

宇都宮都市計画特別用途地区の変更（宇都宮市決定）

都市計画特別用途地区を次のように変更する。

種 類	面 積	備 考
問屋町特別業務地区	約 25.7ha	建築物の建築の制限は、「宇都宮市特別用途地区建築条例」による。 (地区の区分) 卸商業団地 18.9ha 繊維卸団地 6.8ha
栃木県総合運動公園 スポーツ・レクリエーション地区	約 71.1ha	建築物の建築の制限の緩和は、「宇都宮市特別用途地区建築制限緩和条例」による。 (建築物の制限の緩和) 1 観覧場（運動施設に附帯するものに限る。） 2 公園施設（都市公園法（昭和 31 年法律第 79 号）第 2 条第 2 項に規定するものをいう。） (地区の区分) Aゾーン 54.3ha Bゾーン 6.6ha Cゾーン 6.2ha Dゾーン 4.0ha
栃木県「文化と知」の創造拠点地区	約 3.3ha	建築物の建築の制限の緩和は、「宇都宮市特別用途地区建築制限緩和条例」による。 (建築物の制限の緩和) 1 美術館 2 集会場
合 計	約 100.1ha	

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由

周辺地域の住環境に調和した観光・レクリエーション拠点の形成を図るため、本案のとおり特別用途地区を変更するものである。

宇都宮都市計画特別用途地区

変 更 対 照 表

変更後

種 類	面 積	備 考
問屋町特別業務地区	約 25.7ha	建築物の建築の制限は、「宇都宮市特別用途地区建築条例」による。 (地区の区分) 卸商業団地 18.9ha 繊維卸団地 6.8ha
栃木県総合運動公園 スポーツ・レクリエーション地区	約 71.1ha	建築物の建築の制限の緩和は、「宇都宮市特別用途地区建築制限緩和条例」による。 (建築物の制限の緩和) 1 観覧場(運動施設に附帯するものに限る。) 2 公園施設(都市公園法(昭和31年法律第79号)第2条第2項に規定するものをいう。) (地区の区分) Aゾーン 54.3ha Bゾーン 6.6ha Cゾーン 6.2ha Dゾーン 4.0ha
栃木県「文化と知」の創造拠点地区	約 3.3ha	建築物の建築の制限の緩和は、「宇都宮市特別用途地区建築制限緩和条例」による。 (建築物の制限の緩和) 1 美術館 2 集会場
合 計	約 100.1ha	

別紙 3 特別用途地区指定図書_令和 8 (2026) 年 10 月 15 日公表

変更前

種 類	面 積	備 考
問屋町特別業務地区	約 25.7ha	建築物の建築の制限は、「宇都宮市特別用途地区建築条例」による。 (地区の区分) 卸商業団地 18.9ha 繊維卸団地 6.8ha
栃木県総合運動公園 スポーツ・レクリエーション地区	約 71.1ha	建築物の建築の制限の緩和は、「宇都宮市特別用途地区建築制限緩和条例」による。 (建築物の制限の緩和) 1 観覧場（運動施設に附帯するものに限る。） 2 公園施設（都市公園法（昭和31年法律第79号）第2条第2項に規定するものをいう。） (地区の区分) Aゾーン 54.3ha Bゾーン 6.6ha Cゾーン 6.2ha Dゾーン 4.0ha
合 計	約 96.8ha	

理由書

１．種類・名称

宇都宮都市計画特別用途地区の変更
栃木県「文化と知」の創造拠点地区

２．理由

当該地区は、宇都宮市中央地域に位置しており、国道１１９号に近接している。現在の用途地域は第一種住居地域及び第二種住居地域であり、周辺には住宅のほか医療施設や教育施設が集積している。

従前の当該地区には、昭和４０年に開館した栃木県体育館が立地しており、昭和５５年の栃の葉国体の会場として利用されたほか、コンサートや学校の卒業式の会場としても利用されるなど、県民スポーツや県民文化の普及促進の一翼を担い多くの県民に親しまれてきたが、建物の老朽化に伴い、令和３年度に廃止され、翌年に解体された。当該地区の現況は更地であり、栃木県が県有地として管理を継続している。

