

宇都宮都市計画用途地域の変更

令和6年3月

宇都宮市

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	7.68%
	約514.0ha	8/10以下	5/10以下	——	——	10m	5.50%
	約62.8ha	10/10以下	5/10以下	——	——	10m	0.67%
小計	約1,294.2ha						13.86%
第一種中高層住居専用地域	約37.6ha	10/10以下	5/10以下	——	——	——	0.40%
	約33.0ha	15/10以下	5/10以下	——	——	——	0.35%
	約770.7ha	20/10以下	6/10以下	——	——	——	8.25%
小計	約841.3ha						9.01%
第二種中高層住居専用地域	約876.5ha	20/10以下	6/10以下	——	——	——	9.38%
第一種住居地域	約3,050.8ha	20/10以下	6/10以下	——	——	——	32.66%
第二種住居地域	約677.3ha	20/10以下	6/10以下	——	——	——	7.25%
準住居地域	約261.9ha	20/10以下	6/10以下	——	——	——	2.80%
近隣商業地域	約192.8ha	20/10以下	8/10以下	——	——	——	2.06%
商業地域	約208.8ha	40/10以下	8/10以下	——	——	——	2.24%
	約73.4ha	60/10以下	8/10以下	——	——	——	0.79%
	約2.3ha	60/10以下	8/10以下	——	——	——	0.02%
小計	約284.5ha						3.05%
準工業地域	約690.2ha	20/10以下	6/10以下	——	——	——	7.39%
工業地域	約436.0ha	20/10以下	6/10以下	——	——	——	4.67%
工業専用地域	約735.5ha	20/10以下	6/10以下	——	——	——	7.87%
合計	約9,341.0ha						100.00%

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

理由

周辺住宅と調和を図りつつ、河内地域の地域拠点としての拠点性向上にも繋がるよう、商業施設等の立地を目指すため、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	7.68% (7.68%)
	約514.0ha (約514.0ha)	8/10以下	5/10以下	——	——	10m	5.50% (5.50%)
	約62.8ha (約62.8ha)	10/10以下	5/10以下	——	——	10m	0.67% (0.67%)
小計	約1,294.2ha (約1,294.2ha)	/	/	/	/	/	13.86% (13.86%)
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	——	——	——	0.40% (0.40%)
	約33.0ha (約33.0ha)	15/10以下	5/10以下	——	——	——	0.35% (0.35%)
	約770.7ha (約770.7ha)	20/10以下	6/10以下	——	——	——	8.25% (8.25%)
小計	約841.3ha (約841.3ha)	/	/	/	/	/	9.01% (9.01%)
第二種中高層 住居専用地域	約876.5ha (約876.5ha)	20/10以下	6/10以下	——	——	——	9.38% (9.38%)
第一種 住居地域	約3,050.8ha (約3,051.9ha)	20/10以下	6/10以下	——	——	——	32.66% (32.67%)
第二種 住居地域	約677.3ha (約662.1ha)	20/10以下	6/10以下	——	——	——	7.25% (7.09%)
準住居地域	約261.9ha (約261.9ha)	20/10以下	6/10以下	——	——	——	2.80% (2.80%)
近隣商業地域	約192.8ha (約192.8ha)	20/10以下	8/10以下	——	——	——	2.06% (2.06%)
商業地域	約208.8ha (約208.8ha)	40/10以下	8/10以下	——	——	——	2.24% (2.24%)
	約73.4ha (約73.4ha)	60/10以下	8/10以下	——	——	——	0.79% (0.79%)
	約2.3ha (約2.3ha)	60/10以下	8/10以下	——	——	——	0.02% (0.02%)
小計	約284.5ha (約284.5ha)	/	/	/	/	/	3.05% (3.05%)
準工業地域	約690.2ha (約690.2ha)	20/10以下	6/10以下	——	——	——	7.39% (7.39%)
工業地域	約436.0ha (約436.0ha)	20/10以下	6/10以下	——	——	——	4.67% (4.67%)
工業専用地域	約735.5ha (約749.6ha)	20/10以下	6/10以下	——	——	——	7.87% (8.02%)
合計	約9,341.0ha (約9,341.0ha)	/	/	/	/	/	100.00% (100.00%)

