

# 小山栃木都市計画地区計画の変更（栃木市決定）

都市計画惣社東産業団地地区計画を次のように変更する。

|                                                                         |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 名 称                                                                     |           | 惣社東産業団地地区計画                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 位 置                                                                     |           | 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 面 積                                                                     |           | 約 23.7ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 区<br>域<br>の<br>整<br>備<br>・<br>開<br>発<br>及<br>び<br>保<br>全<br>の<br>方<br>針 | 地区計画の目標   | <p>本地区は、市中心市街地より東方約6kmにあり、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。</p> <p>また、主要地方道宇都宮栃木線沿いに位置しており、東北縦貫自動車道・北関東自動車道のインターチェンジまでも近距離であるなど、交通条件に恵まれた地区である。</p> <p>本地区は、平成10年から12年にかけて栃木県企業局が開発した地区であり、周辺環境との調和を図り、良好な生活環境を整えた産業地として、また、幹線道路の沿道という交通環境を利用した流通・業務地として、複合的な機能を有する土地利用を図る地区である。</p> <p>このため、本地区計画においては、これらの立地条件や環境に配慮し、周辺環境と調和した土地利用を図るため、建築物の規制・誘導及び緑化の推進などにより、将来にわたって良好な環境を維持・増進することを目標とする。</p> |
|                                                                         | 土地利用の方針   | <p>本地区は、本市の産業・業務地としての中枢を担う地区であり、周辺環境に配慮し、良好な産業・業務環境を形成するための土地利用を図る。</p> <p>特に、幹線道路沿道については、優れた交通環境を生かした流通・業務機能を持たせた複合的な土地利用を図る。</p> <p>このため、建築物の敷地面積の最低限度や緑地の確保に関する規定を定め、周辺環境と調和した産業・業務地としての土地利用を図る。</p>                                                                                                                                                                                                |
|                                                                         | 建築物等の整備方針 | <p>安全で周辺環境と調和した産業・業務地の創出・維持、また、緑豊かな環境を形成するため、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> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 建築物の用途</li> <li>(2) 建築物の敷地面積の最低限度</li> <li>(3) 壁面の位置</li> <li>(4) 建築物の形態又は意匠</li> <li>(5) かき又はさくの構造</li> <li>(6) 緑地の配置</li> </ol>                                                                                                                                               |



|  |                                    |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--|------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | 土地<br>利用<br>に<br>関<br>する<br>事<br>項 | 良好な地区環境の<br>確保に必要なもの<br>の保全を図るため<br>の制限 | <p>1 周辺環境と調和した緑豊かで景観に優れた産業・業務地としての環境に支障を及ぼす土地の区画形質の変更を行ってはならない。</p> <p>2 本地区内の外周には緩衝緑地を、地区内の道路沿いには環境緑地を次により設置する。</p> <p>(1) 緩衝緑地の幅員は敷地境界線より、騒音・振動等をもたらす恐れのある建築物等については15m以上、それ以外の建築物等については、5m以上確保するものとする。なお、区域に公園・緑地・河川・池が隣接する場合は、その幅員の1/2を限度として緩衝緑地の幅員とみなすことができる。</p> <p>(2) 環境緑地の幅員は道路境界線より5m以上確保するものとする。</p> <p>(3) 緩衝緑地には原則として中高木の樹木を緩衝機能を果たす配置で植栽し、また環境緑地には修景植栽をし、共に保存していくものとする。</p> <p>(4) 緩衝緑地、環境緑地の区域においては、次の各号に掲げる場合を除き緑地以外の土地利用を行ってはならない。</p> <p>ア 敷地に入出口を設置する場合</p> <p>イ 企業名板及び外灯を設置する場合</p> <p>ウ かき又はさくを設置する場合</p> <p>エ 電気設備等の工作物を設置する場合</p> <p>オ 公共・公益上やむを得ない場合</p> |
|--|------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

