

第 2 1 回下野市都市計画審議会
(参考資料)

令和 3 (2021) 年 1 月 1 8 日

下野市都市計画審議会

議案第 1 号

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（県決定）

議案第1号

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

目次

1. 都市計画の目標	1
1-1 目標年次及び都市計画区域の範囲・規模	1
(1) 目標年次	1
(2) 都市計画区域の範囲・規模	1
1-2 本区域の現状及び課題	1
(1) 位置・地勢等	1
(2) 区域の状況	3
(3) 本都市計画区域の広域的な位置付け	8
(4) 本都市計画区域の課題	10
1-3 都市づくりの基本理念	12
(1) 誰もが暮らしやすくコンパクトな都市づくり	12
(2) 誰もが安全でスムーズに移動できる都市づくり	12
(3) 持続可能で効率的な都市づくり	12
(4) 新技術を活用した環境にもやさしいスマートな都市づくり	13
(5) とちぎの魅力や強みを活かした都市づくり	13
1-4 本区域の将来都市構造	13
1-5 地域ごとの市街地像	14
(1) 拠点地区	14
(2) 基盤構造	15
2. 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針	18
2-1 区域区分の決定の有無	18
2-2 区域区分の方針	19
(1) 概ねの人口	19
(2) 産業の規模	19
(3) 市街化区域の概ねの規模及び現在市街化している区域との関係	19
3. 主要な都市計画の決定の方針	20
3-1 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針	20
(1) 本区域における土地利用の考え方	20
(2) 主要用途の配置の方針	20
(3) 市街地における建築物の密度の構成に関する方針	23
(4) 市街地の土地利用の方針	24
(5) その他の土地利用の方針	24
3-2 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針	27

(1) 交通施設の都市計画の決定の方針.....	27
(2) 下水道及び河川の都市計画の決定の方針.....	30
(3) その他の都市施設の都市計画の決定の方針.....	32
3-3 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針.....	33
(1) 主要な市街地開発事業の決定の方針.....	33
(2) 市街地整備の目標.....	33
3-4 自然的環境の整備又は保全に関する主要な都市計画の決定の方針.....	35
(1) 基本方針.....	35
(2) 主要な緑地の配置の方針.....	35
(3) 実現のための具体の都市計画制度の方針.....	36
(4) 主要な緑地の確保の方針.....	37
3-5 都市防災に関する方針.....	39
4. 本区域における都市づくりの実現に向けて.....	41
4-1 実現に向けての基本方針.....	41
4-2 都市づくりの実現化方策.....	41
(1) 誰もが暮らしやすくコンパクトな都市づくり.....	41
(2) 誰もが安全でスムーズに移動できる都市づくり.....	42
(3) 持続可能で効率的な都市づくり.....	43
(4) 新技術を活用した環境にもやさしいスマートな都市づくり.....	43
(5) とちぎの魅力や強みを活かした都市づくり.....	44
(6) 医療や福祉、産業、環境など各種政策と連携した都市政策の展開.....	45
(7) 多様な主体と協働・連携した都市づくり.....	45
(8) 都市のマネジメント.....	45

※ 本文中において、(国)は一般国道、(主)は主要地方道、(一)は一般県道、(都)は都市計画道路を示します。

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 (栃木県決定)

都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を次のように変更します。

1. 都市計画の目標

1-1 目標年次及び都市計画区域の範囲・規模

(1) 目標年次

都市づくりの基本理念、将来の都市構造については2035(R17)年を想定し、土地利用、都市施設等の決定の方針については、2025(R7)年を目標年次として作成します。

(2) 都市計画区域の範囲・規模

本区域の範囲及び規模は次のとおりです。

区分	市町名	範囲	規模
小山栃木 都市計画区域	栃木市	行政区域の一部	約 29,950 ha
	小山市	行政区域の全部	約 17,175 ha
	下野市	行政区域の全部	約 7,459 ha
	野木町	行政区域の全部	約 3,027 ha
	計		約 57,611 ha

1-2 本区域の現状及び課題

(1) 位置・地勢等

① 位置・地勢

本区域は、栃木県の南部に位置し、県都宇都宮から南に約30km、首都東京から北に約70kmの距離にあります。区域の北は宇都宮市、鹿沼市、栃木市(旧西方町)、壬生町、上三川町、東は真岡市、茨城県結城市、筑西市、南は茨城県古河市、埼玉県加須市、群馬県板倉町、西は佐野市に接しています。