下段()内は、変更前を示す。

変更理由書

1 種類・名称

宇都宮都市計画用途地域の変更（宇都宮市決定）
（下岡本町地内）

2 理由

当該地は、JR岡本駅から北西に約1.0kmに位置し、隣接する岡本駅周辺の都市機能誘導区域においては、岡本駅西土地区画整理事業による基盤整備などにより地域拠点の形成が図られている地区である。

また、当該地の北側には、栃木県土地開発公社による河内工業団地が整備されており、昭和47年には、河内工業団地と当該地を含む周辺の産業集積地を、工業の利便を増進するため、工業専用地域に指定している。

当該地における工場は、昭和37年より半世紀にわたり操業を続け、地域に支えられながら発展してきたが、東日本大震災で工場が被災したことにより操業を完全に停止し、現在は、遊休地状態となっている。

今回、土地所有者であるダントーホールディングス株式会社より、地域のまちづくりに貢献することを第一に、生活に密着した都市機能などの地域の需要や岡本駅からの近接性、周辺の住宅地化が進むなどの立地特性等を踏まえた複合開発を行うことにより、岡本駅周辺の地域拠点の形成に貢献し、河内地域のさらなる発展に寄与することを目的として、令和4年5月18日付で、用途地域の変更及び地区計画の決定に係る都市計画法第21条の2に基づく都市計画の提案がなされた。

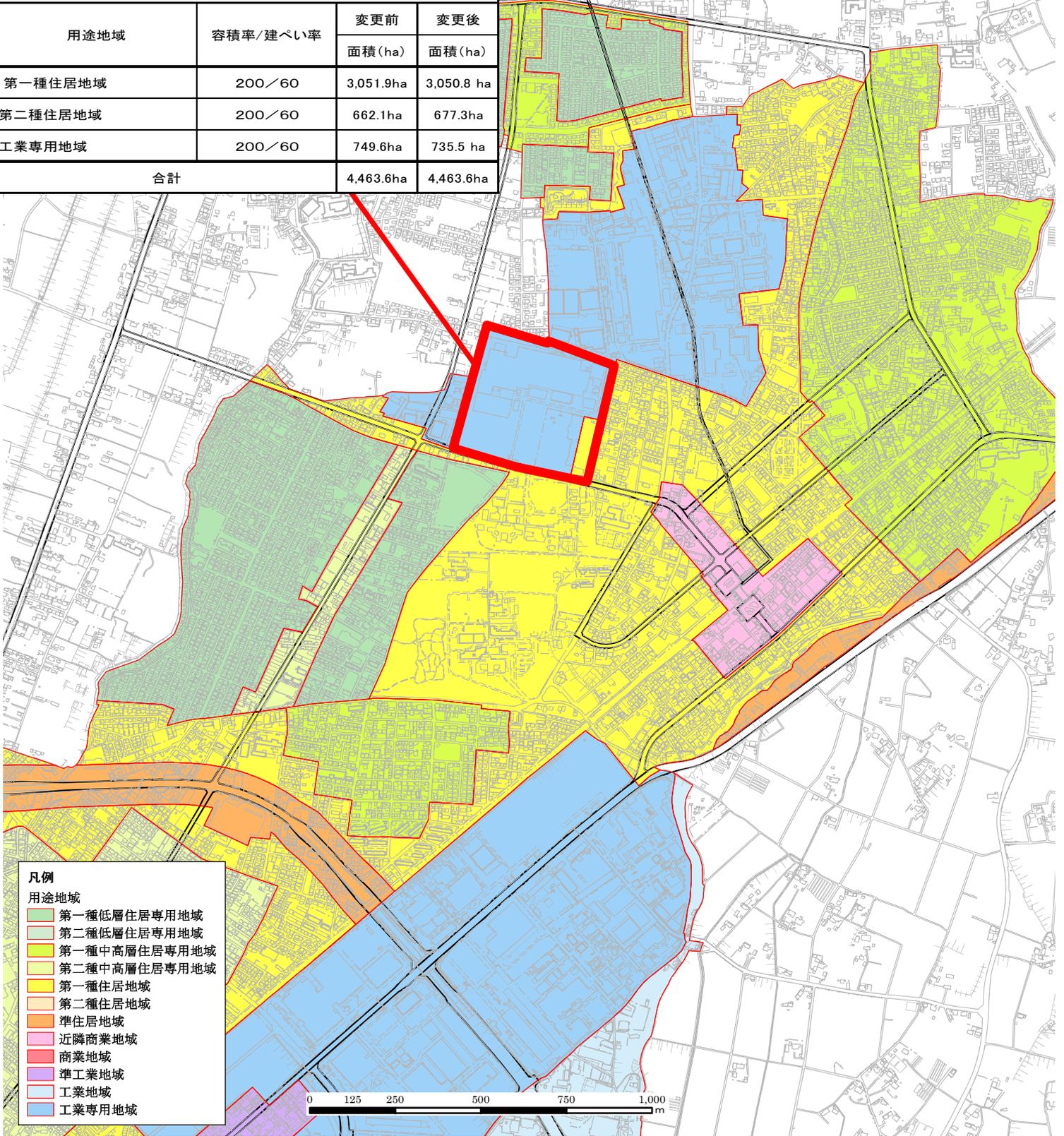
この都市計画提案については、河内地域の地域拠点の拠点性を高める提案であり、都市計画マスタープランなどの拠点形成の考え方と整合していることなどから、提案を踏まえた用途地域の変更及び地区計画の決定を行うものである。

