

宇都宮駅東口地区整備事業に関する都市計画について

- (1) 宇都宮都市計画用途地域の変更 (宇都宮市決定)
- (2) 宇都宮都市計画防火地域及び準防火地域の変更 (宇都宮市決定)
- (3) 宇都宮都市計画地区計画の決定 「宇都宮駅東口地区地区計画」(宇都宮市決定)

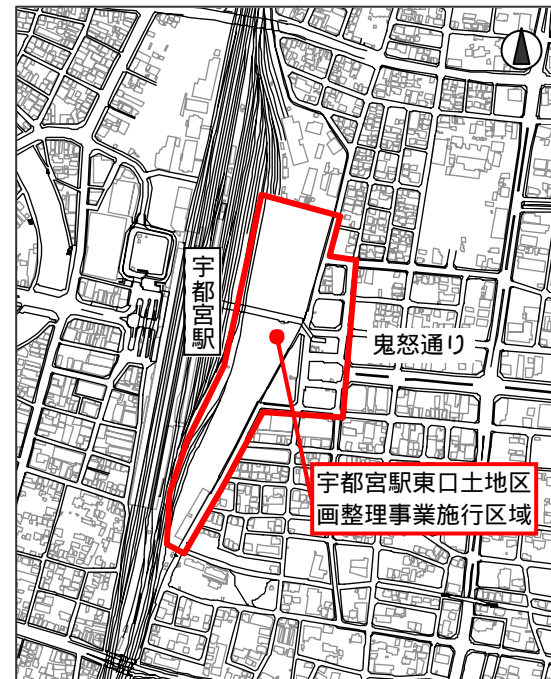
1 主旨

宇都宮駅東口地区において、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の増進を図り、県都・宇都宮の玄関口にふさわしい都市環境の整備を図るため、用途地域の変更、防火地域及び準防火地域の変更及び地区計画を決定するもの。

2 地区の位置と現況

宇都宮駅東口地区は、JR宇都宮駅の東側に位置し、広域交通の結節点として、県都の東の玄関口だけでなく、テクノポリス等の高度技術産業ゾーンの玄関口にも位置づけられている。なお、本地区は、市有地及び鉄道施設跡地等からなる面積7.3haの区域であり、現在の土地所有は、宇都宮市、東日本旅客鉄道株式会社及び私有地となっている。

宇都宮駅東口土地区画整理事業については、平成17年4月の都市計画決定、同6月の事業認可取得を受け、平成18年2月に全ての街区の仮換地を指定、保留地を設定し、現在、事業推進に取り組んでいる。



現況写真(左上), 中心市街地の構造図(左下), 区域図(右)

3 上位計画による位置付け

(1) 宇都宮市都市計画マスタープラン(平成12年12月)

都市構造と整備の方向	JR宇都宮駅東口地区は、将来都市構造の中で都市拠点の一つに位置付けられている。本地区においては、広域都市圏の新たな都市拠点として、土地の高度利用を図りながら、本市の顔としての魅力と風格を備えるとともに、広域的に人、もの、情報等を集め、さまざまな交流を可能とするまちづくりを行う。
土地利用の方針	広域鉄道の結節点であるJR宇都宮駅周辺に都心商業業務地を配置し、商業業務施設と公共施設との一体整備、商業業務機能と調和した都市型の中高層住宅の立地を誘導するなど、土地の高度化を図る。
都市施設の整備方針	公共交通の一層の利用拡大を図るため、宇都宮駅東口地区整備事業を推進し、駅前広場、バスターミナル、駐車場、駐輪場、歩行者通路などの整備を総合的に推進する。
都市景観形成の方針	鉄道駅周辺における都市の顔づくりを推進するため、地区計画等の活用により、周辺環境と調和のとれた、個性と風格ある都市景観の形成を図る。

(2) 宇都宮都心部グランドデザイン(平成14年8月)

関東北部の発展をリードする都市づくりの核となる都心部整備の目標像として、「中核都市宇都宮にふさわしい賑わいと高次な都市機能を備えた多様性のあるまち」を目指し、活力ある産業交流都心づくり、魅力ある生活文化交流都心づくりなどに向けて、中心地区(センターコア)とJR宇都宮駅周辺地区(JRコア)の二つの都心核構想が示され、二つの核の適切な役割分担と連携のもと、都心部全体の発展を先導していくことが示されている。

