

第4章

重点区域の位置及び区域

第4章 重点区域の位置及び区域

1 歴史的風致の分布

栃木市の歴史的風致は、古くから交通の要衝であったことから形成されてきた。律令時代には、下野国しもつけのくにの国府こくふが置かれるとともに、東山道とうさんどうが敷かれ、政治や交通の要衝であった。また、江戸時代には、日光例幣使街道にっこうれいへいし かいどうの宿場町として栄え、江戸後期から明治期にかけては、舟運しゅううんの発展により江戸との交流が盛んとなり商都となった。

栃木市の市街地には、江戸との舟運により北関東有数の商都として発展した時代を象徴する見世蔵みせぐらや木造店舗もぞう、土蔵等の歴史的建造物が多く残る旧栃木町や、商都としての繁栄に重要な役割を担ってきた巴波川うずまがわにおいて、問屋業に関する歴史的風致、山車祭りだしや百八灯流しひゃくはつとうながしなどの祭礼・行事に関する歴史的風致及び巴波川の保全維持に関する歴史的風致がそれぞれ重なり合いながら存在している。

また、国府が置かれていたこともあり、市内には下野国しきないしやの式内社しきないしゃであった大神神社おおみわ、大前神社おおさき、村檜神社むらひの三社が存在しており、これら三社をはじめ、歴史と伝統を重んじる地域性の歴史的な神社では、郷土の民俗芸能の継承や育成が図られ、今もなお氏子達によって神社の祭礼・行事が脈々と継承されてきている。

さらに、市内中央には大平ぶどう団地おおひらが、南には渡良瀬遊水地わたら せゆうすいちが存在し、それぞれの地域では、ぶどう栽培よしずや葦簀づくり、ヨシ焼きといった営みや活動が、現在に至るまで脈々と続けられてきている。

これらの人々の活動と歴史上価値の高い建造物及びその周辺地域とが一体となって形成している栃木市を代表する歴史的風致については、第2章「栃木市の維持向上すべき歴史的風致」として次の5つを選定している。

- 1 商家町栃木にみる歴史的風致
 - (1) 物資の集散による問屋業の発展にみる歴史的風致
 - (2) 栃木の山車祭りにみる歴史的風致
 - (3) 百八灯流しをはじめとする湊町二荒山神社みなとちようふたら さんの祭礼にみる歴史的風致
 - (4) 巴波川にみる歴史的風致
- 2 式内社における祭礼にみる歴史的風致
- 3 神社の祭礼における民俗芸能にみる歴史的風致
- 4 大平地域のぶどう栽培にみる歴史的風致
- 5 渡良瀬遊水地のヨシにみる歴史的風致

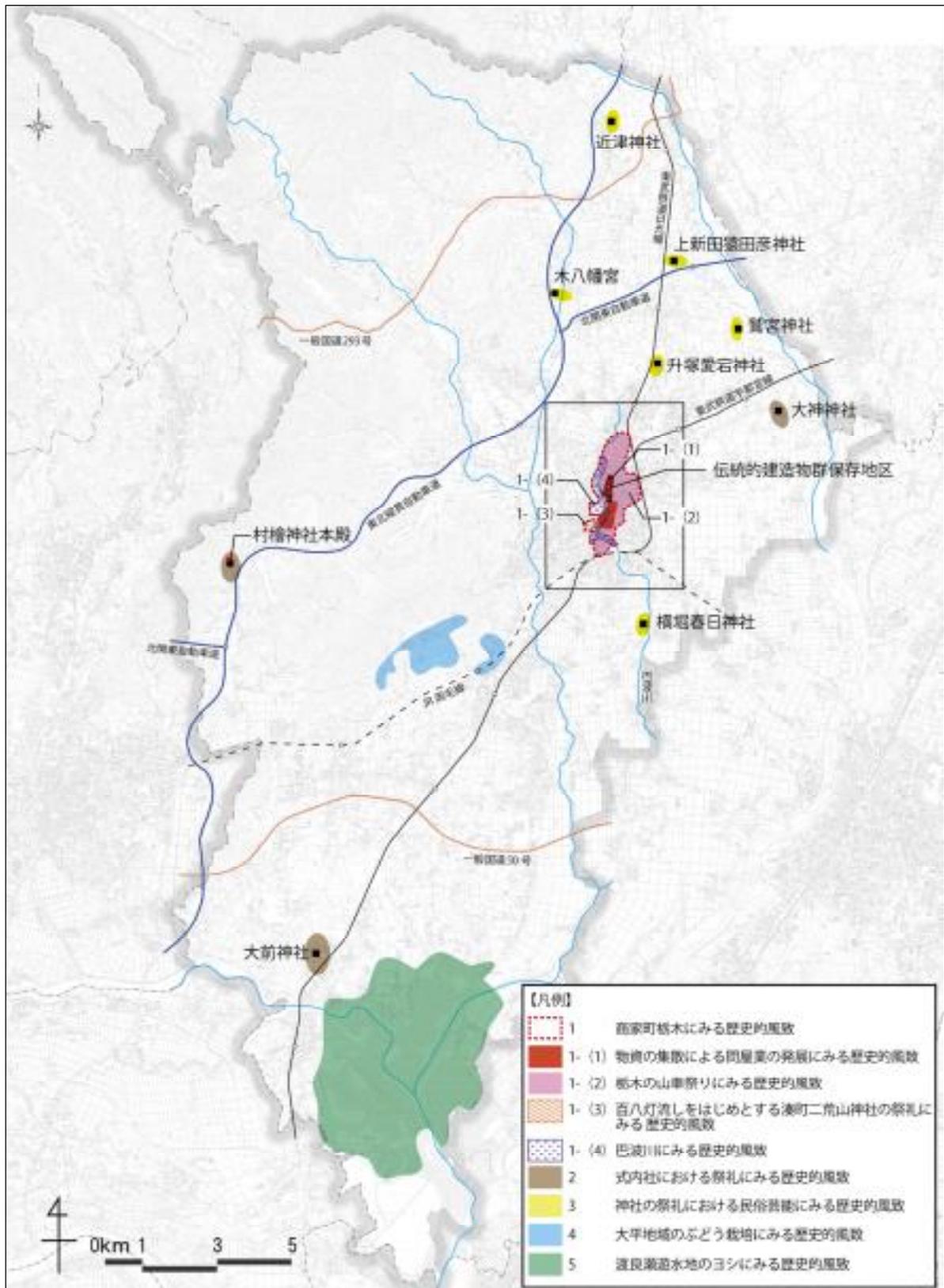


図 歴史的風致の分布

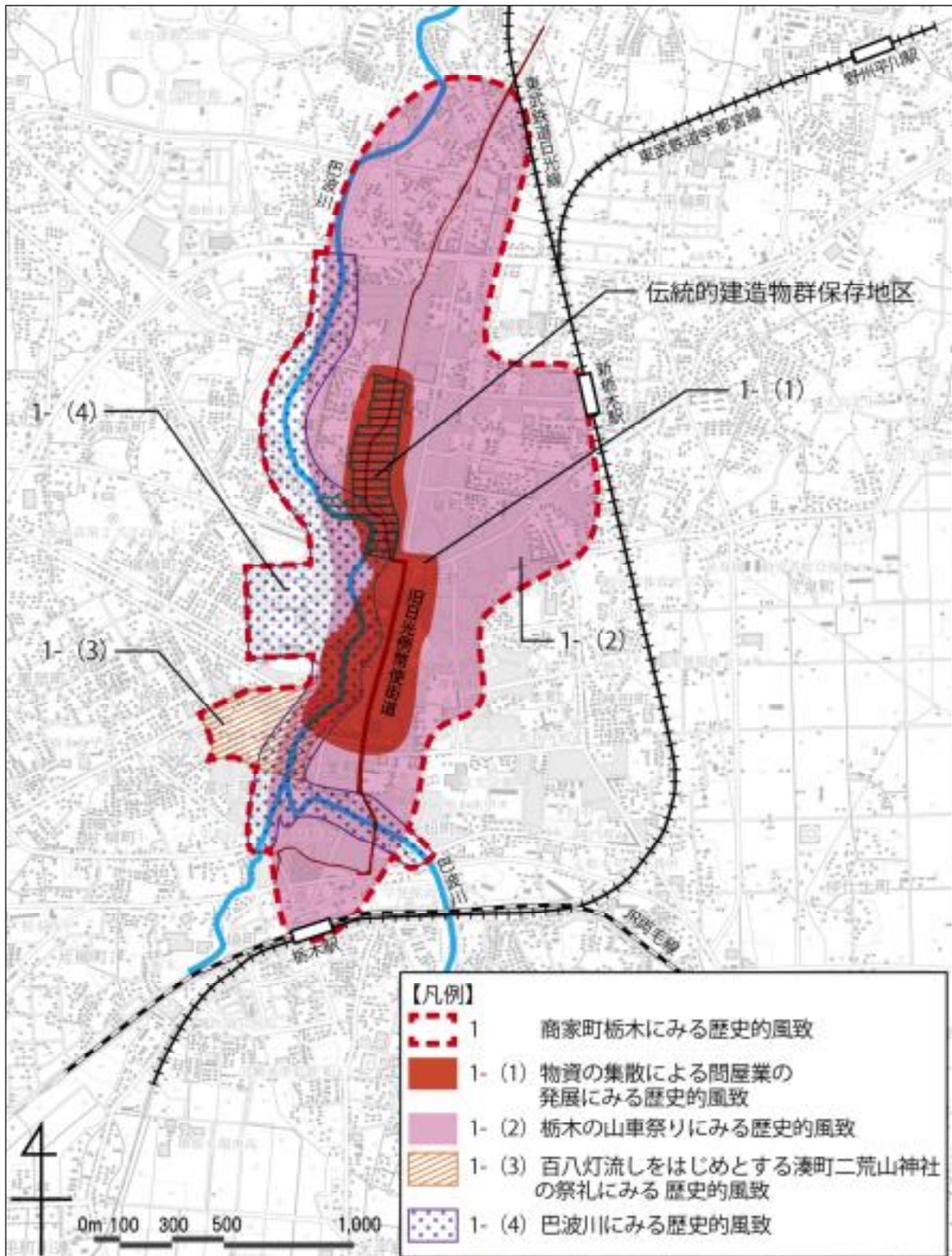


図 歴史的風致の分布（商家町栃木にみる歴史的風致拡大図）

2 重点区域設定の考え方

重点区域は、これらの歴史的風致の維持及び向上を図るための施策を重点的かつ一体的に推進することが特に必要な区域である。

また、歴史まちづくり法第2条第2項には、重点区域設定の土地の区域の要件として、「文化財保護法の規定により重要文化財、重要有形民俗文化財又は史跡名勝天然記念物として指定された建造物の用に供される土地」又は「文化財保護法の規定により選定された重伝建地区内の土地」とあり、これらを含む区域である必要がある。

栃木市内において、重点区域の要件を満たす重要文化財等の建造物又は重伝建地区は、下表のとおりである。

表 重点区域設定の土地の区域の要件を満たす重要文化財建造物等

 <p>村檜神社本殿（重要文化財） <small>い わ ふ ね ま ち お の で ら</small> 栃木市岩舟町小野寺</p>	 <p><small>し も つ け こ く ち ょ う</small> 下野国庁跡（史跡） <small>た む ら ま ち</small> 栃木市田村町</p>
 <p><small>あ つ ま</small> 吾妻古墳（史跡） <small>だ い こ う じ ま ち あ つ ま</small> 栃木市大光寺町吾妻 <small>み ぶ ま ち ふ じ い あ つ ま は ら</small> 下都賀郡壬生町藤井吾妻原</p>	 <p><small>か う え も ん ち ょ う</small> 栃木市嘉右衛門町 （重伝建地区） <small>い ず み ち ょ う こ ひ ら ち ょ う</small> 栃木市泉町、嘉右衛門町、小平町、 <small>に し き ち ょ う し ょ う わ ち ょ う</small> 錦町及び昭和町の各一部</p>

栃木市の歴史的風致は第2章にて5つの歴史的風致を選定しているが、中でも栃木市の代表的な歴史的風致として維持向上すべき重点区域の設定の考え方として、歴史的風致が存在する地域のうち、重点区域の要件を満たす建造物が立地しており、当該区域周辺の地域固有の歴史及び伝統を反映した人々の活動が今も行われ、それらが一体となって良好な市街地環境を形成している範囲であり、重点区域での事業を重点的に実施することによって、歴史的

