

# ダントー宇都宮工場跡地開発構想について

ダントーホールディングス株式会社

はじめに

当社宇都宮工場は、昭和37年より半世紀以上操業を続け、ピーク時には1,000人近くの従業員を擁し、地域の皆さまに育てていただき、発展してまいりました。

しかしながら、平成23年3月の東日本大震災の被害により操業を完全に停止し、工場の閉鎖を余儀なくされ、現在は敷地自体、何も使っていない遊休地状態にあります。敷地内の建物も震災の影響と建物自体の老朽化が進んでおり、取り壊し工事を行っております。

工場跡地の活用や有効な土地利用が求められる中、当開発では、地域のまちづくりに貢献することを第一に、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で、地域拠点の形成に貢献し、河内・岡本地区のさらなる発展に寄与することを目指します。

## ◆位置図



## ◆航空写真（2019年） 写真：当社撮影



位置：ダントー宇都宮工場跡地  
所在：宇都宮市下岡本町2130番地  
面積：約11.6 ha

## 1. 提案するまちづくり

### 1-1 岡本駅周辺の地域拠点の拠点性を高める

宇都宮市はネットワーク型コンパクトシティを目指して、まちづくりを進めています。その中で、岡本駅周辺は地域拠点として位置づけられており、まちの魅力づくりや活力向上が課題となっています。具体的には、周辺住民の生活利便性の向上に寄与する都市機能として、商業、サービス業の立地促進を図り、岡本駅周辺の拠点性を高める開発計画が求められています。

当該地は、市の立地適正化計画の都市機能誘導区域に隣接していることから、日常生活サービスを提供する都市機能の充実の場として考えます。

- 地域拠点…JR岡本駅を核とし、市民の生活利便性の向上や、交通利便性の向上を図るエリア。
- 都市機能…日常生活サービスを提供する都市機能（医療、商業誘導区域 施設、住民サービスなど）の立地を誘導する区域。

## ◆上位計画における位置づけ



## 1-2 工場跡地の土地利用転換を目指す、まちづくりの方向性

宇都宮市におけるネットワーク型コンパクトシティのまちづくりに即し、また、当該地周辺の現状や立地特性を活かし、土地利用を転換するまちづくりとして、次のような方向性としています。

現状や立地特性等	まちづくりの方向性
<ul style="list-style-type: none"> <li>●現状は産業流通地ですが、新たな工場立地の可能性は低い状況です。</li> <li>●周辺には住宅地が広がっています。</li> </ul>	工業地から土地利用を転換し、地域の日常生活を支える都市機能の充実を目指し、周辺住宅地と共存するゾーニングにより、「複合住宅地」を目指します。
<ul style="list-style-type: none"> <li>●駅から徒歩圏内に立地しています。</li> <li>●地域経済を支える雇用の場を生み出す必要があります。</li> </ul>	商業機能の充実や、駅との近接性を活かした日常サービス施設の集積を促進し、地域の雇用と利便性を生み出し、岡本駅周辺の拠点形成に貢献します。
<ul style="list-style-type: none"> <li>●広大な敷地を活かした有効な土地利用</li> <li>●地域の防災性の向上、高齢社会への対応が求められます。</li> </ul>	地域の憩いの場、交流の場となる居場所づくりを目指し、また、エネルギーの自立分散などを通じ、地域の価値向上に貢献します。