「区域は計画図表示のとおり」

## 理 由

本市におけるより有効な土地利用を図るため、土地利用現況、及び、将来の土地利用計画等を勘案し、再検討した結果、本案のように変更しようとするものである。

## 新旧対照表

(新)

| 名 称                                                                     |           | 惣社東産業団地地区計画                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 位 置                                                                     |           | 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 面 積                                                                     |           | 約 2 3 . 7 h a                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 区<br>域<br>の<br>整<br>備<br>・<br>開<br>発<br>及<br>び<br>保<br>全<br>の<br>方<br>針 | 地区計画の目標   | <p>本地区は、市中心市街地より東方約 6 k m にあり、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。</p> <p>また、主要地方道宇都宮栃木線沿いに位置しており、東北縦貫自動車道・北関東自動車道のインターチェンジまでも近距離であるなど、交通条件に恵まれた地区である。</p> <p>本地区は、平成 1 0 年から 1 2 年にかけて栃木県企業局が開発した地区であり、周辺環境との調和を図り、良好な生活環境を整えた産業地として、また、幹線道路の沿道という交通環境を利用した流通・業務地として、複合的な機能を有する土地利用を図る地区である。</p> <p>このため、本地区計画においては、これらの立地条件や環境に配慮し、周辺環境と調和した土地利用を図るため、建築物の規制・誘導及び緑化の推進などにより、将来にわたって良好な環境を維持・増進することを目標とする。</p> |
|                                                                         | 土地利用の方針   | <p>本地区は、本市の産業・業務地としての中核を担う地区であり、周辺環境に配慮し、良好な産業・業務環境を形成するための土地利用を図る。</p> <p>特に、幹線道路沿道については、優れた交通環境を生かした流通・業務機能を持たせた複合的な土地利用を図る。</p> <p>このため、建築物の敷地面積の最低限度や緑地の確保に関する規定を定め、周辺環境と調和した産業・業務地としての土地利用を図る。</p>                                                                                                                                                                                                          |
|                                                                         | 建築物等の整備方針 | <p>安全で周辺環境と調和した産業・業務地の創出・維持、また、緑豊かな環境を形成するため、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> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 建築物の用途</li> <li>(2) 建築物の敷地面積の最低限度</li> <li>(3) 壁面の位置</li> <li>(4) 建築物の形態又は意匠</li> <li>(5) かき又はさくの構造</li> <li>(6) 緑地の配置</li> </ol>                                                                                                                                                         |

(旧)

| 名 称                                                                     |           | 惣社東産業団地地区計画                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 位 置                                                                     |           | 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、字上川岸及び字旭の森の各一部                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 面 積                                                                     |           | 約 2 3 . 2 h a                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 区<br>域<br>の<br>整<br>備<br>・<br>開<br>発<br>及<br>び<br>保<br>全<br>の<br>方<br>針 | 地区計画の目標   | <p>本地区は、市中心市街地より東方約 6 k m にあり、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。</p> <p>また、主要地方道宇都宮栃木線沿いに位置しており、東北縦貫自動車道・北関東自動車道のインターチェンジまでも近距離であるなど、交通条件に恵まれた地区である。</p> <p>本地区は、平成 1 0 年から 1 2 年にかけて栃木県企業局が開発した地区であり、周辺環境との調和を図り、良好な生活環境を整えた産業地として、また、幹線道路の沿道という交通環境を利用した流通・業務地として、複合的な機能を有する土地利用を図る地区である。</p> <p>このため、本地区計画においては、これらの立地条件や環境に配慮し、周辺環境と調和した土地利用を図るため、建築物の規制・誘導及び緑化の推進などにより、将来にわたって良好な環境を維持・増進することを目標とする。</p> |
|                                                                         | 土地利用の方針   | <p>本地区は、本市の産業・業務地としての中核を担う地区であり、周辺環境に配慮し、良好な産業・業務環境を形成するための土地利用を図る。</p> <p>特に、幹線道路沿道については、優れた交通環境を生かした流通・業務機能を持たせた複合的な土地利用を図る。</p> <p>このため、建築物の敷地面積の最低限度や緑地の確保に関する規定を定め、周辺環境と調和した産業・業務地としての土地利用を図る。</p>                                                                                                                                                                                                          |
|                                                                         | 建築物等の整備方針 | <p>安全で周辺環境と調和した産業・業務地の創出・維持、また、緑豊かな環境を形成するため、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> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 建築物の用途</li> <li>(2) 建築物の敷地面積の最低限度</li> <li>(3) 壁面の位置</li> <li>(4) 建築物の形態又は意匠</li> <li>(5) かき又はさくの構造</li> <li>(6) 緑地の配置</li> </ol>                                                                                                                                                         |

