

小山栃木都市計画区域区分の変更（案）

令和 7 （2025） 11月

栃 木 県

小山栃木都市計画区域区分の変更

都市計画区域区分を次のように変更する。

1 市街化区域と市街化調整区域との区分

「計画図表示のとおり」変更する。

2 人口フレーム

区 分 \ 年 次		令和2年	令和12年
都市計画区域内人口		400.8 千人	382.0 千人
	市街化区域内人口	279.9 千人	271.0 千人
	配分する人口	—	267.4 千人
	保留する人口	—	3.6 千人
	(特定保留)	—	—
	(一般保留)	—	3.6 千人

(理 由)

別紙のとおり

小山栃木都市計画区域区分新旧対照表

(新)			(旧)		
区分 \ 年次	令和 2 年	令和12年	区分 \ 年次	平成27年	令和 7 年
都市計画区域内人口	400. 8千人	382. 0千人	都市計画区域内人口	404. 5千人	389. 8千人
市街化区域内人口	279. 9千人	271. 0千人	市街化区域内人口	278. 9千人	273. 7千人
配分する人口	—	267. 4千人	配分する人口	—	272. 2千人
保留する人口	—	3. 6 千人	保留する人口	—	1. 5千人
(特定保留)	—	—	(特定保留)	—	—
(一般保留)	—	3. 6 千人	(一般保留)	—	1. 5千人

理 由 書

本書は、小山栃木都市計画区域区分を変更する理由を示したものである。

1 位置と現状

小山栃木都市計画区域は県南部に位置し、3市1町で構成された広域都市計画区域で、隣接県を含めた広域的な東西、南北交通の要衝に位置しており、人口・産業集積が宇都宮都市計画区域に次いで高い地域である。区域の西部に栃木市、東部に小山市、北東部に下野市が位置している。近年は、首都圏からの近接性をいかした工業団地の整備や企業誘致により工業が発展した。また、新幹線駅周辺は、首都圏の通勤圏として住宅地の開発が行われてきた。

本都市計画区域の工業の状況は、令和3（2021）年の製造品出荷額は21,863億円であり（西方都市計画区域を含む）、そのうち、栃木市は8,964億円（40.2%）、小山市は10,096億円（45.3%）、下野市は1,633億円（7.3%）を占めており、東北新幹線の停車駅や東北自動車道のICをはじめ、国道50号と新4号国道の交通結節点であるなど交通利便性が非常に優れていることから、更なる工業系の土地利用の増大が見込まれている。

そのような中、本区域内の栃木市では産業団地が18箇所されているが、すべての区画が分譲済みである。このため、今後増大が見込まれる工業系用地需要に対する土地確保が必要となっている。

今回、区域区分の変更を行う区域となる、栃木市栃木インター北地区は、東北自動車道栃木ICから北へ500mに位置し、交通アクセス性に優れる地区であり、本地区と道路を挟んだ西側は既に産業団地として工業地が形成されている。

栃木市惣社東産業団地周辺地区は、主要地方道宇都宮栃木線沿いに位置し、交通条件に恵まれている地区である。

小山市小山東部第二工業団地地区は、市の北東部にあり、北関東自動車道上三川ICや圏央道五霞ICにアクセスできる交通利便性の高い地区である。

下野市自治医科大学地区は、JR宇都宮線自治医科大学駅から北東へ500mに位置し、市街化区域に隣接した地区である。

2 変更の理由

本地区の現状を踏まえ、次の理由により都市計画を変更する。

1）区域区分の変更（栃木県決定）

栃木市栃木インター北地区では、市を事業主体とした産業団地の開発が確実となったことから、都市的土地利用と農業的土地利用の区分を明確にし、合理的な土地利用を図るため、市街化区域に編入するものである。

惣社東産業団地周辺地区は、平成12年に造成された惣社東産業団地に隣接しており、当該団地と一体的な土地利用を形成していることから、都市的土地利用と農業的土地利用の区分を明確にし、合理的な土地利用を図るため、市街化区域に編入するものである。

