

市街化調整区域における 地区計画制度活用方針

【解説書】



「©2014栃木市とち介」

令和8年5月 改正
栃木市 都市建設部 都市計画課

地区計画の活用類型

●集落維持型

鉄道駅や総合支所等、小・中学校の公共施設の近隣地域でありながら、人口減少、少子高齢化が著しい既存集落において、道路や公園などの必要な施設を整備するとともに、利便施設等の立地を認め、良好な居住環境や集落の活力維持を図るもの

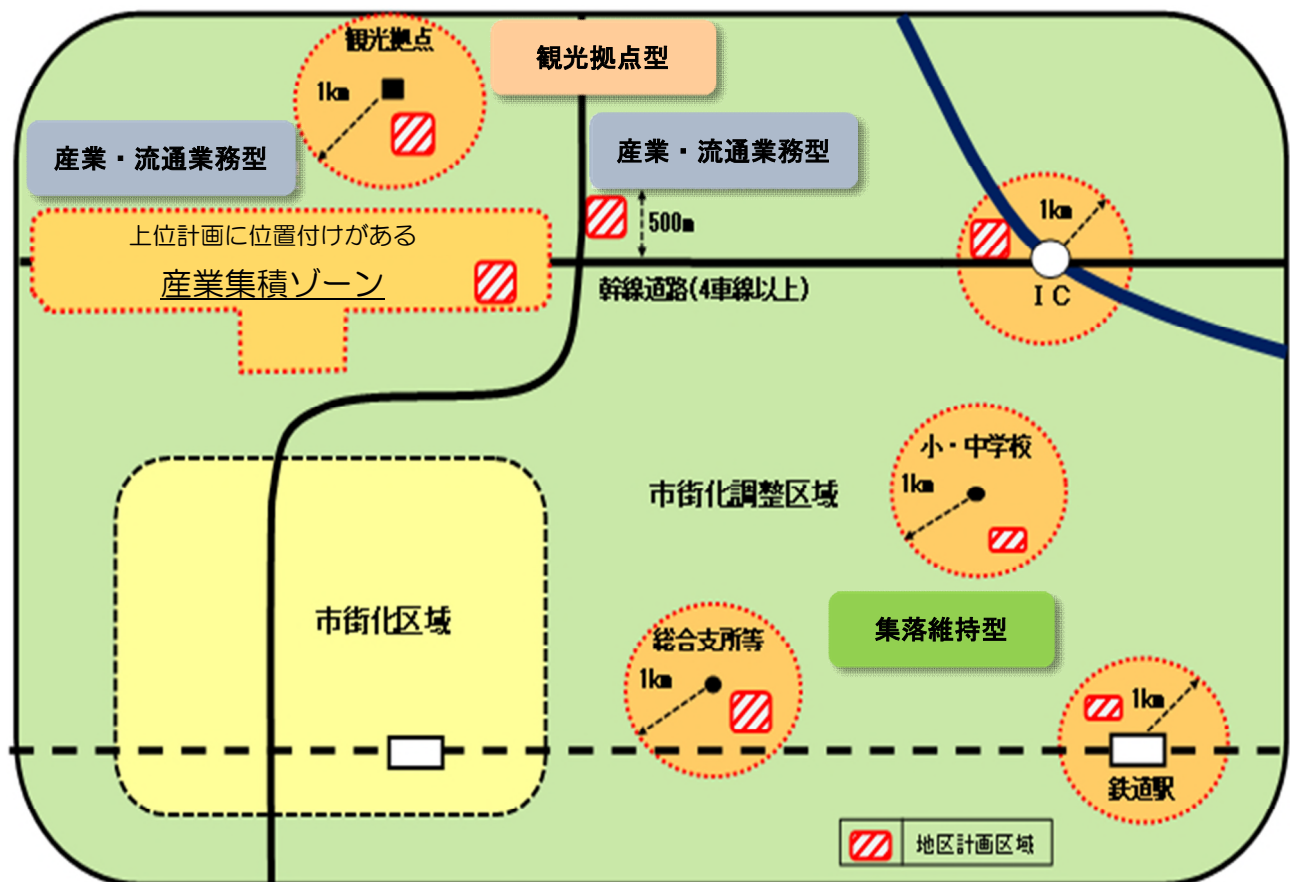
●観光拠点型

貴重な観光資源等を有する観光拠点として観光基本計画に位置付けられている地域において、歴史的・文化的な環境・景観を保全しつつ、これと調和した観光振興等に資するため、望ましい土地利用を誘導するもの