(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17.8ha                                                                                                                                                                                                                                              | 約5.9ha                                                                                                                                                                                                                     |
|        | 建築物等に関する事項 | 建築物等の用途の制限     |       | 次に掲げる建築物は建築してはならない。<br>(1) 建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）別表第2（い）項第1号から第3号、第5号及び第7号に掲げるもの（ただし、寄宿舎は除く。）<br>(2) 法別表第2（は）項第4号に掲げるもの<br>(3) 法別表第2（に）項第5号及び第6号に掲げるもの<br>(4) 法別表第2（ほ）項第3号に掲げるもの<br>(5) 法別表第2（わ）項第4号から第8号に掲げるもの（ただし主たる建築物に附属する店舗は除く。）         | 次に掲げる建築物は建築してはならない。<br>(1) 建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）別表第2（い）項第1号から第3号、第5号及び第7号に掲げるもの（ただし、寄宿舎は除く。）<br>(2) 法別表第2（は）項第4号に掲げるもの<br>(3) 法別表第2（に）項第5号及び第6号に掲げるもの<br>(4) 法別表第2（ほ）項第3号に掲げるもの<br>(5) 法別表第2（わ）項第4号、第6号から第8号に掲げるもの |
|        |            | 建築物の敷地面積の最低限度  |       | 3,000㎡                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                            |
|        |            | 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。<br>(1) 道路法（昭和27年法律第180号）による道路（以下「道路」という。）境界線 ・・・・・・・・ 5m<br>(2) 隣地境界線 ・・・・・・・・ 2m                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                            |
|        |            | 建築物等の形態又は意匠の制限 |       | 1 建築物等の外壁及び屋根の色彩、工作物及び広告物等の色彩は、できるだけ原色を避け、周囲の環境に調和したものとしなければならない。<br>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   |       | 道路に面して設けるかき又はさくは、次の各号に掲げるものとする。<br>(1) 位置…道路境界線からかき又はさくまでの距離は2m以上とし、その位置が敷地法面となる場合は、法肩より敷地側へ0.5m以上後退した位置とする。<br>(2) 構造…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2m以下の透視可能な構造とする。基礎を構築する場合は基礎の高さが敷地地盤面から0.5m以下とする。<br>(3) その他…道路に面する部分は植栽を施すものとする。 |                                                                                                                                                                                                                            |

(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17.8ha                                                                                                                                                                                                                                              | 約5.4ha                                                                                                                                                                                                                     |
|        | 建築物等に関する事項 | 建築物等の用途の制限     |       | 次に掲げる建築物は建築してはならない。<br>(1) 建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）別表第2（い）項第1号から第3号、第5号及び第7号に掲げるもの（ただし、寄宿舎は除く。）<br>(2) 法別表第2（は）項第4号に掲げるもの<br>(3) 法別表第2（に）項第5号及び第6号に掲げるもの<br>(4) 法別表第2（ほ）項第3号に掲げるもの<br>(5) 法別表第2（わ）項第4号から第8号に掲げるもの（ただし主たる建築物に附属する店舗は除く。）         | 次に掲げる建築物は建築してはならない。<br>(1) 建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）別表第2（い）項第1号から第3号、第5号及び第7号に掲げるもの（ただし、寄宿舎は除く。）<br>(2) 法別表第2（は）項第4号に掲げるもの<br>(3) 法別表第2（に）項第5号及び第6号に掲げるもの<br>(4) 法別表第2（ほ）項第3号に掲げるもの<br>(5) 法別表第2（わ）項第4号、第6号から第8号に掲げるもの |
|        |            | 建築物の敷地面積の最低限度  |       | 3,000㎡                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                            |
|        |            | 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。<br>(1) 道路法（昭和27年法律第180号）による道路（以下「道路」という。）境界線 ・・・・・・・・ 5m<br>(2) 隣地境界線 ・・・・・・・・ 2m                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                            |
|        |            | 建築物等の形態又は意匠の制限 |       | 1 建築物等の外壁及び屋根の色彩、工作物及び広告物等の色彩は、できるだけ原色を避け、周囲の環境に調和したものとしなければならない。<br>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   |       | 道路に面して設けるかき又はさくは、次の各号に掲げるものとする。<br>(1) 位置…道路境界線からかき又はさくまでの距離は2m以上とし、その位置が敷地法面となる場合は、法肩より敷地側へ0.5m以上後退した位置とする。<br>(2) 構造…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2m以下の透視可能な構造とする。基礎を構築する場合は基礎の高さが敷地地盤面から0.5m以下とする。<br>(3) その他…道路に面する部分は植栽を施すものとする。 |                                                                                                                                                                                                                            |

