

名 称	下皆川・富田地区計画
位 置	栃木市大平町下皆川字上寺前、字壺町田、字蔵前、字下田、字長橋及び字川谷の各一部並びに同町富田字芋内、字石川及び字星ノ宮の各一部
面 積	約 29.8 ha
区域の整備及び保全の方針	<p>地区計画の目標</p> <p>本地区は栃木市大平町の市街地の北部に位置し、都市計画道路3・4・1号栃木藤岡線（主要地方道栃木藤岡線・富田バイパス）が地区中央を南北に縦断する恵まれた地理的条件を備えており、土地区画整理事業により新市街地としての基盤整備が行われている地区である。</p> <p>地区計画を策定することにより、建築物等の用途の混在や敷地の細分化を防止し、ゆとりある居住環境の創出と適正かつ合理的な土地利用を図るとともに、快適な環境の市街地の形成を図ることを目標とする。</p> <p>その他の当該区域の整備・開発及び保全に関する方針</p> <p>（土地利用の方針）</p> <p>新市街地にふさわしいゆとりある都市空間を確保し、緑豊かな都市環境を創出するため、公共空間や宅地内の緑化に努める。</p> <p>地区北部に位置するA地区については、大規模店舗等の立地による市内の購買利便性の向上に資する良好な市街地としての形成を図る。</p> <p>地区中央部の都市計画道路3・4・1号栃木藤岡線沿道に位置するB地区については、店舗、事務所、沿道サービス施設等の立地誘導を図り、賑わいのある良好な市街地の形成を図る。</p> <p>地区南部に位置するC地区については、市内に立地する工業系建築物の受け皿としての工場等や沿道サービス施設等の立地誘導により、沿道利便性の向上に資する良好な市街地としての形成を図る。</p> <p>その他の都市計画道路3・4・1号栃木藤岡線沿道以外に位置するD地区については、周辺の自然環境と調和のとれた土地利用と良好な居住環境の形成を図る。</p> <p>（建築物等の整備の方針）</p> <p>地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、快適な環境の市街地の形成を図るため、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) 建築物等の用途</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) 建築物等の高さの最高限度</li> <li>(5) 建築物等の形態又は意匠</li> <li>(6) かき又はさくの構造</li> </ol>

	地区の区分	名称	A地区（準住）	B地区（準住）	C地区（準工）	D地区（1住）
		面積	約 8.3 ha	約 9.3 ha	約 5.3 ha	約 6.9 ha
地 区 備 画 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。 (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（に）項第6号に掲げるもの	次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 法別表第2（に）項第6号に掲げるもの (2) 物品販売を営む店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が5,000㎡を超えるもの	次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 法別表第2（は）項第4号に掲げるもの (2) 法別表第2（に）項第4号及び第6号に掲げるもの (3) 法別表第2（ほ）項第2号に掲げるもの (4) 法別表第2（を）項第3号及び第5号に掲げるもの (5) 法別表第2（わ）項第4号に掲げるもの (6) 物品販売業を営む店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が8,000㎡を超えるもの	次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 法別表第2（に）項第6号に掲げるもの	
	建築物の敷地面積の最低限度	1,000㎡	200㎡	300㎡	200㎡	
	壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、道路境界線（隅切り部分を除く。）及び隣地境界線までの距離は、1m以上でなければならない。</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物又は建築物の部分については、この限りでない。</p> <p>(1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であること。</p> <p>(2) 車庫、物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であること</p> <p>(3) 高さ3m以下の車庫（ただし、開放性のあるもので、屋根を透光性のある材質でふいたものに限る。）</p>				

地 区	建築物等に関する事項	建築物等の高さの最高限度	<p>建築物の最高の高さは、20mを超えてはならない。</p> <p>また、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しなければならない。</p>	
		建築物等の形態又は意匠の制限	<p>建築物の屋根及び外壁の色彩並びに屋外広告物の色彩はできるだけ原色は避け、周辺環境と調和したものとしなければならない。</p> <p>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。</p>	
		かき又はさくの構造の制限	<p>道路に面してかき又はさくを設置する場合は、生垣又は透視可能なフェンスとする。(門柱、門扉及び居住環境の保護のためやむを得ない場合を除く。)</p> <p>なお、基礎を構築する場合は基礎の高さは地盤面から0.6m以下とする。</p>	
整 備 計 画	土地利用に関する事項	良好な地区環境の確保に必要なものの保全を図るための制限	<p>道路に面する部分には、環境緑地を設置するものとする。なお、道路に面して生垣を設置する場合は環境緑地とみなす。</p> <p>(1) 環境緑地には、修景又は緩衝機能を果たす目的で樹木を植栽するものとする。</p> <p>(2) 環境緑地は、緑地以外の土地利用を行ってはならない。ただし、次の各号に掲げるものはこの限りではない。</p> <p>ア 出入口</p> <p>イ 外灯又は防火水槽</p> <p>ウ 電気工作物</p> <p>エ 公共公益上又は他法令上やむを得ないもの</p>	—