

議案第1号

宇都宮都市計画用途地域の変更

岡本駅西土地区画整理事業区域

(宇都宮市決定)

宇都宮都市計画用途地域の変更（宇都宮市決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

種類	面積	建築物の容積率	建築物の建ぺい率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	備考
第一種低層住居専用地域	約717.4ha	6/10以下	4/10以下	——	——	10m	7.7%
	約514.0ha	8/10以下	5/10以下	——	——	10m	5.5%
	約62.8ha	10/10以下	5/10以下	——	——	10m	0.7%
小計	約1,294.2ha						13.9%
第一種中高層住居専用地域	約37.6ha	10/10以下	5/10以下	——	——	——	0.4%
	約33.0ha	15/10以下	5/10以下	——	——	——	0.4%
	<b>約787.5ha</b>	<b>20/10以下</b>	<b>6/10以下</b>	——	——	——	<b>8.4%</b>
小計	<b>約858.1ha</b>						<b>9.2%</b>
第二種中高層住居専用地域	約850.6ha	20/10以下	6/10以下	——	——	——	9.1%
<b>第一種住居地域</b>	<b>約3,068.5ha</b>	<b>20/10以下</b>	<b>6/10以下</b>	——	——	——	<b>32.8%</b>
第二種住居地域	約656.8ha	20/10以下	6/10以下	——	——	——	7.0%
準住居地域	約261.9ha	20/10以下	6/10以下	——	——	——	2.8%
<b>近隣商業地域</b>	<b>約191.8ha</b>	<b>20/10以下</b>	<b>8/10以下</b>	——	——	——	<b>2.1%</b>
商業地域	約207.6ha	40/10以下	8/10以下	——	——	——	2.2%
	約75.7ha	60/10以下	8/10以下	——	——	——	0.8%
小計	約283.3ha						3.0%
準工業地域	約690.2ha	20/10以下	6/10以下	——	——	——	7.4%
工業地域	約436.0ha	20/10以下	6/10以下	——	——	——	4.7%
工業専用地域	約749.6ha	20/10以下	6/10以下	——	——	——	8.0%
合計	約9,341.0ha						100.0%