小山市小山東部第二工業団地地区は平成 29 年に地区計画を策定し、南側に隣接する小山東部工業団地と一体的な産業団地を形成していることから、都市的土地利用と農業的土地利用の区分を明確にし、合理的な土地利用を図るため、市街化区域に編入するものである。

下野市自治医科大学地区は、昭和 47 年の自治医科大学の開学以降、大学施設用地として開発されており、隣接する市街化区域と一体的な市街地を形成していることから、都市的土地利用と農業的土地利用の区分を明確にし、合理的な土地利用を図るため、市街化区域に編入するものである。

3 変更の内容

次のように都市計画を変更する。

市街化区域に編入する地区	規模
栃木インター北地区	約 26.6ha
惣社東産業団地周辺地区	約 0.5ha
小山東部第二工業団地地区	約 10.4ha
自治医科大学地区	約 52.6ha
計	約 90.1ha

縮尺: 1/25,000



壬生町

都 市 計 画 区 域 名	小 山 栃 木 都 市 計 画 区 域
都 市 計 画 の 種 類	区 域 区 分 の 変 更
都 市 名	栃 木 市
地 区 名	栃 木 イ ン タ ー 北 地 区
面 積	約 2 6 . 6 ha

都 市 計 画 区 域 名	小 山 栃 木 都 市 計 画 区 域
都 市 計 画 の 種 類	区 域 区 分 の 変 更
都 市 名	栃 木 市
地 区 名	惣 社 東 地 区
面 積	約 0.5 ha

