

小山栃木都市計画地区計画の変更（栃木市決定）

都市計画栃木インター産業団地地区計画を次のように変更する。

名 称		栃木インター産業団地地区計画
位 置		栃木市吹上町及び野中町の各一部
面 積		約 5 0 . 6 h a
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 の 方 針	地区計画の目標	本地区は、栃木市の中心市街地から北西へ約 4 k mに位置し、地区北側及び南側には既に土地区画整理事業により基盤整備が整った市街化区域であり、周辺は田園が広がる緑豊かな環境に恵まれた地区である。 また、東北縦貫自動車道栃木 I C に隣接し、主要地方道栃木粕尾線に面する交通利便性が非常に優れている地区であるため、栃木 I C と一体となって計画的に整備される流通業務地の適地である。 このため、本地区計画により、建築物等の用途の混在や敷地の細分化を防止し、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・保全していくことを目標とする。
	土地利用の方針	地区を A 地区及び B 地区に区分し次のように定める。 1 A 地区 周辺環境に配慮した良好な産業団地としての土地利用を図る。 2 B 地区 既存の沿道サービス施設に配慮しつつ、良好な生産環境が確保された産業・業務拠点として継続的な土地利用を図る。
	建築物等の整備方針	周辺環境と調和した土地利用を創出・維持するため、建築物等に関して次の事項を定める。 (1) 建築物等の用途の制限 (2) 建築物の敷地面積の最低限度 (3) 壁面の位置の制限 (4) 建築物等の形態又は意匠の制限 (5) かき又はさくの構造の制限

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 37.4 ha	約 13.2 ha
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 (1) 工場（ただし、廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）に規定する廃棄物の処理に供するものを除く。） (2) 倉庫（ただし、廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）に規定する廃棄物の保管に供するものを除く。） (3) 店舗（ただし、地区内で製造された工場製品の販売を目的とし、床面積が500㎡以下のものに限る。） (4) 事務所 (5) 前各号の建築物に附属するもの（ただし、廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）に規定する廃棄物を処理する施設については、(1)に附属するもので、当該工場において生じた廃棄物のみの処理に供するものに限る。）	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 (1) 工場（ただし、建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（る）項第1号に掲げるもの及び廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）に規定する廃棄物の処理に供するものを除く。） (2) 倉庫（ただし、建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（る）項第2号に掲げるもの及び廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）に規定する廃棄物の保管に供するものを除く。） (3) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの（ただし、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第130条の5の2第1号又は同令第130条の5の3第2号に掲げるもので、床面積が500㎡以下のものに限る。） (4) 事務所 (5) 前各号の建築物に附属するもの（ただし、廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）に規定する廃棄物を処理する施設については、(1)に附属するもので、当該工場において生じた廃棄物のみの処理に供するものに限る。）
		建築物の敷地面積の最低限度	3,000㎡	1,000㎡
		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、次の各号に掲げる境界線までの距離は、次の各号に掲げる数値以上でなければならない。 (1) 道路境界線 5m (2) 隣地境界線 2m	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、次の各号に掲げる境界線までの距離は、次の各号に掲げる数値以上でなければならない。 (1) 道路境界線 1m (2) 隣地境界線 1m

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の形態又は意匠の制限	1 建築物等の外壁、屋根及び工作物等の色彩は、できるだけ原色を避け、周辺環境と調和した落ち着いた色調のものとし、美観・風致等を良好に保つものとする。 2 屋外広告物の大きさ及び形状は、周囲の環境に調和したものとしなければならない。
		かき又はさくの構造の制限	1 道路に面して設けるかき又はさくは、原則として生垣とする。やむを得ずフェンス又は鉄さく等による場合は、敷地地盤面からの高さが2.0 m以下の透視可能な構造とする。なお、基礎を構築する場合は、基礎の高さが地盤面から0.6 m以下とする。 2 かき又はさく、塀等の高さは、敷地地盤面から1.5 m以下とする。ただし、道路に面して設けるもの及び法令により塀の構造が規定されているものは除く。