北西部に丘陵部がみられる以外はほとんど平地であり、思川や鬼怒川、巴波川などの河川が北から南に流下し、南部では、渡良瀬川が西から東に流れており下流部で渡良瀬遊水地が広がるとともに、西部の丘陵地である太平山は、県立自然公園に指定されるなど、良好な自然環境や自然景観を有する都市です。

市街地は、JR東北本線などの各駅や(国)4号沿道などを中心として形成されています。



② 都市の変遷

本区域は、古くは下野国の国府が置かれ、江戸時代には日光例幣使街道の宿場町として、また巴波川の舟運により商人町として栄えた、蔵を中心とした歴史的な街並みが今も残されている栃木市、寺野東遺跡や乙女不動原瓦窯跡、琵琶塚古墳、摩利支天塚古墳を有し、江戸時代には日光街道沿いの宿場町として、思川を利用した江戸への物資輸送の地として栄えた小山市、下野薬師寺跡や下野国分寺跡などを有する下野市、野木町煉瓦窯などを有する野木町などで構成される、古い歴史・文化を有する区域です。

1936(S11)年に旧栃木市、旧大平町、旧都賀町、1943(S18)年に小山市、1953(S28)年に旧国分寺町、1961(S36)年に野木町、1965(S40)年に旧岩舟町、1970(S45)年に旧藤岡町、旧南河内町、2016(H28)年に旧石橋町を本都市計画区域に含め、現在の都市計画区域となっています。

なお、栃木市においては、旧栃木市、旧大平町、旧藤岡町、旧都賀町、旧岩舟町が小山栃木都市計画区域(線引き都市計画区域)、旧西方町が西方都市計画区域(非線引き都市計画区域)に属する状況となっています。

1968(S43)年6月に公布された現行の都市計画法により区域区分制度が創設され、1970(S45)年に区域区分を定めました。市街化区域面積は、2019(H31)年4月1日現在で、約8,131haとなっています。

【区域の主な変遷】

都市計画区域	年次	範囲	都市計画の内容
小山栃木 都市計画区域	1936(S11)年	旧栃木市	都市計画区域を指定
		旧大平町	都市計画区域を指定
		旧都賀町	都市計画区域を指定
	1943(S18)年	小山市	都市計画区域を指定
	1953(S28)年	旧国分寺町	都市計画区域を指定
	1961(S36)年	野木町	都市計画区域を指定
	1965(S40)年	旧岩舟町	都市計画区域を指定
	1970(S45)年	旧藤岡町	都市計画区域を指定
		旧南河内町	都市計画区域を指定
		都市計画区域全域	区域区分の決定
2016(H28)年	旧石橋町	都市計画区域を指定 (宇都宮都市計画区域から編入)	

(2) 区域の状況

① 人口及び人口構成の推移

本区域の人口は、2005(H17)年の406,974人から2015(H27)年には404,526人と0.6%減少しています。今後も減少が続くことが見込まれ、2025(R7)年には389,840人、2035(R17)年には365,346人と2015(H27)年から9.7%減少すると推計されています。

2015(H27)年の都市計画区域内人口404,526人の内、市街化区域内の人口は278,887人と都市計画区域全体の68.9%を占めています。人口密度については市街化区域が34.3人/ha、都市計画区域内が7.0人/haであり、市街化区域の人口密度が高い状況となっています。また、市街化区域内の人口密度は、2005(H17)年の33.1人/haから2015(H27)年では34.3人/haと高くなっており、市街地への集積がみられます。

人口集中地区(DID)においては、2005(H17)年から2015(H27)年にかけて面積は477ha増加、人口も21,125人増加していますが、人口密度が47.9人/haから37.5人/haに低下しています。

一方で、高齢化は急速に進行しており、行政区域の2015(H27)年の高齢化率は25.0%と栃木県平均の25.8%を下回っていますが、2025(R7)年には29.9%、2035(R17)年には32.3%と3人に1人が65歳以上の高齢者となると推計されています。

