

第3節 都市計画課

〔総括概要〕

都市計画課の主な分掌事務は、都市計画の総合的調査・計画策定、良好な景観の誘導及び開発指導並びに土地区画整理事業及び都市再生整備計画の策定である。

都市計画は、都市内の限られた土地資源を有効に配分し、建築敷地、基盤施設用地、緑地・自然環境を適正に配置することにより、農林業との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保しようとするものであり、土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する計画を定めることにより、その実現を目指している。

計画景観係では、良好な産業団地の形成を目的に、栃木インター北地区及び惣社東産業団地周辺地区において市街化区域編入や用途地域・地区計画の変更を行い、栃木インター北地区では土地区画整理事業の都市計画決定を行った。

また、栃木市都市計画マスタープラン（第2回改訂版）を策定した。

更に、景観計画や景観条例に基づき、本市の景観資源を活かした地域特性に応じた景観まちづくりを推進するとともに、良好な景観形成や風致の維持、公衆の安全確保のため、屋外広告物に関する許可及び届出事務を行った。

開発指導係では、無秩序な市街化及び不良市街地の形成を防止するための線引制度を担保するものとして創設された開発許可制度に関する事務について、都市計画法の規定に基づき許可処分等を行うにあたり、申請者等と協議及び指導等を行うとともに、庁内関係部署での開発行為等に関する手続き及び進捗状況の確認などの情報交換を行うため、土地利用調整会議を毎月1回開催した。

また、本市の美しい自然環境、魅力ある景観及び安全安心な生活環境の保全及び形成と再生可能エネルギー発電設備を設置する事業との調和を図るため、栃木市自然環境等と再生可能エネルギー発電設備設置事業との調和に関する条例に基づき許可処分等を行うため、申請者等と協議及び指導等を行った。

市街地整備係では、少子高齢化に伴う人口減少や中心市街地の空洞化・低密度化、既存公共施設の老朽化など、都市を取り巻く課題へ対応し、今後もより一層の都市の賑わい創出と魅力向上による持続可能なまちづくりを推進し、コンパクトシティの実現に取り組むため、都市再生整備計画を策定し、今年度から国の補助事業である都市構造再編集中支援事業を活用し、事業の推進を図った。

また、長期間遊休地となっている旧栃木警察署跡地については、令和7年6月に整備基本計画を策定し、「観光・交流拠点」として、多目的広場、駐車場及び休憩施設を整備する方針を定め、測量・実施設計を行った。

計画景観係

1 都市計画審議会に関すること

開催日時	議 題
10月23日 (第24回)	(1) 栃木市都市計画マスタープラン（第2回改訂版）の案について （意見聴取）
12月19日 (第25回)	(1) 小山栃木都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更 について（意見聴取） (2) 西方都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更につ いて（意見聴取） (3) 小山栃木都市計画区域区分の変更について（意見聴取） (4) 小山栃木都市計画用途地域の変更について（審議） (5) 小山栃木都市計画土地地区画整理事業の決定について（栃木インター 北土地地区画整理事業）（審議） (6) 小山栃木都市計画地区計画の変更について（栃木インター産業団 地地区計画）（審議） (7) 小山栃木都市計画地区計画の変更について（惣社東産業団地地区計 画）（審議）

2 都市計画の決定又は変更に関すること

次の都市計画の変更等を行った。

小山栃木都市計画用途地域の変更（面積約27.1ha）

小山栃木都市計画土地地区画整理事業の決定（栃木インター北土地地区画整理事業）
（面積約 26.6ha）

小山栃木都市計画地区計画の変更（栃木インター産業団地地区計画）（面積約 50.6a）

小山栃木都市計画地区計画の変更（惣社東産業団地地区計画）（面積約 23.7ha）

・ 告示 3月31日

3 栃木市都市計画マスタープラン（第2回改訂版）の策定に関すること

(1) 事業概要

栃木市都市計画マスタープランについて、概ね10年ごとに見直しを行うことを同プラン中に定めていることから、令和5年度から検討を重ね、11月に第2回改訂版を策定した。