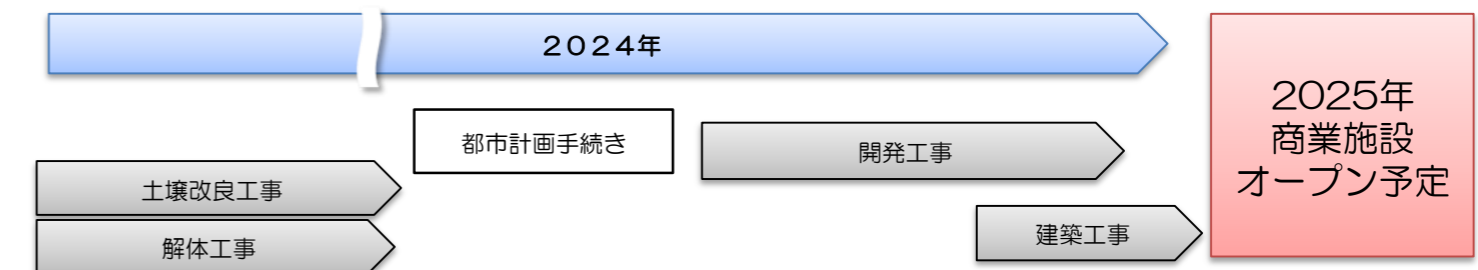
## 1-3 工場跡地のまちづくりの目標

当開発のまちづくりの目標を、『魅力あふれる複合開発、新たなまちづくりの拠点形成』として、地域の価値向上を目指します。



生活を支える	地域サービスを担う	居住を支える	エネルギーの自立
<ul style="list-style-type: none"> <li>・日常的な買い物と専門店の充実</li> <li>・暮らしの居間となる滞在型環境</li> <li>・地域の雇用の確保</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域住民の生活を支援するサービス</li> <li>・交流・コミュニティ形成の空間</li> <li>・地域の雇用の確保</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・安心・安全な住宅地の形成</li> <li>・利便性の高い住環境</li> <li>・歩ける散歩したい街</li> <li>・三世代が健康で楽しく暮らす街</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・日常時の施設エネルギーの自給自足</li> <li>・災害時の地域の防災拠点</li> <li>・省エネルギー住宅</li> </ul>

## 2. 開発スケジュールの目標 ※このスケジュールは現時点での目標であり、今後変更となる可能性があります。



今後は、この開発構想に基づいて宇都宮市など関係各方面と協議を行いながら、計画の具体化・実現に取り組んでまいります。

### 3.ダントー宇都宮工場跡地開発構想案の概要

※図面は現時点での構想であり、今後変更となる可能性があります。 ※掲載している写真は、すべてイメージです。  
 ※商業・地域サービス地区の導入機能候補は現時点での構想であり、今後変更となる可能性があります。

#### 商業・地域サービス地区 地域交流を促し、暮らしの居間となる滞在型の空間

- 毎日の買い物が楽しい食品スーパーやホームセンター、温浴施設がある街区を形成します。地域の生活利便性の向上と雇用の創出を目指します。
- 物販に加えて飲食やサービスを充実し、「ライフスタイルセンター」として、長時間いたくなるような居心地の良さと、豊かな暮らしを実現する屋内外空間を目指します。
- 周辺住民や周辺事業所向けに、医療、子育て支援等の専門サービス施設を誘致します。
- 地域のコミュニティスペース、コワーキングスペース、各種教室等のサービスを充実します。



写真：PIXTA



#### エネルギー・防災

- 商業・地域サービス施設屋上にソーラーパネルを設置し、日常時のエネルギーの一部を賄い、また、災害時には非常用電源の供給や駐車場の開放を想定し、地域の防災拠点を目指します。



写真：PIXTA

#### 住宅地区 安心・安全な利便性の高い住環境

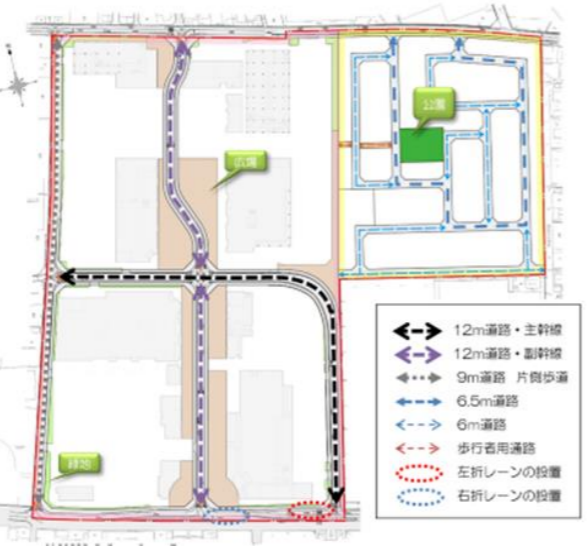
- 車の通り抜けがない、安心・安全な住環境を目指します。散歩が楽しい健康な街を目指します。
- 地区計画の導入により建物用途や建物高さ等のルールを定め、周辺環境と調和する住宅地をつくります。



