

小山栃木都市計画地区計画の変更（栃木市決定）

都市計画栃木駅前地区計画を次のように変更する。

名 称	栃木駅前地区計画	
位 置	栃木市境町及び河合町の各一部	
面 積	約 7. 3 h a	
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は、J R及び東武栃木駅の北側に隣接した商業・業務地であり、栃木駅前土地区画整理事業によって、健全で良好な市街地の形成を図るため、道路、公園、下水道等の公共施設及び宅地の整備を行っている地域である。</p> <p>そこで、地区計画により、適正かつ合理的な土地利用を誘導し、栃木駅周辺における商業・業務の拠点となる快適な市街地形成を図る。</p>
	土地利用の方針	<p>栃木駅北口駅前広場を中心とする都市計画道路沿いについては、栃木市の玄関口として快適で魅力ある商業・業務活動を促進し、都市機能の充実と高度利用を図る。</p> <p>また、それ以外の地区は、既存の住宅等と調和した商業・業務施設の集積と高度利用を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>土地区画整理事業により整備される地区内の道路及び公園について、その機能の維持・保全を図る。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>ゆとりある都市空間とうるおいのある町並み景観形成のため、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) 建築物等の形態又は意匠</li> <li>(5) かき又はさくの構造</li> </ol>

地区 整 備 計 画	地区の 区 分	地区の 名 称	A 地区	B 地区
		地区の 面 積	約 3. 9 h a	約 3. 4 h a
	建築物等の 用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 住宅（建築基準法別表第 2 (い) 項第 1 号に掲げる「住宅」をいう。）</p> <p>(2) 1 階を共同住宅、寄宿舍及び下宿（同法同表第 2 (い) 項第 3 号に掲げる「共同住宅、寄宿舍及び下宿」をいう。）の用に供するもの</p> <p>(3) 工場（同法同表第 2 (に) 項第 2 号に掲げる「工場」をいう。）</p> <p>(4) 自動車教習所（同法同表第 2 (に) 項第 5 号に掲げる「自動車教習所」をいう。）</p> <p>(5) 畜舎</p> <p>(6) 倉庫（ただし、主たる建築物に附属するものを除く。）</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 工場（建築基準法別表第 2 (に) 項第 2 号に掲げる「工場」をいう。）</p> <p>(2) 自動車教習所（同法同表第 2 (に) 項第 5 号に掲げる「自動車教習所」をいう。）</p> <p>(3) 畜舎</p> <p>(4) 倉庫（ただし、主たる建築物に附属するものを除く。）</p>	
	建築物の敷地 面積の最低限度	1 0 0 m <sup>2</sup>		
	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、都市計画道路の道路境界線（ただし、隅切部分を除く。）までの距離は、1 メートル以上とする。</p> <p>ただし、建築物又は建築物の部分が次の各号の一に該当する場合及び 2 階以上の部分を除く。</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 3 メートル以下であるもの</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. 3 メートル以下で、かつ、床面積の合計が 5 平方メートル以内であるもの</p>		
建築物等の 形態又は意匠 の 制 限	<p>建築物の外壁及び屋根の色は、刺激的な色彩を避け、周辺の建築物と調和した落ち着いた色調のものとする。</p> <p>建築物の屋根の形態は、勾配屋根を基調とする。</p> <p>広告物、看板類は、周囲の景観的調和に配慮したものとする。</p>			
かき又はさく の構造の制限	<p>道路に面する敷地の部分にかき又はさくを設置する場合は、次の各号の一に掲げるものとする。ただし、高さが 0. 9 メートル以下の部分を除く。</p> <p>(1) 生垣</p> <p>(2) 高さが 1. 8 メートル以下の透視可能な材料で造られたもの</p>			

「区域は計画図表示のとおり」

#### 理 由

本地区は、土地区画整理事業により基盤整備が完了した地区であり、さらに合理的な土地利用と良好な生活環境の形成を図るため本地区計画を決定したところであるが、今般、換地処分に伴う字の廃止により、本案のとおり位置を変更する。