風致の維持及び向上が効果的に図られる範囲とする。

上記の考え方に基づき、「商家町栃木にみる歴史的風致」において、「物資の集散による問屋業の発展にみる歴史的風致」「栃木の山車祭りにみる歴史的風致」「百八灯流しをはじめとする湊町二荒山神社の祭礼にみる歴史的風致」「巴波川にみる歴史的風致」の4つの歴史的風致の重なりをもとに、重伝建地区である「栃木市嘉右衛門町伝建地区」を中心とした地域を「旧日光例幣使街道及び巴波川周辺区域」として、また、「式内社における祭礼にみる歴史的風致」のうち、重要文化財である「村檜神社本殿」の建造物が立地する村檜神社を中心とした地域を「村檜神社区域」として重点区域に設定し、歴史的風致の維持向上に資する各種施策を展開していくものとする。

これらの区域においては、文化財保護法に基づく保護措置、都市計画法や景観法又は屋外広告物法等に基づく規制、その他多種多様な施策によって、維持向上を図ってきたところであるが後継者不足等による管理困難な歴史的建造物の増加、維持管理が行われない歴史的建造物の老朽化、空き家や空き地の増加、少子高齢化による祭りや民俗芸能の担い手不足、活動を支える組織の弱体化等により栃木市固有の歴史的風致の維持に支障をきたすことが危惧されている。

重点区域においては、文化財や歴史的建造物等とそれらに結び付いた人々の活動の維持や発展に重点的に取組み、当該区域の歴史的風致の維持向上を効果的に推進するものとする。また、これを通じて、その他の歴史的風致の維持向上にも効果を波及させ、ひいては栃木市全域の歴史的・文化的魅力の向上を目指すものとする。

なお、重点区域は、今後、本計画を推進することで、栃木市の歴史的風致の維持向上に効果的に寄与する範囲が新たに生じた場合などに随時見直しを行うものとする。

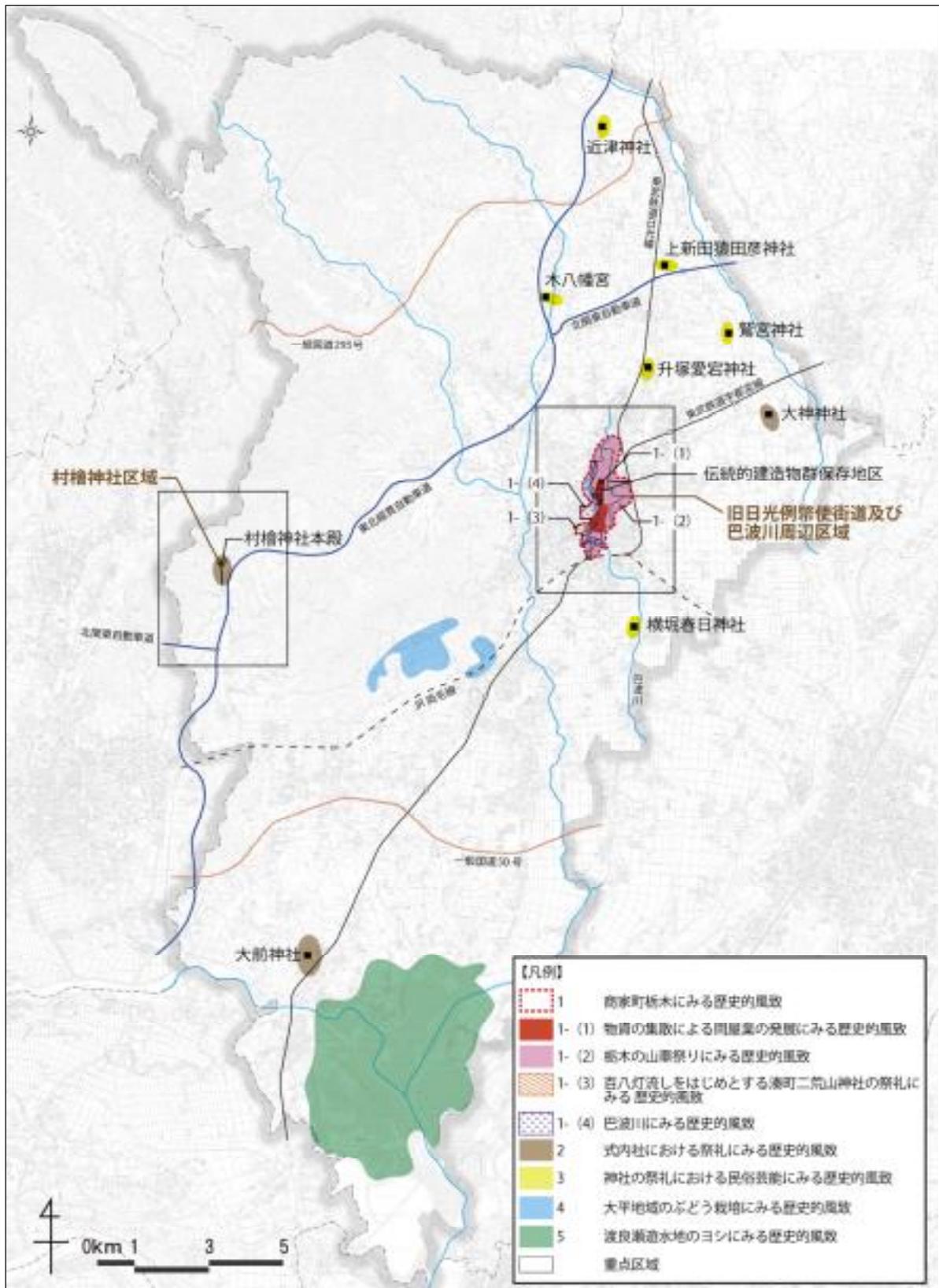


図 歴史的風致と重点区域の位置図

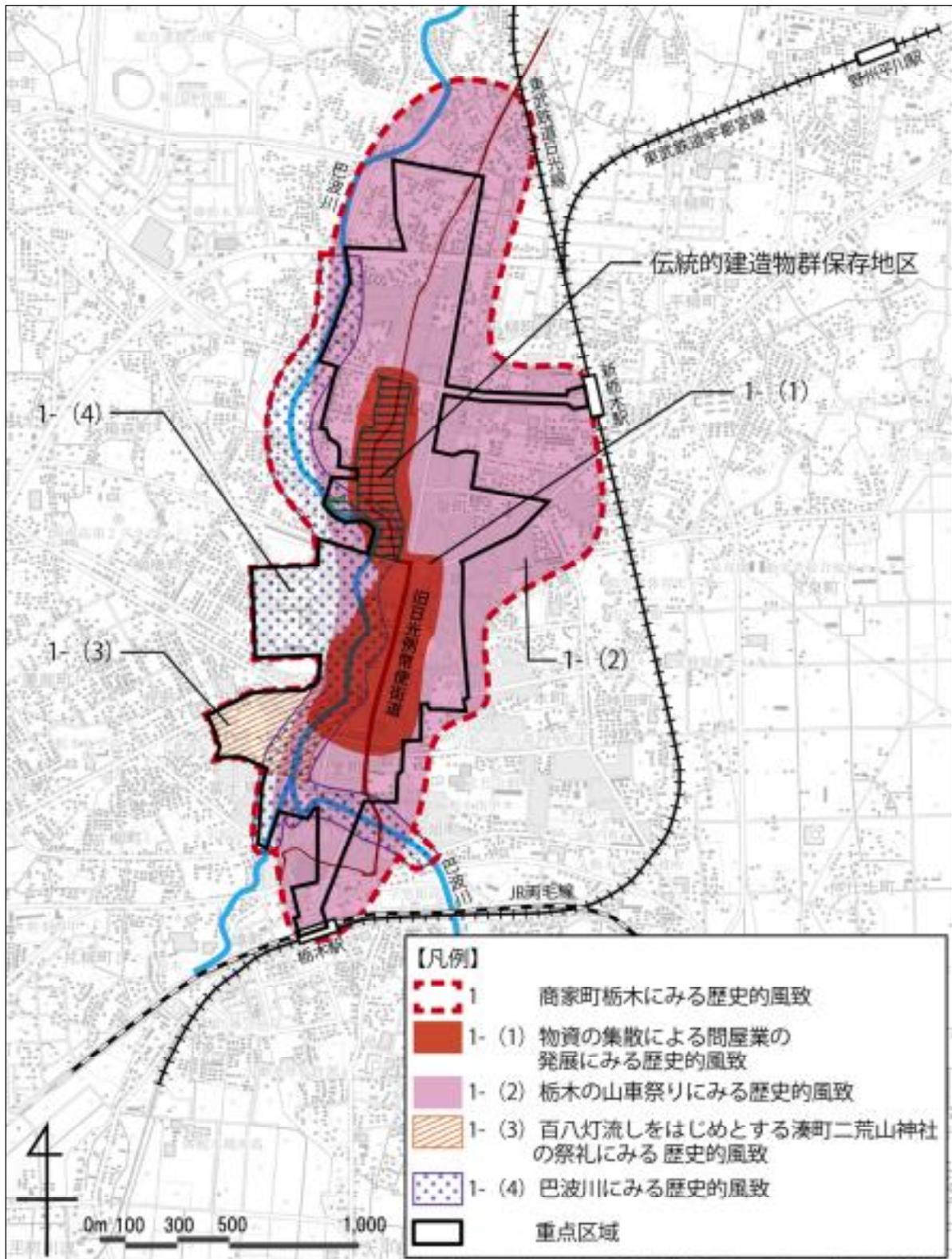


図 歴史的風致と重点区域の位置図（旧日光例幣使街道及び巴波川周辺区域）



図 歴史的風致と重点区域の位置図（村檜神社区域）

3 重点区域の位置及び区域

(1) 旧日光例幣使街道及び巴波川周辺区域

重点区域の範囲は、天明7年（1787）に作成された『栃木町絵図』に示されている栃木町の中で、現在も敷地割りや街道等のまちの骨格がよく残っている範囲を基本とし、重伝建地区を含む市街地の範囲とする。

また、歴史的な建造物を保全するため、平成2年（1990）に、「栃木市歴史的町並み景観形成要綱」と「同補助金交付要綱」を制定して、「歴史的町並み景観形成地区」を設定し、歴史的建造物の修景事業を進めており、緊密に連携しながら歴史的風致の維持向上に関わる取り組みを行うことから、「栃木市歴史的町並み景観形成地区」と整合させることを基本とする。

加えて、山車祭りの巡行ルートや湊町二荒山神社祭礼の神輿巡行ルート、巴波川の清掃区間、さらには、歴史的風致に関連する文化財及び建造物等を包括した範囲とし、県道や市道、町界等に沿って境界を設定する。