(新)

|  |                                    |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--|------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | 土地<br>利用<br>に<br>関<br>する<br>事<br>項 | 良好な地区環境の<br>確保に必要なもの<br>の保全を図るため<br>の制限 | <p>1 周辺環境と調和した緑豊かで景観に優れた産業・業務地としての環境に支障を及ぼす土地の区画形質の変更を行ってはならない。</p> <p>2 本地区内の外周には緩衝緑地を、地区内の道路沿いには環境緑地を次により設置する。</p> <p>(1) 緩衝緑地の幅員は敷地境界線より、騒音・振動等をもたらす恐れのある建築物等については15m以上、それ以外の建築物等については、5m以上確保するものとする。なお、区域に公園・緑地・河川・池が隣接する場合は、その幅員の1/2を限度として緩衝緑地の幅員とみなすことができる。</p> <p>(2) 環境緑地の幅員は道路境界線より5m以上確保するものとする。</p> <p>(3) 緩衝緑地には原則として中高木の樹木を緩衝機能を果たす配置で植栽し、また環境緑地には修景植栽をし、共に保存していくものとする。</p> <p>(4) 緩衝緑地、環境緑地の区域においては、次の各号に掲げる場合を除き緑地以外の土地利用を行ってはならない。</p> <p>ア 敷地に出入口を設置する場合</p> <p>イ 企業名板及び外灯を設置する場合</p> <p>ウ かき又はさくを設置する場合</p> <p>エ 電気設備等の工作物を設置する場合</p> <p>オ 公共・公益上やむを得ない場合</p> |
|--|------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

(旧)

|  |                                    |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--|------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | 土地<br>利用<br>に<br>関<br>する<br>事<br>項 | 良好な地区環境の<br>確保に必要なもの<br>の保全を図るため<br>の制限 | <p>1 周辺環境と調和した緑豊かで景観に優れた産業・業務地としての環境に支障を及ぼす土地の区画形質の変更を行ってはならない。</p> <p>2 本地区内の外周には緩衝緑地を、地区内の道路沿いには環境緑地を次により設置する。</p> <p>(1) 緩衝緑地の幅員は敷地境界線より、騒音・振動等をもたらす恐れのある建築物等については15m以上、それ以外の建築物等については、5m以上確保するものとする。なお、区域に公園・緑地・河川・池が隣接する場合は、その幅員の1/2を限度として緩衝緑地の幅員とみなすことができる。</p> <p>(2) 環境緑地の幅員は道路境界線より5m以上確保するものとする。</p> <p>(3) 緩衝緑地には原則として中高木の樹木を緩衝機能を果たす配置で植栽し、また環境緑地には修景植栽をし、共に保存していくものとする。</p> <p>(4) 緩衝緑地、環境緑地の区域においては、次の各号に掲げる場合を除き緑地以外の土地利用を行ってはならない。</p> <p>ア 敷地に出入口を設置する場合</p> <p>イ 企業名板及び外灯を設置する場合</p> <p>ウ かき又はさくを設置する場合</p> <p>エ 電気設備等の工作物を設置する場合</p> <p>オ 公共・公益上やむを得ない場合</p> |
|--|------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