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

理由

土地区画整理事業により形成される良好な市街地環境を保全するため、本案のとおり変更する。

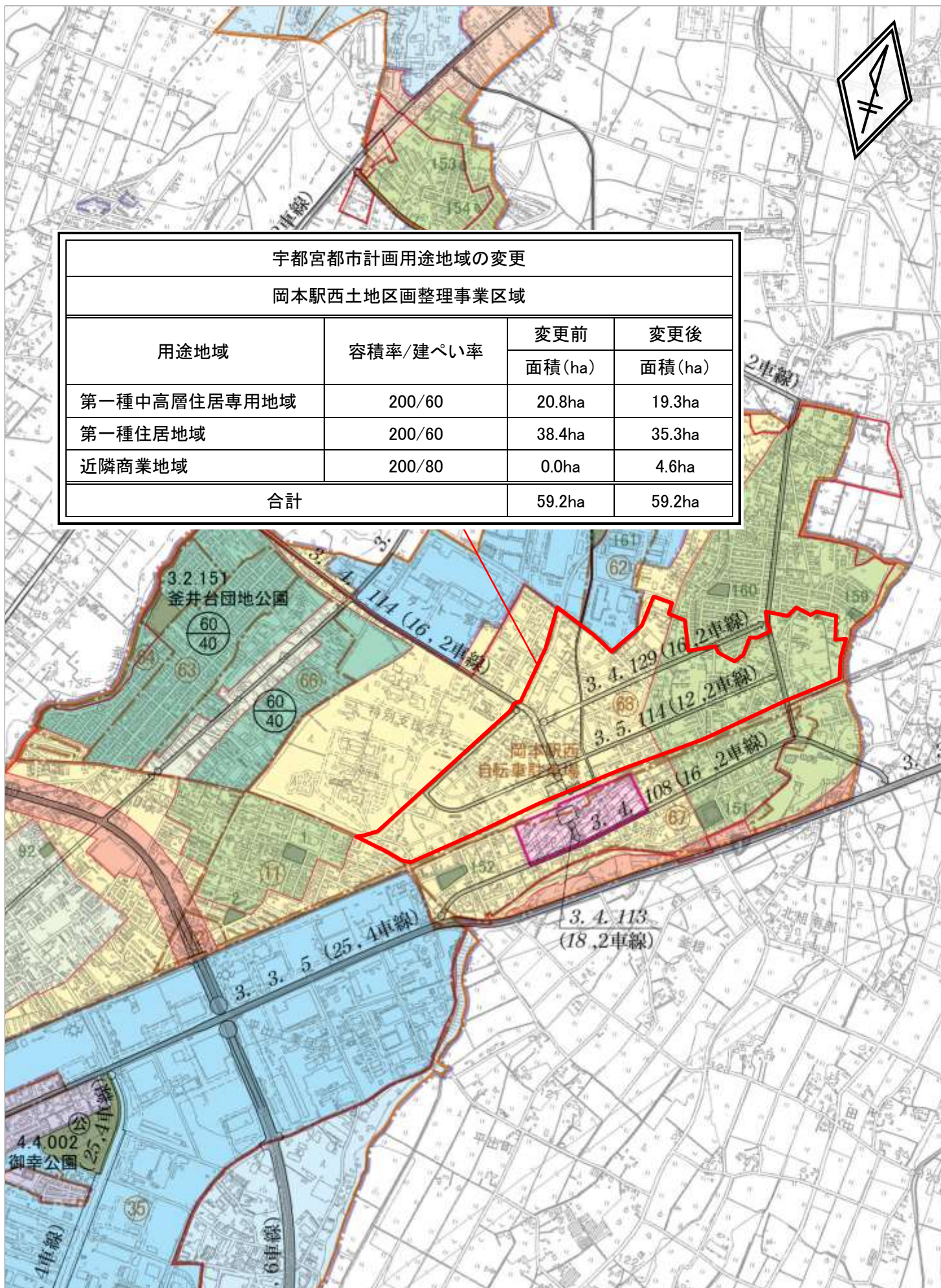
宇都宮都市計画用途地域の変更（宇都宮市決定）

変更対照表

種類	面積	建築物の容積率	建築物の建ぺい率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	備考
第一種低層住居専用地域	約717.4ha (約717.4ha)	6/10以下	4/10以下	——	——	10m	7.7% (7.7%)
	約514.0ha (約514.0ha)	8/10以下	5/10以下	——	——	10m	5.5% (5.5%)
	約62.8ha (約62.8ha)	10/10以下	5/10以下	——	——	10m	0.7% (0.7%)
小計	約1,294.2ha (約1,294.2ha)	/	/	/	/	/	13.9% (13.9%)
第一種中高層住居専用地域	約37.6ha (約37.6ha)	10/10以下	5/10以下	——	——	——	0.4% (0.4%)
	約33.0ha (約33.0ha)	15/10以下	5/10以下	——	——	——	0.4% (0.4%)
	<b>約787.5ha</b> <b>(約789.0ha)</b>	<b>20/10以下</b>	<b>6/10以下</b>	——	——	——	<b>8.4%</b> <b>(8.4%)</b>
小計	<b>約858.1ha</b> <b>(約859.6ha)</b>	/	/	/	/	/	<b>9.2%</b> <b>(9.2%)</b>
第二種中高層住居専用地域	約850.6ha (約850.6ha)	20/10以下	6/10以下	——	——	——	9.1% (9.1%)
<b>第一種住居地域</b>	<b>約3,068.5ha</b> <b>(約3,071.6ha)</b>	<b>20/10以下</b>	<b>6/10以下</b>	——	——	——	<b>32.8%</b> <b>(32.9%)</b>
第二種住居地域	約656.8ha (約656.8ha)	20/10以下	6/10以下	——	——	——	7.0% (7.0%)
準住居地域	約261.9ha (約261.9ha)	20/10以下	6/10以下	——	——	——	2.8% (2.8%)
<b>近隣商業地域</b>	<b>約191.8ha</b> <b>(約187.2ha)</b>	<b>20/10以下</b>	<b>8/10以下</b>	——	——	——	<b>2.1%</b> <b>(2.0%)</b>
商業地域	約207.6ha (約207.6ha)	40/10以下	8/10以下	——	——	——	2.2% (2.2%)
	約75.7ha (約75.7ha)	60/10以下	8/10以下	——	——	——	0.8% (0.8%)
小計	約283.3ha (約283.3ha)	/	/	/	/	/	3.0% (3.0%)
準工業地域	約690.2ha (約690.2ha)	20/10以下	6/10以下	——	——	——	7.4% (7.4%)
工業地域	約436.0ha (約436.0ha)	20/10以下	6/10以下	——	——	——	4.7% (4.7%)
工業専用地域	約749.6ha (約749.6ha)	20/10以下	6/10以下	——	——	——	8.0% (8.0%)
合計	約9,341.0ha (約9,341.0ha)	/	/	/	/	/	100.0% (100.0%)