(2) 栃木市都市計画マスタープラン等策定委員会及び同作業部会

・ 開催回数 1回

・ 合同会議 9月19日

4 都市計画図の作成等に関すること

住民等へ新たな都市計画の周知を図るとともに、各種土地利用関係業務における参考資料とするため、都市計画総括図を作成した。

都市計画総括図

件 名	内 容	金額（円）
-----	-----	-------

栃木市都市計画総括図修正業務委託	図面修正業務一式	2,299,000
------------------	----------	-----------

5 立地適正化計画に関すること

- ・都市再生特別措置法に基づく届出書の受理

項 目	件数(件)
(都市機能誘導区域外) 誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為	2
(都市機能誘導区域外) 誘導施設を有する建築物の新築	2
(都市機能誘導区域外) 建築物を改築し、または用途を変更し誘導施設を有する建築物とする場合	1
(居住誘導区域外) 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為	3
(居住誘導区域外) 3戸以上の住宅の新築	2
計	10

6 公有地の拡大の推進に関する法律に基づく届出等に関すること

- ・公拡法第4条及び第5条に基づく届出書等の受理

項 目	件数(件)
土地有償譲渡届出書（法第4条）	16
土地買取希望申出書（法第5条）	0
計	16

7 国土利用計画法による届出等に関すること

- ・国土利用計画法第23条に基づく届出書の受理

地 域	件数(件)
栃木地域	37
大平地域	10
藤岡地域	1
都賀地域	5
西方地域	4
岩舟地域	11
計	68

8 地価公示及び地価調査に関すること

地価公示法に基づく地価公示標準地及び国土利用計画法に基づく地価調査標準地の周

知を行った。

(1) 地価公示

- ・ 価格時点 1月 1日
- ・ 公示時点 3月18日
- ・ 標準地 栃木市今泉町1丁目字長塚637番28 ほか52地点

(2) 地価調査

- ・ 価格時点 7月 1日
- ・ 告示時点 9月17日
- ・ 標準地 栃木市大森町442番9 ほか41地点

9 都市計画法第53条に規定する建築の許可等に関すること

- ・ 都市計画施設の区域又は市街地開発事業の施行区域内における建築行為の許可等

名 称	件数(件)
3・4・201号 沼和田川原田線	2
3・4・203号 今泉泉川線	1
3・4・204号 沼和田合戦場線	1
3・4・208号 富士見町線	1
3・4・209号 新栃木駅東口線	1
3・4・214号 境町菌部線	2
3・4・401号 大平中央線	1
3・4・404号 大平町役場通り	3
3・4・601号 藤岡中央通り	3
3・4・602号 館林通り	1
3・4・603号 藤岡駅前通り	1
3・5・3号 亀和田栃木線	1
3・5・402号 牛久川連線	1
新大平下駅前土地区画整理事業	15
計	34

10 栃木市風致地区条例に基づく許可等に関すること

- ・ 太平山風致地区内における行為の許可等

項 目	件数(件)
建築行為等の許可（条例第2条）	1
建築行為等の通知受理（条例第3条）	0
計	1

11 都市計画法第58条の2に規定する建築等の届出に関すること

- ・ 地区計画の区域内における行為の届出書の受理

地区名	件数(件)
-----	-------

栃木駅南地区	2
運動公園前	10
惣社東産業団地	1
栃木駅前第2	2
皆川城内工業地	1
J R 大平下駅前	2
箱森西部	4
千塚産業団地	2
平川産業団地	3
静戸中央東	1
計	28

12 都市計画情報システムに関すること

(1) 事業概要

都市計画事務の適正化・効率化・高度化及び住民サービスの向上を図ることを目的として、統合型GISの一部である都市計画情報システムの保守及びデータ更新並びに公開型GISの搭載データのうち都市計画関係のデータ更新を実施した。