小山栃木都市計画地区計画の変更（栃木市決定）

都市計画栃木駅前第2地区計画を次のように変更する。

名 称	栃木駅前第2地区計画
位 置	栃木市境町、沼和田町及び河合町の各一部
面 積	約5.6ha
区域の整備・開発及び保全の方針	<p>地区計画の目標</p> <p>本地区は、JR両毛線及び東武日光線栃木駅の主に東側に位置し、土地区画整理事業によって健全で良好な市街地の形成を図るため、道路、公園、下水道等の公共施設及び宅地の整備を行っている地区である。 このため、地区計画により、適正かつ合理的な土地利用を誘導し、今後もこの良好な市街地環境を保全することを目標とする。</p>
	<p>その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針</p> <p>&lt;土地利用の方針&gt; 栃木駅北口駅前広場を中心とする商業地域は、北側に隣接する栃木駅前地区と一体的に商業・業務施設の集積を促進し、都市機能の充実と高度利用を図る。(A地区、B地区) 地区の東側の第一種住居地域は、利便性の高い快適な住宅や教育施設の立地を図る。(C地区、E地区) 巴波川沿いの工業地域は、周辺的生活環境や教育環境に配慮しつつ工業施設の立地を図る。(D地区)</p> <p>&lt;地区施設の整備方針&gt; 土地区画整理事業により整備される地区内の道路及び公園について、その機能の維持・保全を図る。</p> <p>&lt;建築物等の整備方針&gt; ゆとりある都市空間とうるおいのある街並み景観形成のため、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) 建築物等の形態又は意匠</li> <li>(5) かき又はさくの構造</li> </ol>