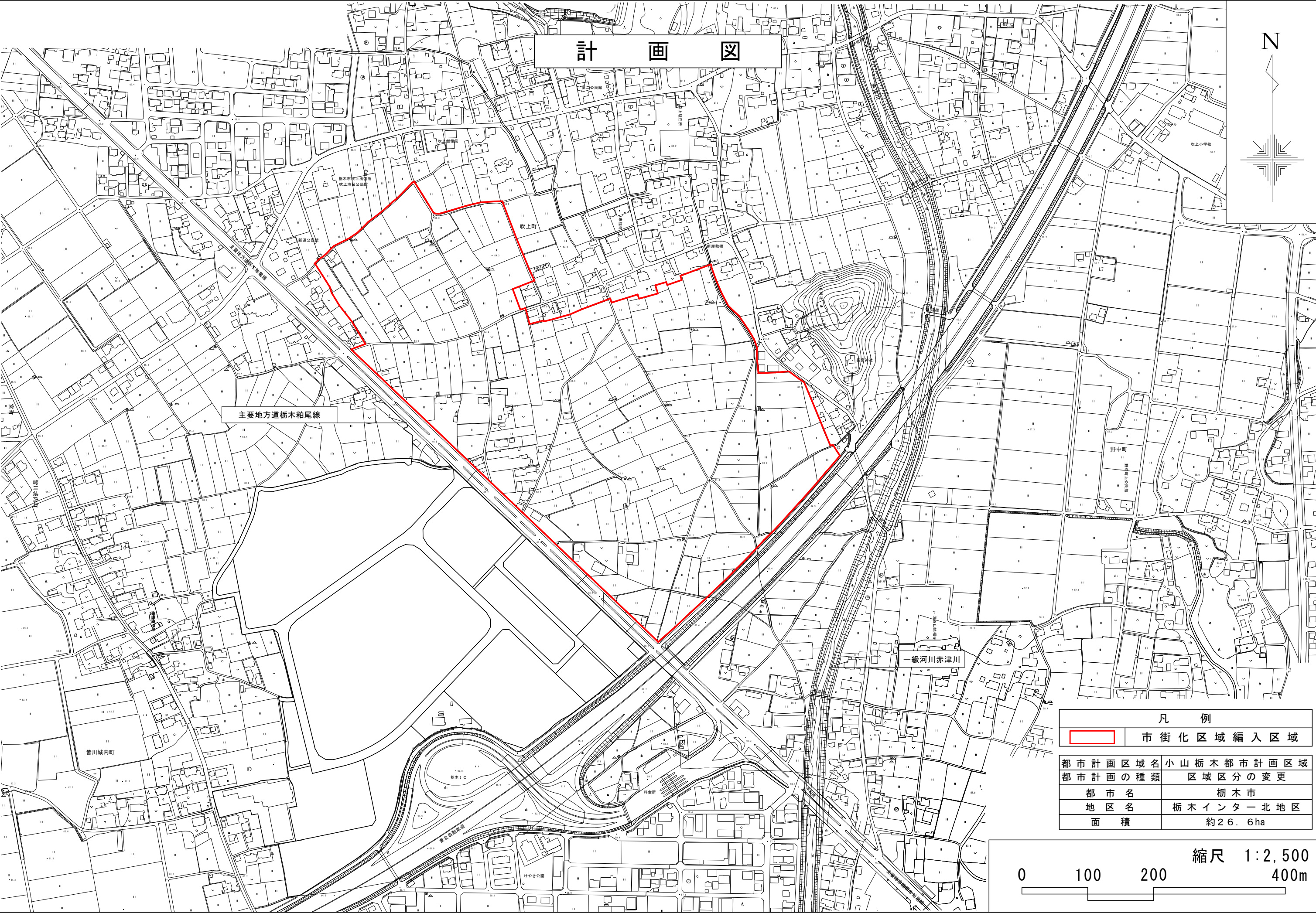
凡 例	
	市街化区域に編入する区域

小 山 柝 木 都 市 計 画 区 域

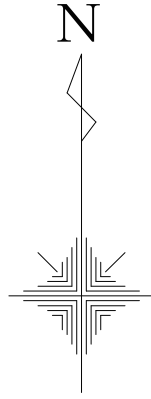
凡				例				
	県界			田園住居地域		藓地		土地区画整理施行区域
	市町村境界			近隣商業地域		風致地区		河川
	都市計画区域界			商業地域		東北新幹線		地区計画
	市街化区域界			準工業地域		都市高速鉄道		伝統的建造物群保存地区
	第一種低層住居専用地域	(第1種)		工業地域		東北縦貫自動車道		
	第二種低層住居専用地域	(第2種)		工業専用地域		特別用途地区		
	第一種中高層住居専用地域	(第1種)		用途地域外(都市計画区域)		高度利用地区		
	第二種中高層住居専用地域	(第2種)		都市計画道路		防火地域		
	第一種住居地域	(第1種)		自転車歩行者専用道路		準防火地域		
	第二種住居地域	(第2種)		公園		平成27年国勢調査D1D		
	準住居地域	(準)		緑地		下水道幹線		

1:25,0

$$I = 5.8 \times 10^{-10} \text{ A}$$



計 画 図



主要地方道栃木粕尾線

皆川城内町

栃木IC

料金所

一級河川赤津川

野中町

吹上小学校

凡 例	
	市街化区域編入区域
都市計画区域名	小山栃木都市計画区域
都市計画の種類	区域区分の変更
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

一級河川思川

新 保 橋

壬生田

析木

壬^{43.2}生田

析木司

主要地方道宇都宮栃木緑

凡 例

既存市街化区域

市街化区域編入区域

行政界

都市計画区域名 小山栃木都市計画区域

都市計画の種類	区域区分の変更
---------	---------

都 市 名	栃 木
-------	-----

地 区 名	惣社東産業団地周辺地区
-------	-------------

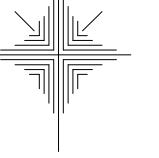
縮尺 1:2,500

0 100 200

400m

区域境界図

N



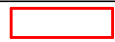
主要地方道栃木粕尾線

一級河川赤津川

凡 例

区 間	区 域 界
①～②	道 路 界
②～③	地 番 界
③～④	道 路 界
④～⑤	地 番 界
⑤～⑥	水 路 界
⑥～⑦	地 番 界
⑦～⑧	道 路 界
⑧～⑨	地 番 界
⑨～⑩	道 路 界
⑩～⑪	道 路 界
⑪～⑫	道 路 界
⑫～①	地 番 界

