

土 地 利 用

線引きと用途地域

項目	年月日		昭和 45 年 10 月 1 日		昭和 47 年 3 月 1 日		昭和 59 年 6 月 1 日		昭和 60 年 12 月 10 日		平成 2 年 9 月 11 日	
	都市計画区域	31,253	[24.0]	31,253	[25.0]	31,253	[26.0]	31,253	[26.0]	31,216	[27.0]	
市街化区域	7,530	[76.0]	7,930	[75.0]	8,079	[74.0]	8,079	[74.0]	8,317	[73.0]		
市街化調整区域	23,723		23,323		23,174		23,174		22,899			
第一種住居専用地域			987.1	[12.4]	987.1	[12.2]	987.1	[12.3]	1,049.0	[12.6]		
第二種住居専用地域			1,219.5	[15.4]	1,286.4	[15.9]	1,286.4	[15.9]	1,417.4	[17.0]		
住居地域	1,392.0	[53.1]	3,698.0	[46.6]	3,725.0	[46.1]	3,719.9	[46.0]	3,765.0	[45.3]		
近隣商業地域			190.6	[2.4]	190.6	[2.4]	179.5	[2.2]	179.5	[2.2]		
商業地域	268.0	[10.2]	266.7	[3.4]	266.7	[3.3]	278.4	[3.4]	278.4	[3.3]		
準工業地域	399.0	[15.2]	589.9	[7.4]	615.6	[7.6]	620.1	[7.7]	620.1	[7.5]		
工業地域	270.0	[10.3]	292.6	[3.7]	322.0	[4.0]	322.0	[4.0]	322.0	[3.9]		
工業専用地域	292.0	[11.2]	685.6	[8.7]	685.6	[8.5]	685.6	[8.5]	685.6	[8.2]		
備 考	新法による決定 (当初線引き)		新法による 用途地域の決定		線引き見直し による変更 (第2回線引き)		用途地域見直し による変更		線引き見直し による変更 (第3回線引き)			

※ 第1回線引き(昭和52年)⇒宇都宮市は該当なし

項目	年月日		平成 5 年 3 月 5 日		平成 6 年 12 月 13 日		備 考	
	都市計画区域	31,216		31,216				建ぺい率 (%)
市街化区域	8,318	[27.0]	8,614	[27.6]				
市街化調整区域	22,898	[73.0]	22,602	[72.4]				
第一種住居専用地域	1,049.0	[12.6]	1,185.7	[13.8]	827.5	[9.6]	40	60
					299.3	[3.5]	50	80
					58.9	[0.7]	50	100
第二種住居専用地域	1,417.4	[17.0]	1,417.4	[16.5]			60	200
住居地域	3,766.0	[45.3]	3,792.0	[44.0]			60	200
近隣商業地域	179.5	[2.2]	179.5	[2.1]			80	200
商業地域	278.4	[3.3]	278.4	[3.2]	72.6	[0.8]	80	600
					205.8	[2.4]		400
準工業地域	620.1	[7.5]	676.4	[7.8]			60	200
工業地域	322.0	[3.9]	399.0	[4.6]			60	200
工業専用地域	685.6	[8.2]	685.6	[8.0]			60	200
備 考	欠下区画整理事業 に伴う変更		線引き見直しによる変更				面 積 : ha []内は構成比 : %	