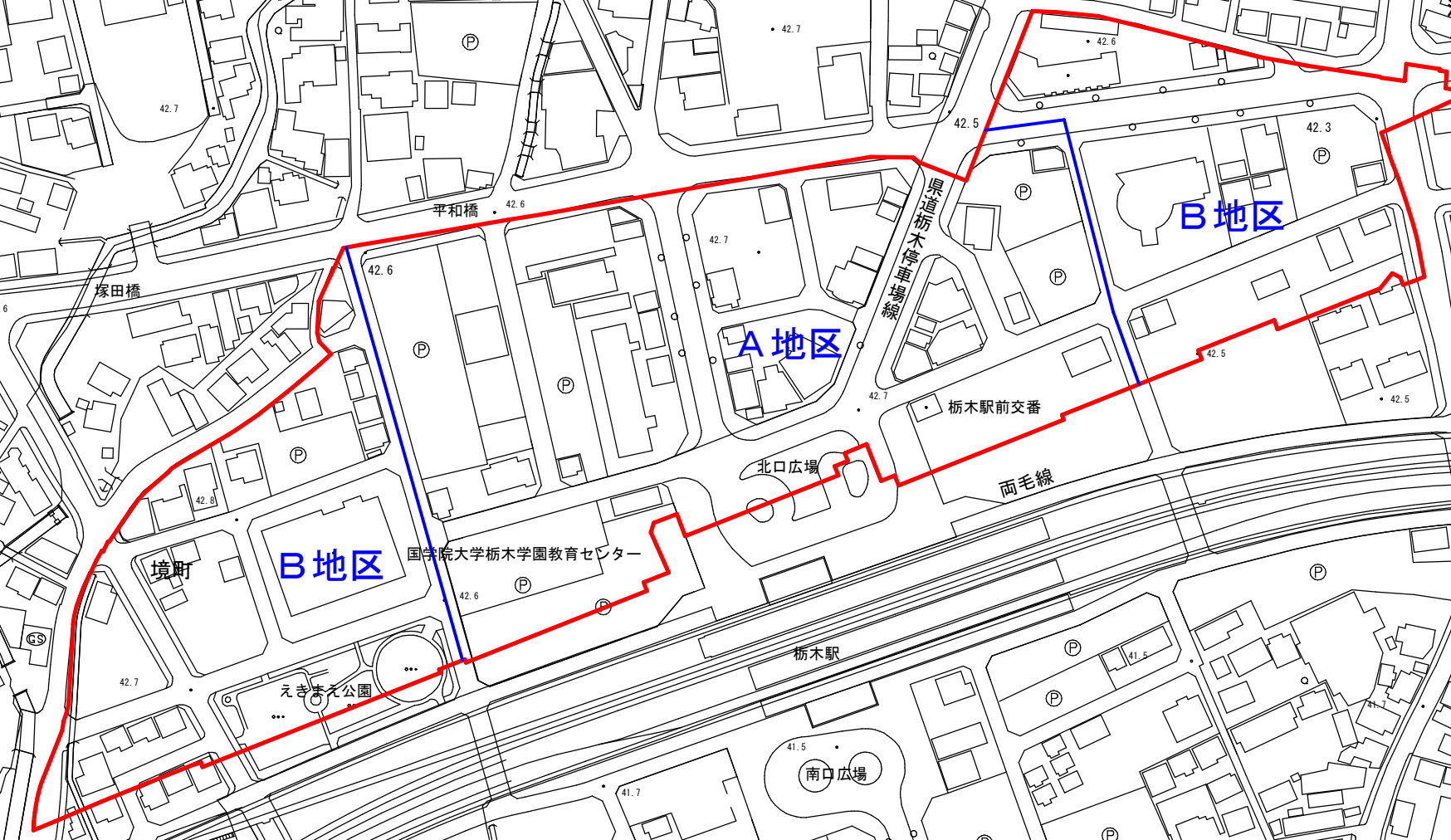
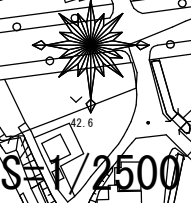
地区の区分	地区の名称	A地区	B地区	C地区	D地区	E地区	
		地区の面積	約0.8ha (商業地域)	約0.8ha (商業地域)	約1.2ha (第一種住居地域)	約0.8ha (工業地域)	約2.0ha (第一種住居地域)
建築物等に 関する 事項	建築物等の用途の制限  (次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。)	(1) 住宅(建築基準法別表第2(イ)項第1号に掲げる「住宅」をいう。) (2) 1階を共同住宅、寄宿舎及び下宿(同法別表第2(イ)項第3号に掲げる「共同住宅、寄宿舎及び下宿」をいう。)の用に供するもの。 (3) 工場(ただし、令130条の6に定めるものを除く。) (4) 自動車教習所 (5) 畜舎 (6) 倉庫(ただし、主たる建築物に附属するものを除く。)	(1) 工場(ただし、令130条の6に定めるものを除く。) (2) 自動車教習所 (3) 畜舎 (4) 倉庫(ただし、主たる建築物に附属するものを除く。)	(1) 工場(ただし、令130条の6に定めるものを除く。) (2) 自動車教習所 (3) 畜舎 (4) 倉庫(ただし、主たる建築物に附属するものを除く。)	(1) 自動車教習所 (2) 畜舎	(1) 工場(ただし、令130条の6に定めるものを除く。) (2) 自動車教習所 (3) 畜舎 (4) 倉庫(ただし、主たる建築物に附属するものを除く。)	
	建築物の敷地面積の最低限度	100平方メートル					
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、都市計画道路の道路境界線(ただし、隅切部分を除く。)までの距離は、1メートル以上とする。 ただし、建築物又は建築物の部分が次の各号の一に該当する場合を除く。 (1) 2階以上の部分 (2) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下であるもの (3) 車庫、物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内であるもの	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、道路境界線(ただし、隅切部分を除く。)までの距離は、1メートル以上とする。 ただし、建築物又は建築物の部分が次の各号の一に該当する場合を除く。 (1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下であるもの (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2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内であるもの	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、道路境界線(ただし、隅切部分を除く。)までの距離は、1メートル以上とする。 ただし、建築物又は建築物の部分が次の各号の一に該当する場合を除く。 (1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下であるもの (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2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内であるもの	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、道路境界線(ただし、隅切部分を除く。)までの距離は、3メートル以上とする。 ただし、車庫その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下である建築物を除く。		
	建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の外壁及び屋根の色は、刺激的な色彩を避け、周辺の建築物と調和した落ち着いた色調のものとする。 建築物の屋根の形態は、勾配屋根を基調とする。 広告物、看板類は、周囲の景観的調和に配慮したものとする。					
かき又はさくの構造の制限	道路に面する敷地の部分にかき又はさくを設置する場合は、次の各号の一に掲げるものとする。 ただし、高さが0.9メートル以下の部分を除く。 (1) 生垣 (2) 高さが1.8メートル以下の透視可能な材料で造られたもの						

「区域は計画図表示のとおり」

理由

本地区は、土地地区画整理事業により基盤整備が完了した地区であり、さらに合理的な土地利用と良好な生活環境の形成を図るため本地区計画を決定したところであるが、今般、換地処分に伴う字の廃止により、本案のとおり位置を変更する。