●産業・流通業務型

主要な幹線道路の沿道周辺や高速道路のIC周辺の地域において、必要な公共公益施設の整備を行いつつ、適正な土地利用の整序を行い、地域の活性化に資する産業・流通業務系の土地利用を誘導するもの

地区計画の対象地区のイメージ



集 落 維 持 型

◇位置・区域

鉄道駅や総合支所等、小・中学校の周辺（概ね半径1 km以内）の地域

○対象とする鉄道駅

JR両毛線：岩舟駅、大平下駅、栃木駅

東武日光線：藤岡駅、静和駅、新大平下駅、栃木駅、新栃木駅、合戦場駅、家中駅

東武宇都宮線：野州平川駅、野州大塚駅

○対象とする総合支所等

大平総合支所、藤岡総合支所、都賀総合支所、岩舟総合支所

寺尾支所、国府支所、大宮出張所、皆川出張所、吹上出張所、部屋出張所

○対象とする小・中学校

小学校：栃木第四小、栃木第五小、南小、大宮南小、大宮北小、皆川城東小、吹上小、千塚小、寺尾小、国府南小、国府北小、大平東小、大平南小、大平西小、大平中央小、藤岡小、部屋小、赤麻小、三鴨小、合戦場小、家中小、赤津小、岩舟小、静和小、小野寺小

中学校：栃木東中、栃木西中、栃木南中、東陽中、栃木北中、大平中、大平南中、藤岡中、都賀中、岩舟中

※栃木中央小及び栃木第三小は、1 km 圏内が全て市街化区域のため、本方針の対象外。

※西方地域は、非線引き都市計画区域であり、市街化調整区域がないため、本方針の対象外。

◇建築物等の用途の制限

立地可能な主なものは、次のとおりです。

○住宅

○兼用住宅で、非住居部分の床面積が、50 m²以下かつ建築物の延べ面積の 1/2 未満のもの。非住居部分は次のものに限りま。

- 1 事務所（法令で指定する汚物運搬用、危険物運搬用等の自動車のための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。）
- 2 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店
- 3 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣裳屋、貸本店等
- 4 洋服店、畳店、建具店、自転車店、家庭電気器具店等（原動機設備は出力合計が 0.75 kW 以下）
- 5 自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋等（原動機設備は出力合計が 0.75 kW 以下）
- 6 学習塾、華道教室、囲碁教室等
- 7 美術品又は工芸品を制作するためのアトリエ又は工房（原動機設備は出力合計が 0.75 kW 以下）

○店舗等 床面積 150 ㎡以下かつ 2 階以下。用途は、次のものに限りです。

- 1 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店
- 2 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣裳屋、貸本店等
- 3 洋服店、畳店、建具店、自転車店、家庭電気器具店等（作業場は 50 ㎡以下かつ原動機設備は出力合計が 0.75kw 以下）
- 4 自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋等（作業場は 50 ㎡以下かつ原動機設備は出力合計が 0.75kw 以下）
- 5 学習塾、華道教室、囲碁教室等