重点区域の名称 旧日光例幣使街道及び巴波川周辺区域

重点区域の面積 約 131ha

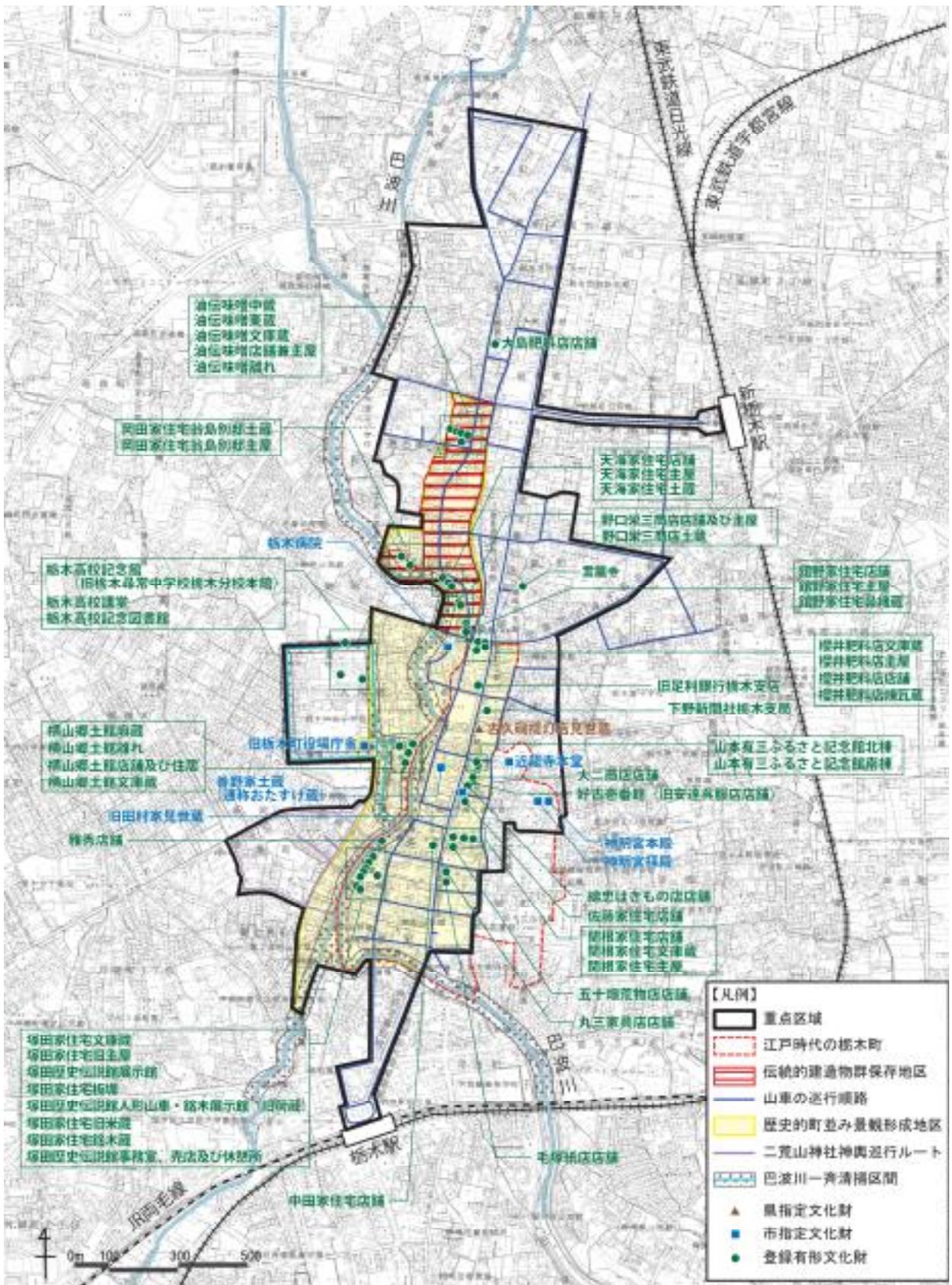


図 重点区域の範囲

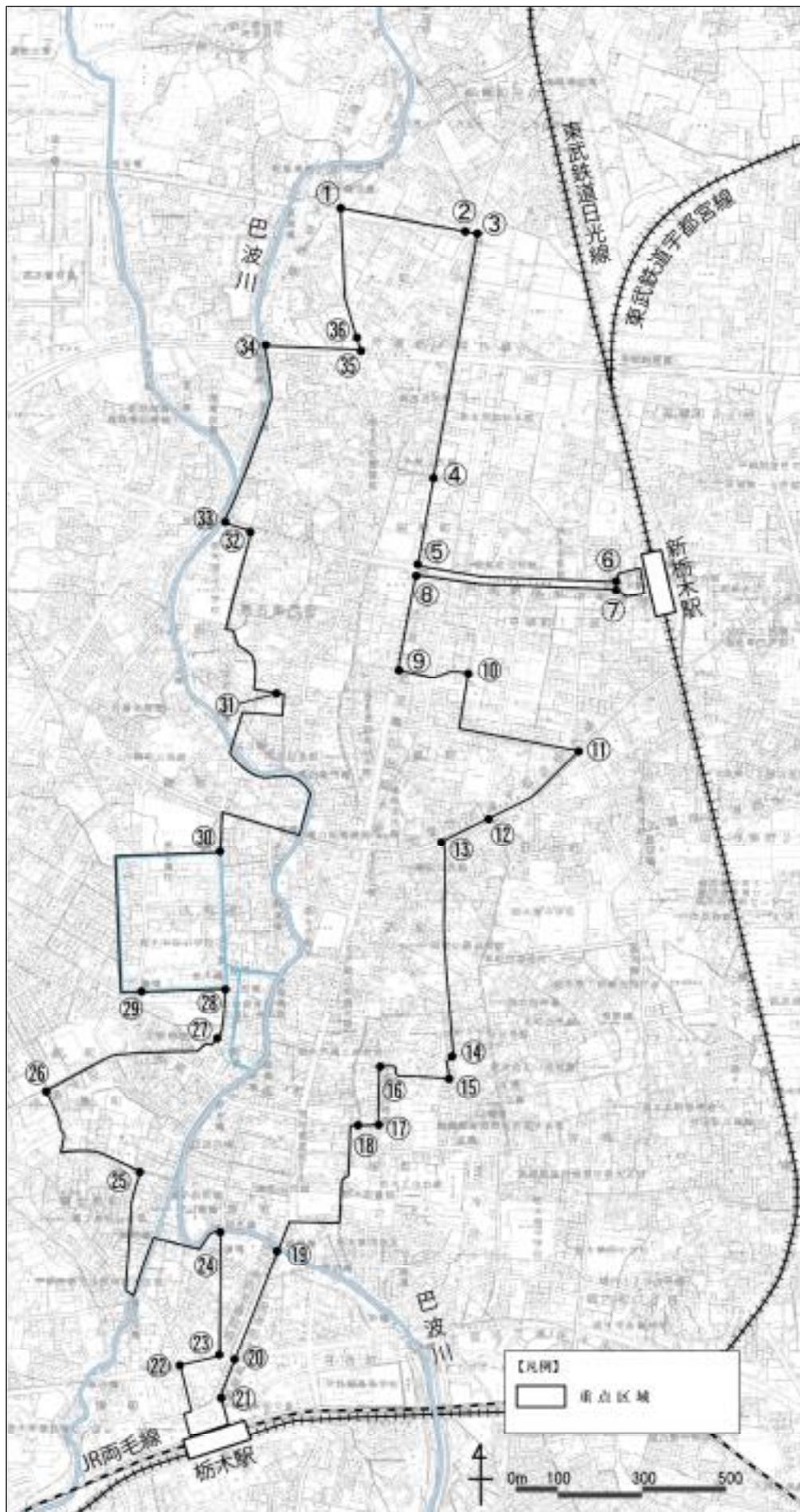


図 重点区域の境界図

区間	説明	区間	説明
①～②	市道 2044 号線 (山車の巡行順路)	①9～②0	主要地方道栃木藤岡線 (山車の巡行順路)
②～③	主要地方道宇都宮亀和田栃木線 (山車の巡行順路)	②0～②1	一般県道栃木停車場線 (山車の巡行順路)
③～④	大町と平柳町 1 丁目の町界	②1～②2	市道 1036 号線 (山車の巡行順路)
④～⑤	主要地方道宇都宮亀和田栃木線 (山車の巡行順路)	②2～②3	主要地方道栃木藤岡線 (山車の巡行順路)
⑤～⑥	一般県道新栃木停車場線 (山車の巡行順路)	②3～②4	市道 11198 号線 (山車の巡行順路)
⑥～⑦	市道 11052 号線 (山車の巡行順路)	②4～②5	歴史的町並み景観形成地区界
⑦～⑧	一般県道新栃木停車場線 (山車の巡行順路)	②5～②6	湊町と富士見町の町界
⑧～⑨	主要地方道宇都宮亀和田栃木線 (山車の巡行順路)	②6～②7	湊町と祝町の町界
⑨～⑩	泉町と昭和町の町界	②7～②8	歴史的町並み景観形成地区界
⑩～⑪	泉町と平柳町 1 丁目の町界	②8～②9	市道 11174 号線 (巴波川一斉清掃区間)
⑪～⑫	泉町と日ノ出町の町界	②9～③0	県庁堀川右岸
⑫～⑬	泉町と万町の町界	③0～③1	歴史的町並み景観形成地区界
⑬～⑭	市道 11137 号線 (山車の巡行順路)	③1～③2	嘉右衛門町と小平町の町界
⑭～⑮	市道 11182 号線 (江戸時代の栃木町)	③2～③3	主要地方道栃木粕尾線 (山車の巡行順路)
⑮～⑯	市道 11189 号線 (江戸時代の栃木町)	③3～③4	巴波川左岸堤防
⑯～⑰	市道 11207 号線 (江戸時代の栃木町)	③4～③5	主要地方道栃木粟野線 (山車の巡行順路)
⑰～⑱	市道 11201 号線 (江戸時代の栃木町)	③5～③6	市道 13458 号線 (山車の巡行順路)
⑱～⑲	歴史的町並み景観形成地区界	③6～①	市道 2043 号線 (山車の巡行順路)