このため、周辺住宅と調和を図りつつ、岡本駅周辺の地域拠点としての拠点性向上にも繋がるよう、地域拠点に不足する施設を補完できる商業施設等の立地を目指し、周辺の土地利用状況、一体性、区域界を原則として地形・地物等とすることなどの観点から、提案区域の東側に隣接する工業専用地域や第1種住居地域も含め、「第2種住居地域」へ変更するものである。

総括図

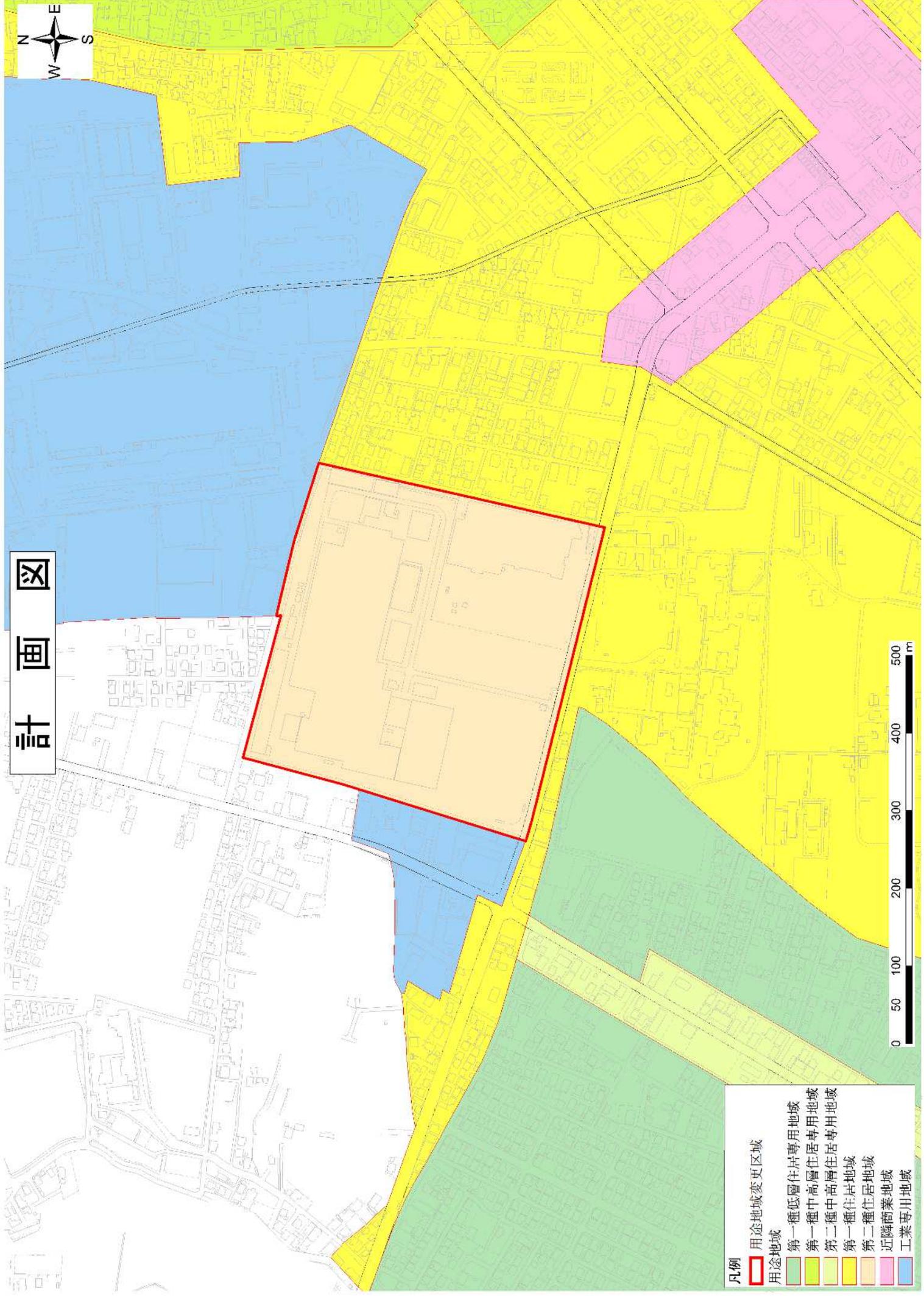
宇都宮都市計画用途地域の変更

用途地域	容積率/建ぺい率	変更前	変更後
		面積(ha)	面積(ha)
第一種住居地域	200/60	3,051.9ha	3,050.8 ha
第二種住居地域	200/60	662.1ha	677.3ha
工業専用地域	200/60	749.6ha	735.5 ha
合計		4,463.6ha	4,463.6ha



- 凡例**
- 用途地域
- 第一種低層住居専用地域
 - 第二種低層住居専用地域
 - 第一種中高層住居専用地域
 - 第二種中高層住居専用地域
 - 第一種住居地域
 - 第二種住居地域
 - 準住居地域
 - 近隣商業地域
 - 商業地域
 - 準工業地域
 - 工業地域
 - 工業専用地域