凡 例

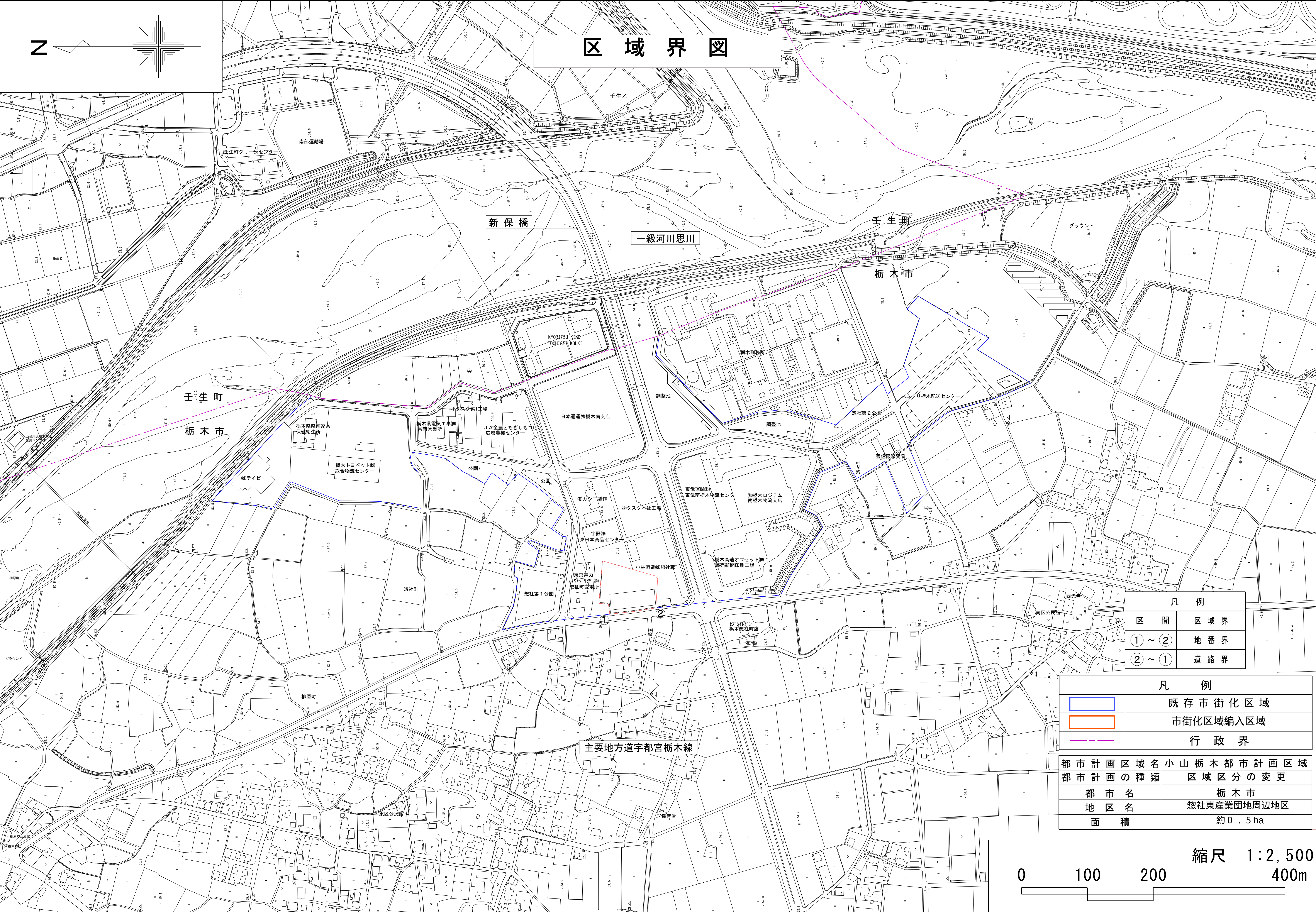
	市 街 化 区 域 編 入 区 域
---	-------------------