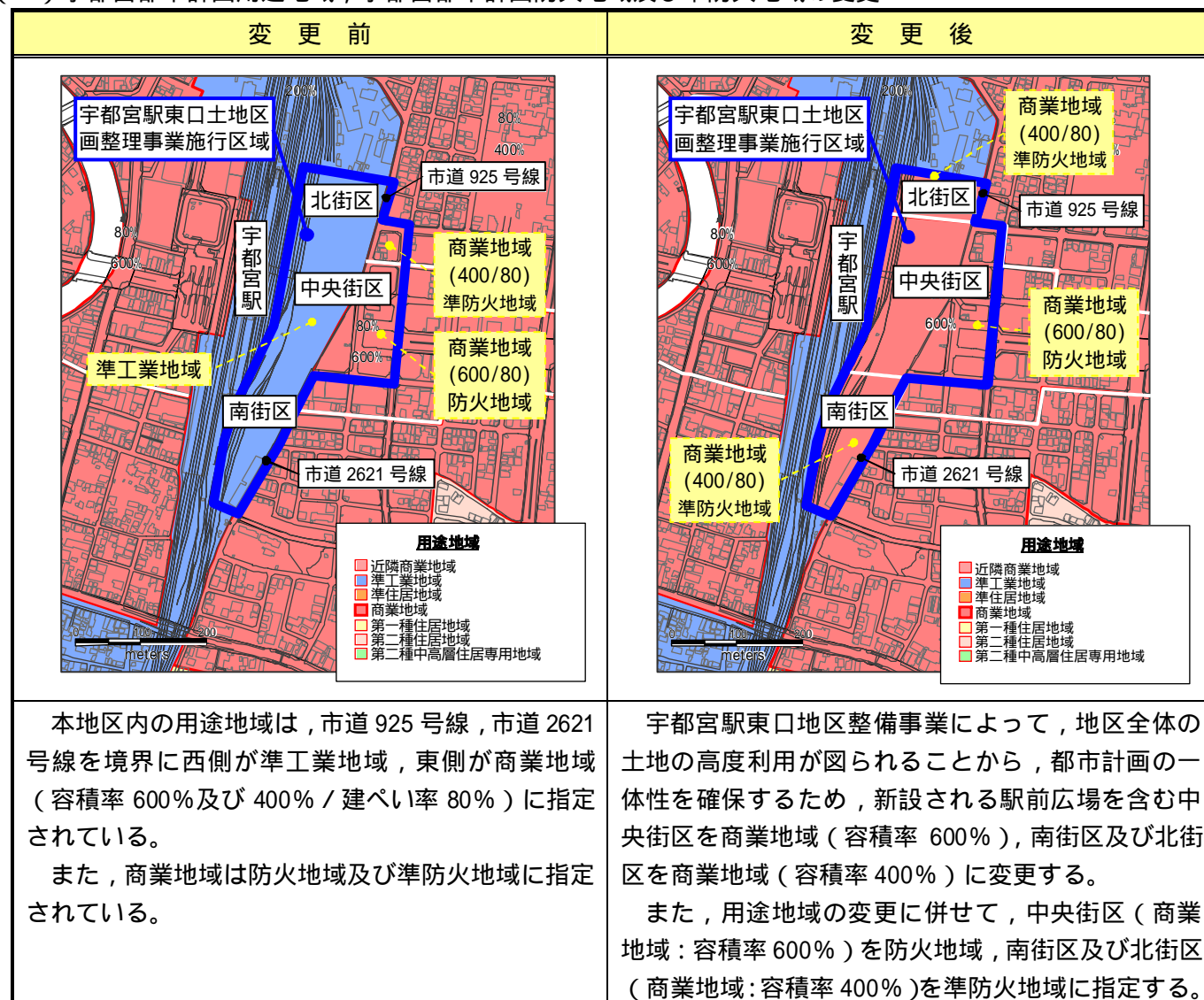
JR宇都宮駅周辺地区 (JRコア)	<p>関東北部、全国さらには海外にも開かれた県都宇都宮市の玄関口として、またテクノポリス等の高度技術産業ゾーンの玄関口として、国際、全国的な中枢機能の集積及び広範な地域を対象とする質の高い高次な都市機能の集積を図り、関東北部地域をリードする新たな広域交流拠点の形成を目指す。</p> <p>新たな都心核を形成する拠点づくり 交通結節点としての拠点づくり 県都宇都宮の玄関口としての顔づくり</p>
-------------------	--

