

宇都宮都市計画地区計画の決定
岡本・北の杜タウン地区計画

令和6年3月

宇都宮市

宇都宮都市計画地区計画の決定（宇都宮市決定）

都市計画（仮称）岡本・北の杜タウン地区計画を次のように決定する。

名称	(仮称) 岡本・北の杜タウン地区計画	
位置	宇都宮市下岡本町地内	
面積	約12.2ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、JR 岡本駅から約1kmに位置し、隣接する岡本地区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。</p> <p>本地区における工場は、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、被害状況から工場の閉鎖を余儀なくされ、現在は、遊休地状態となっている。</p> <p>本地区においては、河内地域の地域拠点の形成に資するため、商業・地域サービス施設の集積と住宅地からなる魅力あふれる複合開発を目指し、また、地域の発展に寄与するため、周辺の土地利用との調和や環境の保全を図りつつ、新たなまちづくりの拠点と魅力ある街並みの形成を図るものである。</p>	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>工場跡地の有効活用により河内地域の新たなまちづくり拠点と魅力ある街並みを形成し、地域の活力向上に資するように、地区別土地利用の方針を以下の通り定める。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・商業・地域サービス地区 <p>商業・地域サービス地区は、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。また、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。</p> ・住宅地区 <p>住宅地区は、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。</p>
	地区施設の整備方針	<ul style="list-style-type: none"> ・商業・地域サービス地区 <p>地区内外の交通処理を円滑に行うために、幅員12.0mの区画道路を整備し、地区の西側は幅員9.0mの区画道路を整備する。また、整備する区画道路により、適切に街区を形成する。</p> <p>地域の交流の場やにぎわいの創出につながるよう、区画道路の配置にあわせて、適切な規模かつ効果的な配置の広場を整備する。</p> <p>また、豊かな緑地の確保、緑化に努めるものとする。なお、緑地については、地区施設に定める区画道路以外からの車両の出入を最小限とするため、各街区の外周に配置する。</p> <p>地区施設に定める緑地及び広場以外の緑を確保する観点から、緑化率を定める。</p> ・住宅地区 <p>安心・安全で利便性の高い住宅地の形成に向け、合理的な規模の宅地を配置するとともに、適切な規模で地区中央に公園を整備する。区画道路は、商業・地域サービス地区の車両が進入しないようにするとともに、公園から歩行者専用道路を商業・サービス地区と結ぶ。</p>
	建築物等の整備方針	<p>地区の土地利用が適正に誘導されるよう、建築物の用途の制限、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度、形態又は色彩その他の意匠の制限、緑化率の最低限度、垣・さくの構造の制限等必要な事項を定める。</p>

地区整備計画	地区施設の配置及び規模		種類	名称	幅員	延長	備考
			道路	区画道路 1	12.0 m	約710 m	両側歩道
				区画道路 2	9.0 m	約370 m	片側歩道
				区画道路 3	7.0 m	約170 m	
				区画道路 4	6.5 m	約440 m	
				区画道路 5	6.0 m	約540 m	
				歩行者専用道路	4.0 m	約37 m	
			種類	名称	面積		備考
			公園	街区公園	約920 m ²		
			広場	広場 1	約1,700 m ²		
				広場 2	約820 m ²		
				広場 3	約510 m ²		
				広場 4	約1,080 m ²		
				広場 5	約1,640 m ²		
				広場 6	約1,100 m ²		
				広場 7	約1,310 m ²		
	広場 8	約510 m ²					
	緑地	緑地 1	約210 m ²		6箇所		
		緑地 2	約640 m ²		5箇所		
		緑地 3	約460 m ²		4箇所		
緑地 4		約520 m ²		5箇所			
建築物等に関する事項	地区の区分	区分の名称	商業・地域サービス地区	住宅地区			
		区分の面積	約9.1 ha	約3.1 ha			
	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。 1. 建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）別表第二（イ）項第一号、第二号、第三号に掲げるもの 2. 法別表第二（ホ）項第二号に掲げるもの		次に掲げる建築物以外は、建築してはならない。 1. 専用住宅（一戸建住宅） 2. 法別表第二（イ）項第二号、第八号に掲げるもの 3. 地域集会所 4. 施行令第130条の4第1項三号に掲げるもの 5. 前各号の建築物に附属するもの（法施行令（令130条の5）で定めるものを除く。）			
	建築物の敷地面積の最低限度	300 m ²		150 m ²			