写真：PIXTA

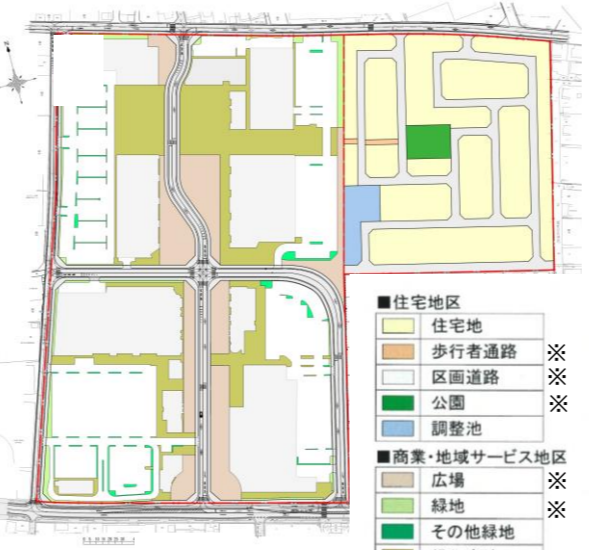
#### ■道路の考え方・交通対策について

- 地区を区画するメインの道路を、12m道路（両側歩道）とし、南東から北上し、西に向かう道路を主幹線とします。
- 地区西側の既存道路を敷地内に拡幅し、9m道路（片側歩道）とします。
- 県道からのセットバックにより、中央南部に右折レーン、東南部に左折レーンを設け、交通集中を防ぎます。
- 住宅地区への車両アクセスは、敷地北側からのみとし、住環境を守ります。



#### ■道路や公園・広場等について

- 道路や公園・広場等については、地区計画の地区施設として、都市計画に位置づけます。
- 広場については、地域マネジメントの場として活用します。
- 住宅地区には区画道路を計画します。



※は地区施設に定めるもの

### 4. 都市計画提案について

開発構想を実現し、地域のまちづくりに貢献するため、土地所有者等が有効な土地利用を図る目的で都市計画の変更を提案できる「都市計画提案制度」を活用します。

#### 4-1 用途地域の提案

当該地の用途地域は「工業専用地域」であり、現状では開発構想を実現することができません。そこで、岡本駅周辺の地域拠点の形成を図るために、周辺住宅地と調和し、商業・地域サービス機能と住宅機能の複合的な土地利用計画が実現可能な、「第二種住居地域」への用途地域の変更を提案します。

- 用途地域：第二種住居地域
- 変更面積：約12.2ha
- 建ぺい率：60%
- 容積率：200%
- 防火地域：なし



※建ぺい率、容積率、防火地域は全て変更なし。

#### 4-2 地区計画の提案

将来的に、当地区を維持・保全し、有効な土地利用を行っていくため、それぞれの地区にふさわしい建築物の制限を定める、まちづくりのルール（地区計画）を提案します。

#### ■おもな開発ルール（提案）

	商業・地域サービス地区	住宅地区
建築できる建物・業種	住宅、パチンコ屋、麻雀屋、その他風営法に関する店舗を全て制限。	一戸建て住宅以外の建物を制限。
最低敷地面積	300㎡	150㎡
高さ制限	20メートル	10メートル
その他	緑化率10%以上、色彩・意匠のルール設定。	緑化率の最低限度は定めなし、色彩・意匠のルール設定。

【開発構想に関するお問い合わせ】  
 ダントー宇都宮工場跡地開発プロジェクト室（宇都宮市下岡本町2423-3）  
 TEL：028-611-3081 FAX：028-611-3086  
 MAIL：dantoproduct@gmail.com