「区域は計画図表示のとおり」

理 由

本地区において、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、本地区計画を変更するものである。

新旧対照表

(新)		
名 称		栃木インター産業団地地区計画
位 置		栃木市吹上町及び野中町の各一部
面 積		約 5 0 . 6 h a
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 の 方 針	地区計画の目標	本地区は、栃木市の中心市街地から北西へ約 4 k m に位置し、地区北側及び南側には既に土地区画整理事業により基盤整備が整った市街化区域であり、周辺は田園が広がる緑豊かな環境に恵まれた地区である。 また、<u>東北縦貫自動車道栃木 I C</u> に隣接し、主要地方道栃木粕尾線に面する交通利便性が非常に優れている地区であるため、栃木 I C と一体となって計画的に整備される流通業務地の適地である。 このため、本地区計画により、建築物等の用途の混在や敷地の細分化を防止し、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・保全していくことを目標とする。
	土地利用の方針	地区を A 地区及び B 地区に区分し次のように定める。 1 A 地区 周辺環境に配慮した良好な産業団地としての土地利用を図る。 2 B 地区 既存の沿道サービス施設に配慮しつつ、良好な生産環境が確保された産業・業務拠点として継続的な土地利用を図る。
	建築物等の整備方針	周辺環境と調和した土地利用を創出・維持するため、建築物等に関して次の事項を定める。 (1) 建築物等の用途の制限 (2) 建築物の敷地面積の最低限度 (3) 壁面の位置の制限 (4) 建築物等の形態又は意匠の制限 (5) かき又はさくの構造の制限

(案)

(旧)		
名 称		栃木インター産業団地地区計画
位 置		栃木市吹上町及び野中町の各一部
面 積		約 2 4 . 0 h a
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 の 方 針	地区計画の目標	本地区は、栃木市の中心市街地から北西へ約 4 k m に位置し、地区北側及び南側には既に土地区画整理事業により基盤整備が整った市街化区域であり、周辺は田園が広がる緑豊かな環境に恵まれた地区である。 また、東北縦貫自動車道栃木 I C 西側に隣接し、主要地方道栃木粕尾線に面する交通利便性が非常に優れている地区であるため、栃木 I C と一体となって計画的に整備される流通業務地の適地である。 このため、本地区計画により、建築物等の用途の混在や敷地の細分化を防止し、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・保全していくことを目標とする。
	土地利用の方針	地区を A 地区及び B 地区に区分し次のように定める。 1 A 地区 周辺環境に配慮した良好な産業団地としての土地利用を図る。 2 B 地区 既存の沿道サービス施設に配慮しつつ、良好な生産環境が確保された産業・業務拠点として継続的な土地利用を図る。
	建築物等の整備方針	周辺環境と調和した土地利用を創出・維持するため、建築物等に関して次の事項を定める。 (1) 建築物等の用途の制限 (2) 建築物の敷地面積の最低限度 (3) 壁面の位置の制限 (4) 建築物等の形態又は意匠の制限 (5) かき又はさくの構造の制限

(新)

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37.4ha	約13.2ha
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 (1) 工場（ただし、廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）に規定する廃棄物の処理に供するものを除く。） (2) 倉庫（ただし、廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）に規定する廃棄物の保管に供するものを除く。） (3) 店舗（ただし、地区内で製造された工場製品の販売を目的とし、床面積が500㎡以下のものに限る。） (4) 事務所 (5) 前各号の建築物に附属するもの（ただし、廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）に規定する廃棄物を処理する施設については、(1)に附属するもので、当該工場において生じた廃棄物のみの処理に供するものに限る。）	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 (1) 工場（ただし、建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（る）項第1号に掲げるもの及び廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）に規定する廃棄物の処理に供するものを除く。） (2) 倉庫（ただし、建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（る）項第2号に掲げるもの及び廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）に規定する廃棄物の保管に供するものを除く。） (3) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの（ただし、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第130条の5の2第1号又は同令第130条の5の3第2号に掲げるもので、床面積が500㎡以下のものに限る。） (4) 事務所 (5) 前各号の建築物に附属するもの（ただし、廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）に規定する廃棄物を処理する施設については、(1)に附属するもので、当該工場において生じた廃棄物のみの処理に供するものに限る。）	
			建築物の敷地面積の最低限度	3,000㎡	1,000㎡
			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、次の各号に掲げる境界線までの距離は、次の各号に掲げる数値以上でなければならない。 (1) 道路境界線 5m (2) 隣地境界線 2m	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、次の各号に掲げる境界線までの距離は、次の各号に掲げる数値以上でなければならない。 (1) 道路境界線 1m (2) 隣地境界線 1m

(旧)