そのような中、栃木県立美術館、図書館及び文書館は、県民の学びや創造を支える重要な役割を担うものと位置付けられている県施設であるが、建物や設備の老朽化の進行や収蔵能力の確保など機能面での課題も生じていることから、県において再整備を行うこととし、その整備地の選定に当たっては、県内各地からの様々な交通手段によるアクセス性に優れ、中心市街地からも近く、県の文化振興の中核として相応しい場所であることや、県有財産の有効活用の観点から、当該地区に整備する方針が決定された。

さらに、県においては、当該地区を新たな「文化と知」の創造等を通じて地域を支える人づくりに寄与し、地域活性化にもつながる拠点として整備するため、「宇都宮都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の改定（令和８年３月３１日）に当たり、当該地区を「観光・レクリエーション拠点地区」として新たに位置付け、地域資源を生かして広域的な観光の集客や多様な余暇活動を支える場として魅力向上を図り、将来にわたり県民の学びや創造の場として利用されるよう豊かな環境を整備・確保するとともに、周辺地域の住環境と調和した整備を進めていく方針を示している。

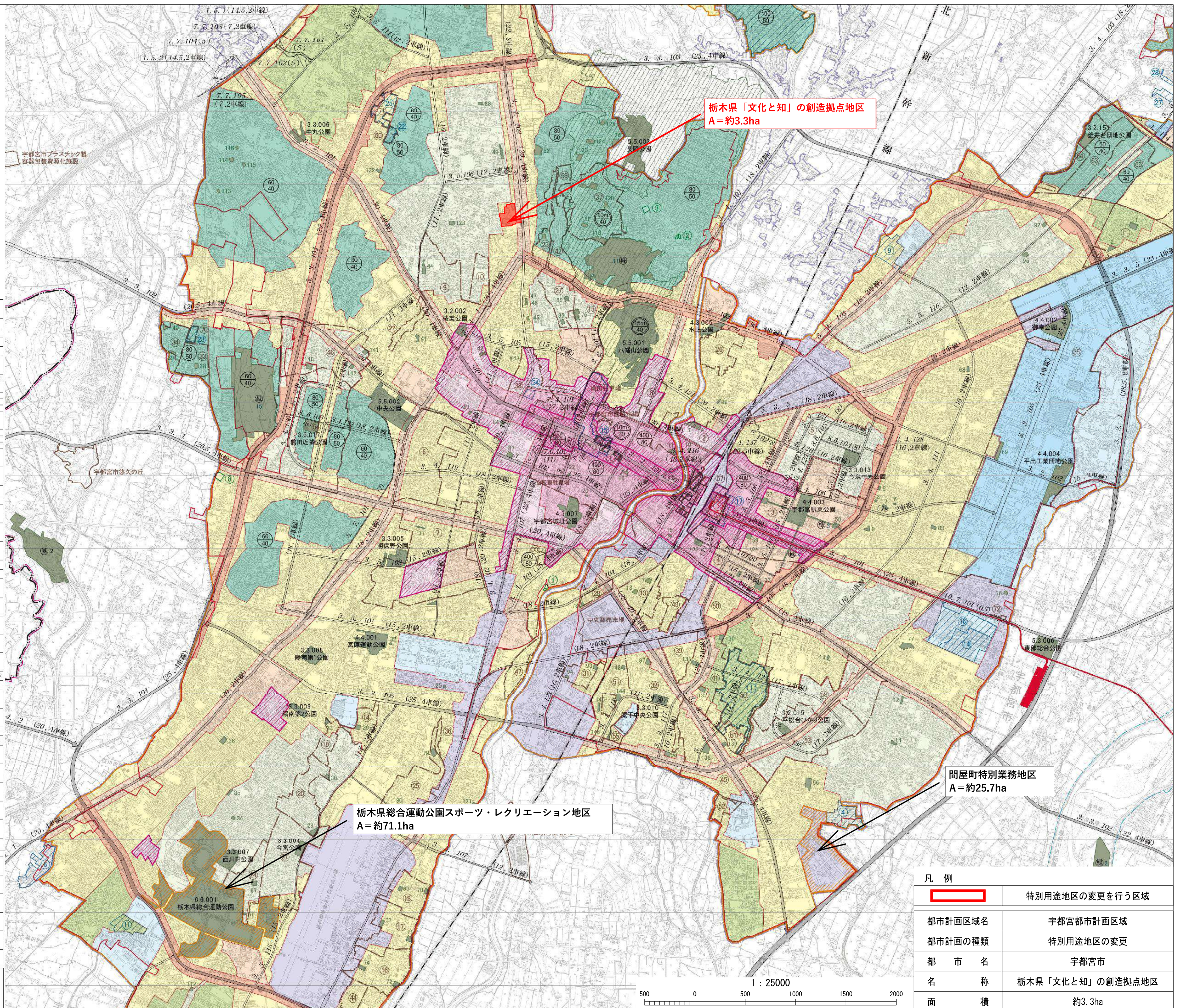
本市においても、「宇都宮市都市計画マスタープラン」において、教育文化施設については、利用者の利便性や関連施設、ＮＣＣのまちづくりとの連携に配慮して配置する方針を示しているところであり、当該地区は公共交通によるアクセスが容易で交通利便性が高い地域に位置していることから、本件都市計画の変更は上位計画と整合が図られている。

