

小山栃木都市計画用途地域の変更（栃木市決定）

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 蔽 率	外 壁 の 退 却 の 距 離	建 築 物 地 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 304.6 ha	6/10以下	4/10以下	—	—	10m	
	約 21.8 ha	8/10以下	5/10以下	—	—	10m	
小 計	約 326.4 ha						
第一種中高層住居 専 用 地 域	約 337.7 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
第二種中高層住居 専 用 地 域	約 30.6 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
第一種住居地域	約 1,559.1 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
第二種住居地域	約 16.0 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
準 住 居 地 域	約 64.1 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
近 隣 商 業 地 域	約 66.9 ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	
商 業 地 域	約 63.4 ha	40/10以下	8/10以下	—	—	—	
準 工 業 地 域	約 377.0 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
工 業 地 域	約 361.8 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
工 業 専 用 地 域	約 251.0 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
合 計	約 3,454.0 ha						

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由

周辺環境と調和した良好な産業団地を形成し、将来にわたって適切に維持・保全をしていくため、本案のように変更するものである。

新旧対照表

小山栃木都市計画用途地域の変更（栃木市決定）

種 類	面 積	建 築 物 の 容 積 率	建築物の 建 蔽 率	外 壁 の 後 退 の 距 限 の 度	建 築 物 地 の 面 積 最 低 度	建築物の 高 さ の 限 度	備 考
第一種低層住居 専 用 地 域	約 304.6 ha	6/10以下	4/10以下	—	—	10m	
	約 21.8 ha	8/10以下	5/10以下	—	—	10m	
小 計	約 326.4 ha						
第一種中高層住居 専 用 地 域	約 337.7 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
第二種中高層住居 専 用 地 域	約 30.6 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
第一種住居地域	約 1,559.1 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
第二種住居地域	約 16.0 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
準 住 居 地 域	約 64.1 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
近 隣 商 業 地 域	約 66.9 ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	
商 業 地 域	約 63.4 ha	40/10以下	8/10以下	—	—	—	
準 工 業 地 域	約 377.0 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
工 業 地 域	約 361.8 ha (約 334.7 ha)	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
工 業 専 用 地 域	約 251.0 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
合 計	約 3,454.0 ha (約 3,426.9 ha)						

下段（ ）内は変更前を示す

都市計画の変更に関する理由書

1 都市計画の内容

- | | | |
|--------------------|---|--------------------|
| (1) 都市計画の種類及び名称 | 用途地域の変更 | (栃木市決定) |
| | 土地区画整理事業の決定 | (栃木市決定) |
| | ① 栃木インター北土地区画整理事業 | |
| | 地区計画の変更 | (栃木市決定) |
| | ① 栃木インター産業団地地区計画 | |
| | ② 惣社東産業団地地区計画 | |
| (2) 都市計画区域名 | 小山栃木都市計画区域 | |
| (3) 都市計画を定める区域 | | |
| | ① 栃木インター北地区 (栃木市吹上町及び野中町の各一部) | |
| | ② 惣社東産業団地周辺地区 (栃木市惣社町 (字のない区域に限る。)) の全部並びに同町
字馬飼岬、字鷺ノ浜、字上川岸、字旭の森及び東川原の各一部) | |
| (4) 面積 (栃木インター北地区) | 用途地域 | 約 26.6 ha (変更する部分) |
| | 土地区画整理事業 | 約 26.6 ha (決定する部分) |
| | 地区計画 | 約 50.6 ha (変更後) |
| | | 約 24.0 ha (変更前) |
| 面積 (惣社東産業団地周辺地区) | 用途地域 | 約 0.5 ha (変更する部分) |
| | 地区計画 | 約 23.7 ha (変更後) |
| | | 約 23.2 ha (変更前) |

2 位置

栃木インター北地区については、東北縦貫自動車道栃木 I C の北側 500m のエリアに位置し、主要地方道栃木粕尾線に面するなど交通アクセス性に優れた土地である。