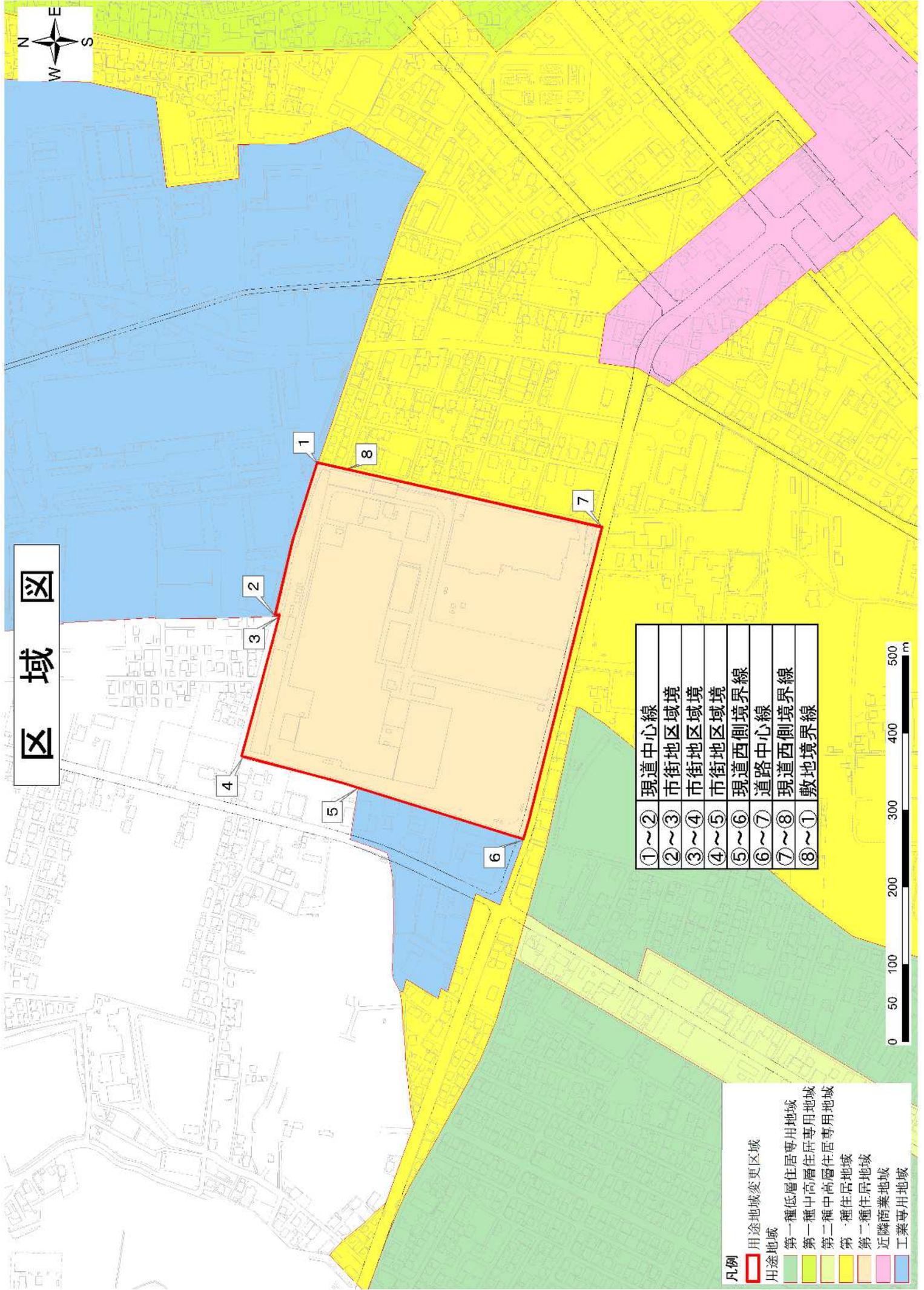
計 画 圖

- 凡例
- 用途地域变更区域
 - 用途地域
 - 第一種低層住居専用地域
 - 第一種中高層住居専用地域
 - 第二種中高層住居専用地域
 - 第一種住居地域
 - 第二種住居地域
 - 近隣商業地域
 - 工業専用地域