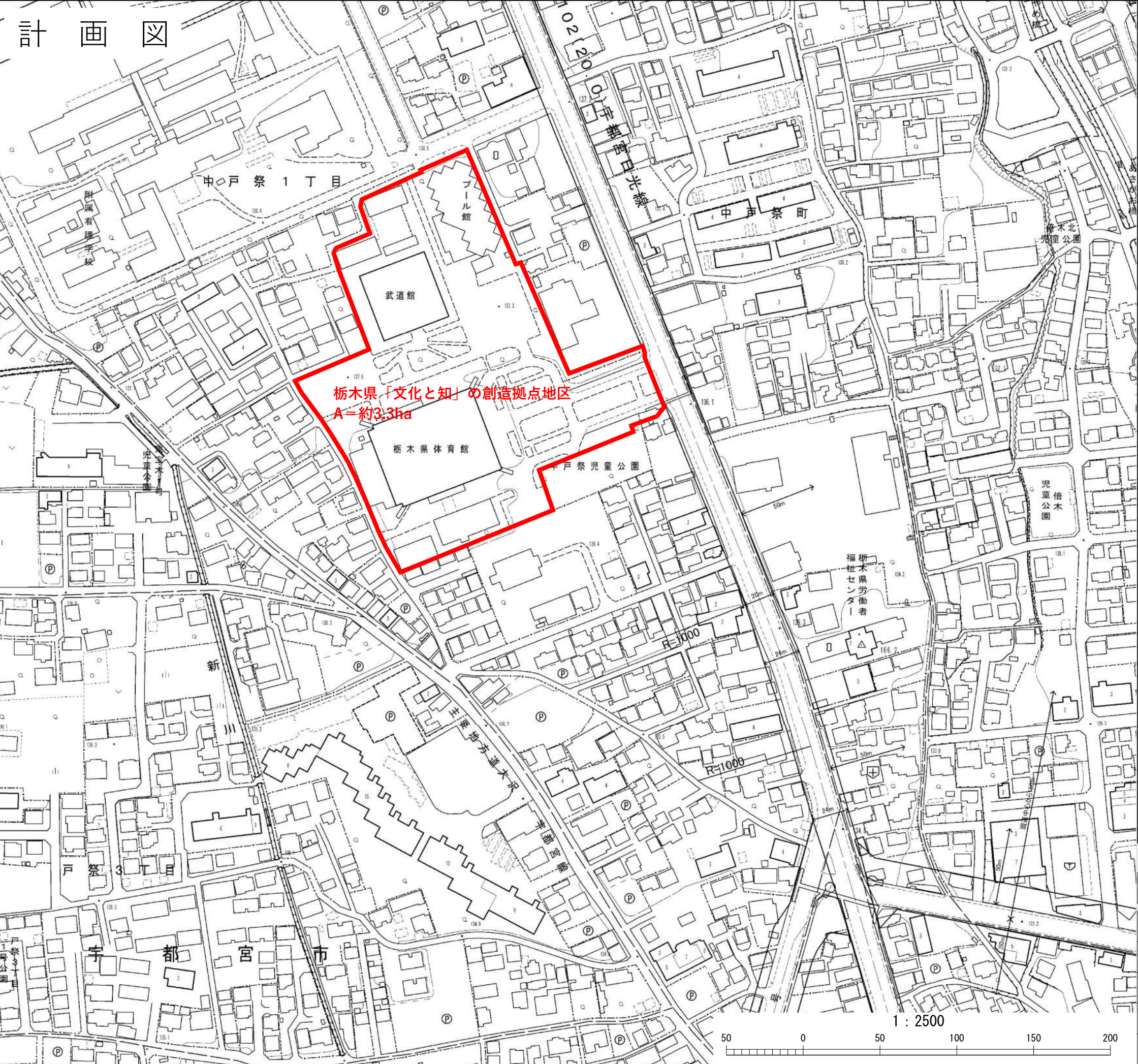
このようなことから、第一種住居地域において美術館及び集会場を含む栃木県「文化と知」の創造拠点を整備するに当たり、美術館及び集会場が建築できるよう、一部建築物の用途制限を緩和する特別用途地区として、宇都宮都市計画特別用途地区の変更を行うものである。