⇒次ページ

線引きと用途地域

年月日 項目	平成 8 年 4 月 1 日	平成 9 年 5 月 15 日	平成 11 年 10 月 29 日	平成 11 年 12 月 28 日
都市計画区域	31,216	31,216	31,216	31,216
市街化区域	8,614 [27.6]	8,620 [27.6]	8,620 [27.6]	8,620 [27.6]
市街化調整区域	22,602 [72.4]	22,596 [72.4]	22,596 [72.4]	22,596 [72.4]
第一種低層 住居専用地域	1,184.6 [13.8]	1,184.6 [13.7]	1,184.6 [13.7]	1,184.6 [13.7]
第一種中高層 住居専用地域	683.8 [7.9]	683.8 [7.9]	683.8 [7.9]	683.8 [7.9]
第二種中高層 住居専用地域	766.5 [8.9]	772.5 [9.0]	772.5 [9.0]	793.6 [9.2]
第一種住居地域	2,944.9 [34.2]	2,944.9 [34.2]	2,939.9 [34.1]	2,918.8 [33.9]
第二種住居地域	559.2 [6.5]	559.2 [6.5]	562.7 [6.5]	562.7 [6.5]
準住居地域	255.3 [3.0]	255.3 [3.0]	255.9 [3.0]	255.9 [3.0]
近隣商業地域	180.2 [2.1]	180.2 [2.1]	180.3 [2.1]	180.3 [2.1]
商業地域	278.5 [3.2]	278.5 [3.2]	278.5 [3.2]	278.5 [3.2]
準工業地域	676.4 [7.8]	676.4 [7.8]	677.2 [7.9]	677.2 [7.9]
工業地域	399.0 [4.6]	399.0 [4.6]	399.0 [4.6]	399.0 [4.6]
工業専用地域	685.6 [8.0]	685.6 [8.0]	685.6 [8.0]	685.6 [8.0]
備考	法改正による 新用途地域の決定	線引き見直し による変更 (第4回線引き)	用途地域見直し による変更	用途地域見直し による変更

年月日 項目	平成 12 年 10 月 10 日	平成 13 年 11 月 1 日	備考			
都市計画区域	31,216	31,216	建ペイ率 (%)	容積率 (%)	建築物の 高さの制限	
市街化区域	8,621 [27.6]	8,621 [27.6]				
市街化調整区域	22,595 [72.4]	22,595 [72.4]				
第一種低層 住居専用地域	1,188.5 [13.8]	1,188.5 [13.8]	826.4 [9.6]	40	60	10m
			299.3 [3.5]	50	80	10m
			62.8 [0.7]	50	100	10m
第一種中高層 住居専用地域	680.8 [7.9]	685.2 [7.9]	60	200		
第二種中高層 住居専用地域	793.6 [9.2]	793.6 [9.2]	60	200		
第一種住居地域	2,924.3 [33.8]	2,924.3 [33.8]	60	200		
第二種住居地域	563.1 [6.5]	563.1 [6.5]	60	200		
準住居地域	255.9 [3.0]	255.9 [3.0]	60	200		
近隣商業地域	180.3 [2.1]	180.3 [2.1]	80	200		
商業地域	278.5 [3.2]	278.5 [3.2]	205.8 [2.4]	80	400	
			72.7 [0.8]		600	
準工業地域	677.2 [7.9]	677.2 [7.9]	60	200		
工業地域	393.2 [4.6]	388.8 [4.5]	60	200		
工業専用地域	685.6 [8.0]	685.6 [8.0]	60	200		
備考	線引き見直しによる変更	用途地域見直しによる変更	面積 : ha []内は構成比 : %			