(2) 事業の実施状況

ア 都市計画情報システム保守業務委託の実施

- ・委託業務名 栃木市都市計画情報システム保守業務委託
- ・履行期間 4月1日～3月31日
- ・契約額 1,213,300円
- ・契約相手方 国際航業(株)宇都宮営業所
- ・業務内容 栃木市都市計画情報システムの保守に係る業務

イ 都市計画情報システムデータ更新業務委託の実施

- ・委託業務名 栃木市都市計画情報システムデータ更新業務委託
- ・履行期間 12月1日～3月31日
- ・契約額 1,133,000円
- ・契約相手方 国際航業(株)宇都宮営業所
- ・更新データ項目

種 別	内容又は地区
区域区分	栃木インター北地区、惣社東産業団地周辺地区
用途地域	栃木インター北地区、惣社東産業団地周辺地区
土地区画整理事業	栃木インター北土地区画整理事業
地区計画	栃木インター産業団地地区計画、惣社東産業団地地区計画、関連ファイルの更新
下水道区域	事業計画区域

ウ 都市計画情報公開型GISデータ搭載業務委託（都市計画関係データ更新）の実施

- ・委託業務名 栃木市都市計画情報公開型GISデータ搭載業務委託

- ・履行期間 12月1日～3月31日
- ・契約額 866,800円
- ・契約相手方 国際航業(株)宇都宮営業所
- ・更新データ項目

種 別	内容又は地区
区域区分	栃木インター北地区、惣社東産業団地周辺地区
用途地域	栃木インター北地区、惣社東産業団地周辺地区
土地区画整理事業	栃木インター北土地区画整理事業
地区計画	栃木インター産業団地地区計画、惣社東産業団地地区計画、関連ファイルの更新
下水道区域	事業計画区域
都市計画法第34条第11号指定区域	都市計画法第34条第11号指定区域

13 栃木市歴史的町並み景観形成要綱に基づく届出等に関すること

(1) 景観形成地区内の新築、増築、改築等工事の届出書の受理

項 目		件数(件)
工事の届出の受理 (要綱第12条)	建築物	7
	工作物	4
	その他	0
計		11

(2) 歴史的建造物等の修景補助事業

- ・件数 2件
- ・補助額 2,610,000円
- ・内容 歴史的建造物（塚田邸（雅秀）の修理工事）
“ （下野新聞社倉庫の修理工事）

14 都市景観形成事業に関すること

栃木市景観計画で定めた本市の特色ある良好な景観形成及び保全を総合的、計画的に図るため、栃木市景観条例に基づき一定規模を超える建築行為等を届出対象とし、良好な景観形成と保全の誘導を行った。

(1) 栃木市景観条例に基づく届出書等の受理

項 目		件数(件)
建築行為等の届出の受理 (景観法第16条第1項)	建築物	8
	工作物	31
	開発行為	1
計		40
建築行為等の変更届出の受理 (景観法第16条第2項)	建築物	1
	工作物	1

	開発行為	0
計		2
国・地方公共団体の建築行為等の通知の受理 (景観法第16条第5項)	建築物	1
	工作物	0
	開発行為	0
計		1
総 計		43

(2) 栃木市公共サイン管理台帳の整備

公共サインの整備及び管理状況を把握するため、栃木市公共サインガイドラインに基づき作成した管理台帳を基に、庁内全課対象の調査を行い、適正な表示・設置が行われるよう指導に努めた。

- ・公共サインを有する課 29課
- ・公共サイン管理台帳数 490基

15 屋外広告物に関すること

(1) 栃木県屋外広告物条例に基づく許可及び届出書の受理

ア 許可

項 目	件数(件)
屋外広告物の設置の許可（条例第5条等）	33
屋外広告物の更新の許可（条例第13条）	179
屋外広告物の変更の許可（条例第14条）	55
計	267

イ 届出書の受理

項 目	件数(件)
屋外広告物の除却に係る届出の受理（条例第18条）	20
屋外広告物管理者等に係る届出の受理（条例第24条）	128
公共的目的をもって設置する場合に係る届出の受理（条例施行規則第4条）	1
計	149