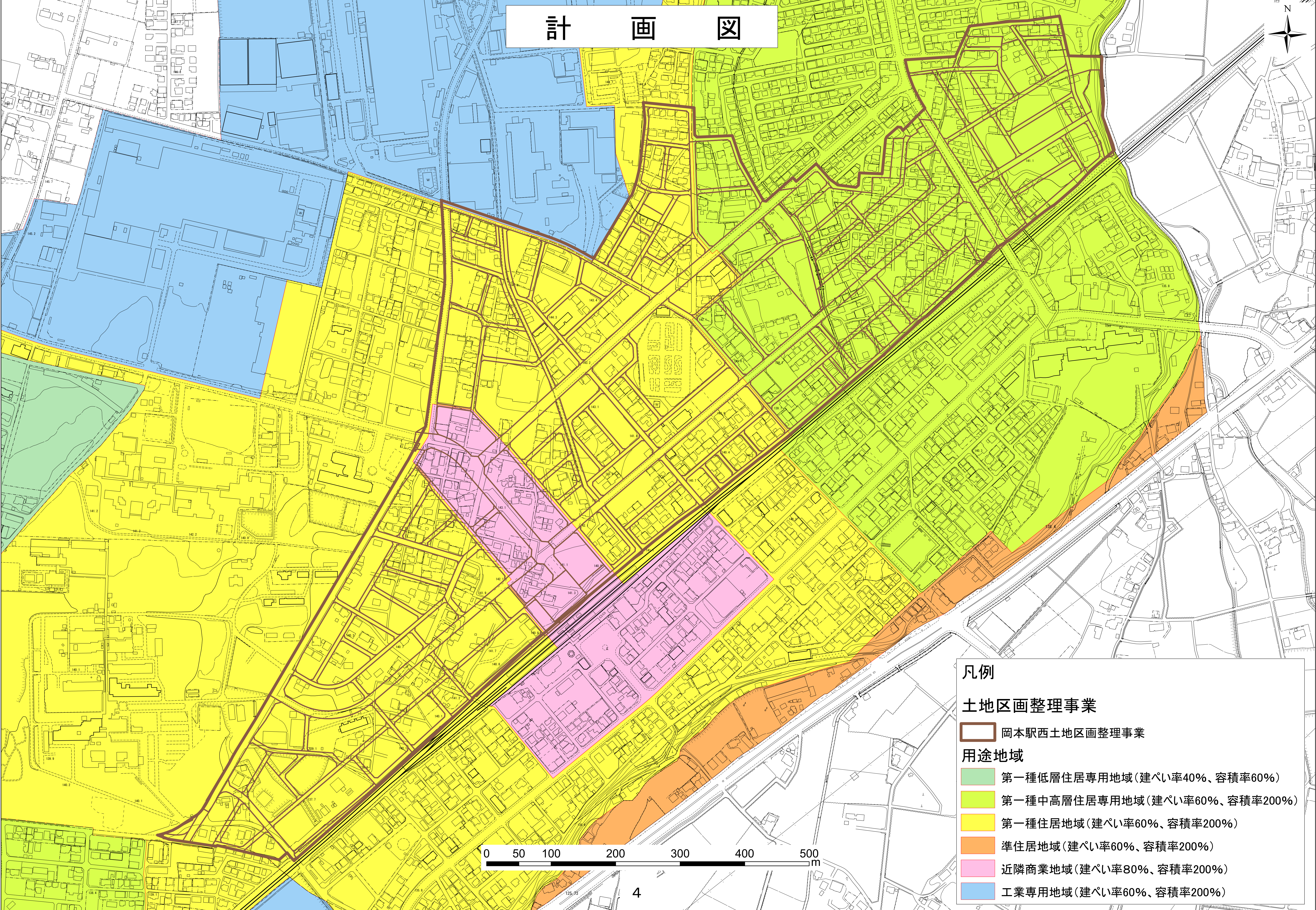
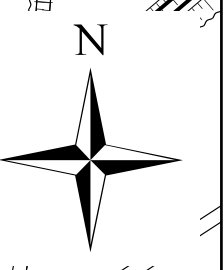
下段( )内は、変更前を示す。