地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面等の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線及び道路境界線までの距離は1.0m以上とする。(隅切り部分は除く。)</p> <p>ただし、次の各号の一に該当する建築物又は建築物の部分を除く。</p> <ol style="list-style-type: none"> 高さ3.0m以下の車庫。(ただし平屋建ての開放性のあるもので屋根の透光性のある材質で葺いたものに限る。) 物置その他これらに類する用途に供する附属建築物で軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以下の部分。(車庫の用途に供するものを除く) 道路境界線から1.0m未満の部分にある出窓等(2階部分のオーバーハング部分を含む)は、突出している部分の外壁またはこれに代わる柱の中心線の長さの合計が5.0m以下である建築物の部分はこの限りではない。 道路境界線から1.0m未満にある下屋の部分で、突出している部分の外壁や柱の見付け長さが5m以下のもの。 		
		建築物等の高さの最高限度	20m以下	10m以下かつ地階を除く階数2以下としなければならない。	
		建築物の形態又は意匠の制限	<p>広告物及び看板類は、周辺との調和がとれたものとする。</p>	<p>建築物の外壁及び屋根の色彩は、原色を避け、良好な街並みにふさわしい落ち着いた色調のものとする。</p>	
		建築物の緑化率の最低限度	10% (建築物の敷地面積が1,000㎡以上のものに限る。)	—	
		垣又はさくの構造の制限	—	<p>道路境界線に面して垣又はさくを設置する場合は、原則として高さ2.0m以下の生垣又は高さ1.2m以下の透視可能なフェンス等とする。(地盤面から0.6m以下の部分を除く。)</p> <p>ただし、道路境界線から0.5m以上後退し配置する塀で、後退した部分に緑化したものはこの限りでない。この場合、仕上がり高さは、1.2m以下とする。</p> <p>なお、造成時に設置された宅地内擁壁部分については、仕上がり高さ1.5m以下の透視可能なフェンス等とする。(地盤面から0.7m以下の部分を除く)</p> <p>門柱・門袖を設置する場合は、道路境界線から0.5m以上後退し、高さ2.0m以下、門袖の長さを片側3.0m以内(両側で6.0m以内)とする。</p> <p>ゴミステーション等居住環境を保護するためにやむを得ない場合で、生垣とする場合は、基礎の高さを1.2m以下とし、仕上がり高さ2.0m以下とする。また、仕上がり高さが1.2m以下のものについてはこの限りでない。</p> <p>公共施設の安全管理上必要なものについてはこの限りでない。</p>	

「区域は計画図表示のとおり」

理由 工場跡地の有効活用により、土地の合理的かつ健全な利用と都市機能の更新を図り、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、本地区を都市計画に定めるものである。

宇都宮都市計画地区計画の決定の理由

1 種類・名称

宇都宮都市計画地区計画の決定（宇都宮市決定）
（岡本・北の杜タウン地区計画）

2 位置及び経過

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。

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。

3 地区計画決定の理由

当該工場跡地において、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すため、用途地域を工業専用地域から第2種住居地域へ変更する手続きを併せて行っている。

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。

4 地区整備計画における建築物等に関する事項を定める理由

(1) 建築物等の用途の制限

良好な商業地・住宅地としての環境を確保するため、建物の用途を制限する。

(2) 建築物の敷地面積の最低限度

適正な規模の敷地面積を確保することによって、営業環境や居住環境の向上を図るため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。

(3) 壁面等の位置の制限

地区内の良好な景観形成を図るとともに、建物間の適正な距離を確保することによって日照及び通風・採光、プライバシーを確保し営業環境や居住環境の向上を図るため、道路境界及び隣地境界からの壁面の位置を制限する。

(4) 建築物等の高さの最高限度

敷地内の通風・採光を確保し、地区内の良好な営業環境や居住環境を確保するとともに、良好な景観形成を図るため、建築物の高さ等を制限する。

(5) 建築物等の形態又は意匠の制限

落ち着いた街並みの形成を図るため、建築物や工作物の色彩を制限する。

(6) 建築物の緑化率の最低限度

良好な都市環境の形成を図るため、緑化の推進の観点から、建築敷地面積の一定割合以上の緑化を義務付ける。

(7) 垣又はさくの構造の制限

防災・防犯上の安全の確保、宅地内の緑化の推進や開放感のある景観を確保するため、垣又はさく等の構造を制限する。

総括図

宇都宮都市計画地区計画の決定

名称	岡本・北の杜タウン地区計画
位置	宇都宮市下岡本町地内
面積	約12.2ha

凡例

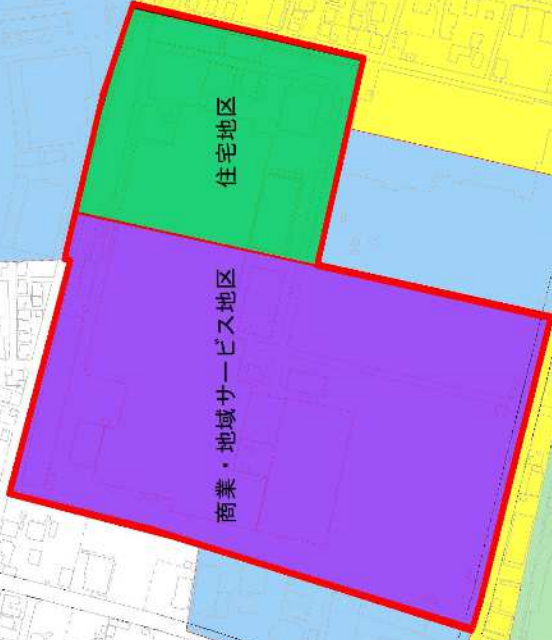
- 地区計画区域
- 用途地域
 - 第一種低層住居専用地域
 - 第二種低層住居専用地域
 - 第一種中高層住居専用地域
 - 第二種中高層住居専用地域
 - 第一種住居地域
 - 第二種住居地域
 - 準住居地域
 - 近隣商業地域
 - 商業地域
 - 準工業地域
 - 工業地域
 - 工業専用地域

