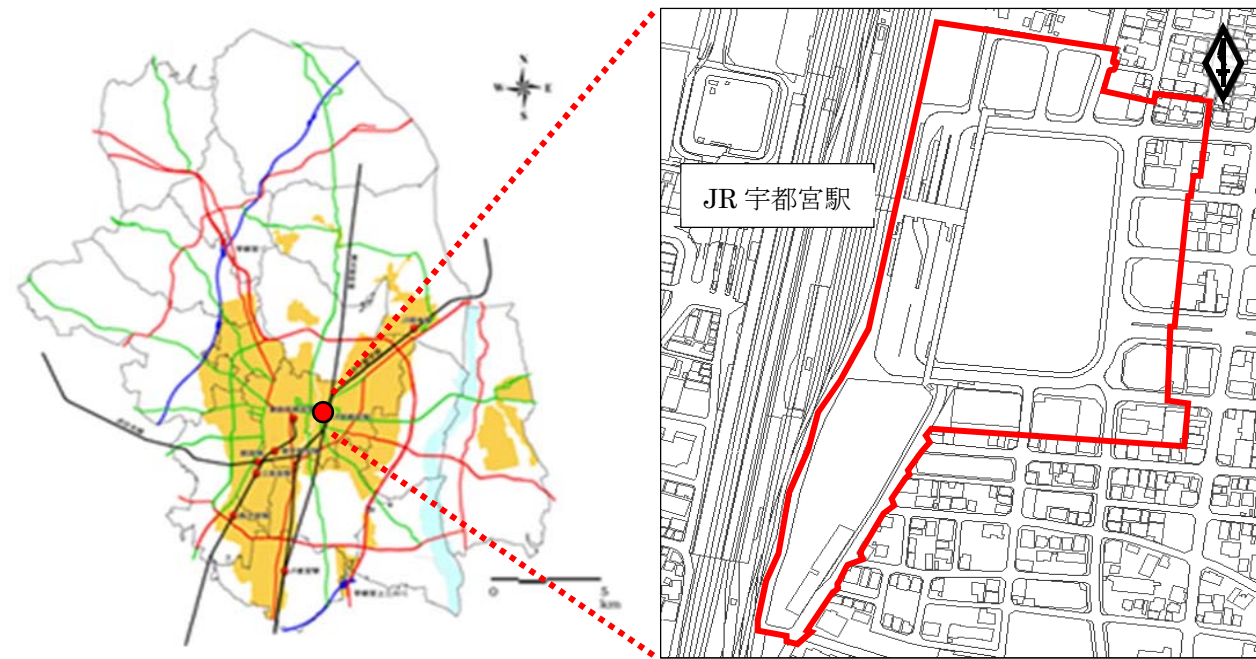
説明資料 1

## 1. 宇都宮駅東口地区

宇都宮駅東口地区は、広域かつ域内交通の要衝に位置しており、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た拠点形成が求められている地区である。

このため、平成17年度から基盤整備を図り、宇都宮駅東口土地区画整備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・意匠の制限を定め、計画的な市街地の形成を誘導しているところである。

また、県都の顔にふさわしい風格や魅力を備えた新たな都市空間の形成を目指すなか、平成30年1月に当地区の整備方針を策定し、その実現に向けて、宇都宮駅やLRTの停留場から周辺街区への歩行者動線などの連続性の確保や景観の調和、都市の魅力向上などに資するコンベンション施設や都市型の商業施設などの立地施設など、一体感が醸成された都市空間の形成を図るものである。



### 計 画 図

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

特例容積率適用地区区域界  
 (宇都宮駅東口地区)