◇建築物の容積率の最高限度

周辺の自然環境や田園風景との調和を図り、ゆとりある住環境の保全、形成や良好なまちなみ景観の形成を図るため、建築物の容積率は、100%を上限とします。

容積率は、地域の実情や周辺の状況に応じて、60%、80%、100%のいずれかとします。

◇建築物の建ぺい率の最高限度

建築物の密集を防止し、ゆとりある住環境の保全、形成や良好なまちなみ景観の形成を図るため、建築物の建ぺい率は、50%を上限とします。

建ぺい率は、地域の実情や周辺の状況に応じて、40%、50%のいずれかとします。

◇建築物の敷地面積の最低限度

敷地の細分化による居住環境の悪化を防止し、ゆとりある居住環境の保全、形成を図るため、建築物の敷地面積は、200㎡以上とします。

◇壁面の位置の制限

まちなみの連続性の確保や圧迫感の解消、良好な日照や通風を確保するため、前面道路や隣接する敷地の境界から建築物の壁面までの距離は、1 m以上とします。

◇建築物等の高さの最高限度

市街化調整区域内の既存集落においては、田園風景を背景に低層のまちなみが形成されており、既存集落との調和を図るため、建築物等の高さは10m以下とします。

◇建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

周辺の自然環境や田園風景と調和し、良好なまちなみ景観の形成を図るため、建築物の形態意匠や色彩の制限を定めることとします。

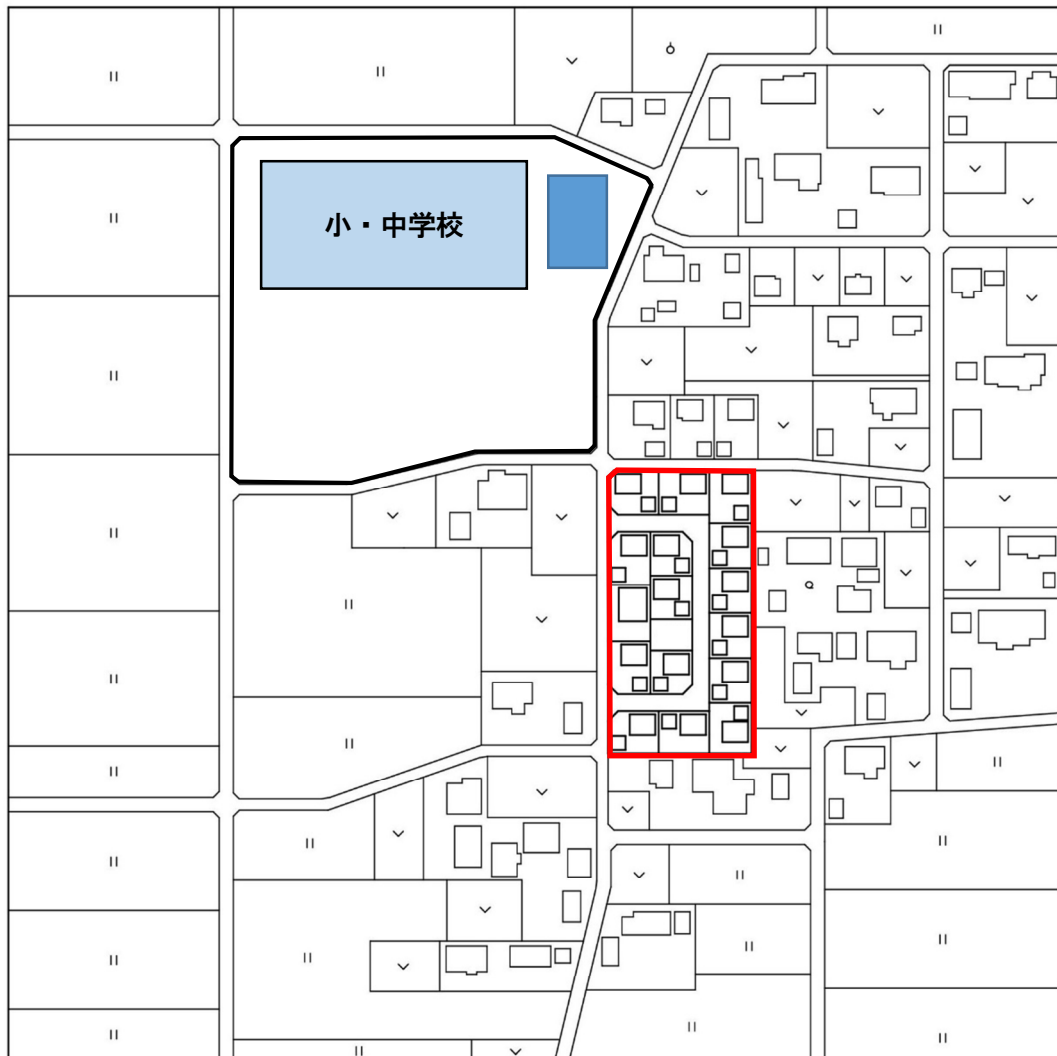
一般的には、外観のデザインや屋根の形状、壁や屋根の色彩などの制限が考えられ、地域の実情や周辺の状況に応じた制限を定めることとします。