都市計画区域名	小山栃木都市計画区域
都市計画の種類	区域区分の変更
都 市 名	栃 木 市
地 区 名	栃 木 イン タ ー 北 地 区
面 積	約 2 6 . 6 ha

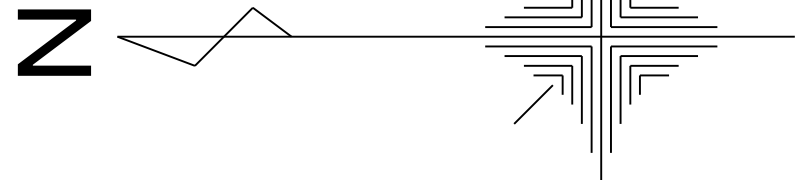
縮尺 1:2,500

0 100 200 400m





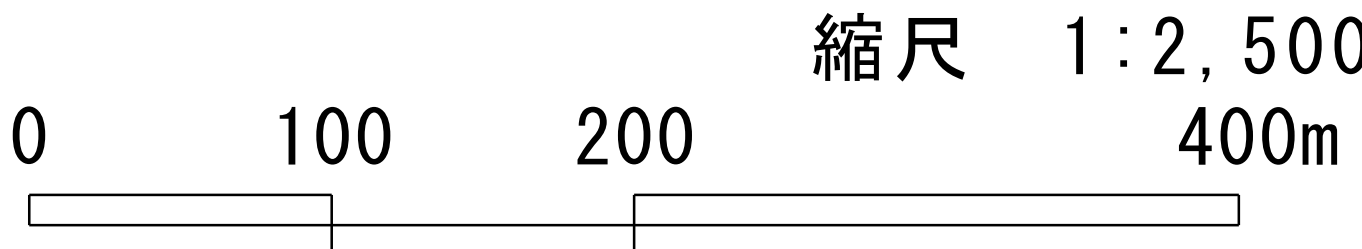
区域界図



凡 例	
区 間	区 域 界
① ~ ②	地 番 界
② ~ ①	道 路 界

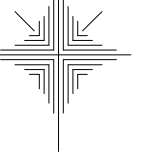
凡 例	
	既 存 市 街 化 区 域
	市 街 化 区 域 編 入 区 域
	行 政 界

都 市 計 画 区 域 名	小 山 栃 木 都 市 計 画 区 域
都 市 計 画 の 種 類	区 域 区 分 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 . 5 ha