(2) 村檜神社区域

重点区域の範囲は、重要文化財「村檜神社本殿」が立地する村檜神社の境内^{けいだい}を中心とし、参詣^{さんけい}のルートとなる旧参道を包括した範囲とする。

重点区域の名称 村檜神社区域

重点区域の面積 約3ha

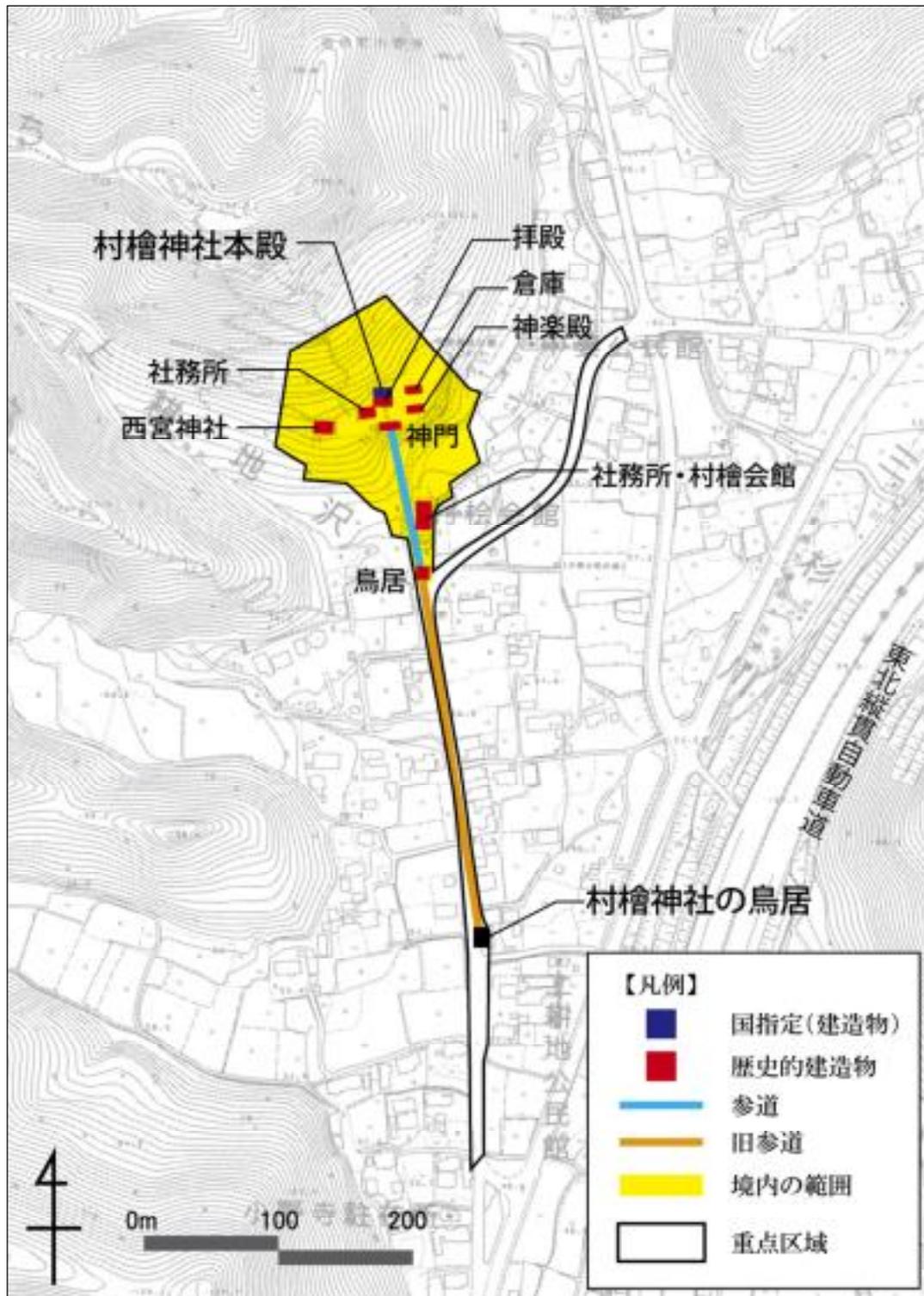


図 重点区域の範囲

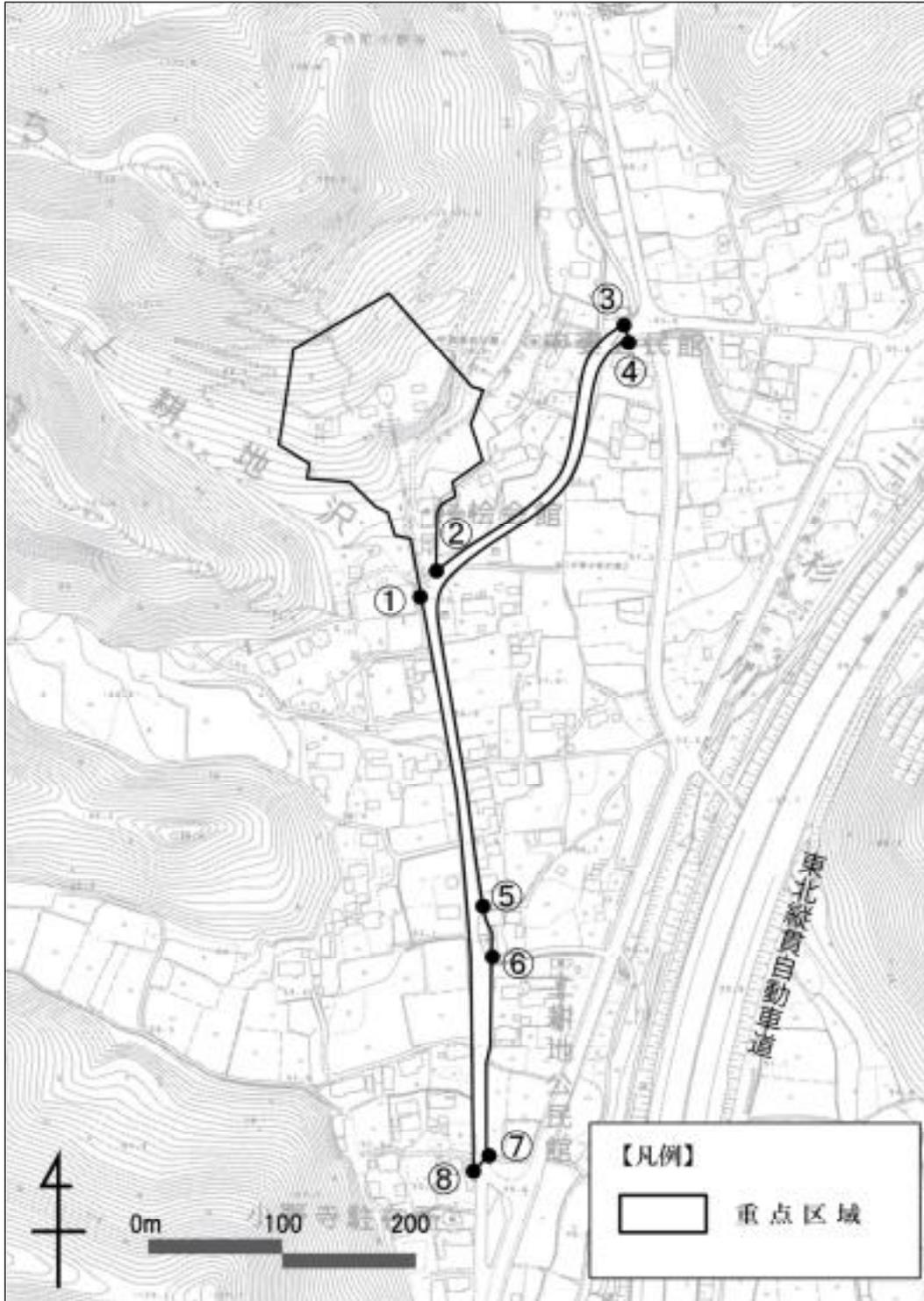


図 重点区域の境界図

区間	説明	区間	説明
①～②	村檜神社の敷地境界	⑤～⑥	村檜神社の鳥居の敷地境界
②～③	市道 2068 号線 (参詣ルート)	⑥～⑦	市道 2068 号線 (参詣ルート)
③～④	主要地方道栃木佐野線 (参詣ルート)	⑦～⑧	主要地方道栃木佐野線 (参詣ルート)
④～⑤	市道 2068 号線 (参詣ルート)	⑧～①	市道 2068 号線 (参詣ルート)

4 重点区域設定における歴史的風致の維持及び向上の効果

重点区域は、栃木市の維持向上すべき歴史的風致の中でも、特に代表的な栃木の山車祭りが行われる区域であるとともに、商家町時代の敷地割りや歴史的建造物がよく残っている区域、そしてかつての下野国の式内社であった村檜神社を中心とする区域を対象としている。

重点区域において、歴史的風致の維持及び向上を図るための施策を重点的かつ一体的に推進することにより、歴史的建造物や町並みの保存・活用とその周辺環境の整備が進展し、それぞれの区域の個性と魅力がより高まり、重点区域の歴史や伝統が広く市民に再認識され、郷土に対する誇りと愛着が生まれることを期待する。これにより、祭礼行事など、地域行事への積極的な参加につながり、地域の伝統文化が次世代へ大切に受け継がれていくことも期待される。

また、栃木市固有の魅力が向上することにより、市外からの歴史的風致の評価が高まることによって、栃木市の知名度も更に向上し、観光振興等を目的とした交流人口の増加へとつながることで地域活性化が図られることを期待する。

重点区域において、本計画に基づく各種事業を推進することで、上記のような効果が得られるとともに、重点区域外の歴史的風致や地域住民主体のまちづくり活動にも波及効果を与え、ひいては栃木市全体の歴史文化を活かしたまちづくりが一層推進されることが期待される。

5 良好な景観の形成に関する施策との連携

栃木市では、都市計画の指定のほか、「栃木市景観計画」「栃木市景観条例」等に基づいて良好な景観の形成に関する施策を推進しており、重点区域における取組みも、これと連携して推進するものとする。

(1) 都市計画法との連携

① 区域区分及び用途地域

栃木市は、市域全域が都市計画区域となっており、小山^{おやま}栃木都市計画区域 29,950ha と非線引き^{にしかた}の西方都市計画区域 3,200ha に分かれている。小山栃木都市計画区域の内、約 11%にあたる 3,371.7ha が市街化区域であり、約 89%にあたる約 26,578.3ha が市街化を抑制すべき区域である市街化調整区域に指定されており、市街化区域の全域に用途地域が定められている。また、西方都市計画区域の内、約 4%にあたる 140.5ha に用途地域が定められている。

重点区域を設定した 2 区域は、小山栃木都市計画区域であり、「旧日光例幣使街道及び巴波川周辺区域」は市街化区域、「村檜神社区域」は市街化調整区域である。

「旧日光例幣使街道及び巴波川周辺区域」には栃木市嘉右衛門町伝建地区が含まれており、栃木市伝統的建造物群保存地区保存条例及び保存計画に基づき、現状変更の規制、その他保存のために必要な措置を定めている。

今後においても、区域区分及び用途地域の指定状況を踏まえた上で、適切な土地利用の規制誘導によって周辺環境との調和に努め、歴史的風致の維持向上を図っていくものとする。

また、特に価値が高いと判断された建造物群で、保存措置が必要な場合は伝統的建造物群保存地区（以下「伝建地区」という。）の制度の活用も検討していく。

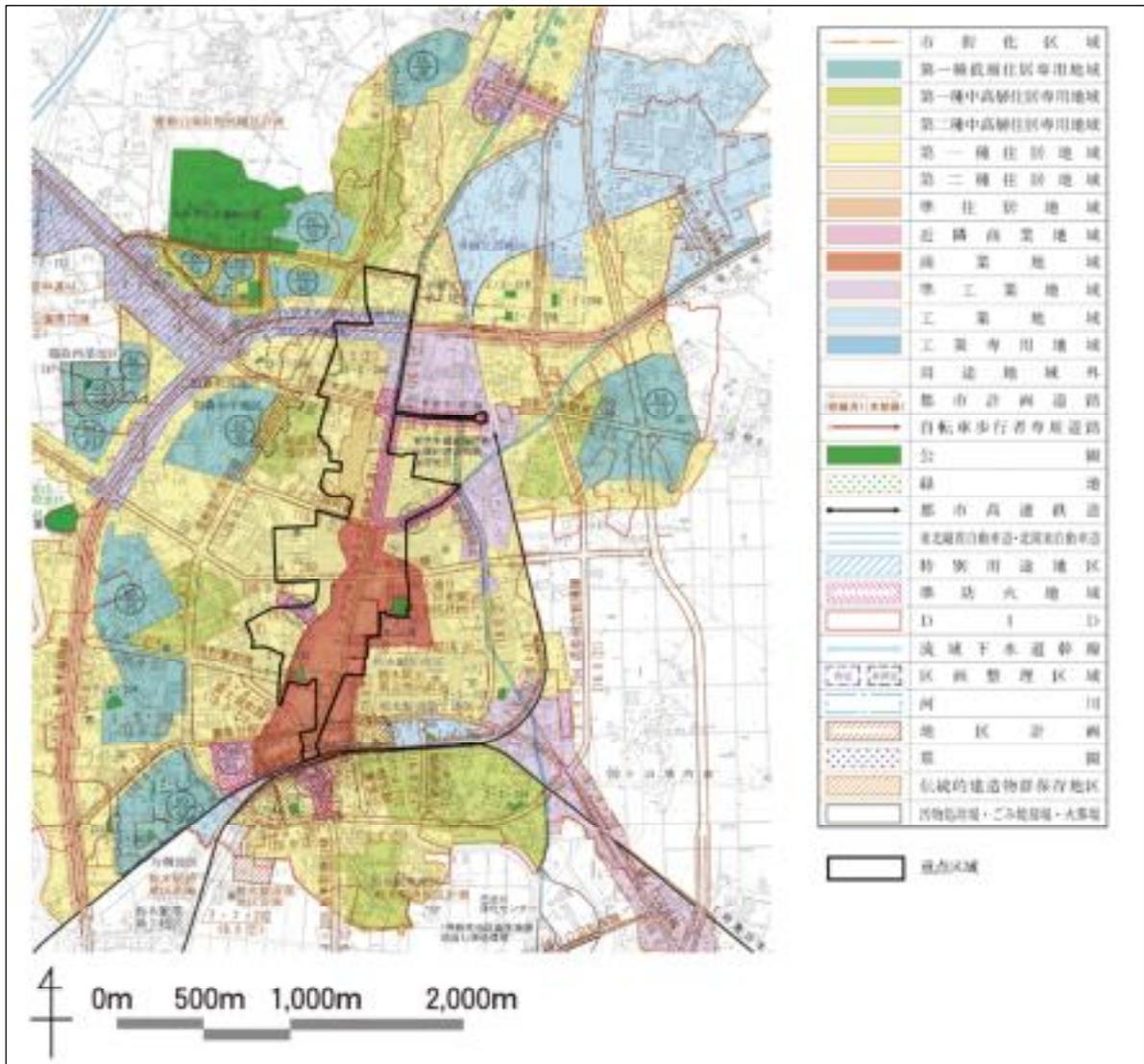


図 用途地域と重点区域【重点区域・旧日光例幣使街道及び巴波川周辺区域の拡大図】

② 地区計画

栃木市では、それぞれの地区にふさわしい形態を備えた良好な環境整備、保全するために地区計画の導入を進めている。

「蔵の街大通り^{やまとちょう} 倭町一丁目東側商家群地区計画」においては、中心市街地に位置し、旧日光例幣使街道（蔵の街大通り）沿いに建てられた見世蔵や木造店舗等の歴史的建造物が繋がっている栃木市の代表的な景観を形成しており、特色ある歴史的な町並みの保全・創出を図り、将来にわたって周辺環境と調和した魅力ある歴史的景観の形成を図るものであり、「壁面の位置^{へきめん}」についての制限や「建築物の高さ」についての制限を設けるなど、地区の特性を活かした計画となっている。

また、栃木駅北口周辺は「栃木駅前地区計画」及び「栃木駅前第2地区計画」を定めてお

り、適正かつ合理的な土地利用を誘導し、「栃木駅前地区」においては、栃木駅周辺における商業・業務の拠点となる快適な市街地形成を図るとし、「栃木駅前第2地区」においては、今後も良好な市街地環境を保全することを目標としている。

今後においても、地区の特性に応じた、計画的できめの細かいルールを定める制度を活用して、周辺に見られる歴史的風致との調和に努め、良好な市街地環境の形成を図っていくものとする。