◇垣又は柵の構造の制限

周辺の自然環境とまちなみが調和したゆとりある景観の形成を図るため、敷地を取り囲む垣又は柵の構造の制限を定めることとします。

具体的には、垣又は柵を設置する場合は、生垣又は高さが1.8m以下の透視可能な材料で造られたものとしします。なお、基礎を構築する場合は、基礎の高さが地盤面から0.6m以下とします。

◇集落維持型のイメージ



観 光 拠 点 型

◇位置・区域

栃木市観光基本計画に掲げられた観光拠点・資源の周辺（概ね半径1 km以内）の地域

○対象とする観光拠点・資源

栃木市観光基本計画に掲げられている観光拠点・資源については、中心部分の判断が困難であることから、地区計画の区域が、観光拠点・資源と一体となり、歴史的・文化的な環境・景観を保全しつつ、これと調和した観光振興に有効な区域になっているか客観的に判断することとします。

◇建築物等の用途の制限

立地可能な主なものは、次のとおりです。

○観光資源の利用を目的とした宿泊施設、食事施設、案内施設、土産物産店、体験施設等
（いずれも延床面積200㎡以下）

○沿道サービス施設（ドライブイン、コンビニエンスストア（延床面積200㎡以下））

○農産物等の処理、貯蔵又は加工に必要な建築物

◇建築物の容積率の最高限度

周辺の自然環境や田園風景との調和を図り、ゆとりある周辺環境の保全、形成や良好なまちなみ景観の形成を図るため、建築物の容積率は、100%を上限とします。

容積率は、地域の実情や周辺の状況に応じて、60%、80%、100%のいずれかとします。

◇建築物の建ぺい率の最高限度

建築物の密集を防止し、ゆとりある周辺環境の保全、形成や良好なまちなみ景観の形成を図るため、建築物の建ぺい率は、50%を上限とします。

建ぺい率は、地域の実情や周辺の状況に応じて、40%、50%のいずれかとします。

◇建築物の敷地面積の最低限度

敷地の細分化による環境の悪化を防止し、ゆとりある周辺環境の保全、形成を図るため、建築物の敷地面積は、200㎡以上とします。

◇壁面の位置の制限

まちなみの連続性の確保や圧迫感の解消、良好な日照や通風を確保するため、前面道路や隣接する敷地の境界から建築物の壁面までの距離は、1 m以上とします。

◇建築物等の高さの最高限度

市街化調整区域においては、田園風景を背景に低層のまちなみが形成されており、周辺環境との調和を図るため、建築物等の高さは10 m以下とします。

◇建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

周辺の自然環境や田園風景と調和し、良好なまちなみ景観の形成を図るため、建築物の形態意匠や色彩の制限を定めることとします。

一般的には、外観のデザインや屋根の形状、壁や屋根の色彩などの制限が考えられ、地域の実情や周辺の状況に応じた制限を定めることとします。

◇垣又は柵の構造の制限

周辺の自然環境とまちなみが調和したゆとりある景観の形成を図るため、敷地を取り囲む垣又は柵の構造の制限を定めることとします。

具体的には、垣又は柵を設置する場合は、生垣又は高さが1.8m以下の透視可能な材料で造られたものとし、基礎を構築する場合は、基礎の高さが地盤面から0.6m以下とします。