# 計画図



都市計画区域名	小山栃木都市計画区域
都市計画の種類	地区計画
都市名	栃木市
地区名	栃木駅前
面積	約 7.3 ha

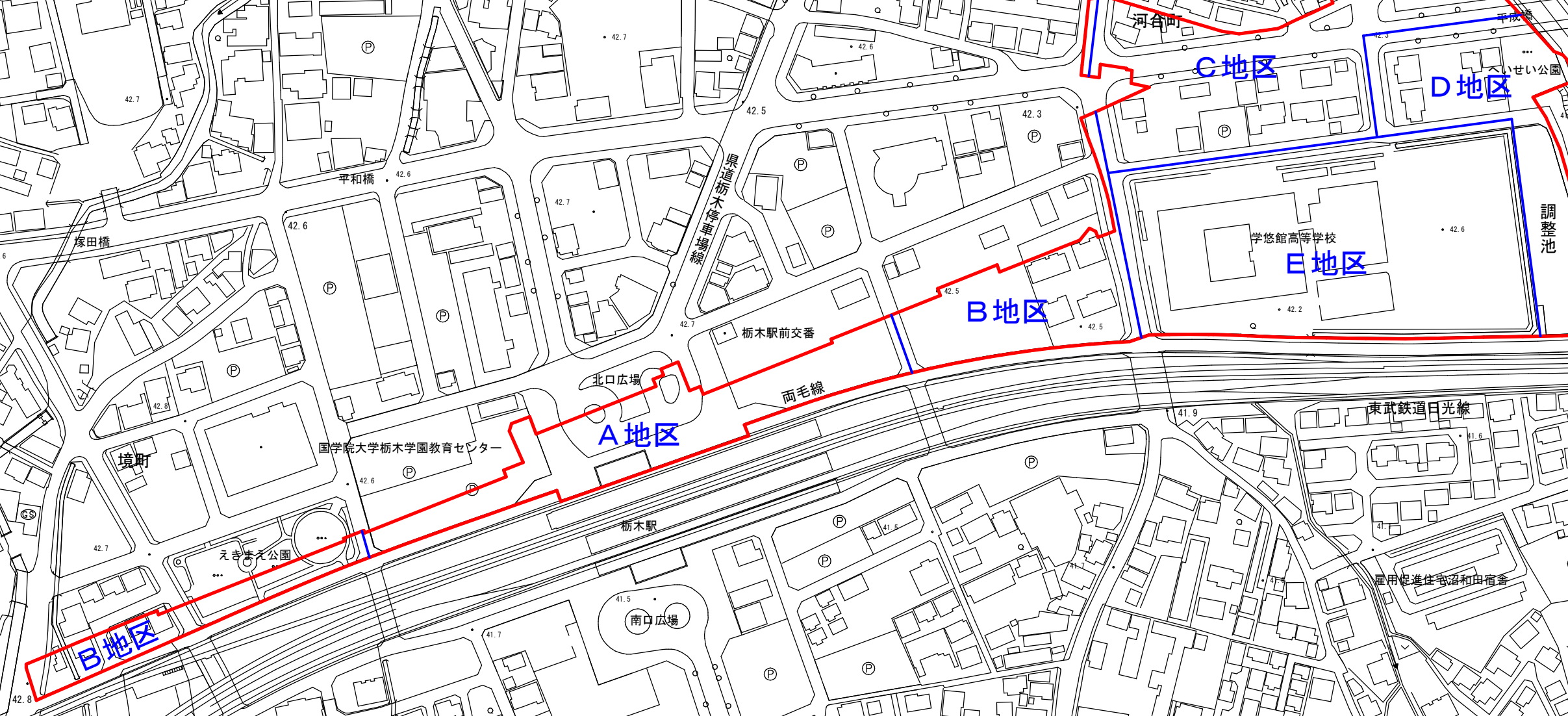
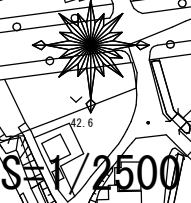
凡 例	
	地区計画区域
	地区整備計画区域の区域区分

ちぎメディカルセンター  
下都賀郡市医師会病院

調整池

田終三

# 計画図



都市計画区域名	小山栃木都市計画区域
都市計画の種類	地区計画
都市名	栃木市
地区名	栃木駅前第2
面積	約5.6ha

凡例	
	地区計画区域
	地区整備計画区域の区域区分

ちぎメディカルセンター  
下都賀郡市医師会病院

調整池

栃木駅南公園

県庁児童相談所  
ぬまがた保育園

田原三