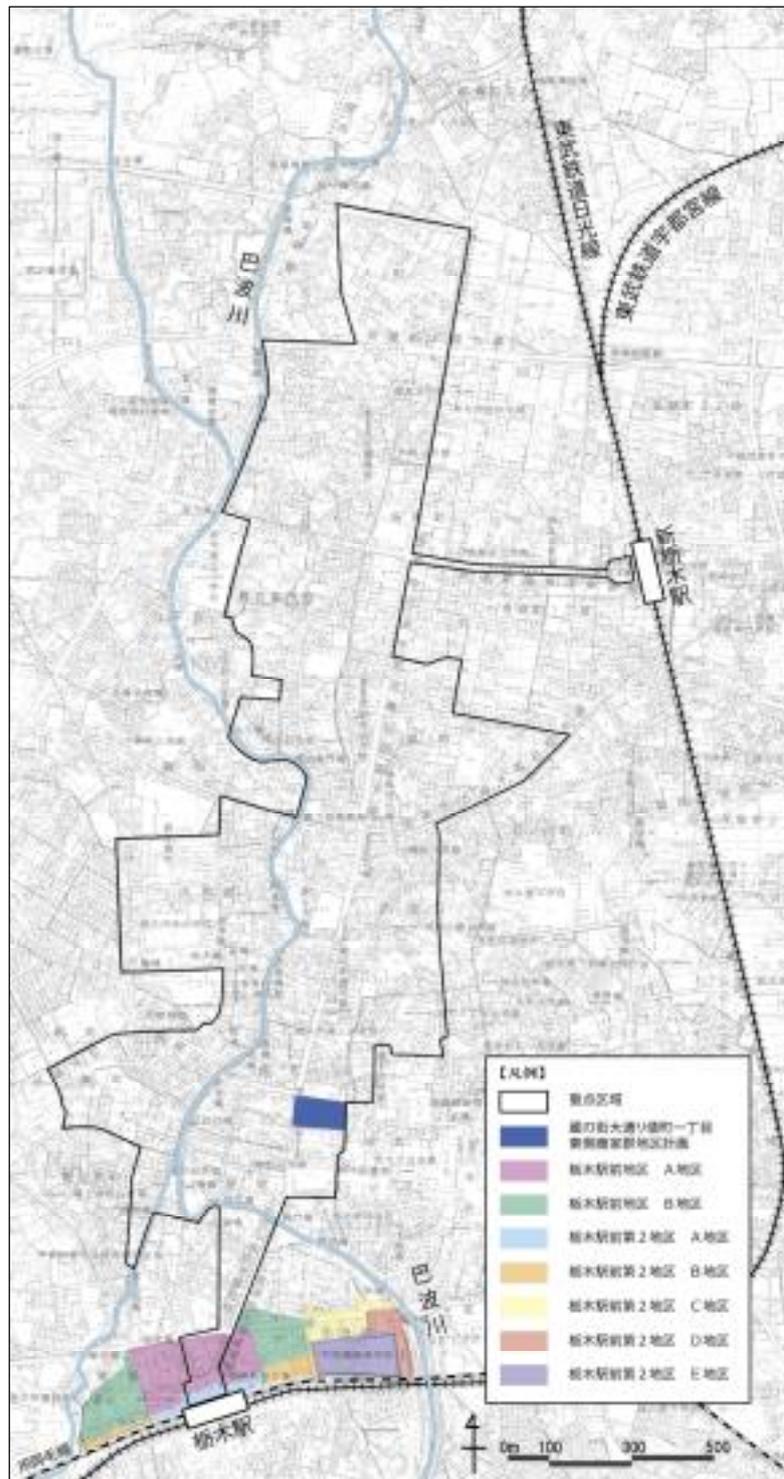


図 地区計画と重点区域
【重点区域・旧日光例幣使街道及び巴波川周辺区域の拡大図】

表 蔵の街大通り倭町一丁目東側商家群地区計画書

名称		蔵の街大通り倭町一丁目東側商家群地区計画
位置		栃木市倭町地内
面積		約0.6ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は、栃木市の中心市街地に位置し、旧日光例幣使街道（都市計画道路3・4・216号栃木大通り、以下「蔵の街大通り」という。）沿いに建てられた見世蔵・土蔵・塗屋や大正期以前の木造店舗などの建造物（以下「歴史的建造物」という。）が連たんする栃木市の代表的な景観を形成している地区である。</p> <p>また、栃木市の特色の一つである「蔵の街とちぎ」の歴史的町並みを形成するシンボル地区であることから、地区計画により個性豊かな歴史的町並み景観を保全し、周辺環境に調和した、うるおいのあるまちづくりを形成することを目標とする。</p>
	その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>（土地利用の方針）</p> <p>歴史的建造物等のたたずまいによって醸し出される趣のある歴史的な町並みの保全・創出を図り、将来にわたって周辺環境と調和した快適で魅力ある歴史的景観の形成を目指す。</p> <p>（建築物等の整備方針）</p> <p>歴史的建造物等の保全と、うるおいのある歴史的町並み景観の形成を図るため、地区の特性に応じ、建築物等に関して次の事項を定める。</p> <p>（1）建築物の容積率の最高限度</p> <p>（2）壁面の位置の制限</p> <p>（3）壁面後退区域における工作物の設置の制限</p> <p>（4）建築物の高さの最高限度</p> <p>（5）建築物等の形態又は意匠^{いしょう}の制限</p> <p>（6）かき又はさくの構造の制限</p>
地区整備計画	建築物の容積率の最高限度	30/10
	壁面の位置の制限	<p>1. 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面（以下「壁面」という。）から蔵の街大通りの道路境界線までの距離は、0.2m以上とし、北側出隅が最も蔵の街大通りに近接するものとする。</p> <p>2. 蔵の街大通りに面する壁面は、北側出隅を支点として当該壁面が蔵の街大通りに平行する位置から10mにつき0.15m以上反時計回りの位置に配置する。</p>
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	<p>自動販売機その他これらに類するものを設置する場合は、歴史的建造物の意匠に準じた覆いをかぶせ、若しくは明度・彩度の低い色彩を施し、歴史的建造物に調和させるものとする。</p>
	建築物の高さの最高限度	<p>1. 建築物の高さは37mを超えてはならない。</p> <p>2. 蔵の街大通りの境界線から距離6.3mまでの区域における建築物は、地下を除く階数を2階以下とし、その高さは10mを超えてはならない。</p>
	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>1. 屋上広告物及び屋上看板は設置してはならない。</p> <p>2. 屋外広告物及び看板類（以下「広告物」という。）の面積は片面2㎡以下とする。</p> <p>また、広告物の数量は、1建築物につき2つ以内とする。</p> <p>ただし、歴史的建造物及びこれに準じて建築された建築物の1階屋根部分又は壁面に設置された、木製又はこれに類する広告物についてはこの限りではない。</p> <p>3. 広告物の色彩及び形状は周囲の景観に配慮したものとし、電飾を使用する場合は点滅しないものとする。</p> <p>また、夜光塗料や蛍光塗料は使用しないものとする。</p> <p>4. 蔵の街大通りの境界線から距離6.3mまでの区域における建築物は、前面部分を平入りの勾配屋根とする。</p> <p>また、建築物の1階の軒線の連続性を確保するため、蔵の街大通りに面するひさしの位置については、隣接又は近接した見世蔵等の下屋ひさしの位置にそろえるものとする。</p> <p>5. 建築物の外壁及び屋根の色彩は、周辺の建築物と調和した落ち着いた色調（白色、黒色、灰色等を基調とした無彩色又は明度の低い茶系統）のものとする。</p>
	かき又はさくの構造の制限	<p>1. 蔵の街大通りに面する敷地を駐車場及び空地にする場合、並びに建築物を蔵の街大通りから0.9m以上後退して建築する場合は、出入口を除いて蔵の街大通りとの境界に板塀や築地塀などの周辺の歴史的建造物の意匠と調和した塀又は門を設置するものとする。なお、基礎を構築する場合は基礎の高さは道路面から0.3m以下とする。</p> <p>ただし、蔵の街大通りに沿った敷地を公共の用に供する場合は、門及び塀の位置を後退することができる。</p> <p>2. 蔵の街大通りに面する敷地を駐車場等にする場合で、蔵の街大通りと交差する道路（道路法（昭和27年法律第180号）による道路（以下「道路」という。））が存する場合は、当該道路の蔵の街大通りから10mまでは、出入口を除いて道路との境界に板塀や築地塀などの周辺の歴史的建造物の意匠と調和した塀又は門を設置するものとする。なお、基礎を構築する場合は基礎の高さは道路面から0.3m以下とする。</p> <p>ただし、道路に沿った敷地を公共の用に供する場合は、門及び塀の位置を後退することができる。</p>

表 栃木駅前地区計画書

名称		栃木駅前地区計画		
位置		栃木市境町及び河合町の各一部		
面積		約7.3ha		
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は、JR及び東武栃木駅の北側に隣接した商業・業務地であり、栃木駅前土地区画整理事業によって、健全で良好な市街地の形成を図るため、道路、公園、下水道等の公共施設及び宅地の整備を行っている地域である。</p> <p>そこで、地区計画により、適正かつ合理的な土地利用を誘導し、栃木駅周辺における商業・業務の拠点となる快適な市街地形成を図る。</p>		
	土地利用の方針	<p>栃木駅北口駅前広場を中心とする都市計画道路沿いについては、栃木市の玄関口として快適で魅力ある商業・業務活動を促進し、都市機能の充実と高度利用を図る。</p> <p>また、それ以外の地区は、既存の住宅等と調和した商業・業務施設の集積と高度利用を図る。</p>		
	地区施設の整備の方針	<p>土地区画整理事業により整備される地区内の道路及び公園について、その機能の維持・保全を図る。</p>		
	建築物等の整備の方針	<p>ゆとりある都市空間とうるおいのある町並み景観形成のため、地区の特性に応じ、建築物等に関して次の制限を定める。</p> <p>(1) 建築物等の用途 (2) 建築物の敷地面積の最低限度 (3) 壁面の位置 (4) 建築物等の形態又は意匠 (5) かき又はさくの構造</p>		
地区整備計画	地区の区分	地区の名称	A地区	B地区
		地区の面積	約3.9ha	約3.4ha
	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 住宅（建築基準法別表第2（イ）項第1号に掲げる「住宅」をいう。） (2) 1階を共同住宅、寄宿舎及び下宿（同法同表第2（イ）項第3号に掲げる「共同住宅、寄宿舎及び下宿」をいう。）の用に供するもの (3) 工場（同法同表第2（ニ）項第2号に掲げる「工場」をいう。） (4) 自動車教習所（同法同表第2（ニ）項第5号に掲げる「自動車教習所」をいう。） (5) 畜舎 (6) 倉庫（ただし、主たる建築物に附属するものを除く。）</p>		
	建築物の敷地面積の最低限度	100㎡		
	壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、都市計画道路の道路境界線（ただし、隅切部分を除く。）までの距離は、1メートル以上とする。</p> <p>ただし、建築物又は建築物の部分が次の各号の一に該当する場合及び2階以上の部分を除く。</p> <p>(1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下であるもの (2) 車庫、物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内であるもの</p>		
	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>建築物の外壁及び屋根の色は、刺激的な色彩を避け、周辺の建築物と調和した落ち着いたものとする。</p> <p>建築物の屋根の形態は、勾配屋根を基調とする。</p> <p>広告物、看板類は、周囲の景観的調和に配慮したものとする。</p>		
	かき又はさくの構造の制限	<p>道路に面する敷地の部分にかき又はさくを設置する場合は、次の各号の一に掲げるものとする。ただし、高さが0.9メートル以下の部分を除く。</p> <p>(1) 生垣 (2) 高さが1.8メートル以下の透視可能な材料で造られたもの</p>		