◇観光拠点型のイメージ



産業・流通業務型

◇位置・区域

高速道路のＩＣ周辺（概ね半径１ｋｍ以内）の地域、又は４車線以上の幹線道路の沿道地域から５００ｍ以内の地域。ただし、上位計画に位置付けがある産業集積ゾーンなどの地域や既存の工業系土地利用地域は、この限りではない。（地区計画の土地の区域が２車線以上の道路に面するなど、周辺地域の社会基盤が整備されている、又は整備される見込みがある地域）

○対象とする高速道路のＩＣ

栃木ＩＣ、都賀ＩＣ、佐野藤岡ＩＣ

○対象とする４車線以上の幹線道路

国道５０号、（主）宇都宮栃木線、（主）宇都宮亀和田栃木線、（主）栃木藤岡線、（主）栃木粕尾線

◇建築物等の用途の制限

立地可能な主なものは、次のとおりです。

○物流施設（「流通業務市街地の整備に関する法律（昭和４１年７月１日法律第１１０号）」に規定されている「流通業務施設」（同法律第５条第１項第１号から第６号までに掲げる施設）を対象）

- １ トラックターミナル、鉄道の貨物駅その他貨物の積卸しのための施設
- ２ 卸売市場
- ３ 倉庫、野積場若しくは貯蔵槽（政令で定める危険物の保管の用に供するもので、政令で定めるものを除く。）又は貯木場
- ４ 上屋又は荷さばき場
- ５ 道路貨物運送業、貨物運送取扱業、信書使送業、倉庫業又は卸売業の用に供する事務所又は店舗
- ６ 前号に掲げる事業以外の事業を営む者が流通業務の用に供する事務所

○工場（既存の工場等に隣接し、関連した土地利用を行う場合に限ります。）

○地域経済牽引事業の用に供する施設

- Ⅰ 工場
- Ⅱ 倉庫
- Ⅲ 事務所

※Ⅰ、Ⅱ、Ⅲについては、地域未来投資促進法（地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律）に規定する地域経済牽引事業の用に供する施設に限ります。

◇建築物の容積率の最高限度

周辺の自然環境や田園風景との調和を図り、ゆとりある周辺環境の保全、形成や良好なまちなみ景観の形成を図るため、建築物の容積率は、２００％を上限とします。

◇建築物の建ぺい率の最高限度

建築物の密集を防止し、ゆとりある周辺環境の保全、形成や良好なまちなみ景観の形成を図るため、建築物の建ぺい率は、60%を上限とします。

◇建築物の敷地面積の最低限度

敷地の細分化による事業活動の悪化を防止し、ゆとりある周辺環境の保全、形成を図るうえで、建築物の敷地面積の最低限度を制限することは重要であり、地域の特性や周辺の状況に応じて定めることとします

◇壁面の位置の制限

まちなみの連続性の確保や圧迫感の解消、良好な日照や通風を確保するうえで、前面道路や隣接する敷地の境界から建築物の壁面を後退することは重要であり、地域の特性や周辺の状況に応じて定めることとします。

◇建築物等の高さの最高限度

市街化調整区域においては、田園風景を背景に低層のまちなみが形成されており、周辺環境との調和を図るため、建築物等の高さの最高限度を定めることは重要であり、建築物等の形態が周辺の土地利用や環境と調和し、かつ、用途上最低限必要な高さを勘案して定めることとします。

◇建築物の形態又は色彩その他の意匠の制限

周辺の自然環境や田園風景と調和し、良好なまちなみ景観の形成を図るうえで、建築物の形態意匠や色彩が与える影響は大きいことから、地域の特性や周辺の状況に応じて制限を定めることとします。

◇垣又は柵の構造の制限

周辺の自然環境とまちなみが調和したゆとりある景観の形成を図るうえで、敷地を取り囲む垣又は柵の構造を制限することは重要であり、地域の特性や周辺の状況に応じて制限を定めることとします。

◇産業・流通業務型のイメージ

