

建築物の形態規制の概要
(地区計画条例)
栃木市都市建設部建築指導課 令和6年12月24日現在

※斜体：地区計画（法第68条の2、令第136条の2の5）による制限

※本表は、建築基準法および「栃木市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」における形態規制の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。詳細については建築基準法および栃木市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例によります。

法第68条の2			法第48条	法第52条		法第53条	法第53条の2	法第54条				法第55条		(法別表第3) 法第56条1項1号		法第56条1項2号		法第56条1項3号		(法別表第4) 法第56条の2				
栃木市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例			令第136条の2の5第1項1号	令第136条の2の5第1項2号		令第136条の2の5第1項3号	令第136条の2の5第1項4号	令第136条の2の5第1項5号				令第136条の2の5第1項6号		令第136条の2の5第1項6号		令第136条の2の5第1項6号		令第136条の2の5第1項6号		栃木県建築基準条例第43条				
地区整備計画区域	地区	地区計画による建築物の用途規制	用途地域	容積率 (%)	道路12m未満に 乗する 係数	建ぺい率 (%)	敷地面積の 最低限度 (㎡)	外壁の後退距離				高さの限度		道路斜線制限		隣地斜線制限		北側斜線制限		日影規制				
								道路境界線 (m以上)	隅切 除外	隣地 境界線 (m以上)	その他の 境界線等	適用 除外	最高高さ (m)	軒の高さ (m)	適用距離 (m)	勾配	立上り (m)	勾配	立上り (m)	勾配	制限を受ける 建築物	平均地盤 からの高さ (m)	境界線から 5mを超え 10m以内の 時間(h)	境界線から 10mを超え 時間(h)
栃木駅前 栃木駅前第2	A、B	O	商業地域	400	0.6	80	100	※1)	O	—	—	A	—	—	20	1.5	31	2.5	—	—	—	—	—	—
栃木駅前第2	C	O	第一種住居地域	200	0.4	60	100	1	O	—	—	B	—	—	20	1.25	20	1.25	—	—	高さ10m超	4	5	3
	D	O	工業地域	200	(0.6)	60	100	1	O	—	—	B	—	—	20	1.5	31	2.5	—	—	—	—	—	—
	E	O	第一種住居地域	200	0.4	60	100	3	O	—	—	C	—	—	20	1.25	20	1.25	—	—	高さ10m超	4	5	3
栃木駅南	A	O	近隣商業地域	200	(0.6)	80	100	1	O	—	—	B	—	—	20	1.5	31	2.5	—	—	高さ10m超	4	5	3
	B	O	第一種住居地域	200	0.4	60	150	1	O	—	—	B	—	—	20	1.25	20	1.25	—	—	高さ10m超	4	5	3
蔵の街大通り桜町 1丁目東側商家群	全	—	商業地域	300	0.6	80	—	※2)	—	—	—	—	※3)	—	20	1.5	31	2.5	—	—	—	—	—	—
運動公園前	専用 住宅地	O	第一種低層住居専用地域	80	(0.4)	50	200	1.5	O	1	—	B	10	—	20	1.25	—	—	5	1.25	軒高さ7m超 又は地階を除く 建築物の 階高2.1m以上	1.5	3	2
	一般 住宅地	O	第一種中高層住居専用地域	200	0.4	60	150	1	O	1	—	B	—	—	20	1.25	20	1.25	—	—	高さ10m超	4	4	2.5
	業務地 A	※4)	準工業地域	200	(0.6)	60	200	1	O	1	—	B	—	—	20	1.5	31	2.5	—	—	高さ10m超	4	5	3
	業務地 B	O ※4)	準工業地域	200	(0.6)	60	200	1	O	1	—	B	—	—	20	1.5	31	2.5	—	—	高さ10m超	4	5	3
箱森西部	全	—	第一種低層住居専用地域	80	(0.4)	50	—	1	O	—	—	D	10	—	20	1.25	—	—	5	1.25	軒高さ7m超 又は地階を除く 建築物の 階高2.1m以上	1.5	3	2
千塚産業団地	全	O	工業地域	200	(0.6)	60	1,000	1	O	1	※5)	—	—	—	20	1.5	31	2.5	—	—	—	—	—	—
惣社東産業団地	A	O	工業地域	200	(0.6)	60	3,000	※6)	—	2	—	—	—	—	20	1.5	31	2.5	—	—	—	—	—	—
	B	O	工業地域	200	(0.6)	60	3,000	※6)	—	2	—	—	—	—	20	1.5	31	2.5	—	—	—	—	—	—