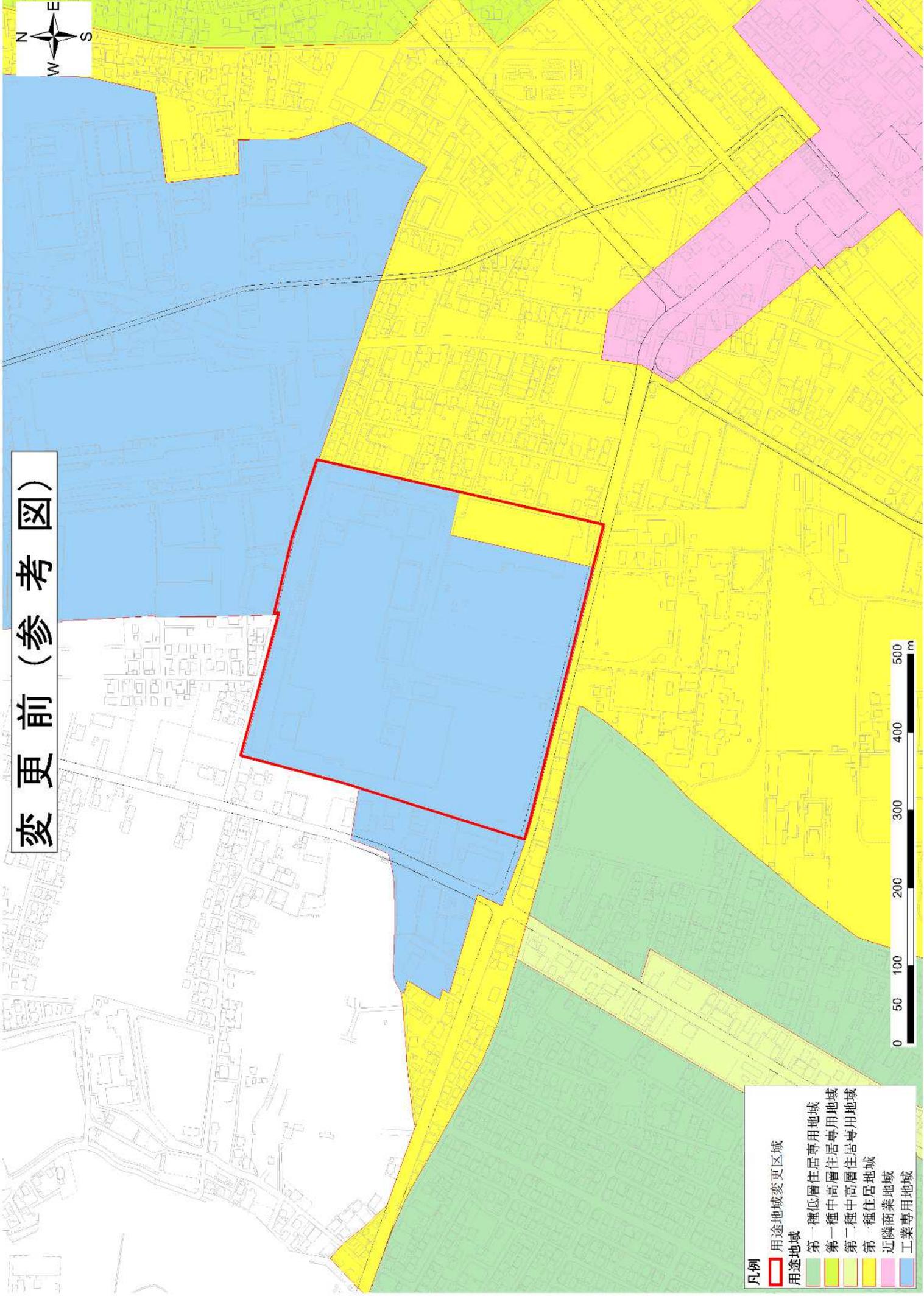
区域図



①~②	現道中心線
②~③	市街地区域境
③~④	市街地区域境
④~⑤	市街地区域境
⑤~⑥	現道西側境界線
⑥~⑦	道路中心線
⑦~⑧	現道西側境界線
⑧~①	敷地境界線

凡例	用途地域変更区域
用途地域	用途地域
	第一種低層住居専用地域
	第一種中高層住居専用地域
	第二種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	第二種住居地域
	近隣商業地域
	工業専用地域

變更前 (参考図)



- 凡例
- 用途地域変更区域
 - 用途地域
 - 第一種低層住居専用地域
 - 第一種中高層住居専用地域
 - 第二種中高層住居専用地域
 - 第一種住居地域
 - 近隣商業地域
 - 工業専用地域

提案区域 (参考图)

