説 明 資 料１－１

○　宇都宮都市計画用途地域の変更について（宇都宮市決定）
○　宇都宮都市計画地区計画の決定について（宇都宮市決定）
　【岡本・北の杜タウン地区】

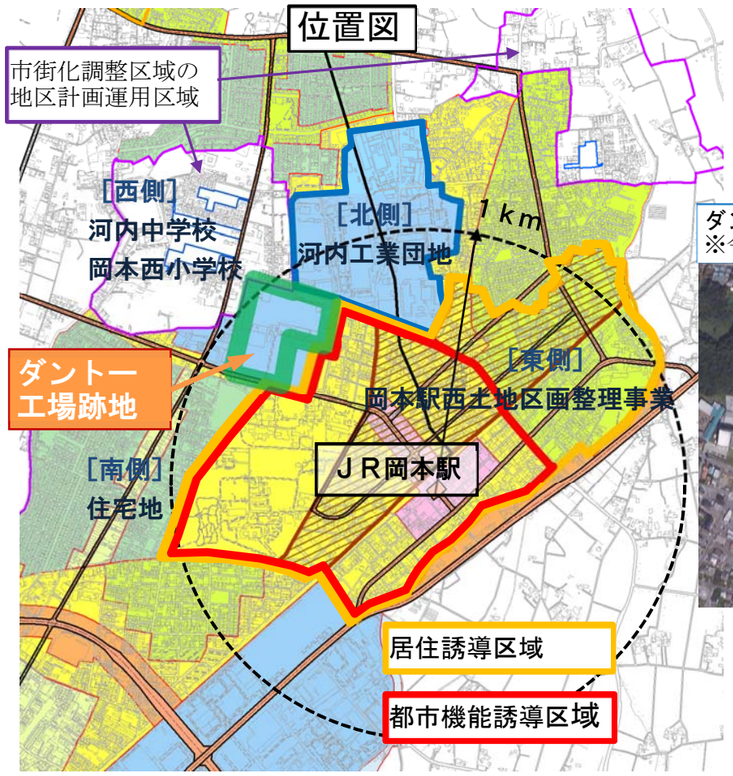
１　都市計画決定・変更の趣旨

ダントー工場跡地等において，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，複合的な商業施設等の立地を目指すため，用途地域の変更を行うとともに，その実現や良好な住環境の維持・保全を図り，地域拠点の形成にふさわしい良好な市街地を形成するため，地区計画の決定を行うものである。

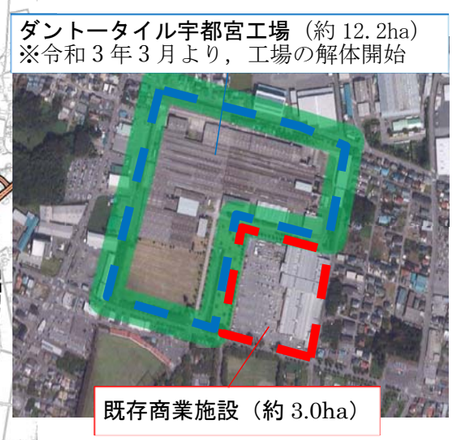
２　地区の概要

当該地は，ＪＲ岡本駅から北西に約１．０㎞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り，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。



航空写真（令和元年撮影）

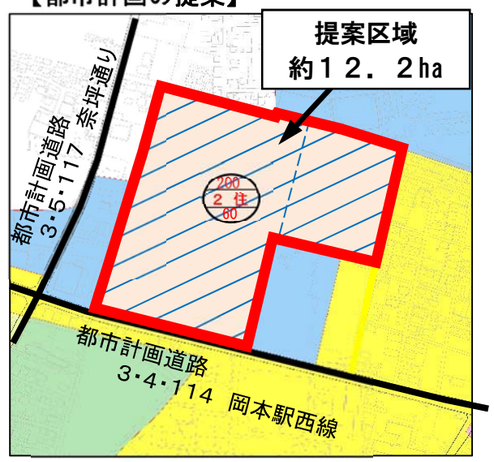


３　都市計画の提案

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，隣接する居住誘導区域内などでは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，本市として都市計画の決定・変更を行う判断をしたことから，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。