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18.5ha	約5.5ha
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 (1) 工場（ただし、廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）に規定する廃棄物の処理に供するものを除く。） (2) 倉庫（ただし、廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）に規定する廃棄物の保管に供するものを除く。） (3) 店舗（ただし、地区内で製造された工場製品の販売を目的とし、床面積が500㎡以下のものに限る。） (4) 事務所 (5) 前各号の建築物に附属するもの（ただし、廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）に規定する廃棄物を処理する施設については、(1)に附属するもので、当該工場において生じた廃棄物のみの処理に供するものに限る。）	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 (1) 工場（ただし、建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（る）項第1号に掲げるもの及び廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）に規定する廃棄物の処理に供するものを除く。） (2) 倉庫（ただし、建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（る）項第2号に掲げるもの及び廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）に規定する廃棄物の保管に供するものを除く。） (3) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの（ただし、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第130条の5の2第1号又は同令第130条の5の3第2号に掲げるもので、床面積が500㎡以下のものに限る。） (4) 事務所 (5) 前各号の建築物に附属するもの（ただし、廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）に規定する廃棄物を処理する施設については、(1)に附属するもので、当該工場において生じた廃棄物のみの処理に供するものに限る。）	
			建築物の敷地面積の最低限度	3,000㎡	1,000㎡
			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、次の各号に掲げる境界線までの距離は、次の各号に掲げる数値以上でなければならない。 (1) 道路境界線 5m (2) 隣地境界線 2m	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、次の各号に掲げる境界線までの距離は、次の各号に掲げる数値以上でなければならない。 (1) 道路境界線 1m (2) 隣地境界線 1m

(新)

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の形態又は意匠の制限	1 建築物等の外壁、屋根及び工作物等の色彩は、できるだけ原色を避け、周辺環境と調和した落ち着いた色調のものとし、美観・風致等を良好に保つものとする。 2 屋外広告物の大きさ及び形状は、周囲の環境に調和したものとしなければならない。
		かき又はさくの構造の制限	1 道路に面して設けるかき又はさくは、原則として生垣とする。やむを得ずフェンス又は鉄さく等による場合は、敷地地盤面からの高さが2．0 m以下の透視可能な構造とする。なお、基礎を構築する場合は、基礎の高さが地盤面から0．6 m以下とする。 2 かき又はさく、塀等の高さは、敷地地盤面から1．5 m以下とする。ただし、道路に面して設けるもの及び法令により塀の構造が規定されているものは除く。

「区域は計画図表示のとおり」

(旧)

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の形態又は意匠の制限	1 建築物等の外壁、屋根及び工作物等の色彩は、できるだけ原色を避け、周辺環境と調和した落ち着いた色調のものとし、美観・風致等を良好に保つものとする。 2 屋外広告物の大きさ及び形状は、周囲の環境に調和したものとしなければならない。
		かき又はさくの構造の制限	1 道路に面して設けるかき又はさくは、原則として生垣とする。やむを得ずフェンス又は鉄さく等による場合は、敷地地盤面からの高さが2．0 m以下の透視可能な構造とする。なお、基礎を構築する場合は、基礎の高さが地盤面から0．6 m以下とする。 2 かき又はさく、塀等の高さは、敷地地盤面から1．5 m以下とする。ただし、道路に面して設けるもの及び法令により塀の構造が規定されているものは除く。