# 都市計画総括図





# 計 画 図

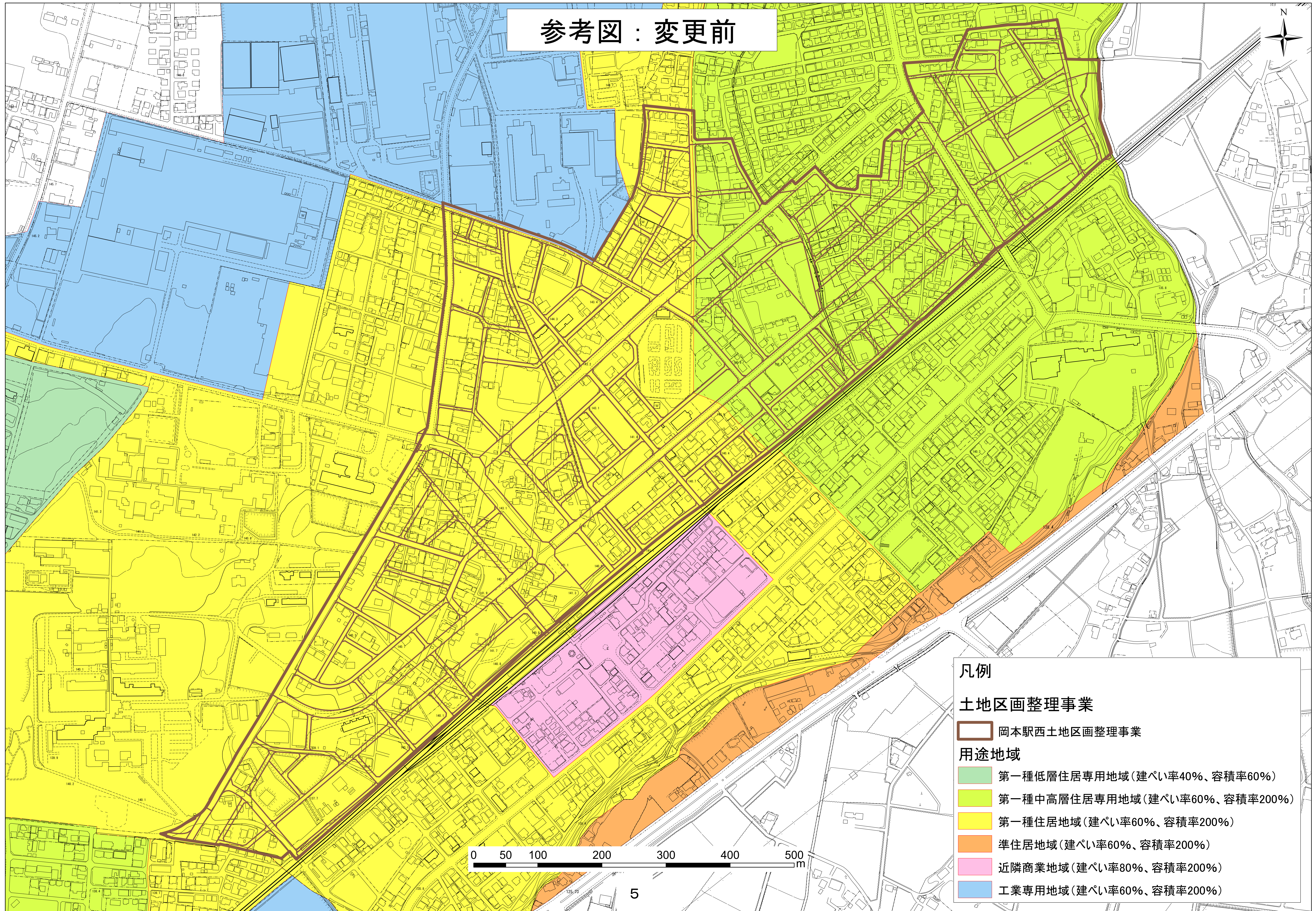
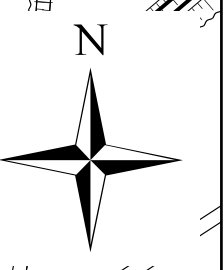