⇒次ページ

線引きと用途地域

項目	年月日		平成 14 年 4 月 1 日		平成 14 年 11 月 1 日		平成 15 年 1 月 10 日	
都市計画区域			31,216		31,216		31,216	
市街化区域			8,621 [27.6]		8,621 [27.6]		8,621 [27.6]	
市街化調整区域			22,595 [72.4]		22,595 [72.4]		22,595 [72.4]	
第一種低層住居専用地域	1,170.5 [13.6]		785.4 [9.1]	1,125.5 [13.0]	640.4 [7.4]	1,125.5 [13.0]	640.4 [7.4]	
			322.3 [3.7]		422.3 [4.9]		422.3 [4.9]	
			62.8 [0.7]		62.8 [0.7]		62.8 [0.7]	
第一種中高層住居専用地域	685.2 [7.9]		685.2 [7.9]		685.2 [7.9]		685.2 [7.9]	
第二種中高層住居専用地域	793.6 [9.2]		818.3 [9.5]		818.3 [9.5]		818.3 [9.5]	
第一種住居地域	2,924.3 [33.8]		2,922.2 [33.9]		2,922.2 [33.9]		2,922.2 [33.9]	
第二種住居地域	581.1 [6.7]		594.2 [6.9]		594.2 [6.9]		594.2 [6.9]	
準住居地域	255.9 [3.0]		256.6 [3.0]		256.6 [3.0]		256.6 [3.0]	
近隣商業地域	180.3 [2.1]		180.3 [2.1]		180.3 [2.1]		180.3 [2.1]	
商業地域	278.5 [3.2]		205.8 [2.4]	278.5 [3.2]	205.8 [2.4]	278.5 [3.2]	205.8 [2.4]	
			72.7 [0.8]		72.7 [0.8]		72.7 [0.8]	
準工業地域	688.0 [8.0]		695.0 [8.1]		695.0 [8.1]		695.0 [8.1]	
工業地域	378.0 [4.4]		379.6 [4.4]		379.6 [4.4]		379.6 [4.4]	
工業専用地域	685.6 [8.0]		685.6 [8.0]		685.6 [8.0]		685.6 [8.0]	
備考			用途地域見直しによる変更		用途地域見直しによる変更		用途地域見直しによる変更	

項目	年月日		備 考		
	平成 15 年 7 月 1 日		建ペイ率 (%)	容積率 (%)	建築物の高さの制限 (m)
都市計画区域	31,216				
市街化区域	8,621 [27.6]				
市街化調整区域	22,595 [72.4]				
第一種低層住居専用地域	1,125.5 [13.0]		640.4 [7.4]	40	60
			422.3 [4.9]	50	80
			62.8 [0.7]	50	100
第一種中高層住居専用地域	685.2 [7.9]		60	200	
第二種中高層住居専用地域	818.3 [9.5]		60	200	
第一種住居地域	2,922.2 [33.9]		60	200	
第二種住居地域	594.2 [6.9]		60	200	
準住居地域	256.6 [3.0]		60	200	
近隣商業地域	180.3 [2.1]		80	200	
商業地域	278.5 [3.2]		205.8 [2.4]	80	400
			72.7 [0.8]	80	600
準工業地域	695.0 [8.1]		60	200	
工業地域	379.6 [4.4]		60	200	
工業専用地域	685.6 [8.0]		60	200	
備考	行政界変更による用途地域変更		面積 : ha []内は構成比 : %		

⇒次ページ

線引きと用途地域

項目	年月日		備考		
	平成 18 年 3 月 10 日				
都市計画区域	31,216		建ぺい率 (%)	容積率 (%)	建築物の高さの制限 (m)
市街化区域	8,621 [27.6]				
市街化調整区域	22,595 [72.4]				
第一種低層 住居専用地域	1,125.4 [13.0]	640.4 [7.4]	40	60	10
		422.2 [4.9]	50	80	10
		62.8 [0.7]	50	100	10
第一種中高層 住居専用地域	685.2 [7.9]		60	200	
第二種中高層 住居専用地域	818.3 [9.5]		60	200	
第一種住居地域	2,922.2 [33.9]		60	200	
第二種住居地域	594.3 [6.9]		60	200	
準住居地域	256.6 [3.0]		60	200	
近隣商業地域	180.3 [2.1]		80	200	
商業地域	278.5 [3.2]	205.5 [2.4]	80	400	
		73.0 [0.8]		600	
準工業地域	695.0 [8.1]		60	200	
工業地域	379.6 [4.4]		60	200	
工業専用地域	685.6 [8.0]		60	200	
備考	東谷・中島地区の街区道路変更に伴う変更		面積：ha []内は構成比：%		