総括図

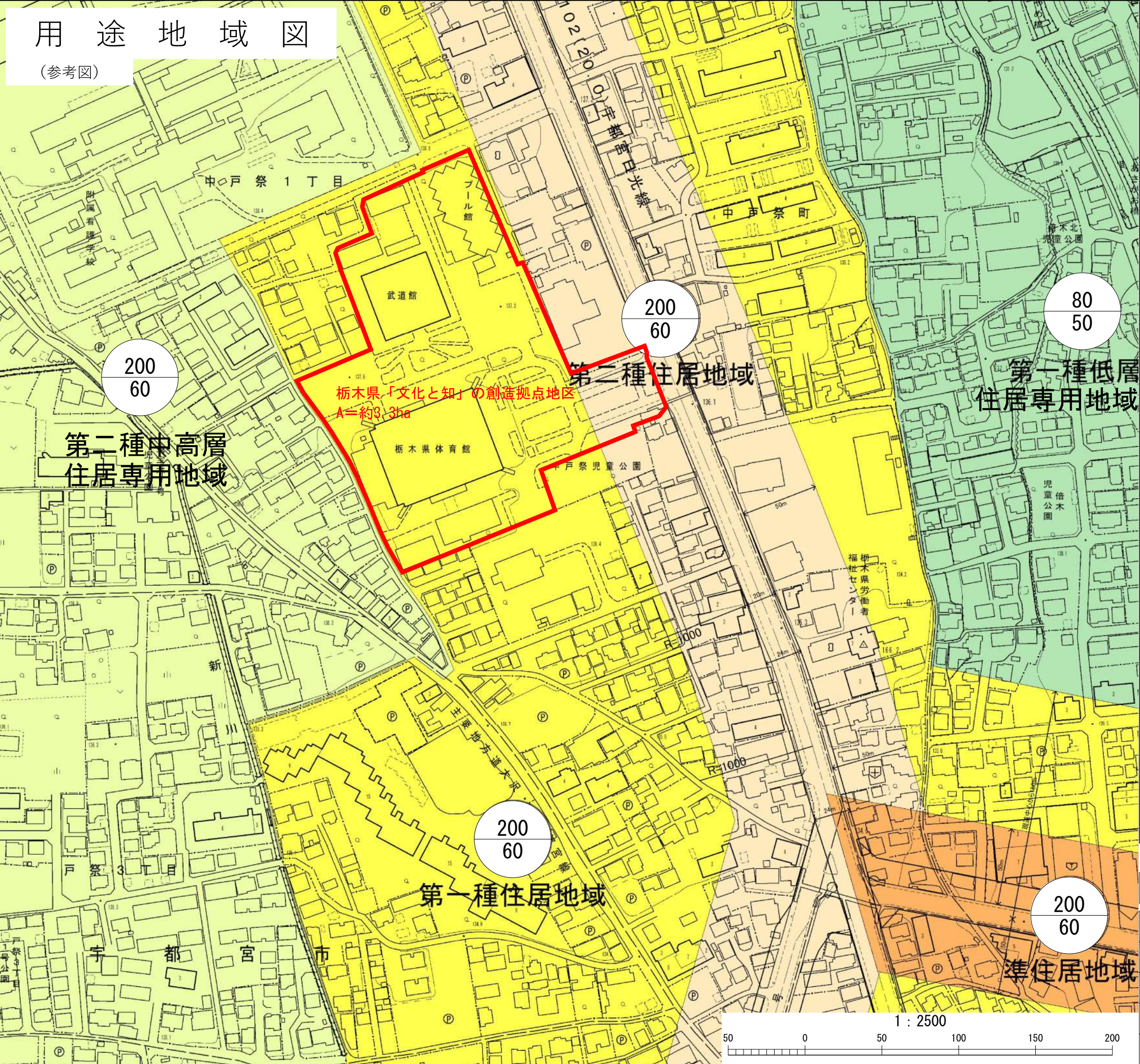


凡		例	備 考	
		行 政 区 域	宇都宮都市計画区域	
		市 街 化 区 域	法定 昭和45年10月1日 変更 平成28年3月29日	
		令和2年国勢調査DID (人口集中地区)		
用 途	用 途 区 分		建ぺい率 (%)	容 積 率 (%)
		第1種低層住居専用地域	40	60
		第2種低層住居専用地域	50	80
		第1種中高層住居専用地域	60	100
		第2種中高層住居専用地域	60	150
		第1種住居地域	60	200
		第2種住居地域	60	200
		準 住 居 地 域	60	200
		田 園 住 居 地 域	—	—
		近 隣 商 業 地 域	80	400
地 域		商 業 地 域	80	600
		準 工 業 地 域	60	200
		工 業 地 域	60	200
		工 業 専 用 地 域	60	200
		特 別 用 途 地 区		
地 区		特例容積率適用地区		
		高 度 利 用 地 区	50～70	最上 550～900 最低 200
		防 火 地 域		
		準 防 火 地 域		