## 2. 宇都宮駅東口の用途地域

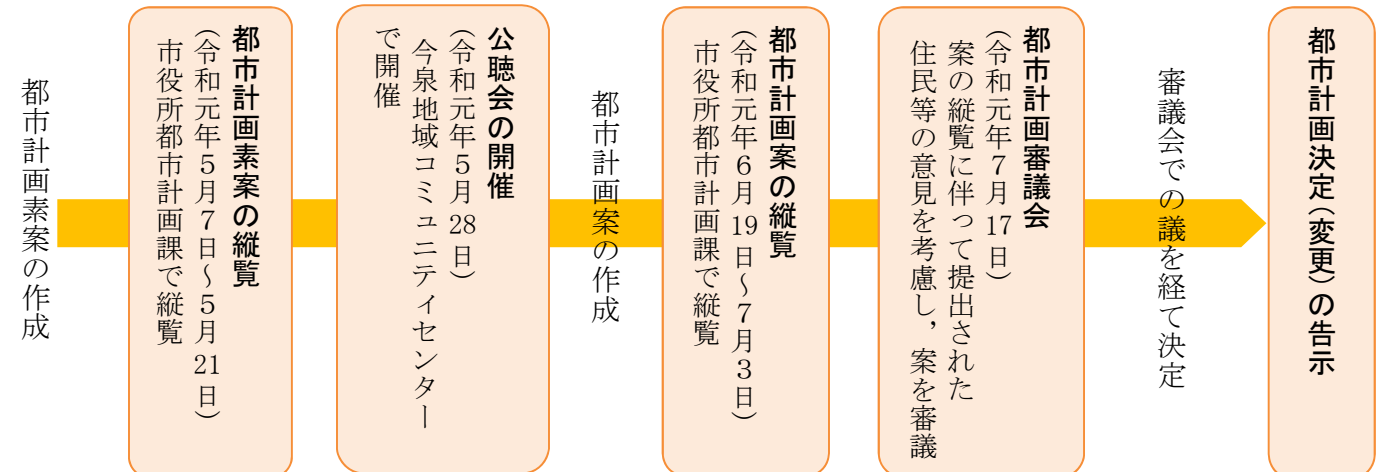
### (1) 用途地域の変更理由

宇都宮駅東口地区整備事業は、多様で複合的な都市機能の効果的な配置を図るものであることから、地区内において容積率の再配分により、効率的で柔軟な土地利用を図るため、宇都宮駅東口地区の中央街区に「特例容積率適用地区」を定めるものである。

### (2) 用途地域の変更内容

用途地域	容積率/建ぺい率	変更前	変更案	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	—

## 3. 用地地域変更の今後のスケジュール



#### 4. 宇都宮駅東口の地区計画

##### (1) 地区計画の変更理由

コンベンション施設と連携したイベント開催やLRT停留場等との連続性を確保した交流広場となるよう、宇都宮駅東口地区地区計画に定めている地区施設広場1号の配置及び規模を変更する。