- 凡例**
- 土地区画整理事業**
- 岡本駅西土地区画整理事業
- 用途地域**
- 第一種低層住居専用地域(建ぺい率40%、容積率60%)
  - 第一種中高層住居専用地域(建ぺい率60%、容積率200%)
  - 第一種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)
  - 準住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)
  - 近隣商業地域(建ぺい率80%、容積率200%)
  - 工業専用地域(建ぺい率60%、容積率200%)

0 50 100 200 300 400 500 m




# 参考図：変更前

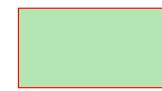







**凡例**

**土地区画整理事業**

 岡本駅西土地区画整理事業

**用途地域**

-  第一種低層住居専用地域(建ぺい率40%、容積率60%)
-  第一種中高層住居専用地域(建ぺい率60%、容積率200%)
-  第一種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)
-  準住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)
-  近隣商業地域(建ぺい率80%、容積率200%)
-  工業専用地域(建ぺい率60%、容積率200%)





議案第 1 号 宇都宮都市計画用途地域の変更について（宇都宮市決定）  
 議案第 2 号 宇都宮都市計画防火地域及び準防火地域の変更について（宇都宮市決定）  
 【岡本駅西土地区画整理事業区域】

1 都市計画変更の趣旨

岡本駅西土地区画整理事業による都市基盤整備の進展に伴い、駅周辺にふさわしい市街地の形成及び良好な住環境を保護するため用途地域を変更し、新たに近隣商業地域に指定される地域については、都市防災上の観点から建築物の不燃化を促進し火災に強い都市を形成するため、準防火地域を指定するものである。