生産年齢人口(15歳～64歳)の割合は、2015(H27)年の61.4%から2035(R17)年には56.8%まで減少すると推計されています。

【人口・人口密度】

		実績値			推計値		増減率			
		1995年(H7)	2005年(H17)	2015年(H27)	2025年(R7)	2035年(R17)	2005年/1995年	2015年/2005年	2025年/2015年	2035年/2025年
人口(人)	行政区域	398,823	406,974	404,526	389,840	365,346	2.0%	△0.6%	△3.6%	△6.3%
	都市計画区域	398,823	406,974	404,526	389,840	365,346	2.0%	△0.6%	△3.6%	△6.3%
	用途地域	240,979	269,139	278,887	273,700	260,358	11.7%	3.6%	△1.9%	△4.9%
人口密度(人/ha)	行政区域	6.92	7.06	7.02	6.77	6.34	2.0%	△0.6%	△3.6%	△6.4%
	都市計画区域	6.92	7.06	7.02	6.77	6.34	2.0%	△0.6%	△3.6%	△6.4%
	用途地域	29.64	33.10	34.30	33.66	32.02	11.7%	3.6%	△1.9%	△4.9%

(国勢調査、2025年以降は国立社会保障・人口問題研究所(2018年3月推計結果))

※表中の人口は、小山栃木都市計画区域を構成する市町(栃木市の旧西方町を除く)の合計人口である。

【DID人口・面積及び人口密度】

	人口(人)			2005(H17)年→ 2015(H27)年 増減	面積(ha)			2005(H17)年→ 2015(H27)年 増減	人口密度(人/ha)		
	1995(H7)年	2005(H17)年	2015(H27)年		1995(H7)年	2005(H17)年	2015(H27)年		1995(H7)年	2005(H17)年	2015(H27)年
人口集中地区	157,527	180,433	201,558	21,125	2,970	3,770	4,247	477	53.0	47.9	47.5

(国勢調査)

【行政区域の年齢3区分別人口及び65歳以上人口の割合】

	実績値			推計値		増減率			
	1995年 (H7)	2005年 (H17)	2015年 (H27)	2025年 (R7)	2035年 (R17)	2005年 /1995年	2015年 /2005年	2025年 /2015年	2035年 /2025年
小山栃木都市計画区域	398,823	406,974	404,526	389,840	365,346	2.0%	△ 0.6%	△ 3.6%	△ 6.3%
0-14歳人口(人)	69,102	57,840	51,999	45,333	39,822	△ 16.3%	△ 10.1%	△ 12.8%	△ 12.2%
15-64歳(人)	274,807	273,738	248,779	227,768	207,445	△ 0.4%	△ 9.1%	△ 8.4%	△ 8.9%
65歳以上(人)	54,728	75,177	101,021	116,739	118,079	37.4%	34.4%	15.6%	1.1%
65歳以上人口割合(%)	13.7%	18.5%	25.0%	29.9%	32.3%	34.6%	35.2%	19.9%	7.9%
栃木県	1,984,390	2,016,631	1,974,255	1,872,842	1,730,414	1.6%	△ 2.1%	△ 5.1%	△ 7.6%
0-14歳人口(人)	339,253	285,245	252,836	215,694	186,959	△ 15.9%	△ 11.4%	△ 14.7%	△ 13.3%
15-64歳(人)	1,350,635	1,336,513	1,203,616	1,084,830	969,256	△ 1.0%	△ 9.9%	△ 9.9%	△ 10.7%
65歳以上(人)	292,947	390,896	508,392	572,318	574,199	33.4%	30.1%	12.6%	0.3%
65歳以上人口割合(%)	14.8%	19.4%	25.8%	30.6%	33.2%	31.3%	32.8%	18.7%	8.6%

(国勢調査、2025年以降は国立社会保障・人口問題研究所(2018年3月推計結果))

※総人口には年齢不詳人口を含むため、3区分別人口の合計と合致しない場合がある。

※表中の人口は、小山栃木都市計画区域を構成する市町(栃木市の旧西方町を除く)の合計人口である。

② 産業の状況

産業就業者数は、2015(H27)年では総数 194,144 人であり 2005(H17)年に比べ 5.1%減少しています。また、産業別では、第1次産業、第2次産業、第3次産業とも減少しています。

農業では、東京圏へ約 70km という恵まれた立地状況を活かして、米麦、園芸作物を中心とする首都圏の食糧基地として重要な役割を担い、ぶどうや梨の観光農園なども盛んに営まれており、農業産出額は 2014(H26)年の 418 億円から 2016(H28)年には 485 億円と 16%増加しています。