栃木インター産業団地	A	O	工業地域	200	(0.6)	60	3,000	5	—	2	—	—	—	—	20	1.5	31	2.5	—	—	—	—	—	—
	B	O	工業地域	200	(0.6)	60	1,000	1	—	1	—	—	—	—	20	1.5	31	2.5	—	—	—	—	—	—
JR大平下駅前	A	O	準住居地域	200	0.4	60	165	1	O	—	—	E	20	—	20	1.25	(20)	(1.25)	—	—	高さ10m超	4	5	3
	B	O	準工業地域	200	(0.6)	60	165	1	O	—	—	E	20	—	20	1.5	(31)	(2.5)	—	—	高さ10m超	4	5	3
	C	O	第一種住居地域	200	0.4	60	165	1	O	—	—	E	20	—	20	1.25	(20)	(1.25)	—	—	高さ10m超	4	5	3
下皆川・富田地区	A	O	準住居地域	200	0.4	60	1,000	1	O	1	—	E	20	—	20	1.25	(20)	(1.25)	※7)	※7)	高さ10m超	4	5	3
	B	O	準住居地域	200	0.4	60	200	1	O	1	—	E	20	—	20	1.25	(20)	(1.25)	※7)	※7)	高さ10m超	4	5	3
	C	O	準工業地域	200	(0.6)	60	300	1	O	1	—	E	20	—	20	1.5	(31)	(2.5)	※7)	※7)	高さ10m超	4	5	3
	D	O	第一種住居地域	200	0.4	60	200	1	O	1	—	E	20	—	20	1.25	(20)	(1.25)	※7)	※7)	高さ10m超	4	5	3
平川産業団地	A	O	工業地域	200	(0.6)	60	3,000	5	—	2	—	—	—	—	20	1.5	31	2.5	—	—	—	—	—	—
	B	O	工業地域	200	(0.6)	60	3,000	5	—	2	—	—	—	—	20	1.5	31	2.5	—	—	—	—	—	—
	C	O	工業地域	200	(0.6)	60	—	1	—	1	—	—	—	—	20	1.5	31	2.5	—	—	—	—	—	—
宇都宮西中核工業団地	全	—	工業専用地域	200	(0.6)	60	—	※8)	—	—	※9)	—	—	—	20	1.5	31	2.5	—	—	—	—	—	—
栃木駅南部	A	O	市街化調整区域	200	(0.6)	60	—	※10)	O	—	—	B ※11)	30	—	20	1.5	20	1.25	—	—	高さ10m超	4	5	3
	B	O	市街化調整区域	200	(0.6)	60	200	1	O	1	—	B	10	—	20	1.5	(20)	(1.25)	—	—	(高さ10m超)	(4)	(5)	(3)
四季の森とちぎ	A	O	市街化調整区域	80	(0.6)	50	200	※12)	O	1	—	D	10	7	20	1.25	(20)	(1.25)	θ	1.25	(高さ10m超)	(4)	(5)	(3)
	B	O	市街化調整区域	100	(0.6)	50	500	※12)	O	1	—	D	10	—	20	1.25	(20)	(1.25)	—	—	(高さ10m超)	(4)	(5)	(3)
皆川城内工業地	全	O	市街化調整区域	200	(0.6)	60	—	1	O	1	—	—	※13)	—	20	1.5	(20)	(1.25)	—	—	高さ10m超	4	5	3
皆川城内産業団地	全	O	市街化調整区域	200	(0.6)	60	—	※14)	O	1	※15)	—	10 ※23)	—	20	1.5	20	1.25	※16)	※16)	高さ10m超	4	5	3
大平みずほ企業団地	全	O	市街化調整区域	200	(0.6)	60	500	※17)	※17)	1.5	—	B	15	—	20	1.5	(20)	(1.25)	—	—	高さ10m超	4	5	3
中根産業団地	全	O	市街化調整区域	200	(0.6)	60	1,000	※18)	O	1	※19)	—	15	—	20	1.5	(20)	(1.25)	—	—	高さ10m超	4	5	3
大田和東	全	O	市街化調整区域	200	(0.6)	60	1,000	2	—	1	※20)	—	10	—	20	1.5	(20)	(1.25)	—	—	(高さ10m超)	(4)	(5)	(3)
都賀インターチェンジ北	全	O	市街化調整区域	200	(0.6)	60	1,000	5	O	5	※21)	—	15	—	20	1.5	(20)	(1.25)	—	—	高さ10m超	4	5	3
静戸中央西	全	O	市街化調整区域	200	(0.6)	60	1,000	2	—	1	※22)	—	10	—	20	1.5	(20)	(1.25)	—	—	(高さ10m超)	(4)	(5)	(3)
静戸中央東	全	O	市街化調整区域	200	(0.6)	60	1,000	2	—	1	※22)	—	10	—	20	1.5	(20)	(1.25)	—	—	(高さ10m超)	(4)	(5)	(3)