「区域は計画図表示のとおり」

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



主 生 町



都市計画区域名	小山栃木都市計画区域
都市計画の種類	地区計画の変更
都 市 名	栃 木 市
名 称	栃木インター産業団地地区計画
面 積	約50.6ha

都市計画区域名	小山栃木都市計画区域
都市計画の種類	地区計画の変更
都 市 名	栃 木 市
名 称	惣社東産業団地地区計画
面 積	約23.7ha

凡 例	
	地区計画を変更する区域

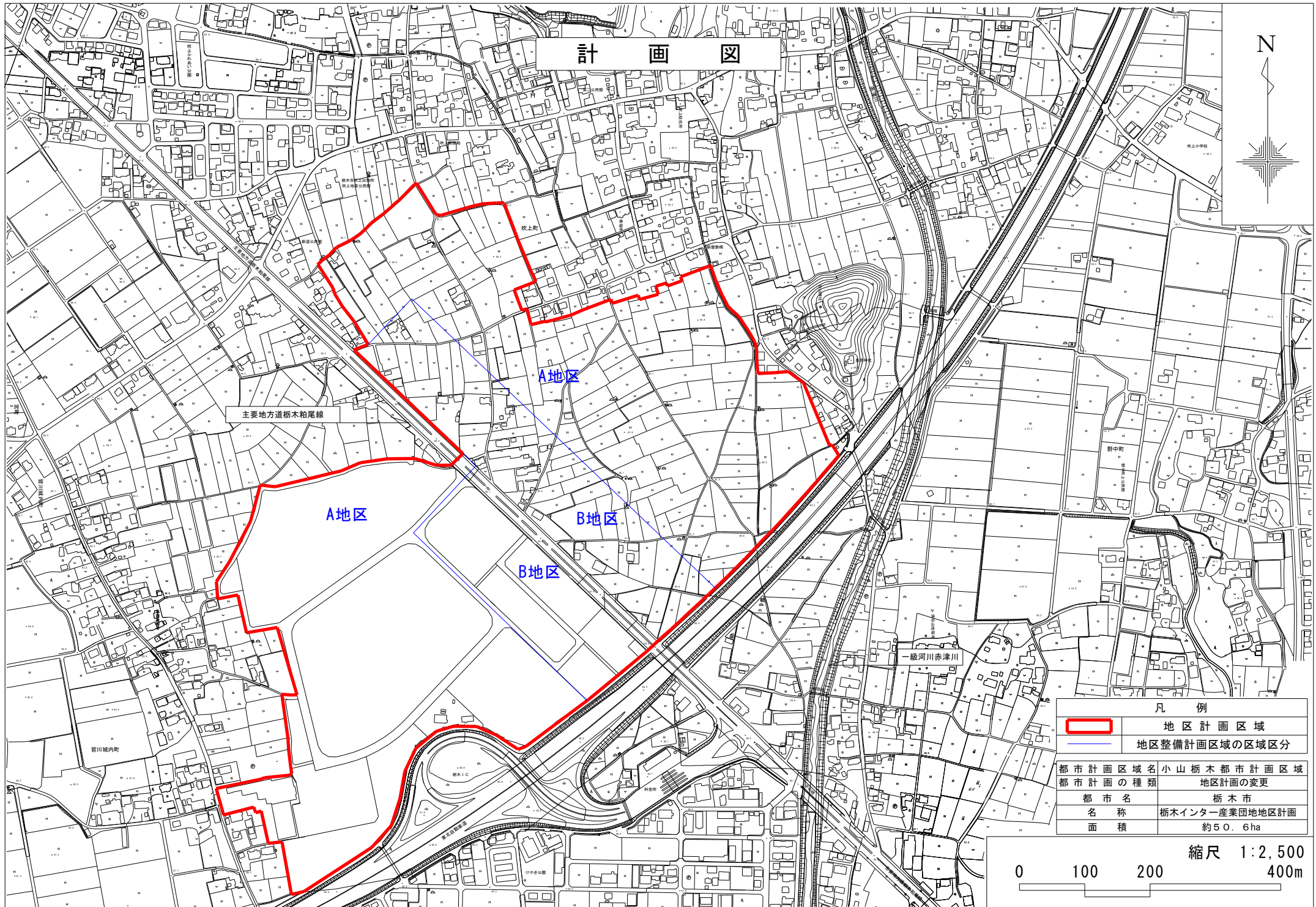
小 山 栃 木 都 市 計 画 区 域

凡 例			
県 界	田園住居地域	風致地区	土地両側通行区域
市町村界	近隣商業地域	東北新幹線	河 川
都市計画区域界	準工業地域	都市高速道路	地区計画
市街化区域界	工業地域	東北縦貫自動車道	伝統的建造物保存地区
第一種低層住居専用地域	工業専用地域	特別用途地区	
第二種低層住居専用地域	用途地域外(都市計画区域)	高度利用地区	
第二種中高層住居専用地域	都市計画道路	防火地域	
第一種住居地域	自転車歩行者専用道路	準防火地域	
第二種住居地域	公園	平成27年国勢調査D1D	
準住居地域	緑	下水道幹線	