(3) 宇都宮駅東口地区整備基本計画(平成17年6月)

駅東口地区整備の目的	<p>県都の玄関口として、北関東の中核都市としての拠点性を高めるまちづくりを推進する。</p> <p>長期的なまちづくりの視点に立ち、産業の集積、情報交流の促進や賑わい創出に資する施設の整備により、新たな都市拠点の形成を目指す。</p>
整備テーマ	21世紀のまちづくりをリードする産業・情報・交流の新たなゲートシティ
整備コンセプト	<p>シティセールスの新たな舞台づくり 人と環境にやさしいまちづくり</p> <p>持続的に発展するまちづくり 新しいライフスタイルのステージづくり</p>
土地利用の方針	土地の有効活用を図り、地区全体の一体的・計画的な整備を行うとともに、県都の玄関口にふさわしい魅力ある都市景観の形成を図るため、地区計画等の導入を検討する。

4 都市計画素案の内容

(1) 宇都宮都市計画用途地域、宇都宮都市計画防火地域及び準防火地域の変更



(2) 宇都宮都市計画地区計画の決定 「宇都宮駅東口地区 地区計画」

基本的な考え方

県都の玄関口にふさわしい魅力と風格を備えた都市景観を創出するため、建築物等の形態又は意匠の制限を行う。また、良好かつ健全な都市環境の形成にふさわしくない風俗営業等の建築を禁止する。

ゆとりある歩行空間を確保するため、建築物等の壁面の位置の制限を行う。

新たな都市拠点にふさわしいイベントや活動の場となる（仮称）交流広場と中央地区内に想定している LRT 導入用地は、地区施設（広場）として定める。

地区計画の内容

項目	内容
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、交流の拠点となる広場の整備、ゆとりとうるおいのある歩行空間の確保、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	<p>土地利用の方針</p> <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（仮称）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 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>
	<p>地区施設の整備の方針</p> <p>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。</p>
	<p>建築物等の整備の方針</p> <p>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。</p>
その他当該地区の整備、開発保全の方針	<p>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。</p>

用途地域の変更概要

用途地域	容積率 / 建ぺい率	宇都宮駅東口地区	
		変更前	変更後
商業地域	400 / 80	約 0.6 h a	約 2.7 h a
	600 / 80	約 1.9 h a	約 4.6 h a
準工業地域	200 / 60	約 4.8 h a	-
合計		約 7.3 h a	約 7.3 h a

防火地域及び準防火地域の変更概要

種類	面積	宇都宮駅東口地区	
		変更前	変更後
防火地域	約 76.0 h a (約 73.3 h a)	約 1.9 h a	約 4.6 h a
準防火地域	約 370.2 h a (約 368.0 h a)	約 0.5 h a	約 2.7 h a
合計		約 2.4 h a	約 7.3 h a

地区整備計画

項目		内容			
地区施設の配置及び規模		種類	名称	面積	備考
		広場	広場 1 号 広場 2 号	約 5,000 m ² 約 1,500 m ²	新設 新設
地区区分	名称	中央地区	南地区	北地区	
	面積	約 4.7 ha	約 1.6 ha	約 1.0 ha	
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		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。			
		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		
		2号壁面制限	3.5m以上		
		3号壁面制限	2.0m以上		
		4号壁面制限	1.5m以上		
		ただし、次に掲げるものについてはこの限りではない。 建築物の地盤面下の部分 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 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			
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。			
建築物等の形態及び意匠の制限		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色彩・構造のものとする。 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色彩のある色調とする。 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		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。 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。） 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			

計画図