2 土地利用の現況と上位計画の位置付け

(1) 地区の概要

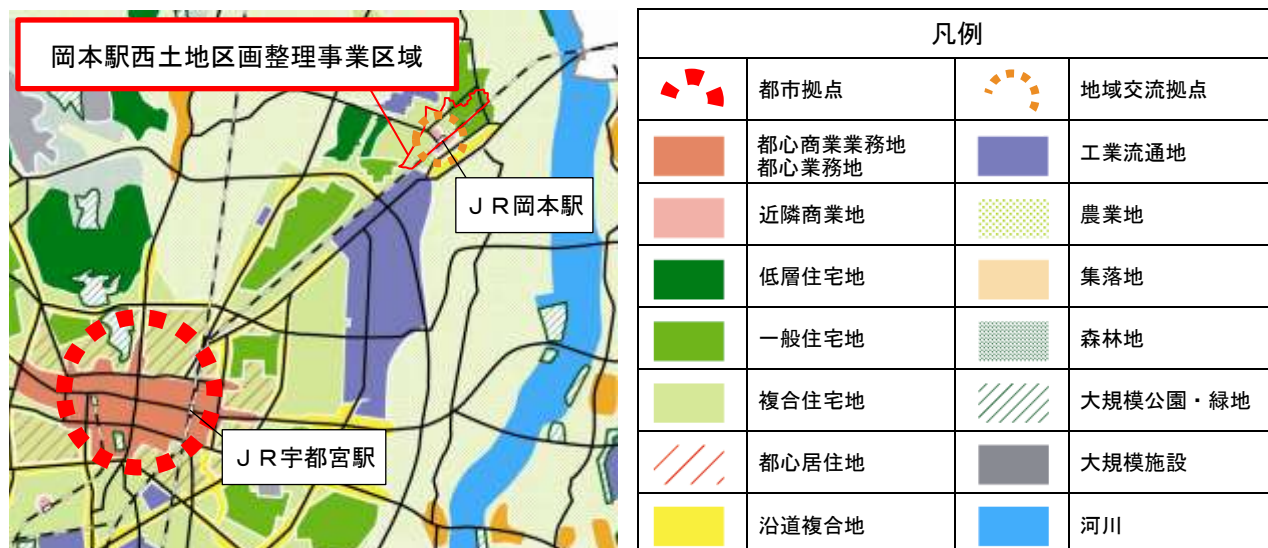
岡本駅西土地区画整理事業区域は、宇都宮市の北東部に位置し、JR 岡本駅の西側に隣接する地区である。現況は、狭い道路沿いに商業や住居が混在する不規則な市街地を形成しており、防災面からも早急な整備が望まれていることから、土地区画整理事業において整備する5本の都市計画道路、公共下水道、調整池等と駅西口広場、駅西口駐車場の速やかな整備と宅地の利用増進を一体的に図り、駅周辺にふさわしい市街地の形成及び安全で快適な住環境の整備が進められている。

(2) 上位計画の位置付け

宇都宮市都市計画マスタープラン：

JR 岡本駅周辺を地域交流拠点と位置付けており、日常生活を支える商業地として、商業・業務・サービス機能の集積を図るとともに、周辺の市街地では、日常生活の利便性と快適性を兼ね備えた住宅地を形成するとしている。

■土地利用構想図（宇都宮市都市計画マスタープラン）



3 用途地域の変更の理由

土地区画整理事業による都市基盤整備の進展に伴い、駅周辺にふさわしい土地利用を鑑み都市計画道路 3・4・114 岡本駅西線沿道を「近隣商業地域」に指定するとともに、後背地となる既存住宅地については住環境を保護するため、現在指定されている「第一種住居地域」及び「第一種中高層住居専用地域」を継承し、新しく整備される区画に合わせて用途地域の境界線を変更するものである。