表 栃木駅前第2地区計画書

名称		栃木駅前第2地区計画				
位置		栃木市境町、沼和田町及び河合町の各一部				
面積		約5.6ha				
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は、JR両毛線及び東武日光線栃木駅の主に東側に位置し、土地区画整理事業によって健全で良好な市街地の形成を図るため、道路、公園、下水道等の公共施設及び宅地の整備を行っている地区である。</p> <p>このため、地区計画により、適正かつ合理的な土地利用を誘導し、今後もこの良好な市街地環境を保全することを目標とする。</p>				
	その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針	<p><土地利用の方針> 栃木駅北口駅前広場を中心とする商業地域は、北側に隣接する栃木駅前地区と一体的に商業・業務施設の集積を促進し、都市機能の充実と高度利用を図る。(A地区、B地区) 地区の東側の第一種住居地域は、利便性の高い快適な住宅や教育施設の立地を図る。(C地区、E地区) 巴波川沿いの工業地域は、周辺的生活環境や教育環境に配慮しつつ工業施設の立地を図る。(D地区)</p> <p><地区施設の整備方針> 土地区画整理事業により整備される地区内の道路及び公園について、その機能の維持・保全を図る。</p> <p><建築物等の整備方針> ゆとりある都市空間とうるおいのある街並み景観形成のため、地区の特性に応じ、建築物等に関して次の制限を定める。 (1) 建築物等の用途 (2) 建築物の敷地面積の最低限度 (3) 壁面の位置 (4) 建築物等の形態又は意匠 (5) かき又はさくの構造</p>				
地区整備計画	地区の区分	A地区	B地区	C地区	D地区	E地区
	地区の名称	A地区	B地区	C地区	D地区	E地区
	地区の面積	約0.8ha (商業地域)	約0.8ha (商業地域)	約1.2ha (第一種住居地域)	約0.8ha (工業地域)	約2.0ha (第一種住居地域)
	建築物等の用途の制限 (次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。)	(1) 住宅(建築基準法別表第2(イ)項第1号に掲げる「住宅」をいう。) (2) 1階を共同住宅、寄宿舎及び下宿(同法別表第2(イ)項第3号に掲げる「共同住宅、寄宿舎及び下宿」をいう。)の用に供するもの。 (3) 工場(ただし、令130条の6に定めるものを除く。) (4) 自動車教習所 (5) 畜舎 (6) 倉庫(ただし、主たる建築物に附属するものを除く。)	(1) 工場(ただし、令130条の6に定めるものを除く。) (2) 自動車教習所 (3) 畜舎 (4) 倉庫(ただし、主たる建築物に附属するものを除く。)	(1) 工場(ただし、令130条の6に定めるものを除く。) (2) 自動車教習所 (3) 畜舎 (4) 倉庫(ただし、主たる建築物に附属するものを除く。)	(1) 自動車教習所 (2) 畜舎	(1) 工場(ただし、令130条の6に定めるものを除く。) (2) 自動車教習所 (3) 畜舎 (4) 倉庫(ただし、主たる建築物に附属するものを除く。)
	建築物の敷地面積の最低限度	100㎡				
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、都市計画道路の道路境界線(ただし、隅切部分を除く。)までの距離は、1メートル以上とする。 ただし、建築物又は建築物の部分が次の各号の一に該当する場合を除く。 (1) 2階以上の部分 (2) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下であるもの (3) 車庫、物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内であるもの	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、道路境界線(ただし、隅切部分を除く。)までの距離は、1メートル以上とする。 ただし、建築物又は建築物の部分が次の各号の一に該当する場合を除く。 (1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下であるもの (2) 車庫、物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内であるもの	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、道路境界線(ただし、隅切部分を除く。)までの距離は、1メートル以上とする。 ただし、建築物又は建築物の部分が次の各号の一に該当する場合を除く。 (1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下であるもの (2) 車庫、物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内であるもの	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、道路境界線(ただし、隅切部分を除く。)までの距離は、3メートル以上とする。 ただし、車庫その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下である建築物を除く。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、道路境界線(ただし、隅切部分を除く。)までの距離は、3メートル以上とする。 ただし、車庫その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下である建築物を除く。
建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の外壁及び屋根の色は、刺激的な色彩を避け、周辺の建築物と調和した落ち着いた色調のものとする。 建築物の屋根の形態は、勾配屋根を基調とする。 広告物、看板類は、周囲の景観的調和に配慮したものとする。 道路に面する敷地の部分にかき又はさくを設置する場合は、次の各号の一に掲げるものとする。 (1) 生垣 (2) 高さが1.8メートル以下の透視可能な材料で造られたもの					
かき又はさくの構造の制限	(1) 生垣 (2) 高さが1.8メートル以下の透視可能な材料で造られたもの					

③ 都市計画道路の整備方針

栃木市の都市計画道路は、市全体で 55 路線を計画決定している。これまで、主に市街地^{えんべん}縁辺部や国県道部の整備を進め、現在は都市計画道路小山^{つが}栃木都賀^{ついで}線などを逐次整備している。市街地内における道路は、昭和 40 年～50 年代に計画決定したものの、権利関係の複雑さや多くの費用と時間を要することから整備が先送りされ、面的整備地区における整備が中心となっており、特に歴史的な町並みが残る栃木地域の中心市街地において、多くの路線が未整備となっている。今後は、歴史的な町並みの維持に努め、広域的な幹線道路整備による交通の流れなどを踏まえ、必要性等の再検証が必要な路線については、栃木県が策定した『栃木県都市計画道路検証の基本方針（案）』に基づき、検証・見直しを図る。

<『栃木県都市計画道路検証の基本方針（案）』（平成 19 年（2007）3 月）における見直しの視点>

1. 路線の計画上の視点

① 土地利用計画、まちづくりとの一体性の視点

（上位計画との整合性、将来都市像・都市交通の目標、土地利用・都市施設との一体性）

② 各都市の個性や状況に対応する視点

（歴史、都市構造、都市計画決定状況・整備状況、将来交通需要の伸び等）

③ 道路ネットワーク等広域的な視点

（広域的な道路ネットワーク、周辺道路との関連性・将来交通需要予測の検証）

④ 要求される多様な機能の確保の視点

（交通機能・空間機能・市街地形成機能・防災機能・シンボル機能・アメニティ機能等）

⑤ 既存ストックの有効活用の視点

（機能を代替する道路や既存道路での役割分担可能な場合の既存道路の有効活用）

2. 必要性和実現性の視点

（必要性の変化の要因や事業の実現化に支障を来す要因の評価を踏まえた検証）

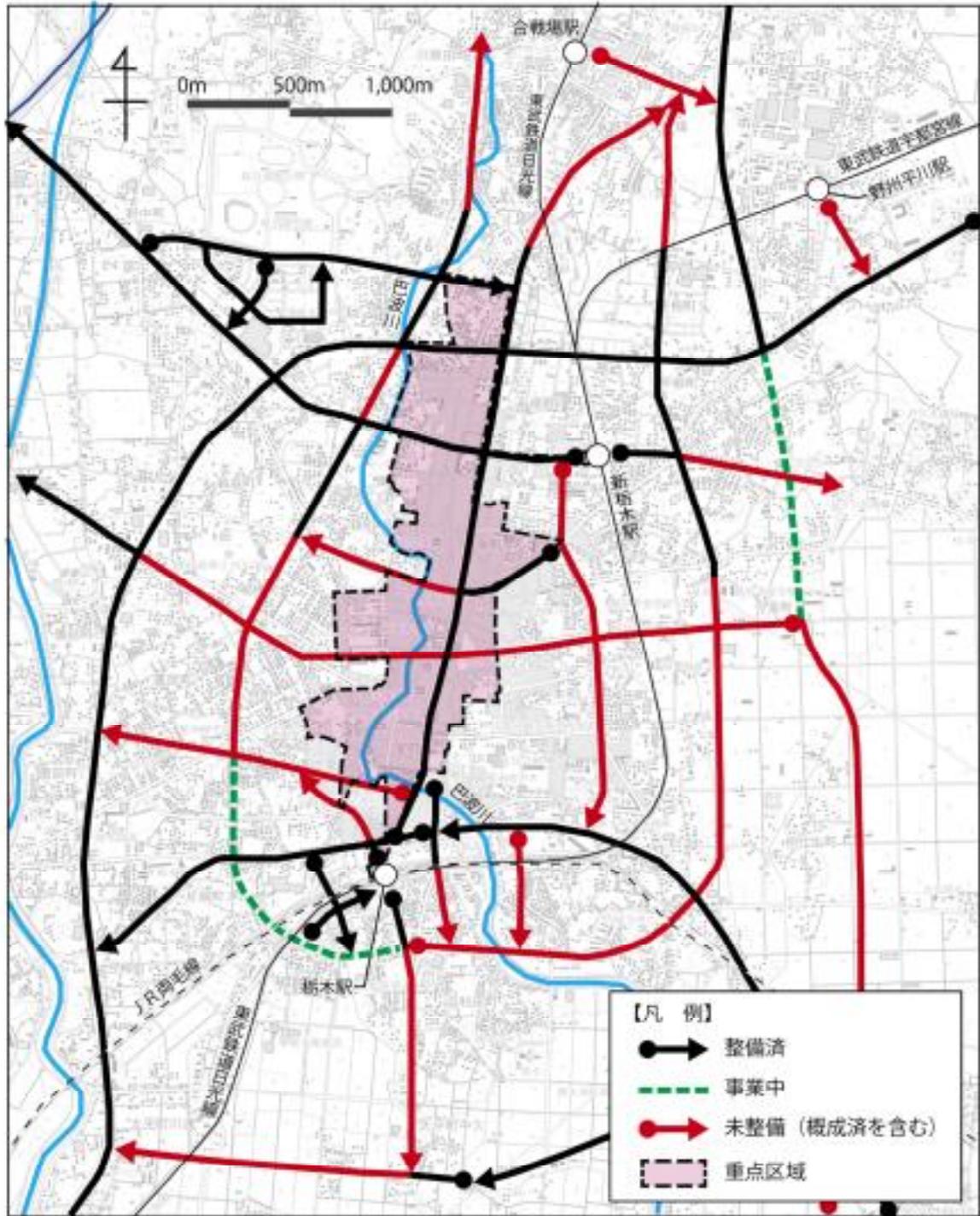


図 都市計画道路の整備状況（平成 27 年(2015) 4 月）
 【重点区域・旧日光例幣使街道及び巴波川周辺区域の拡大図】
 資料：栃木市都市計画マスタープラン（改訂版）

(2) 景観計画との連携

① 市全域の景観形成の方針と行為の制限

栃木市では、地域の特性に応じた良好な景観を守り、育て、創るため、景観法に基づく「栃木市景観計画（平成27年（2015）4月施行）」を策定し、あわせて「栃木市景観条例」を制定し、総合的な景観形成を進めている。

栃木市景観計画では、栃木市全域を「景観計画区域」とし、景観まちづくりの基本目標や基本方針及び4つのゾーン別の景観形成の方針のもと、届出勧告制度による大規模な建築物等の行為の制限、「景観重要建造物」の指定の方針等を定めている。

