

宇都宮都市計画用途地域の変更について

(宇都宮大学東南部第2土地区画整理事業区域)

1. 都市計画変更の趣旨

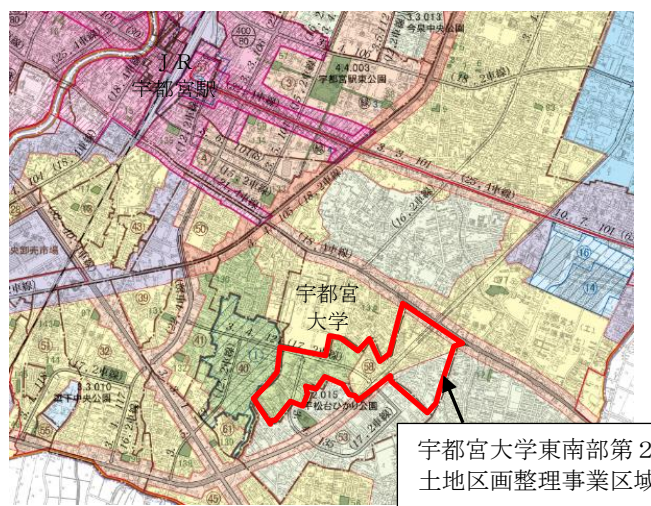
宇都宮大学東南部第2土地区画整理事業による都市基盤整備の進展にあわせ、安全・安心で快適な居住環境の形成に資する土地利用を誘導するため、用途地域の変更を行うもの

2. 土地利用の現況等

本区域は、JR宇都宮駅から南東へ約2kmに位置し、区域の北西には宇都宮大学峰キャンパスが隣接する地区である。

現況土地利用は、都市計画道路3・3・102宇都宮水戸線や市道981号線、356号線(久部街道)の沿道に商業、業務施設が立地しているが、地区全体では一般住宅や共同住宅が多数立地している。

一方で、市街化が進行しているものの、道路、公園などの都市基盤が不足しており、防災面からも都市基盤整備が課題となっていることから、隣接する宇都宮大学東南部第1土地区画整理事業区域と一体で、土地区画整理事業において都市計画道路3・3・105産業通りをはじめとする道路や公園などを計画的に整備することにより、安全・安心で快適な居住環境の形成に取り組んでいる。



宇都宮大学東南部第2土地区画整理事業区域

3. 用途地域の変更の理由

現在、本区域においては、これまでの土地利用の特性を踏まえた住居を主体とした用途地域を定めている。

そのような中、土地区画整理事業による都市基盤整備の進展により、土地利用の転換が図られることから、安全・安心で快適な居住環境の形成に資する土地利用を誘導するため、当該区域の特性に応じて用途地域を変更する。

変更する用途地域については、本市の道路ネットワークの骨格をなす都市計画道路3・3・105産業通りや都市計画道路3・3・102宇都宮水戸線沿道においては、道路利用者や近隣住民の利用を想定した商業施設や業務施設などの立地による利便性の向上や経済活動の増進を図るため「第2種住居地域」を定め、それらの後背地においては、良好な住環境を保護しつつ、生活に必要な身近な便利施設などの立地による日常生活における一定の利便性を確保するため「第2種中高層住居専用地域」を定める。

4. 用途地域変更の概要

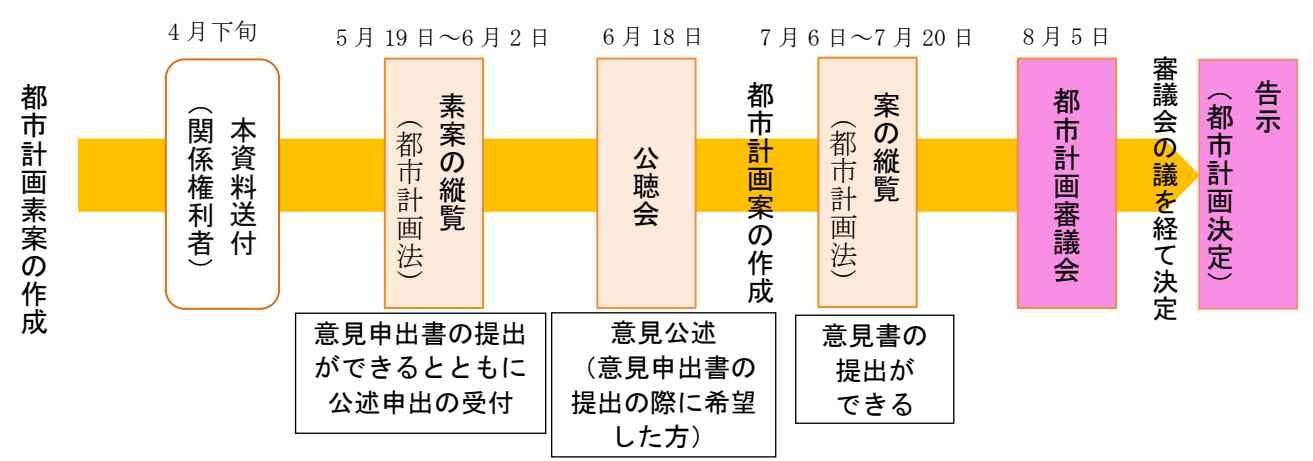
■用途地域と建築物の制限の例 (○：立地可能 ×：立地不可 下線部は立地における制限)
【現行】

用途地域 (指定箇所)	住宅 共同住宅等	兼用住宅	店舗等	事務所等	その他
第1種中高層住居専用地域			○ ・店舗等の床面積 <u>500㎡以下</u> ・2階以下 ・種類制限有 ⇒コンビニ等	×	
第2種中高層住居専用地域	○	○ 非住居部分が <u>50㎡以下かつ</u> <u>延べ床面積の</u> <u>1/2未満</u>	○ ・店舗等の床面積 <u>1,500㎡以下</u> ・2階以下 ⇒ドラッグストア等	○ ・事務所等の <u>床面積</u> <u>1,500㎡以下</u> ・2階以下	病院、診療所、 老人ホーム、 保育園など 生活に必要な 施設の 立地も可能
第1種住居地域			○ ・店舗等の床面積 <u>3,000㎡以下</u> ⇒スーパー等	○ ・事務所等の <u>床面積</u> <u>3,000㎡以下</u>	
第2種住居地域			○ ・店舗等の床面積 <u>10,000㎡以下</u> ⇒複合店舗等	○	

【変更案】

用途地域 (指定箇所)	住宅 共同住宅等	兼用住宅	店舗等	事務所等	その他
第2種中高層住居専用地域 (産業通り等沿線 の後背地)	○	○ 非住居部分が <u>50㎡以下かつ</u> <u>延べ床面積の</u> <u>1/2未満</u>	○ ・店舗等の床面積 <u>1,500㎡以下</u> ・2階以下 ⇒ドラッグストア等	○ ・事務所等の <u>床面積</u> <u>1,500㎡以下</u> ・2階以下	病院、診療所、 老人ホーム、 保育園など 生活に必要な 施設の 立地も可能
第2種住居地域 (産業通り・宇都宮 水戸線沿線)			○ ・店舗等の床面積 <u>10,000㎡以下</u> ⇒複合店舗等	○	

5. スケジュール



■用途地域変更（案）新旧対象図：宇都宮大学東南部第2土地区画整理事業区域