# 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<br>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     |

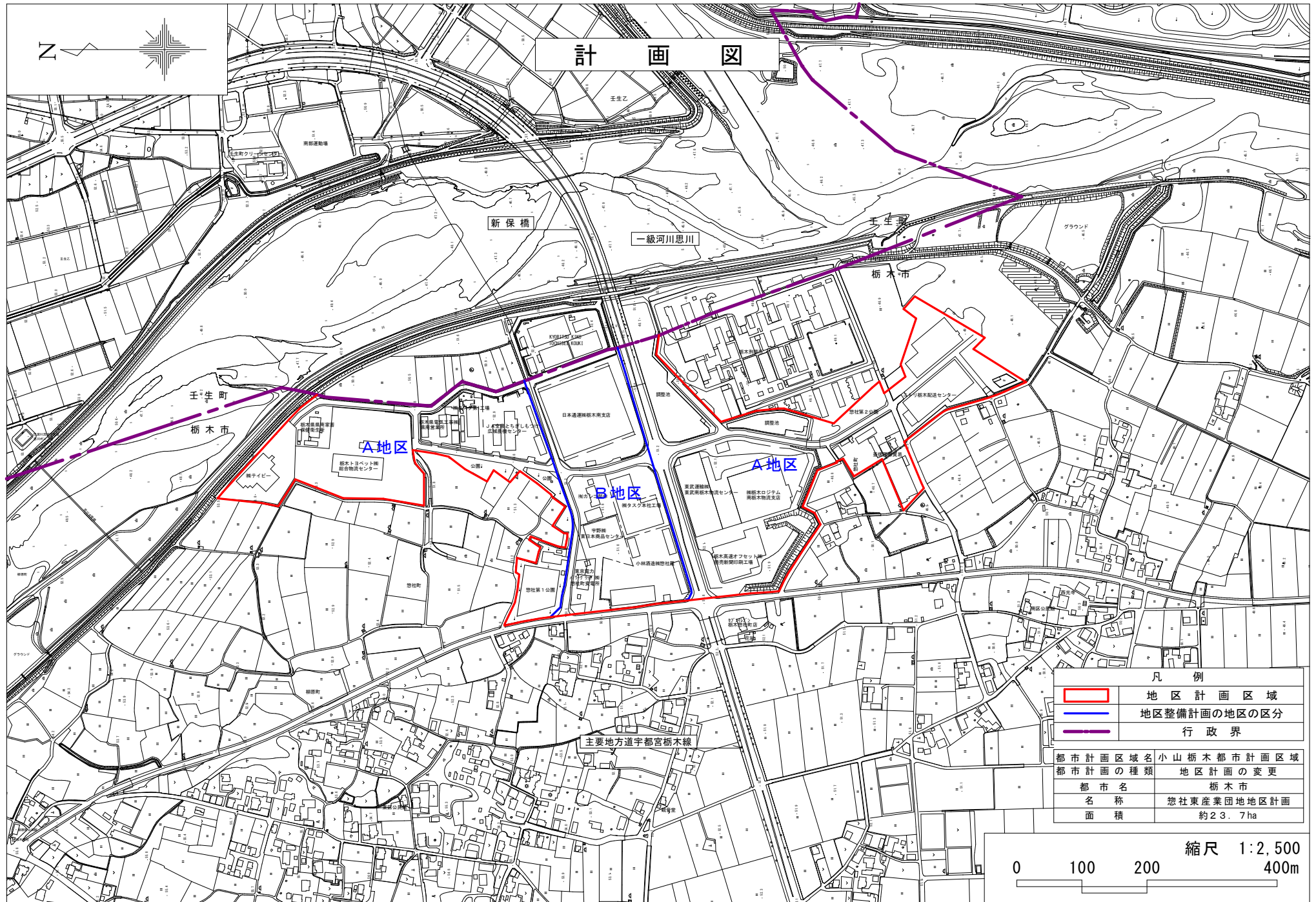
| 凡 例 |             |
|-----|-------------|
|     | 地区計画を変更する区域 |