##### (2) 地区計画の変更内容

###### 【広場の配置及び規模】

	種類	名称	面積	備考
変更前	広場	広場1号	約5,000㎡	—
変更案	広場	広場1号	約6,000㎡	—

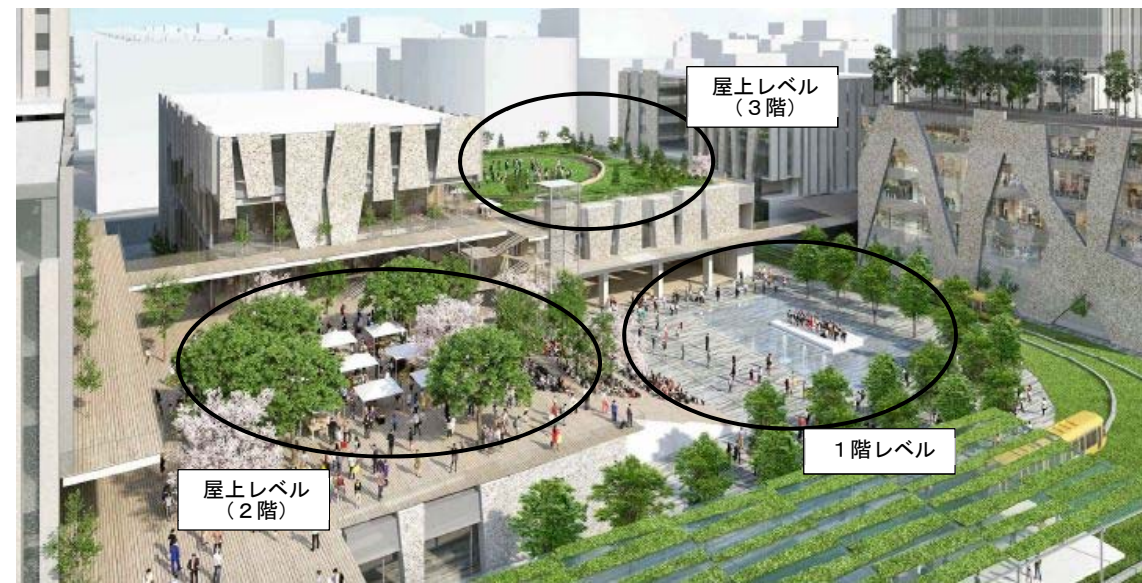
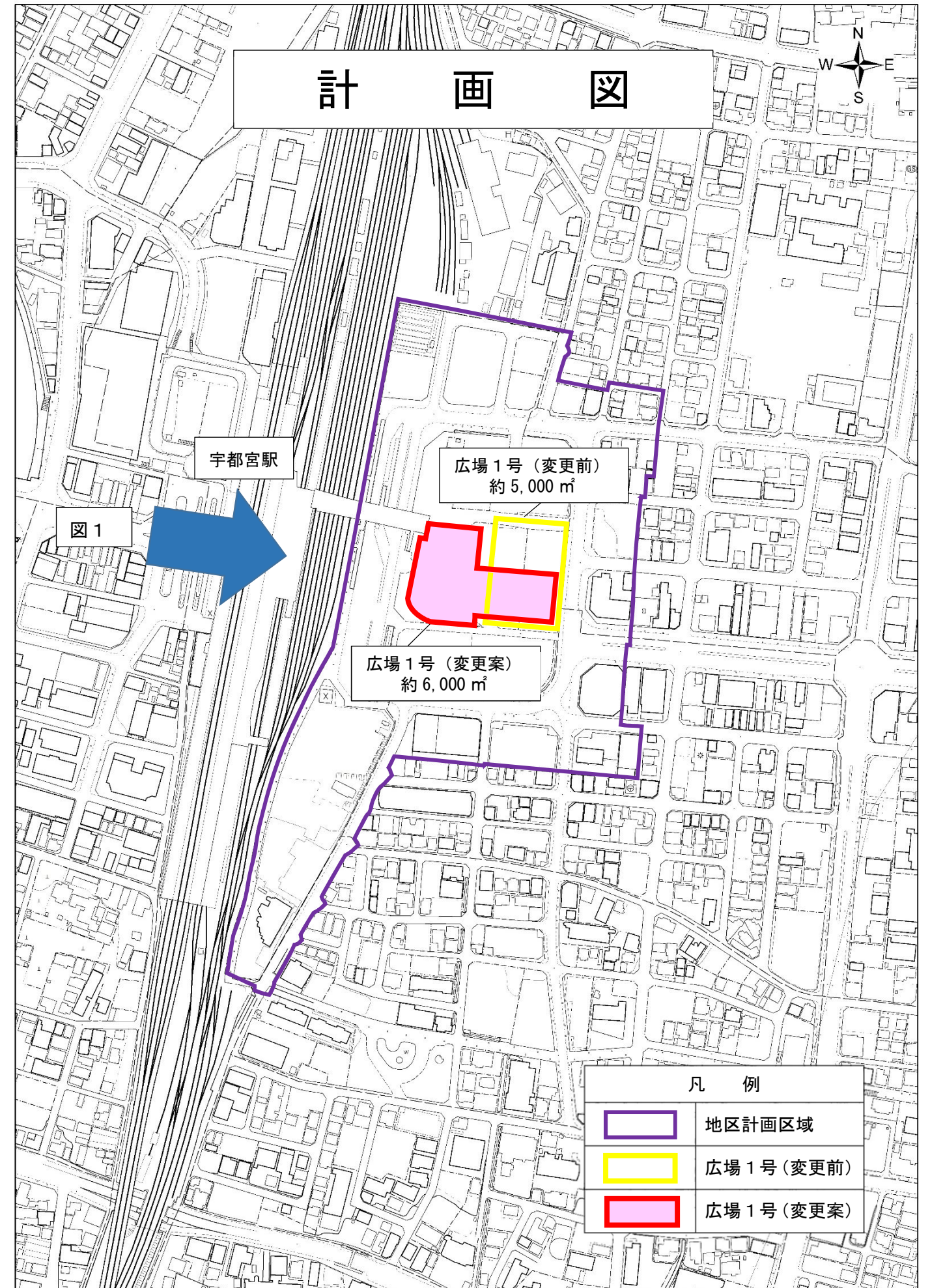
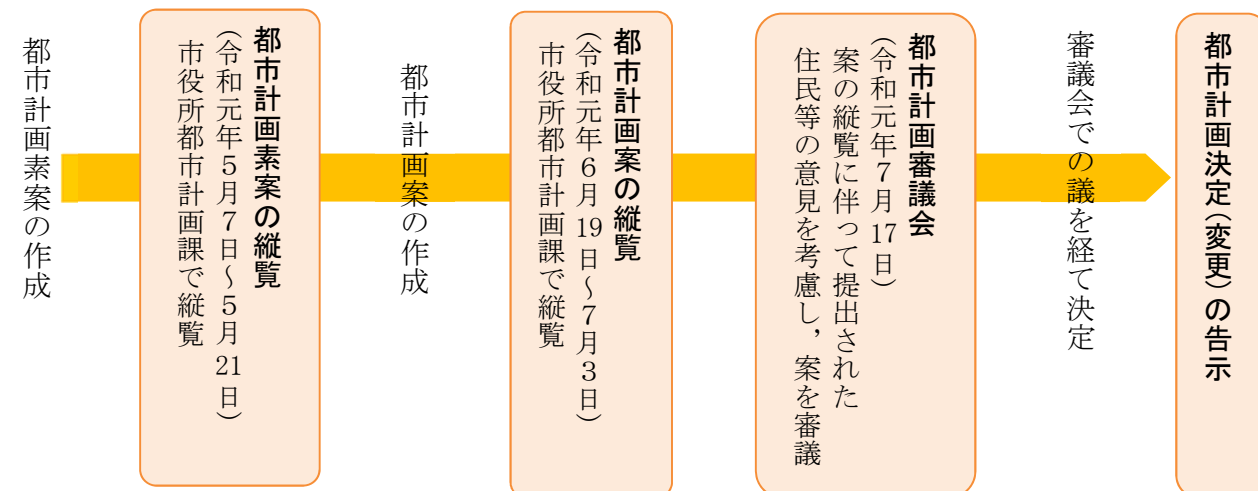