■変更前の用途地域



■変更後の用途地域



■用途地域と建築物の制限の例（○：立地可能 ×：立地不可 その他記載内容は立地条件）

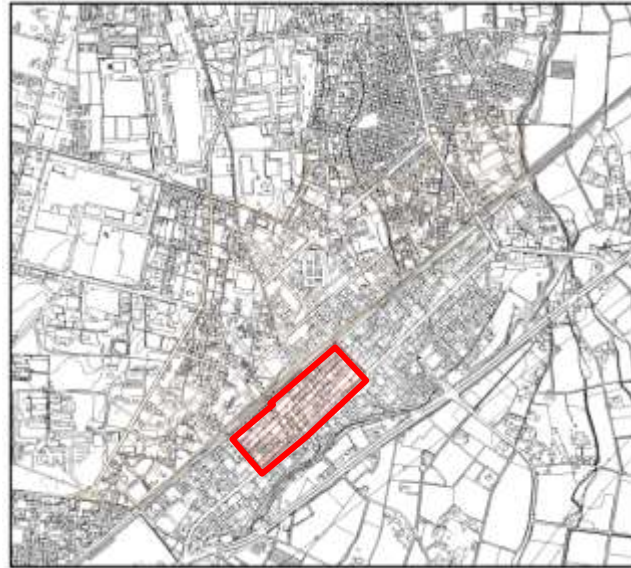
用途地域	住宅・共同住宅等	店舗等	事務所等	遊戯施設等
第一種中高層住居専用地域 (建ぺい率60%, 容積率200%)		○ ・店舗等の床面積 500㎡以下 ・2階以下 ・種類制限有	×	×
第一種住居地域 (建ぺい率60%, 容積率200%)	○ ・制限なし	○ ・店舗等の床面積 3,000㎡以下	○ ・事務所等の床面積 3,000㎡以下	○ ・ポーリング場, パッティング練習場等 3,000㎡以下
近隣商業地域 (建ぺい率80%, 容積率200%)		○ ・制限なし	○ ・制限なし	○ ・制限なし



#### 4 準防火地域の変更の理由

用途地域の変更に伴い、近隣商業地域（容積率200%、建ぺい率80%）に指定する地域において、都市防災上の観点から市街地の不燃化を促進し火災に強い都市を形成するため、準防火地域を指定するものである。

■変更前の準防火地域



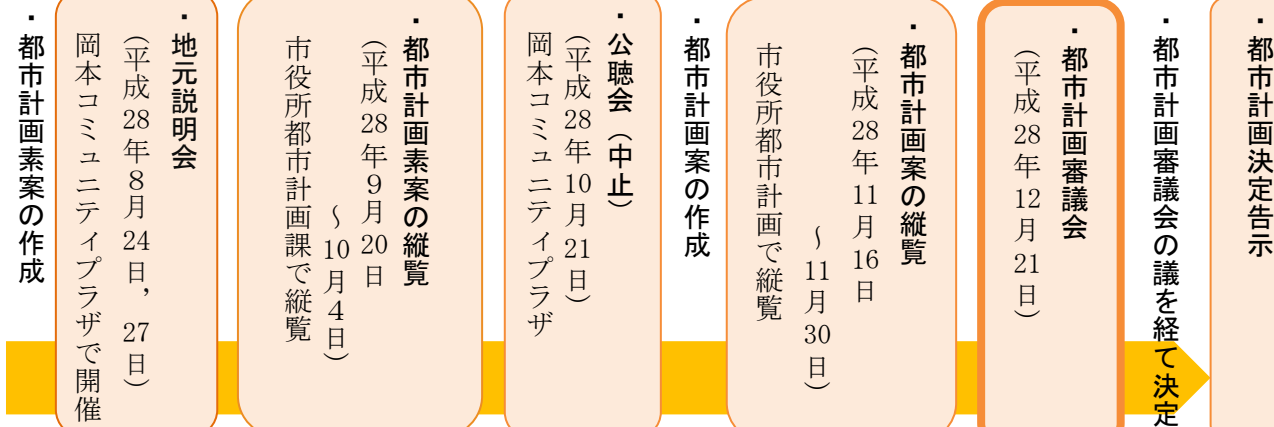
■変更後の準防火地域



■準防火地域の主な制限内容

延べ面積 地上階数	500㎡以下	500㎡超 1500㎡以下	1500㎡以上
4以上	耐火建築物	耐火建築物	耐火建築物
3	耐火建築物又は準耐火建築物(令第136条の2の基準に適合する建築物としても可)	耐火建築物又は準耐火建築物	耐火建築物
2又は1	木造建築物等も建築可(延焼の恐れのある範囲については、防火措置が必要)	耐火建築物又は準耐火建築物	耐火建築物

#### 5 スケジュール



### 計画図