項目	年月日		備考		
	平成 18 年 11 月 14 日				
都市計画区域	31,216		建ぺい率 (%)	容積率 (%)	建築物の高さの制限 (m)
市街化区域	8,621 [27.6]				
市街化調整区域	22,595 [72.4]				
第一種低層 住居専用地域	1,125.4 [13.0]	640.4 [7.4]	40	60	10
		422.2 [4.9]	50	80	10
		62.8 [0.7]	50	100	10
第一種中高層 住居専用地域	685.2 [7.9]		60	200	
第二種中高層 住居専用地域	818.3 [9.5]		60	200	
第一種住居地域	2,922.2 [33.9]		60	200	
第二種住居地域	594.3 [6.9]		60	200	
準住居地域	256.6 [3.0]		60	200	
近隣商業地域	180.3 [2.1]		80	200	
商業地域	283.3 [3.3]	207.6 [2.4]	80	400	
		75.7 [0.9]		600	
準工業地域	690.2 [8.0]		60	200	
工業地域	379.6 [4.4]		60	200	
工業専用地域	685.6 [8.0]		60	200	
備考	宇都宮駅東口地区内における変更		面積：ha []内は構成比：%		

⇒次ページ

線引きと用途地域

項目	年月日		備考		
	平成 19 年 3 月 31 日		建ぺい率 (%)	容積率 (%)	建築物の高さの制限 (m)
宇都宮都市計画区域	35,988				
市街化区域	9,199 [25.6]				
市街化調整区域	26,789 [74.4]				
第一種低層 住居専用地域	1,302.7 [14.2]		40	60	10
			50	80	10
			50	100	10
第一種中高層 住居専用地域	795.9 [8.7]		60	200	
第二種中高層 住居専用地域	826.6 [9.0]		60	200	
第一種住居地域	3,074.2 [33.4]		60	200	
第二種住居地域	621.8 [6.8]		60	200	
準住居地域	261.9 [2.8]		60	200	
近隣商業地域	187.2 [2.0]		80	200	
商業地域	283.3 [3.1]		80	400	
				600	
準工業地域	690.2 [7.5]		60	200	
工業地域	405.6 [4.4]		60	200	
工業専用地域	749.6 [8.1]		60	200	
備考	市町合併による変更		面積 : ha []内は構成比 : %		

項目	年月日		備考		
	平成 19 年 12 月 7 日		建ぺい率 (%)	容積率 (%)	建築物の高さの制限 (m)
宇都宮都市計画区域	35,988				
市街化区域	9,199 [25.6]				
市街化調整区域	26,789 [74.4]				
第一種低層 住居専用地域	1292.3 [14.0]		40	60	10
			50	80	10
			50	100	10
第一種中高層 住居専用地域	795.9 [8.7]		60	200	
第二種中高層 住居専用地域	826.6 [9.0]		60	200	
第一種住居地域	3,084.6 [33.5]		60	200	
第二種住居地域	621.8 [6.8]		60	200	
準住居地域	261.9 [2.8]		60	200	
近隣商業地域	187.2 [2.0]		80	200	
商業地域	283.3 [3.1]		80	400	
				600	
準工業地域	690.2 [7.5]		60	200	
工業地域	405.6 [4.4]		60	200	
工業専用地域	749.6 [8.1]		60	200	
備考	テクノポリスセンター地区内における用途変更		面積 : ha []内は構成比 : %		

線引きと用途地域

項目	年月日		備考		
	平成10年6月1日	平成15年4月1日	建ぺい率 (%)	容積率 (%)	建築物の高さの制限 (m)
上河内都市計画区域 ※非線引き	5,690	5,696 (*1)			
第一種低層 住居専用地域		45.4[21.1]	50	80	10
第一種中高層 住居専用地域		80.0[37.2] 58.3[27.1] 21.7[10.1]	50	100 150	
第一種住居地域		42.0[19.5]	60	200	
第二種住居地域		17.2[8.0]	60	200	
工業地域		30.4[14.2]	60	200	
用途地域計		215			
備考	都市計画区域の指定	用途地域の決定	面積 : ha []内は構成比 : %		