用途地域図

N

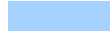


主要地方道栃木粕尾線

200
工業地域
60

一級河川赤津川

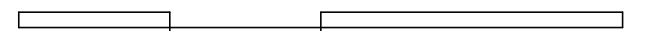
凡 例

	市街化区域編入区域
	工業地域

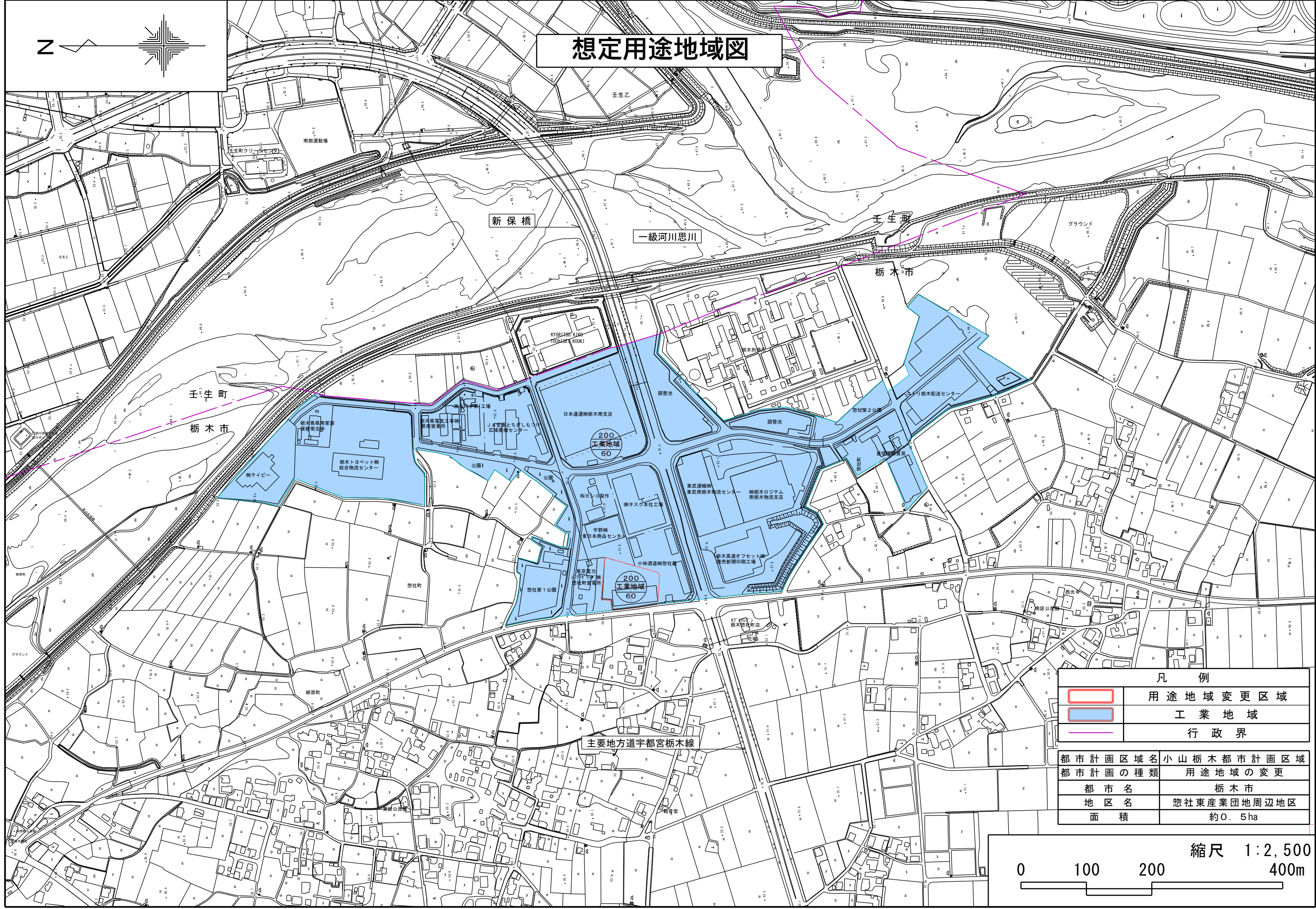
都市計画区域名	小山栃木都市計画区域
都市計画の種類	区域区分の変更
都市名	栃木市
地区名	栃木インター北地区
面積	約26.6ha