惣社東産業団地周辺地区については、東北縦貫自動車道栃木 I C から東へ約 7.5 km、思川に沿って位置し、周辺には田園が広がる緑豊かな環境に恵まれた地区である

3 都市計画を定める理由

- (1) 用途地域の変更 (栃木市決定)

区域区分の変更に伴い、用途地域を新たに指定する。

栃木インター北地区については、栃木インター西地区と同様に良好な工業系市街地環境の整備及び適正かつ合理的な都市機能の誘導を図りつつ、地区内で製造された工業製品の直売施設の立地による地域活性化に向けた土地利用を図るため「工業地域」を指定する。

惣社東産業団地周辺地区については、令和元年度に開発許可を取得し、令和 4 年度に工事が完了して宅地化されたことから、既成市街地 (惣社東産業団地) と一体的に土地利用を図

るため「工業地域」に指定する。

(2) 土地区画整理事業の決定（栃木市決定）

栃木インター北地区については、公共施設の整備を図るとともに、企業の受け皿となる産業団地を整備し、合理的な土地利用の促進を図るため、土地区画整理事業を決定するものである。

(3) 地区計画の変更（栃木市決定）

栃木インター北地区については、栃木インター西地区と一体的な土地利用を図るため、現地区計画（栃木インター産業団地地区計画）の区域を拡張するものである。

惣社東産業団地周辺地区については、既存産業団地と一体的な土地利用を図るため、現地区計画（惣社東産業団地地区計画）の区域を拡張するものである。

(案)

総 括 図

縮尺：1/25,000



都市計画区域名	小山栃木都市計画区域
都市計画の種類	用途地域の変更
都市名	栃木市
地区名	栃木インター北地区
面積	約26.6ha

都市計画区域名	小山栃木都市計画区域
都市計画の種類	用途地域の変更
都市名	栃木市
地区名	惣社東産業団地周辺地区
面積	約0.5ha

凡 例

用途地域を変更する区域

小山栃木都市計画区域

● 県界 ● 市町村界 ● 都市計画区域界 ● 市街化区域界 ● 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 ● 準住居地域	田園住居地域 近隣商業地域 商業地域 準工業地域 工業専用地域 用途地域外(都市計画区域) 都市計画道路 自転車歩行者専用道路 公園 緑地	● 風致地区 ● 東北新幹線 ● 都市高速道路 ● 東北縦貫自動車道 ● 特別用途地区 ● 高度利用地区 ● 防火地域 ● 準防火地域 ● 平成27年国勢調査D1D ● 下水道幹線	● 土地開発整理施行区域 ● 河川 ● 地区計画 ● 伝統的建造物保存地区
---	---	--	---