栃木市の歴史的風致は市内各所に広がっていることから、事業展開に合わせて景観計画と連携し、歴史的風致の維持向上に努める。



図 景観構造図【重点区域・旧日光例幣使街道及び巴波川周辺区域の拡大図】

資料：栃木市景観計画

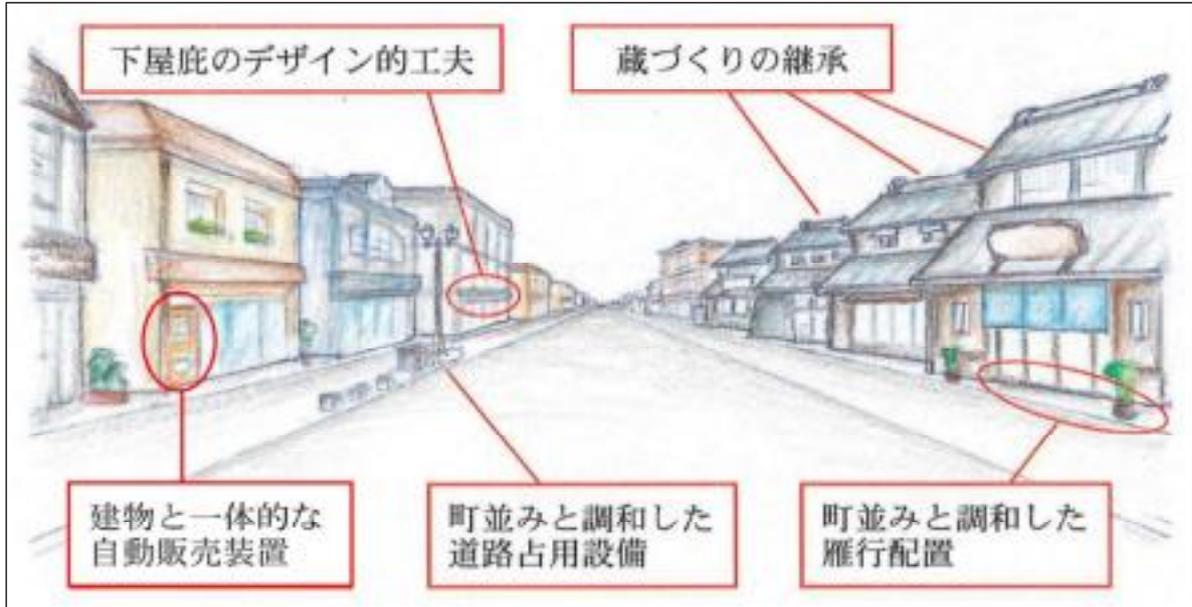


図 市街地利用ゾーン
 <商業・業務系市街地（歴史的な町並み）>における景観形成イメージ
 資料：栃木市景観計画

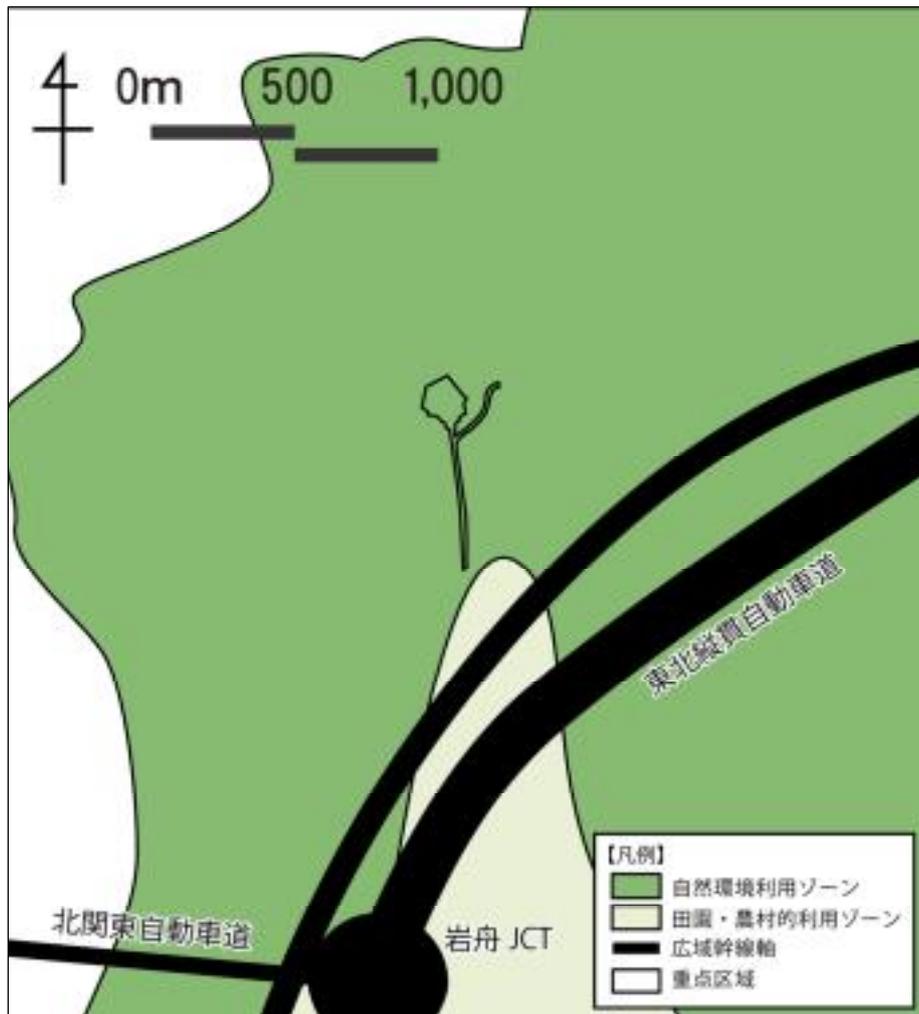


図 景観構造図【重点区域・村檜神社区域の拡大図】
 資料：栃木市景観計画

表 大規模行為等における届出対象行為

区分	行為の種類	届出対象規模
建築物	新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替え又は色彩の変更	高さ 10m を超えるもの又は建築面積 1,000 m ² を超えるもの

表 大規模行為等における景観形成基準

項目	景観形成基準
建築物及び工作物	<p>配置</p> <p>□眺望景観に配慮した配置</p> <ul style="list-style-type: none"> ●ランドマークや山並み等のスカイライン等への眺望を、できる限り確保するように配置する。 <p>□周辺の景観特性を考慮した配置</p> <ul style="list-style-type: none"> ●敷地内や周辺に、良好な樹林や樹木、河川や水辺がある場合、これを活かせるように配置する。
	<p>高さ</p> <p>□眺望景観に配慮した高さ</p> <ul style="list-style-type: none"> ●地域のシンボリックな景観や山並み等への眺望に配慮した高さとする。 <p>□周辺の景観特性に配慮した高さ</p> <ul style="list-style-type: none"> ●地域の特性に応じた周辺景観に配慮し、それらと調和した高さとする。
	<p>形態意匠</p> <p>□周辺と調和した統一感のある形態・意匠</p> <ul style="list-style-type: none"> ●周辺の基調となる景観に配慮した形態であるとともに、全体としてまとまりのある形態とする。
	<p>色彩</p> <p>□周辺の建築物や背景の色彩との調和</p> <ul style="list-style-type: none"> ●その地域の建築物の色彩の傾向、その地域の背景となっている周辺の自然的景観等の色彩等と調和したものとする。 ●色彩ガイドラインに適合し、良好な景観形成に資する色彩とする。
	<p>素材</p> <p>□地域の特性と自然を活かした素材</p> <ul style="list-style-type: none"> ●自然素材を活用するとともに、耐久性、季節や気候の変化に強い素材を使用する。 ●伝統的に使用されてきた素材等、地域の景観を特徴付ける素材や地場産業の素材、伝統的な工法を積極的にとり入れる。
	<p>その他</p> <p>□付帯設備</p> <ul style="list-style-type: none"> ●屋外や屋上の設備は通りからの見え方に配慮した配置や、建築物と一体的なデザインの格子状のもので覆うなど、直接見えにくくする。 <p>□付属施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ●車庫や物置、倉庫等の付属物は、圧迫感を生じないようにし、建築物と一体的なデザインとするなど、雑然としないように努める。 ●屋外広告物やサインは、大きさ・色・形状に配慮して、周辺環境に配慮したデザインとする。 ●屋外照明を設置する場合は、夜間の景観を良好なものとし、安全の確保に十分な光量で過剰な光が周囲に散乱しないよう配慮する。 <p>□既存木の活用と風土にあった緑化</p> <ul style="list-style-type: none"> ●敷地内に優れた樹木がある場合は、保存等により修景<small>しゅうけい</small>に活かす。 ●新たな樹木を植栽する場合は、地域の気候や風土にあった、周辺植生と調和した樹種を選定する。 <p>□景観に配慮した再生可能エネルギーの活用促進</p> <ul style="list-style-type: none"> ●太陽光発電設備や風力発電設備等の設置においては、周囲の良好な景観を著しく損ねないよう配慮する。

② 景観形成重点地区の指定

栃木市景観計画では、地域住民等と協働して地域特性に応じたきめ細かな景観形成を図るべき区域を、条例に基づく「景観形成重点地区」として指定し、地区単位で景観形成を進めていくこととしている。

景観形成重点地区として指定する区域を、特徴ある景観を有する町並みの保全活用を図る地域、地域のシンボルとなっている自然景観の保全を図る地域、魅力ある景観の創出を目指す地域の3地域に分け、本計画の重点区域「旧日光例幣使街道及び巴波川周辺区域」と「村檜神社区域」の両区域において、景観形成重点地区の候補地として設定しており、今後、重点地区の指定について検討していく。

(3) 屋外広告物について

栃木市における屋外広告物は、「栃木県屋外広告物条例（昭和39年（1964）10月1日栃木県条例第六十四号）」により規制されている。この条例では、適用除外として定められている場合を除き、原則として屋外広告物を掲出することができない「禁止地域」と原則として許可が必要な「許可地域」が定められている。

屋外広告物は、景観に対する影響が大きく、また景観形成上重要な要素であり、周辺環境との調和が求められる。

重点区域は、禁止地域と許可地域が混在し規制内容が異なっていることから、良好な景観が阻害されることが懸念される。

そこで、重点区域内の歴史的風致の維持及び向上を図るため、今後は、市独自の屋外広告物の設置規制や適正な維持管理を行う条例の制定を目指す。

表 栃木県屋外広告物条例に基づく屋外広告物の設置の禁止地域の具体的な例

①	都市計画法第2章の規定により定められた第1種・第2種低層住居専用地域、第1種・第2種中高層住居専用地域、田園住居地域、景観地区、風致地区、特別緑地保全地区、伝建地区(これらのうち、知事が指定する地域に限る。)
②	指定文化財等
③	保安林(知事が指定する地域に限る。)
④	国立公園、県立自然公園
⑤	自然環境保全地域等
⑥	保存樹木
⑦	指定道路又は指定鉄道
⑧	指定道路又は指定鉄道の路端から両側500m以内の地域(用途地域、30戸以上の家屋連続区域及び鉄道の駐車場の区域を除く。)
⑨	都市公園
⑩	河川、湖沼、溪谷等(知事が指定する地域に限る。)
⑪	指定公共用広場又は指定駐車場
⑫	官公署、学校、図書館等
⑬	古墳、墓地等(知事が指定する地域に限る。)
⑭	社寺、教会及び火葬場の建造物並びにその境域で、知事が指定する区域

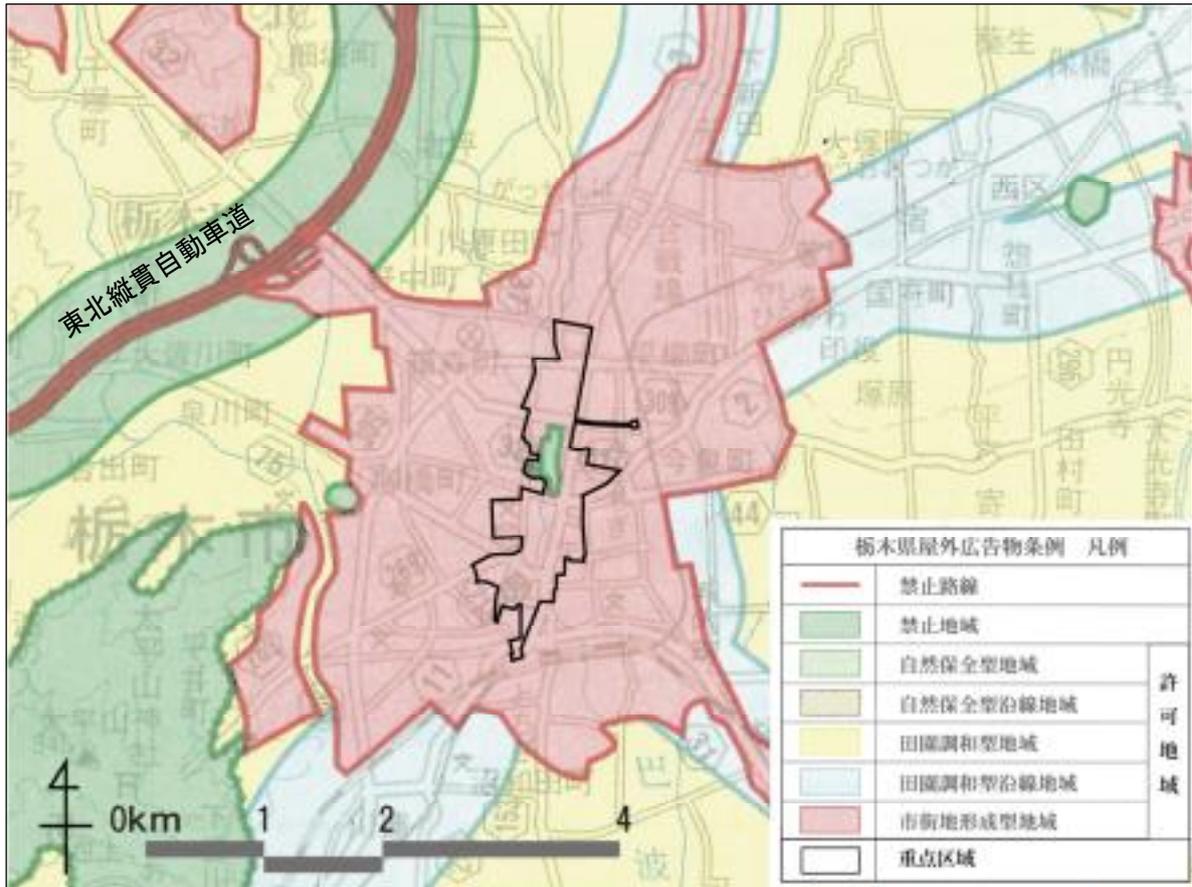


図 重点区域の屋外広告物規制図
【重点区域・旧日光例幣使街道及び巴波川周辺区域の拡大図】



図 重点区域の屋外広告物規制図
【重点区域・村檜神社区域の拡大図】

(4) 栃木市歴史的町並み景観形成要綱について

栃木市では歴史的な建造物を保全するために、平成2年(1990)に、「栃木市歴史的町並み景観形成要綱」と「同補助金交付要綱」を制定して、「歴史的町並み景観形成地区」を設定し、江戸末期から昭和前期頃に建てられた景観上重要な歴史的・文化的資産である建造物を「歴史的建造物」に指定し、歴史的建造物の外観やそれらに付随する^{ふすい}工作物の^{こうさくぶつ}修景整備を進めている。現在、指定された歴史的建造物は105件に及ぶ。