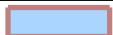
縮尺 1:2,500

0 100 200 400m

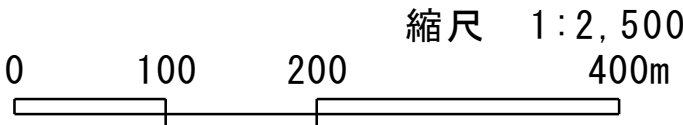


想定用途地域図



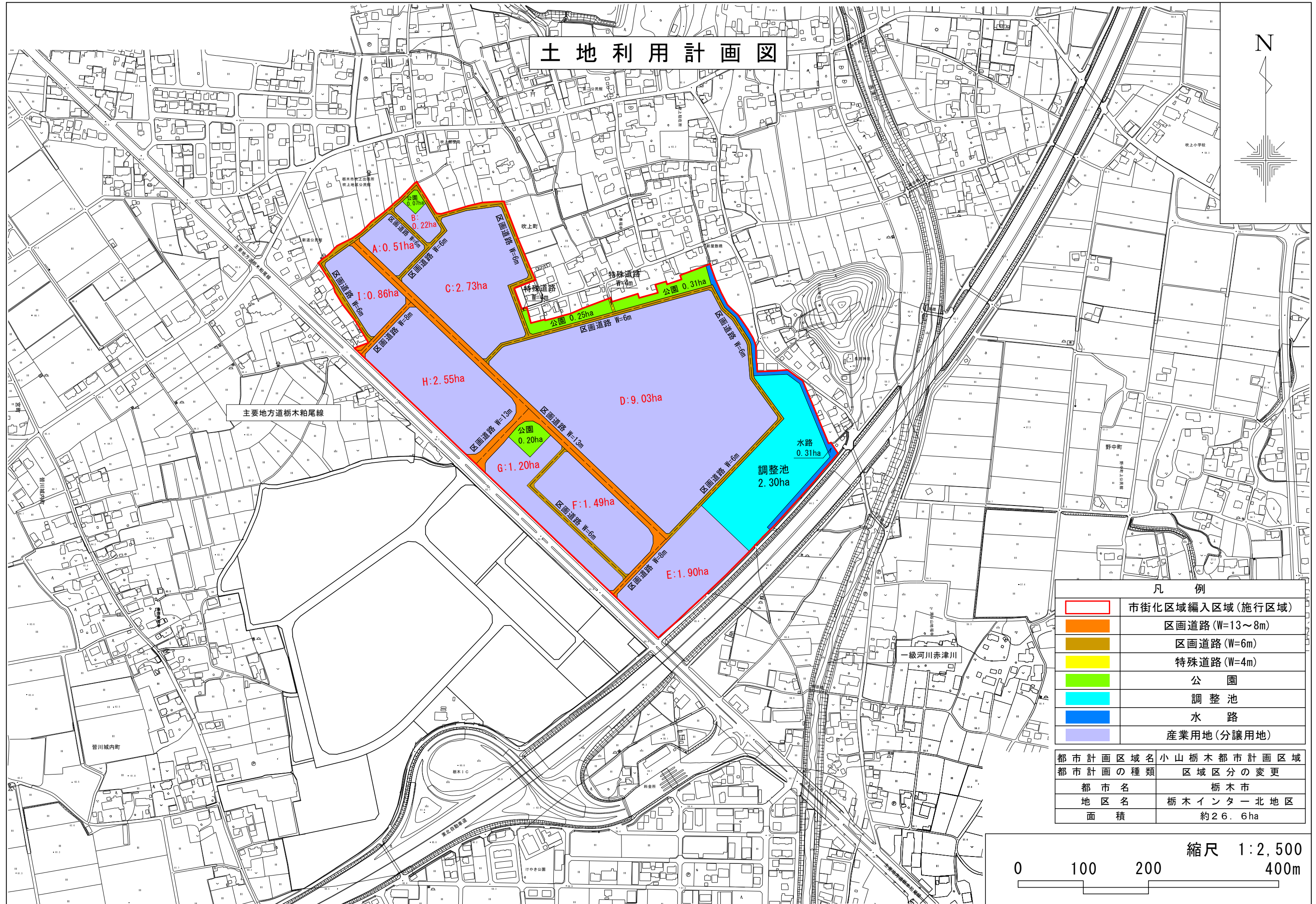
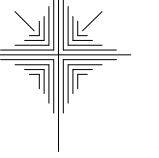
凡 例	
	用途地域変更区域
	工業地域
	行政界

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



土地利用計画図

N



凡 例

	市街化区域編入区域(施行区域)
	区画道路(W=13~8m)
	区画道路(W=6m)
	特殊道路(W=4m)
	公園
	調整池
	水路
	産業用地(分譲用地)

都市計画区域名	小山栃木都市計画区域
都市計画の種類	区域区分の変更
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