ウ 許可申請手数料

- ・件 数 267件
- ・金 額 2,145,380円

(2) 違反広告物除却推進団体

違反広告物の除却措置について、住民参加による除却活動を推進するため、栃木市違反広告物除却推進制度に関する要綱に基づき、違反広告物除却推進団体を認定し、活動支援を行った。

- ・違反広告物除却推進団体の認定数 2団体

団 体 名	推進員数（人）	活動回数	認定期間
栃木市少年補導員会	62	1	4月1日～3月31日

大平町あじさいグループ	12	0	4月1日～3月31日
-------------	----	---	------------

開発指導係

1 都市計画法に基づく開発許可制度に関すること

(1) 都市計画法許可等の状況

区 分		件数(件)
法第29条第1項	開発許可	72
法第34条の2第1項	開発許可の特例の協議	0
法第35条の2第1項	開発変更許可	13
法第36条第2項	完了検査及び検査済証の交付	69
法第36条第3項	完了公告	69
法第37条第1項	建築制限解除承認	13
法第38条	開発廃止届の受理	2
法第42条第1項	用途変更等許可	6
法第43条第1項	建築行為許可	14
法第46条	開発登録簿の調製	72
法第47条第5項	開発登録簿の写しの交付	185
省令第60条	開発行為又は建築行為に関する証明	208

(2) 開発行為等許可申請手数料の収納状況(都市計画法)

月 別	4月	5月	6月	7月	8月	9月	
件数(件)	30	25	18	27	21	25	
金額(円)	190,240	59,660	58,380	317,950	463,000	141,780	
月 別	10月	11月	12月	1月	2月	3月	合 計
件数(件)	35	18	15	26	22	27	289
金額(円)	732,870	44,010	207,140	179,000	234,540	392,460	3,021,030

※件数及び金額は、受付ベース

(3) 栃木県開発審査会

市街化調整区域内における開発行為のうち、都市計画法第34条第14号に基づく立地基準の該非を審査する機関で本年度は5回開催された。

- ・ 個別付議 2件
- ・ 報告事案 10件

(4) 栃木県開発許可事務連絡協議会

開発許可制度の有効な運用と事務改善を目的とする協議会を実施した。

- ・ 幹事会 1回
- ・ 総会 1回
- ・ 研修会 3回
- ・ 意見交換会 0回

2 優良宅地の認定に関すること

租税特別措置法に基づく優良宅地の認定申請はなかった。

3 栃木市自然環境等と再生可能エネルギー発電設備設置事業との調和に関する条例に基づく許可制度に関すること

(1) 栃木市自然環境等と再生可能エネルギー発電設備設置事業との調和に関する条例許可等の状況

区 分	件数(件)
条例第11条第1項 再生可能エネルギー発電設備設置事業の許可	7
条例第15条第1項 再生可能エネルギー発電設備設置事業の変更許可	0
審査基準第2条 再生可能エネルギー発電設備設置事業面積5,000㎡以上に対する行政指導	4

(2) 開発行為等許可申請手数料の収納状況(条例)

月 別	4月	5月	6月	7月	8月	9月	
件数(件)	0	2	0	0	1	1	
金額(円)	0	240,000	0	0	120,000	120,000	
月 別	10月	11月	12月	1月	2月	3月	合 計
件数(件)	0	3	0	0	0	0	7
金額(円)	0	360,000	0	0	0	0	840,000

※件数及び金額は、受付ベース

(3) 栃木市再生可能エネルギー発電設備設置審議会

- ・許可案件 7件
- ・変更許可 0件

4 開発登録簿の電子化に関すること

(1) 事業概要

紙ベースで保管している開発登録簿について、業務の効率化及び窓口サービスの向上を図ることを目的に、都市計画情報システムに搭載可能な電子データを整備するため、開発登録簿スキャニング業務を実施した。