0 125 250 500 750 1,000 m



計 画 図

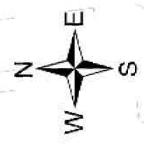
1:2,000



- 凡例
- 地区計画区域
 - 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

計画図(地区施設図)

1:1,000

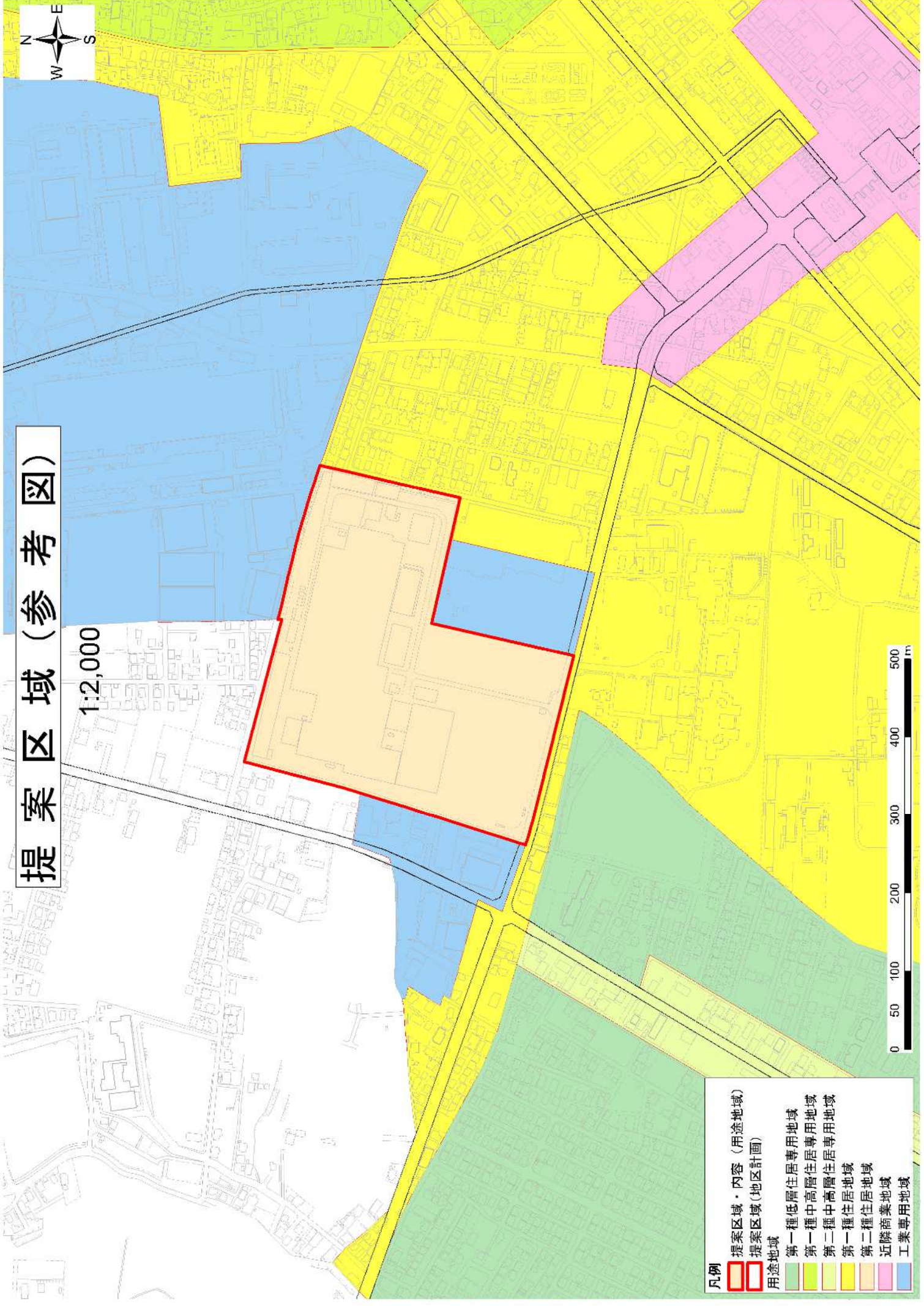


- 住宅地区
- 区画道路
- 歩行者専用道路
- 街区公園
- 商業・柳屋サ一七入地区
- 区画道路
- 広場
- 緑地



提案区域 (参考図)

1:2,000



- 凡例
- 提案区域・内容 (用途地域)
 - 提案区域 (地区計画)
 - 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