外壁の後退距離 適用除外

	A	B	C	D	E
外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもの	○	○		○	○
車庫、倉庫（物置）等の用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの	○	○		○	○
車庫等の用途に供し、軒の高さが2.3m以下であるもの			○		
車庫の用途に供し、高さ3m以下かつ平屋建ての開放性のあるもの				○	
車庫の用途に供し、高さ3m以下かつ開放性があり、屋根を透光性のある材質で葺いたもの					○
2階以上の部分	○				

- ※1) 都市計画道路の道路境界線までの距離は1m以上とする。
- ※2) 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。)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。
また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以上反都計回りの位置に配置する。
- ※3) 都市計画道路3・4・216号栃木大通りとの道路境界線からの距離が6.3m以内の区域における建築物の高さは地盤面から10m以下とし、同境界線からの距離が6.3mを超える区域における建築物の高さは、地盤面から37m以下とする。
- ※4) 栃木環状線沿道サービス用途(特別用途地区)の用途制限あり。
- ※5) 地区境界線(隅切部分を除く。)までの距離は2m以上とする。
- ※6) 道路法による道路境界線までの距離は5m以上とする。。
- ※7) 市道23015号線に接する敷地内における建築物の各部分の高さは、市道23015号線の道路境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに、10mを加えたもの以下とする。
- ※8) 幹線道路(市道2001号線)、補助幹線道路、(市道52002号線)及び区画道路A(市道52003号線)の道路境界線までの距離は13m以上とする。区画道路B(市道52001号線)の道路境界線までの距離は4m以上とする。
区画道路(市道52005号線)の道路境界線までの距離は1m以上とする。
- ※9) 敷地境界線までの距離は1m以上とする。
- ※10) 市道21006号線以外の外周道路境界線までの距離は2m以上とする。市道21006号線の外周道路境界線までの距離は5m以上とする。
- ※11) 市道21006号線の外周道路境界線についてのみ適用除外が可能。
- ※12) 道路境界線までの距離は1.5m以上とする。(都市計画道路3・4・1号栃木藤岡線に面する敷地で、食堂又は喫茶店については、同都市計画道路境界線までの距離は5m以上とする。)
- ※13) 地盤面から10m以下とする。ただし、建築面積の1／8以下の範囲内においては、その部分の高さを15m以下とする。
- ※14) 道路法による道路境界線までの距離は1m以上とする。
- ※15) 地区境界線までの距離は5m以上とする。ただし敷地が、公園、緑地、墓園、河川、池(管理用道路を含む。)等に接する場合においては、当該公園等に接する敷地境界線は、当該公園等の幅の1／2だけ外側にあるとみなす。
- ※16) 地区境界線に接する敷地内における建築物の各部分の高さは、当該各部分から地区境界線に係る壁面の位置の制限を受ける土地の範囲との境界までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに7mを加えたもの以下とする。
ただし、昇降機塔、屋窓その他これらに類するものについてはこの限りでない。
- ※17) 道路境界線までの距離は3m以上とする。ただし交差点隅切り部分については1mとする。
- ※18) 地区外周の道路境界線までの距離は10m以上とする。地区外周以外の道路境界線までの距離は1m以上とする。
- ※19) 公園との境界線までの距離は1m以上とする、調整池との境界線までの距離は5m以上とする。
- ※20) 地区境界線までの距離は2m以上とする。
- ※21) 産業拠点地区東側については、公共空地までの距離は5m以上とする。
- ※22) 地区境界線、水路境界線(管理用道路を含む)までの距離は2m以上とする。
- ※23) 栃木市開発許可等審査基準による。