(2) 事業の実施状況

- ・委託業務名 開発登録簿スキャニング業務委託
- ・履行期間 1月13日～3月27日
- ・契約額 3,223,000円
- ・契約相手方 国際航業㈱宇都宮営業所
- ・業務内容 開発登録簿のスキャニングに係る業務

市街地整備係

1 都市構造再編集集中支援事業

都市再生整備計画（栃木市中心市街地地区）を定め、各種事業の進捗管理を行った。
また、都市再生整備計画の第1回変更を行い、国へ提出した。

(1) 都市再生整備計画（栃木市中心市街地地区）

ア 事業期間 令和7年度～令和11年度（5か年間）

イ 令和7年度実施事業

事業名
旧栃木警察署跡地広場等整備事業
蔵の街大通り“花”やか事業
観光アプリ「蔵ミュゼ」改修事業

(2) 栃木市都市再生整備計画検討委員会

都市再生整備計画第1回変更に当たり、庁内において検討、連携、調整等を行う庁内検討組織である、栃木市都市再生整備計画検討委員会を书面開催した。

ア 検討委員会

- ・委員数 13人
- ・委員長 都市建設部長
- ・開催状況 1回（12月17日）

イ 検討部会

- ・委員数 13人
- ・委員長 都市計画課長
- ・開催状況 1回（7月17日）

2 旧栃木警察署跡地土地利用推進事業

栃木地域の中心市街地における大規模遊休地である旧栃木警察署跡地について、栃木市観光・交流拠点整備検討会議で自治会・商店会・まちづくり団体からの意見も取り入れ、令和7年6月に栃木市観光・交流拠点整備基本計画を策定した。整備基本計画の中で「観光・交流拠点」として、多目的広場、駐車場及び休憩施設を整備する方針を定め、測量・実施設計を行った。

3 官民連携によるまちづくり事業

蔵の街エリアの魅力・活力・賑わいの向上を目指す官民連携組織「ウズマクリエイティブ」と今後の官民連携によるまちづくりについて意見交換を行った。

- ・ウズマクリエイティブとの打ち合せ 1回（2月17日）

4 シェアサイクル事業

栃木地域の中心市街地において、観光客及び市民の交通の利便性の向上、まちなかの周遊性の向上を図るため、事業を実施している。

(1) シェアサイクル設置台数

電動アシスト自転車 30台

(2) ステーションの配置箇所

栃木駅北口	岩下の新生姜ミュージアム
旧栃木警察署跡地	とちぎ山車会館
栃木市立美術館・文学館	栃木市役所本庁舎
嘉右衛門町伝建地区ガイダンスセンター	新栃木駅西口

(3) 利用状況 (単位：人)

4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	合計
503	662	530	483	650	694	583	556	498	526	455	495	6,635

(4) 事業費

内 容	金 額 (円)	備 考
消耗品費	6,664	
自転車管理業務委託料	356,745	
運營業務システム等使用料	2,445,181	
その他 (修繕料・広告掲出手数料・高速道路使用料)	270,742	
合 計	3,079,332	

5 湊町・富士見町地区まちづくり事業

湊町・富士見町地区について、住環境を整備し、定住人口の維持及び促進を図るに当たり、まちづくり勉強会を開催した。

(1) まちづくり勉強会の開催

- ・開催日 2月4日
- ・参加者 7名

(2) 業務委託

業 務 名	内 容	金 額 (円)	備 考
湊町・富士見町まちづくり基礎調査業務委託	現況調査・分析等	495,000	
まちづくり勉強会支援業務委託	地元勉強会の開催・資料作成等	495,000	

6 新大平下駅前第2土地区画整理事業 (市施行)

(1) 事業概要

- ア 面 積 約5.3ha
- イ 地権者数 85人
- ウ 施行期間 平成27年度～令和8年度
- エ 総事業費 1,840,000千円

(2) 事業経過等

- ア 清算金 徴収 1件

(3) 土地区画整理事業清算金

名 称	内 容	金 額（円）	備 考
土地区画整理事業清算徴収金	関係権利者 1 名	107,740	