* 1 平成13年10月1日 境界修正 (今市市境)

項目	年月日		備考		
	平成21年11月17日		建ぺい率 (%)	容積率 (%)	建築物の高さの制限 (m)
上河内都市計画区域 ※非線引き	5,696				
第一種低層 住居専用地域	40.8 [19.0]		50	80	10
第一種中高層 住居専用地域	91.3 [42.4] 58.3 [27.1] 33.0 [15.3]		50	100 150	
第一種住居地域	40.6 [18.9]		60	200	
第二種住居地域	11.9 [5.5]		60	200	
工業地域	30.4 [14.2]		60	200	
用途地域計	215				
備考	中里町地内における用途地域の変更		面積 : ha []内は構成比 : %		

※構成比は四捨五入により、100%にならないことがある

特別用途地区

種 別	面 積 (ha)	都市計画決定年月日		備 考
		決 定	変 更	
問屋町特別業務地区	25.7	S61.3.25	S62.2.10	特別用途地区建築条例 昭和 61 年 3 月 22 日公布

防火・準防火地域

種 類	S30.10.8	S42.9.18	S60.12.10	H 9.1.10	H18.3.10	H18.11.14	H19.3.31
防火地域 (ha)	1.06	1.3	72.6	73.0	73.3	76.0	76.0
準防火地域 (ha)	139.43	139.2	368.7	368.3	368.0	370.2	377.1
計 (ha)	140.49	140.5	441.3	441.3	441.3	446.2	453.1

種 類	H19.11.2	H19.12.7
防火地域 (ha)	76.3	76.3
準防火地域 (ha)	376.8	396.7
計 (ha)	453.1	473.0

風致地区

地 区 名	面 積 (ha)		都市計画決定年月日		参考		
			決 定	変 更	建築物等の制限		
					建 ^レ イ率(%)	高 さ(m)	
八幡山風致地区	南区域	37.0	計 233.0	S10.10.16	S47.3.1	40	15
	北区域	196.0				40	15,10
臼ヶ峰風致地区	3.3		S10.10.16	S27.2.18	30	10	
計	236.3						

高度利用地区

地区名	面積 (ha)	決定年月日	内 容
宇都宮駅西口第一地区	2.2	S62.10.16 (変更 H4. 3. 31)	容積率の最低限度 200 % 容積率の最高限度 650 % 建ぺい率の最高限度 60 % 建築面積の最低限度 200 m ²
宇都宮駅西口第三地区	0.17	H 4. 3. 31	容積率の最低限度 200 % 容積率の最高限度 750 % 建ぺい率の最高限度 50 % 建築面積の最低限度 200 m ²
相生地区	0.54	H 6. 1. 7	容積率の最低限度 200 % 容積率の最高限度 700 % 建ぺい率の最高限度 70 % 建築面積の最低限度 200 m ²
宇都宮駅西口第四C地区	0.4	H 9. 1. 10	容積率の最低限度 200 % 容積率の最高限度 550 % 建ぺい率の最高限度 50 % 建築面積の最低限度 200 m ² 敷地の最低規模 500 m ²
宇都宮駅西口第四A地区	0.21	H15. 7. 7	容積率の最低限度 200 % 容積率の最高限度 650 % 建ぺい率の最高限度 70 % 建築面積の最低限度 200 m ²
馬場通り中央地区	0.7	H18. 3. 10	容積率の最低限度 200 % 容積率の最高限度 700 % 建ぺい率の最高限度 70 % 建築面積の最低限度 200 m ²
馬場通り西地区	0.4	H18. 3. 10	容積率の最低限度 200 % 容積率の最高限度 700 % 建ぺい率の最高限度 70 % 建築面積の最低限度 200 m ²
宇都宮駅西口第四B地区	0.3	H19.11. 2	容積率の最低限度 200 % 容積率の最高限度 550 % 建ぺい率の最高限度 50 % 建築面積の最低限度 200 m ² 敷地の最低規模 500 m ²