小 山 栃 木 都 市 計 画 区 域

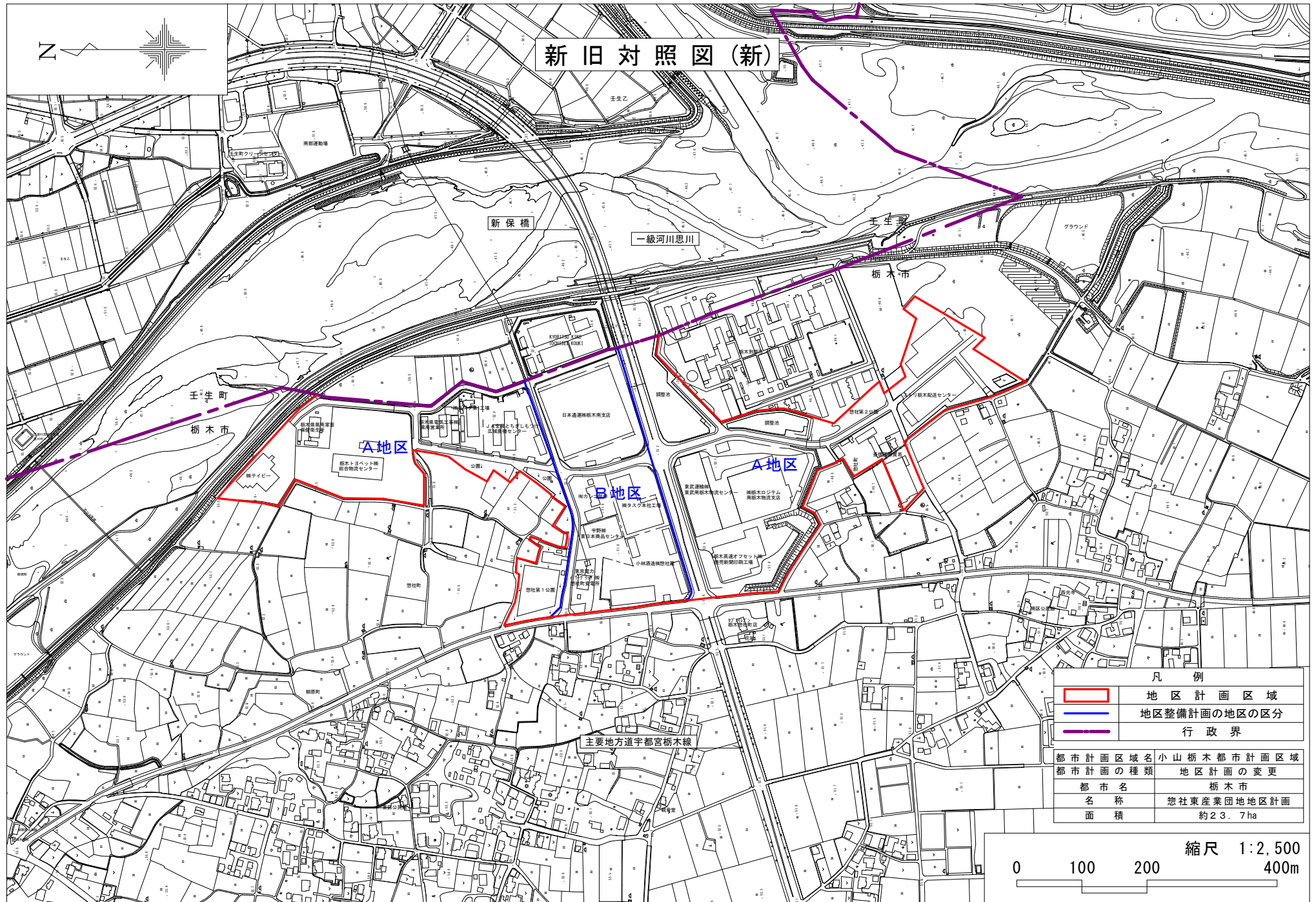
| 凡 例          |               |              |            |
|--------------|---------------|--------------|------------|
| 県 界          | 田 園 住 居 地 域   | 風 致 地 区      | 土地区画整理施行区域 |
| 市 町 村 界      | 近 隣 商 業 地 域   | 東北新幹線        | 河 川        |
| 都市計画区域界      | 商 業 地 域       | 都市高速道路       | 地区計画       |
| 市街化区域界       | 準工業地域         | 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  | 工業地域          | 特別用途地区       |            |
| 第二種低層住居専用地域  | 工業専用地域        | 高度利用地区       |            |
| 第二種中高層住居専用地域 | 用途地域外(都市計画区域) | 防火地域         |            |
| 第一種中高層住居専用地域 | 都市計画道路        | 準防火地域        |            |
| 第一種住居地域      | 自転車歩行者専用道路    | 平成27年国勢調査D1D |            |
| 第二種住居地域      | 公園            | 下水道幹線        |            |
| 準住居地域        | 緑             |              |            |

1:25,000

## 計 画 図



## 新旧対照図(新)



## 新旧対照図(旧)