【都市計画の提案】



○　用途地域の変更

用途地域	凡例	面積
第２種住居地域		約１２．２ha

○　地区計画の決定

地区計画	凡例	面積
岡本・北の杜タウン		約１２．２ha

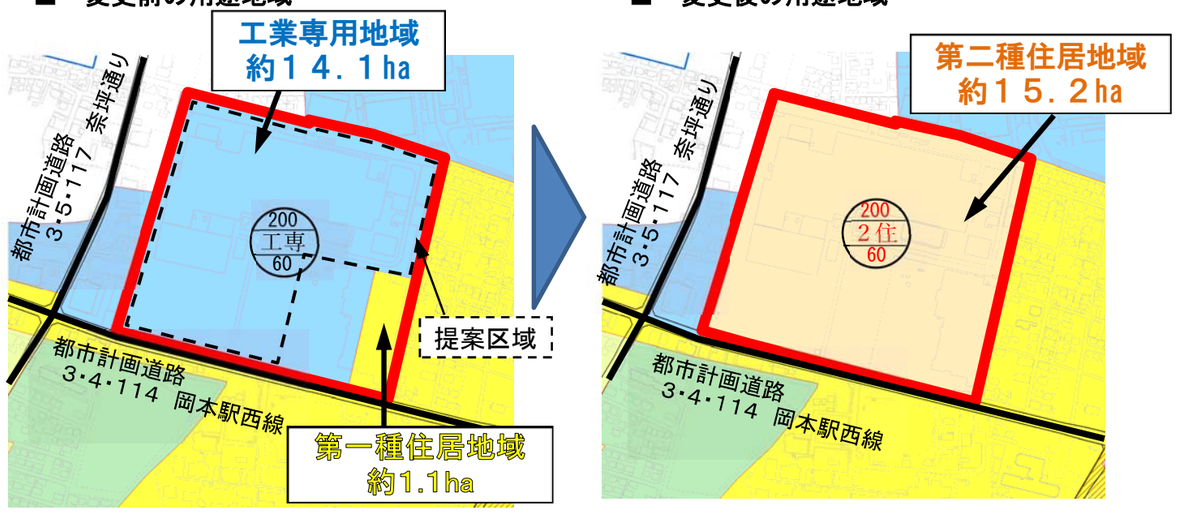
４　用途地域の変更

【変更の理由】

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複合的な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。

■　変更前の用途地域

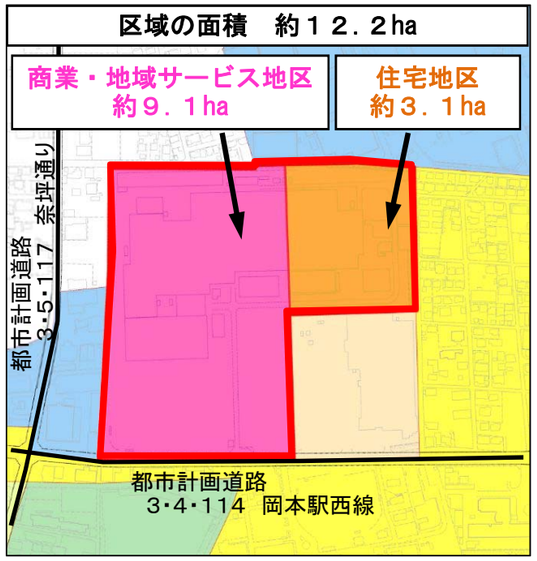
■　変更後の用途地域



5　地区計画の決定

ダントー工場跡地等の有効活用により，河内地域の地域拠点としての拠点性向上にも繋がる複合開発の実現や良好な住環境の維持・保全を図り，地域拠点の形成にふさわしい良好な市街地を形成するため，「岡本・北の杜タウン地区計画」を都市計画に定めるものである。

■　地区計画の区域図



■　土地利用の方針

商業・地域サービス地区

食料品及び各種専門店などの地域需要に対応するテナントを集積し，利用者や来訪者が安心して利用しやすい施設配置を目指す。さらに，医療・健康，福祉・子育て支援等の地域サービス施設を充実するとともに，日常的な買い物だけでなく，地域や企業の様々な活動での利用を想定し，居心地の良い空間の形成を目指す。