1:25,000

計 画 図

N

主要地方道栃木粕尾線

200
工業地域
60200
工業地域
60

一級河川赤津川

凡 例

	用途地域変更区域
	工業地域
	第一種住居地域
	準工業地域

都市計画区域名	小山栃木都市計画区域
都市計画の種類	用途地域の変更
都市名	栃木市
地区名	栃木インター北地区
面積	約26.6ha

縮尺 1:2,500

0 100 200 400m

新旧対照図（新）

N

主要地方道栃木粕尾線

200
工業地域
60200
工業地域
60

一級河川赤津川

凡 例

	用途地域変更区域
	工業地域
	第一種住居地域
	準工業地域

都市計画区域名	小山栃木都市計画区域
都市計画の種類	用途地域の変更
都市名	栃木市
地区名	栃木インター北地区
面積	約26.6ha

縮尺 1:2,500

0 100 200 400m

新旧対照図（旧）

N

主要地方道栃木粕尾線

200
工業地域
60

一級河川赤津川

凡 例

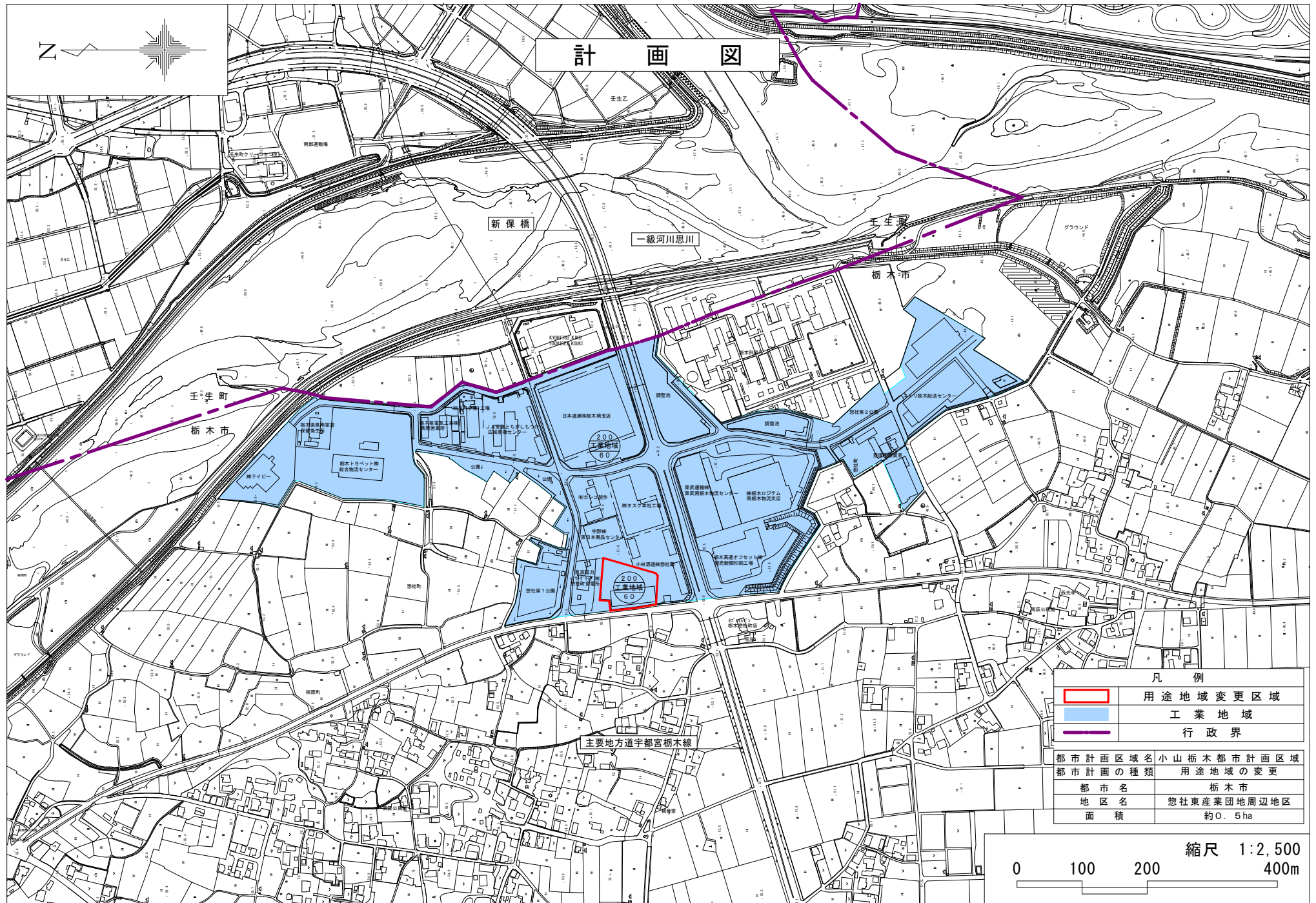
	用途地域変更区域
	工業地域
	第一種住居地域
	準工業地域

都市計画区域名	小山栃木都市計画区域
都市計画の種類	用途地域の変更
都市名	栃木市
地区名	栃木インター北地区
面積	約26.6ha

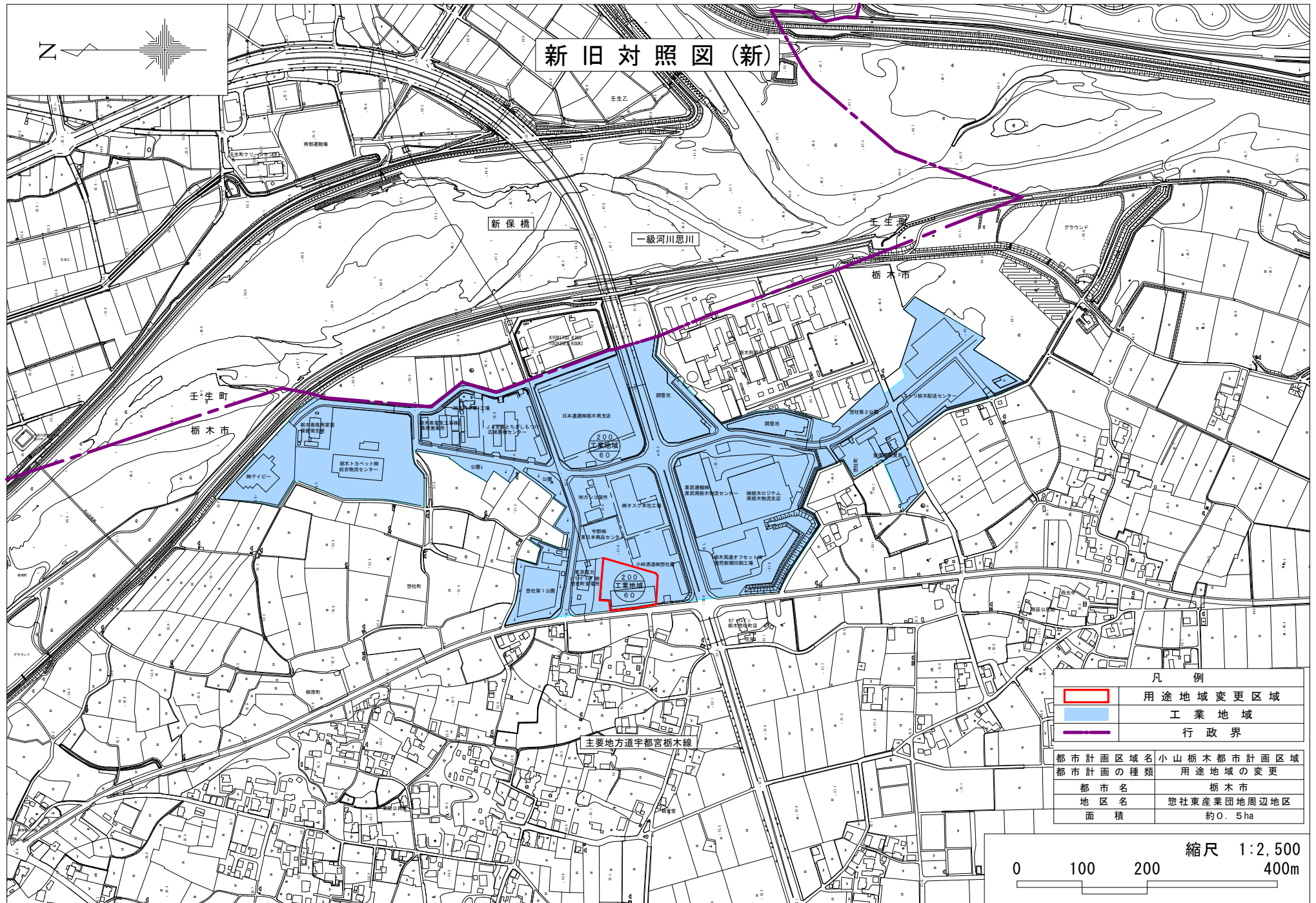
縮尺 1:2,500

0 100 200 400m

計 画 図



新旧対照図(新)



新旧対照図(旧)