1:25,000

計 画 図

N



凡 例

- 地区計画区域
- 地区整備計画区域の区域区分

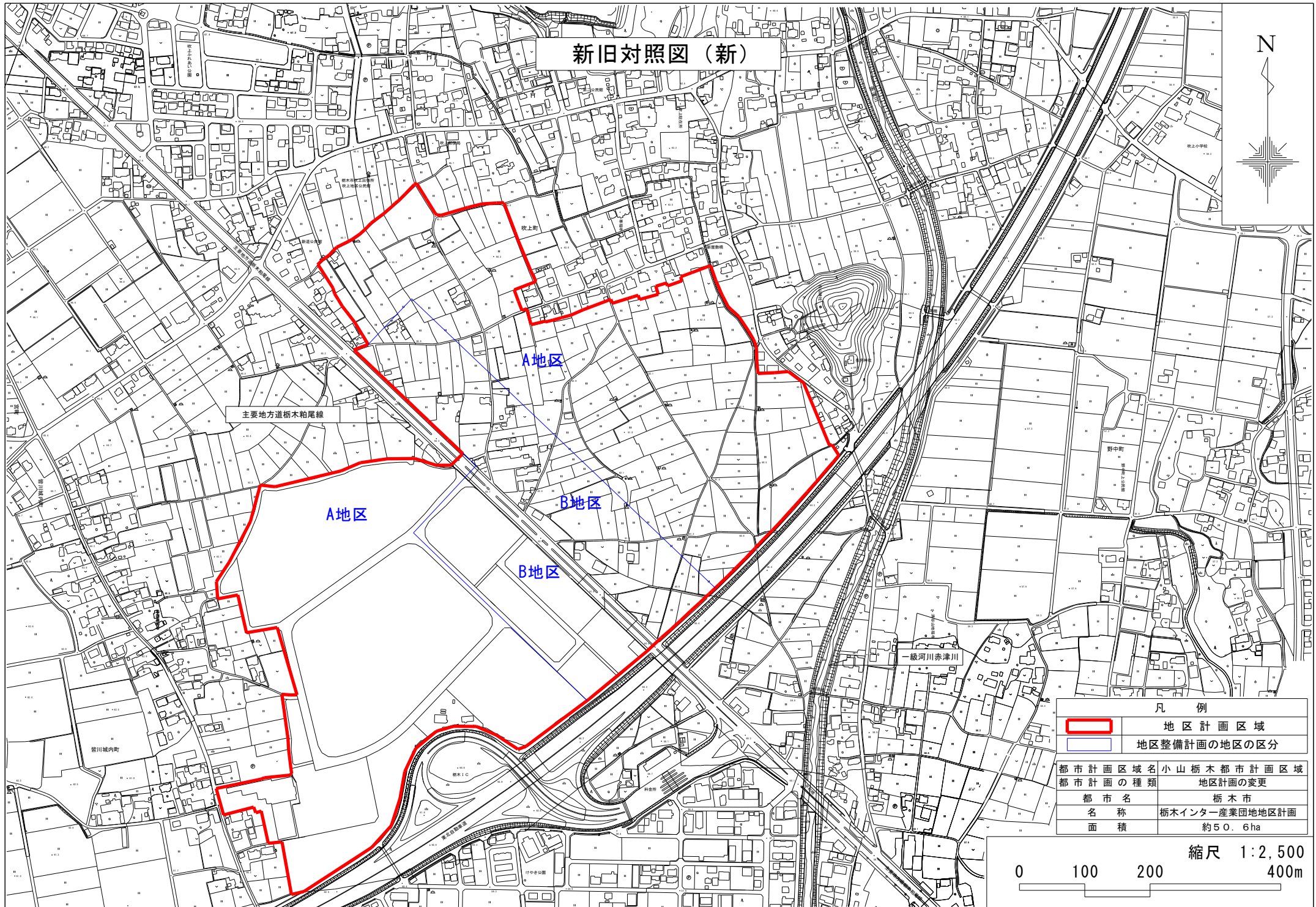
都市計画区域名	小山栃木都市計画区域
都市計画の種類	地区計画の変更
都市名	栃木市
名称	栃木インター産業団地地区計画
面積	約50.6ha

縮尺 1:2,500

0 100 200 400m

新旧対照図（新）

N



凡 例

- 地区計画区域
 地区整備計画の地区の区分

都市計画区域名	小山栃木都市計画区域
都市計画の種類	地区計画の変更
都市名	栃木市
名称	栃木インター産業団地地区計画
面積	約50.6ha

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

A地区

B地区

一級河川赤津川

凡 例

-  地区計画区域
-  地区整備計画の地区の区分

都市計画区域名	小山栃木都市計画区域
都市計画の種類	地区計画の変更
都市名	栃木市
名称	栃木インター産業団地地区計画
面積	約24.0ha

縮尺 1:2,500

0 100 200 400m