今後は、景観形成補助金制度の拡充を検討するとともに、町並みの連続性を阻害している建物の外観について、歴史的町並みに調和した形態、意匠となるよう整備を行う。

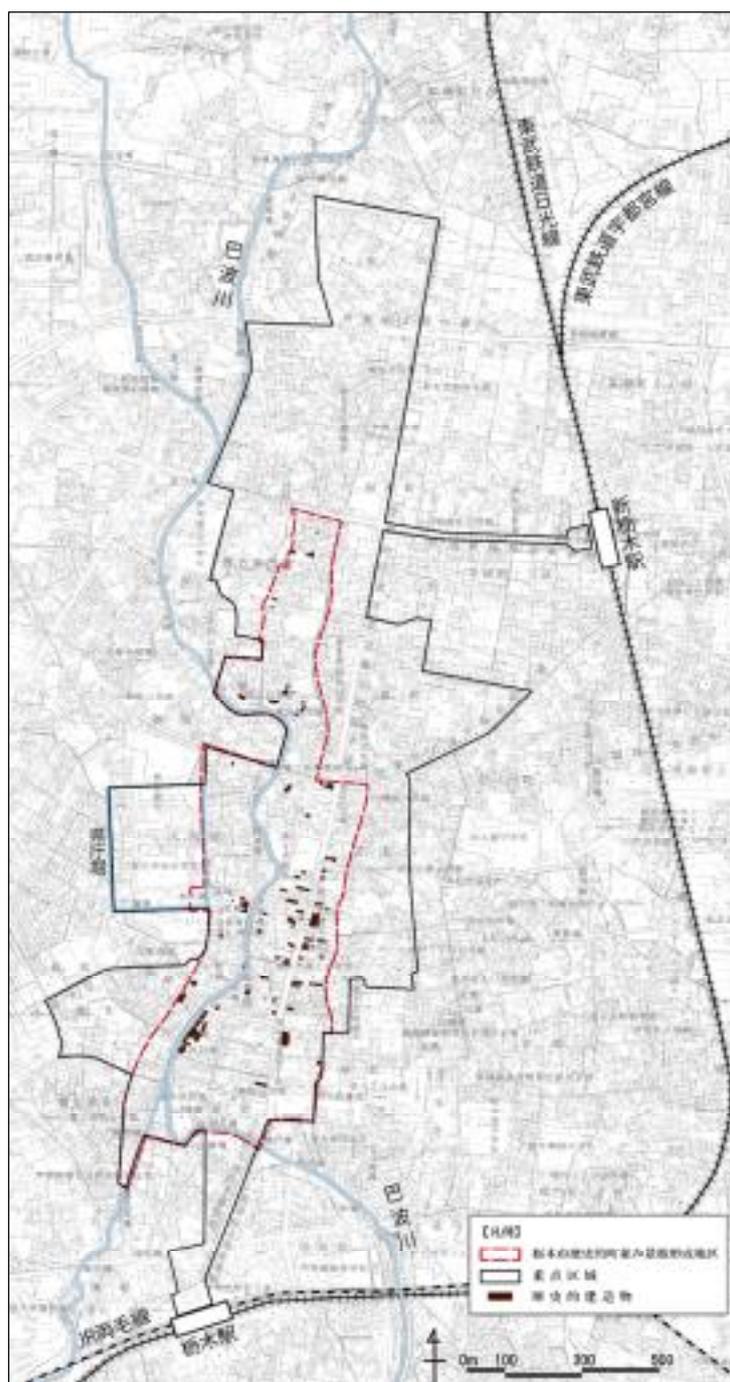


図 栃木市歴史的町並み景観形成地区と歴史的建造物の位置
【重点区域・旧日光例幣使街道及び巴波川周辺区域の拡大図】

(5) 重要伝統的建造物群保存地区との連携

嘉右衛門町伝建地区には、問屋業に関わる見世蔵や土蔵をはじめとする江戸末期から昭和前期頃にかけての伝統的な建造物が群としてよく残り、問屋業で栄えた栃木の歴史を今に伝えている。

それらの問屋業により^{つちか}培われてきた町の履歴を示す多種多様な形態の伝統的な建造物が建ち並ぶ町並みを保存していくために、「栃木市嘉右衛門町伝統的建造物群保存地区保存計画」を策定し、主として昭和前期（昭和20年（1945）頃）までにかけて建造された建築物その他の工作物のうち、伝統的建造物群の特性を維持していると認められるものを「伝統的建造物」として定めるとともに、伝統的建造物群と一体を成す環境を保存するため、特に必要があると認められる物件（土地及び自然物等）を「環境物件」として定め、修理事業を実施している。

また、地区全体に現状変更の規制を行い、保存地区内の新しい建物や空き地に対しても修景事業を実施し、歴史的風致との調和を図るための整備に努めている。

嘉右衛門町伝建地区は、この保存計画に基づいた文化財としての伝統的建造物群の保存を進めながら、歴史的風致維持向上計画の重点区域の中心的地域であることから、その周辺環境の保全・整備を一体的に行い、歴史的資源を活かしたまちづくりを推進していく。

表 修理基準

建築物	位置	外観を維持するため、原則として現状維持又は復原修理とする。
	高さ	
	形態	
	構造	
	意匠	
	色彩	
	建築設備等	建築設備等は公共の場から容易に望見できる位置に設置しない。 ただし、やむを得ず望見できる場所に設置する場合には、伝統的建造物と調和する材料、仕上げ、着色等を施すか、伝統的建造物と調和する目隠し等により外観上目立たないようにする。
工作物	塀・門等	現状維持又は復原のための修理を行う。
環境物件（樹木等）		現状維持又は復原のための復旧を行う。

表 修景基準

建築物	位置	それぞれの通りが持つ歴史的な特性に配慮し、歴史的町並みとしての一体性と連続性を損なわないものとする。 通りに面して建物を置く場合には、外壁の位置を周囲の伝統的建造物と合わせる。	
	高さ	棟高 10m以下、かつ、2階建以下とする。	
	規模	周囲の伝統的建造物と合わせる。	
	形態	歴史的風致と調和したものとする。 2方向以上の勾配屋根とする。 旧日光例幣使道沿いは、切妻造・平入で1階に下屋庇もしくは小庇を設ける。	
	意匠	屋根 (勾配・材料等)	周囲の伝統的建造物と合わせる。 黒色又は銀鼠色の棧瓦葺とする。
		壁面 (仕上等)	漆喰塗り、板張り等、歴史的風致と調和したものとする。
		開口部	歴史的風致と調和した規模、形状とし、木製建具を基本とする。
	色彩	歴史的風致と調和した落ち着いた色彩とする。	
	建築設備等	建築設備等は公共の場から容易に望見できる位置には設置しない。 ただし、やむを得ず望見できる場所に設置する場合には、修景した建築物と調和する材料、仕上げ、着色等を施すか、修景した建築物と調和する目隠し等により外観上目立たないようにする。	
	工作物 (塀・門等)	伝統的な材料や構法による、歴史的風致と調和したものとする。 巴波川沿いにおいては、原則として、黒板塀とする。	
屋外広告物	自家用看板とし、歴史的風致に調和した位置、形状、意匠、色彩とする。		

表 許可基準

建築物	位置	それぞれの通りが持つ歴史的な特性に配慮し、歴史的町並みとしての一体性と連続性を損なわないものとする。	
	高さ	棟高は10m以下とする。 旧日光例幣使道沿いは、棟高10m以下、かつ、2階建て以下とする。	
	規模	歴史的風致を損なわないものとする。	
	形態	歴史的風致を損なわないものとする。 2方向以上の勾配屋根とする。 旧日光例幣使道沿いは、2方向以上の勾配屋根とし、かつ、一方を通り側に葺き下ろし、1階には下屋庇もしくは小庇を設ける。	
	意匠	屋根 (勾配・材料等)	歴史的風致を損なわないものとする。
		壁面 (仕上げ等)	歴史的風致を損なわないものとする。
		開口部	歴史的風致を損なわないものとする。
	色彩	歴史的風致を損なわない落ち着いた色彩とする。	
建築設備等	建築設備等は公共の場から容易に望見できる位置には設置しない。 ただし、やむを得ず望見できる場所に設置する場合には、歴史的風致と調和する材料、仕上げ、着色等を施すか、歴史的風致と調和する目隠し等により外観上目立たないようにする。		
工作物 (塀・門等)	それぞれの通りが持つ歴史的な特性に配慮し、歴史的町並みとしての一体性と連続性を損なわないものとする。 巴波川沿いにおいては、歴史的風致に調和した形態、意匠とする。		
屋外広告物	自家用看板とし、歴史的風致を損なわない位置、形状、意匠、色彩とする。		
宅地の造成その他の土地の形質の変更	変更後の状態が、歴史的風致を損なわないものとする。		
木竹の伐採	伐採後の状態が、歴史的風致を損なわないものとする。		
土石類の採取	採取後の状態が、歴史的風致を損なわないものとする。		
水面の埋立て又は干拓	埋立て・干拓後の状態が、歴史的風致を損なわないものとする。		

(6) 農業振興地域整備計画について

重点区域である「村檜神社区域」の一部に農業振興地域が指定されている。

良好な農業環境の保全を図るため、農業行政と連携して農地の保全などに取組み、歴史的風致の維持向上を図る。

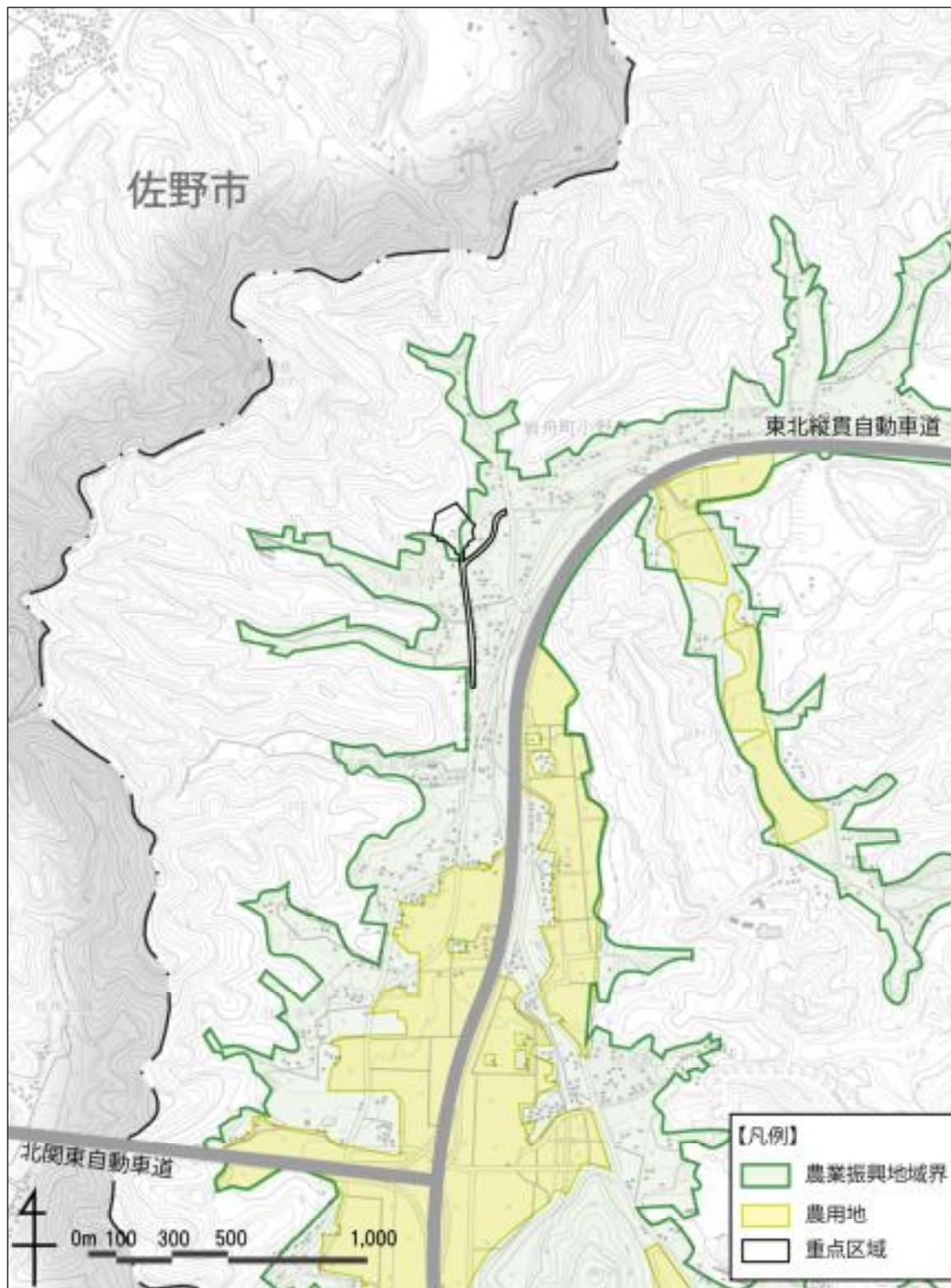


図 村檜神社区域の農業振興地域