		風 致 地 区	建 30% 敷 40%	高 10m さ 10～15m
都 市 計 画 施 設		生 産 緑 地 地 区		
		都 市 計 画 道 路	1. 3. 1 (23.5. 4車線) 番号 幅員 車線数	
		宇都宮芳賀ライトレール線	10. 7. 101 (6.5)	
		公 園、緑 地、墓 園		
		公共下水道排水区域(污水)		
市 街 地 再 開 発 事 業 区 域		地 域 冷 暖 房 供 給 区 域	宇都宮市中央地区 平成17年11月5日変更	
		河 川		
		そ の 他 の 都 市 施 設		
		土 地 区 画 整 理 事 業 区 域		
		市 街 地 再 開 発 事 業 区 域		
地 区 計 画 区 域		地 区 計 画 区 域		
		宅 地 造 成 工 事 規 制 区 域		
容積率 建ぺい率 建ぺい率とは……建築面積と敷地面積の割合 容 積 率 とは……建築延面積と敷地面積の割合 (注) 令和7年3月現在で、宇都宮市に該当区域はありません。				





凡 例	
	特別用途地区の変更を行う区域
都市計画区域名	宇都宮都市計画区域
都市計画の種類	特別用途地区の変更
都 市 名	宇都宮市
名 称	栃木県「文化と知」の創造拠点地区
面 積	約3.3ha