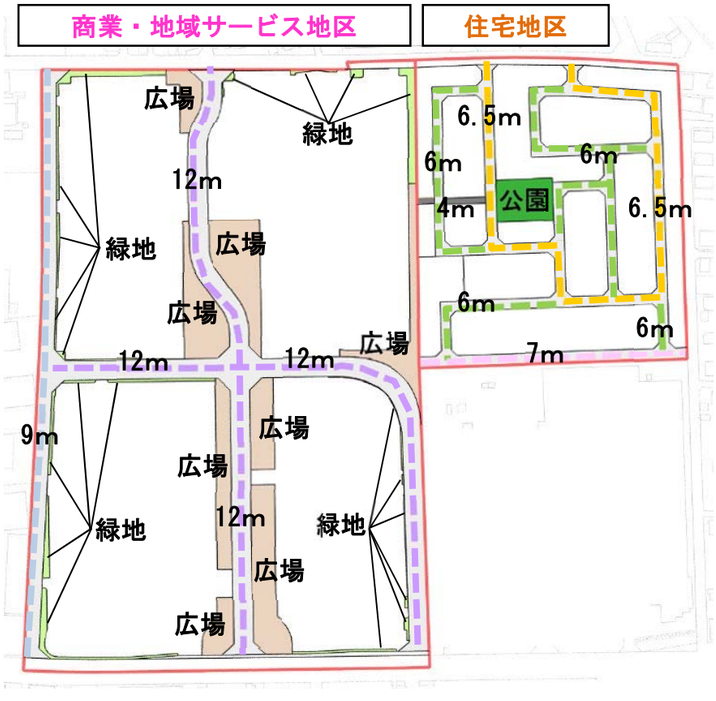
なお，店舗面積の合計は，商業・サービス地区内で，４ha 以下とする。

住宅地区

商業・地域サービス施設に勤める方や市内外からの移住者の居住を想定する。

隣接する商業・地域サービスの都市機能を利用でき，また，ＪＲ岡本駅との近接性を活かし，中心市街地や市外にも通勤可能な，利便性の高い一戸建て住宅地を形成する。

■　地区施設図



凡例

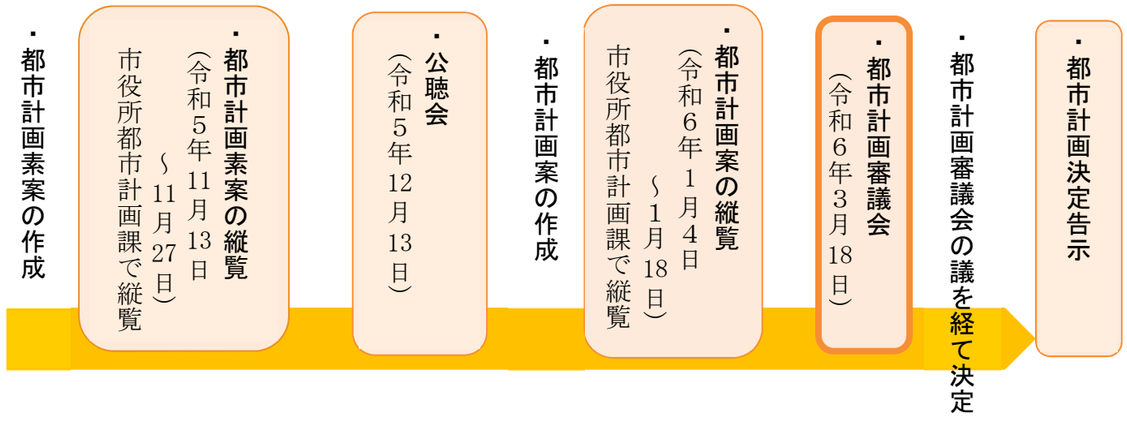
商業・地域サービス地区	
	区画道路　幅員12m
	区画道路　幅員9m
	広場　約 8,670 ㎡
	緑地　約 1,830 ㎡