図1 JR宇都宮駅から広場を見たパース

#### 5. 地区計画変更の今後のスケジュール



## 宇都宮都市計画地区計画の変更に係る意見書

## 1 縦覧期間

令和元年6月19日から7月3日まで

## 2 意見書提出件数 : 1件

## 3 意見書の内容と意見に対する市の見解

意見書の内容（原文転記）	意見に対する市の見解
1 変更理由を考えても広場1号,約1,000㎡増になる各広場理由が不足している。	1 駅やLRTの利用者,各施設の利用者など,多くの人々が集い交流する広場の面積を確保するとともに,地区の特性を活かし,コンベンション施設と連携したイベント開催やLRT停留場等との連続性を確保した交流広場の形成など,地区の一体感が醸成される広場を整備するものです。
2 東西自由通路に接続広場の考え方が屋上レベル(2階)デッキ式であり,通路と広場にする。	2 JR宇都宮駅直結の東西自由通路から広場の2階レベルに直接アクセスでき,そこから広場の1階レベルにアクセスできるものです。
3 広場1号(各場所の特徴)不足	3 1の意見に対する市の見解に記載のとおりではありますが,地区の特性を活かし,各施設やLRT停留場等との一体感が醸成される広場となっております。
4 広場1号(屋上レベル(2階)から(1階レベル)までの傾斜が有り,改善する。	4 広場の1階レベル及び2階レベルへの歩行者動線の連続性や円滑なアクセス性を確保するため,階段を設けております。 なお,階段につきましては,広場でのイベント開催時などにおいては,客席としても利用できるものとなっております。 また,誰もが安心して利用できる広場となるよう,エレベータを設置するなど,バリアフリーに配慮した整備を行います。
5 子供広場が有りますか。	5 小さなお子様から高齢者まで幅広い方が集い,憩い,交流できる広場を整備します。