凡 例	
	特別用途地区の変更を行う区域
都市計画区域名	宇都宮都市計画区域
都市計画の種類	特別用途地区の変更
都 市 名	宇都宮市
名 称	栃木県「文化と知」の創造拠点地区
面 積	約3.3ha

別紙 3 特別用途地区指定図書_令和 8 (2026) 年 10 月 15 日公表

宇都宮市特別用途地区建築制限緩和等条例

(趣旨)

第 1 条 この条例は、建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。)第 49 条第 2 項及び第 50 条の規定に基づき、特別用途地区内における建築物の建築制限の緩和並びに建築物の敷地、構造及び建築設備(以下「敷地等」という。)に関する制限について、必要な事項を定めるものとする。

(適用地区)

第 2 条 この条例の規定は、都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号)第 8 条第 1 項第 2 号に規定する特別用途地区として同法第 20 条第 1 項の規定により告示された次に掲げる地区に係る都市計画において定める土地の区域(以下「建築制限緩和等地区」という。)について適用する。

(1) 栃木県総合運動公園スポーツ・レクリエーション地区

(2) 栃木県「文化と知」の創造拠点地区

(建築制限の緩和)

第 3 条 建築制限緩和等地区においては、別表の左欄に掲げる地区の区分に応じ、同表の中欄に掲げる建築物であって、市長が定める基準に適合するものを、同表の右欄に掲げる規定にかかわらず、建築することができる。

(敷地等に関する制限)

第 4 条 第 2 条第 2 号に規定する地区において、前条の緩和を受けた建築物であって、別表の中欄に掲げる用途に供する部分の床面積の合計が 3,000 平方メートルを超えるものを建築する場合は、当該建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線及び隣地境界線までの距離は、5 メートル以上としなければならない。

(委任)

第 5 条 この条例の施行に関し必要な事項は、市長が定める。

附 則

この条例は、栃木県「文化と知」の創造拠点地区に関する都市計画の決定に係る都市計画法第 20 条第 1 項の規定による告示の日から施行する。

別表 (第 3 条関係)

建築制限緩和等地区	建築制限緩和建築物	建築制限規定
栃木県総合運動公園 スポーツ・レクリエ ーション地区	1 観覧場(競技場その他の運動施設に 付帯するものに限る。) 2 公園施設(都市公園法(昭和 31 年法 律第 79 号)第 2 条第 2 項に規定するも のをいう。)	法第 48 条第 5 項及び第 7 項
栃木県「文化と知」 の創造拠点地区	1 美術館 2 集会場	法第 48 条第 5 項

別紙 3 特別用途地区指定図書_令和 8 (2026) 年 10 月 15 日公表

宇都宮市特別用途地区建築制限緩和等条例施行規則

(趣旨)

第 1 条 この規則は、宇都宮市特別用途地区建築制限緩和等条例(平成 27 年条例第 21 号。以下「条例」という。)第 5 条の規定に基づき、条例の施行について必要な事項を定めるものとする。

(建築制限の緩和の基準)

第 2 条 条例第 3 条の市長が定める基準は、建築物の床面積の合計が別表の左欄に掲げる地区のうち同表の中欄に掲げるそれぞれ同表の右欄に掲げる面積を超えないものとする。

2 別表の中欄に掲げる区域の範囲は、市長が告示して定めるものとする。

(補則)

第 3 条 この規則に定めるもののほか必要な事項は、別に定める。

附 則

この規則は、宇都宮市特別用途地区建築制限緩和条例の一部を改正する条例(令和 8 年条例第 33 号)の施行の日から施行する。

別表(第 2 条関係)

建築制限緩和等地区	区域	床面積の基準
栃木県総合運動公園スポーツ・レクリエーション地区	A ゾーン	90,000 平方メートル
	B ゾーン	40,000 平方メートル
	C ゾーン	3,000 平方メートル
	D ゾーン	3,000 平方メートル
栃木県「文化と知」の創造拠点地区	全地区	40,000 平方メートル