住宅地区	
	区画道路　幅員7m
	区画道路　幅員6.5m
	区画道路　幅員6m
	歩行者専用道路　幅員4m
	街区公園　約 920 ㎡

■　建築物等に関する事項

	商業・地域サービス地区	住宅地区
建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は，建築してはならない ・住宅 ・兼用住宅 ・共同住宅，寄宿舎又は下宿 ・麻雀屋，ぱちんこ屋，射的場，勝馬投票券発売所，場外車券売場その他これらに類するもの	次に掲げる建築物以外は，建築してはならない。 ・専用住宅（一戸建住宅） ・兼用住宅 ・診療所 ・地域集会所 ・公園に設けられる公衆便所又は休憩所 ・前各号の建築物に付属するもの（施行令第１３０条の５で定めるものを除く。）
敷地面積の最低限度	３００㎡	１５０㎡
壁面等の位置の制限	壁面から，隣地境界線までの後退距離　１．０m以上 道路境界線までの後退距離　１．０m以上 ※　車庫や物置，出窓等の緩和規定あり。	
高さの制限	２０m以下	１０m以下かつ地階を除く階数を２階以下
形態又は意匠の制限	広告物及び看板類は，周辺との調和がとれたものとする。	建築物の外壁及び屋根の色彩は，原色を避け，落ち着いた色調とする。
緑化率の制限	１０％以上 （建築物の敷地面積が 1,000 ㎡以上）	—
垣又はさくの構造の制限	—	道路境界線は，２．０m以下の生垣又は１．２m以下の透視可能なフェンス（地盤面から０．６m以下の部分は除く。） ※　造成時に設置した宅地擁壁部分やごみステーション等において，緩和規定あり。

6　今後のスケジュール



説明資料１－２

令和６年３月１８日　第９７回　宇都宮市都市計画審議会説明資料

宇都宮都市計画用途地域の変更に係る意見書の概要

１　縦覧期間　：　令和６年１月４日から同月１８日まで

２　意見書の提出者数　：　１名（総意見数：１件）

３　意見の要旨と都市計画決定権者の見解

分類（意見数）		意見の要旨	意見に対する見解
1	変更する用途地域の種類について	提案区域のうち，住宅地区については用途地域を「第１種住居地域」とすべきであり，提案区域に隣接する既存商業施設も同様である。	「第２種住居地域」については，一定規模（10,000㎡以下）までの店舗等や住宅などを一体として定める用途地域であることから，提案を踏まえ「第２種住居地域」に変更するものである。 なお，今回の提案である地区計画における住宅地区については，住宅を主体とした土地利用であるため，地区計画において制限を行うものである。 提案区域に隣接する既存商業施設については，岡本駅との近接性を活かした地域拠点としての拠点性向上や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，既存商業施設の建て替えニーズに対応することなどの観点から，提案区域と併せて，「第２種住居地域」へ変更する。

宇都宮都市計画地区計画の決定に係る意見書の概要

１　縦覧期間　：　令和６年１月４日から同月１８日まで

２　意見書の提出者数　：　１名（総意見数：２件）

３　意見の要旨と都市計画決定権者の見解

分類（意見数）		意見の要旨	意見に対する見解
1	周辺の道路整備について	現在よりも交通量が増えるため，既設道路の改修や新設が必要である。	開発によって周辺道路の交通量の増加が見込まれるところであるが，提案者において交通量調査を実施し，関係機関との協議を行っており，敷地内へのセットバックによる左折レーンの設置などの対策を講じることとしている。 今後も，開発計画の詳細な検討と合わせ，必要な対策を検討していく予定である。
2	都市計画提案制度における市の判断基準について	宇都宮市都市計画提案制度の手続きに関する要領の第８条「市の判断基準」について,「周辺住民等からの理解が得られていること」,「周辺環境への影響に十分配慮されていること」は，不十分ではないか。	「周辺住民等からの理解」については，提案者において，河内地区全自治会を対象とした開発構想に関する説明会を行うとともに，周辺企業等へ同資料を送付し説明している。 提案者より開発構想に関する反対意見はないと伺っていることから，周辺住民や周辺企業等に対し，十分な説明がなされ，周辺住民等の理解が得られているものと判断した。 「周辺環境への配慮」については，提案者において，県の土地利用に関する事前指導要綱に基づき，関係機関と公共施設等の整備計画や交通対策などの協議を実施し，協議が一定整っていることから，周辺環境への影響に十分配慮しているものと判断した。