工業では、東京圏への近接性や広域交通網の利便性を活かした栃木市の千塚産業団地、小山市の小山工業団地、下野市の石橋第一～第三工業団地、野木町の野木工業団地などの基盤整備が行われてきました。製造品出荷額等は、北関東自動車道の全線供用など広域的な高速交通ネットワークが拡充されたことなどにより増加傾向で推移し、2016(H28)年には 22,524 億円に達しています。

商業では、商業販売額が 2004(H16)年の 9,872 億円から 2014(H26)年には 8,219 億円と 16.7%減少しています。

【産業別就業者数】

都市計画区域	2005(H17)年産業別就業者数(人)				2015(H27)年産業別就業者数(人)				2005(H17)年-2015(H27)年増加割合			
	総数	第1次	第2次	第3次	総数	第1次	第2次	第3次	総数	第1次	第2次	第3次
小山栃木都市計画区域	204,606	13,625	68,246	122,735	194,144	10,313	64,364	119,467	△ 5.1%	△ 24.3%	△ 5.7%	△ 2.7%
栃木県	1,006,398	69,344	331,774	605,280	928,161	53,177	296,120	578,864	△ 7.8%	△ 23.3%	△ 10.7%	△ 4.4%

(国勢調査)

【産業別構成比】

都市計画区域	2005(H17)年産業構成率			2015(H27)年産業構成率			構成割合の推移 (2015(H27)年-2005(H17)年)		
	第1次	第2次	第3次	第1次	第2次	第3次	第1次	第2次	第3次
小山栃木都市計画区域	6.7%	33.4%	60.0%	5.3%	33.2%	61.5%	△ 1.3%	△ 0.2%	1.5%
栃木県	6.9%	33.0%	60.1%	5.7%	31.9%	62.4%	△ 1.2%	△ 1.1%	2.2%

(国勢調査)

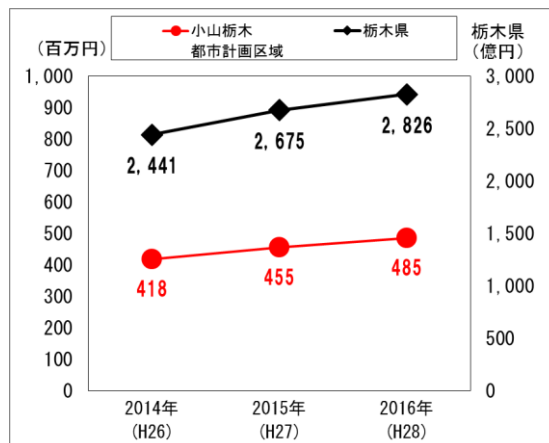
注)四捨五入のため、合計しても 100%にならない場合がある。

【農業産出額】 (百万円)

	2014 (H26)年	2015 (H27)年	2016 (H28)年
栃木市	16,890	18,000	18,830
小山市	12,140	13,490	14,400
下野市	11,080	12,030	13,150
野木町	1,710	1,960	2,160
小山栃木 都市計画区域	41,820	45,480	48,540
栃木県	244,130	267,470	282,580

(市町村別農業産出額(推計値))

注) 小山栃木都市計画区域を構成する市町の現在の行政区
域で集計している。

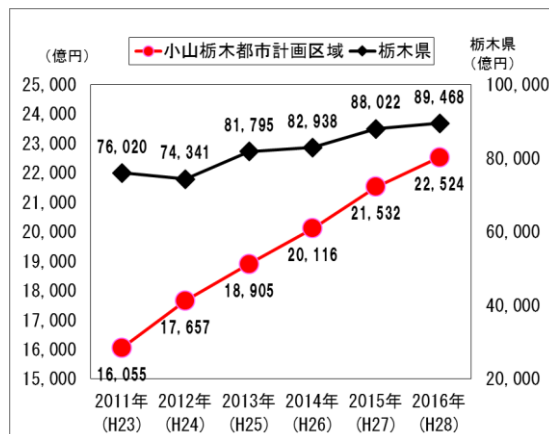


【製造品出荷額等】 (億円)

	2011 (H23)年	2012 (H24)年	2013 (H25)年	2014 (H26)年	2015 (H27)年	2016 (H28)年
栃木市	5,426	7,807	8,562	8,982	11,050	10,922
小山市	7,870	7,006	7,296	8,139	7,500	8,759
下野市	1,593	1,691	1,833	1,747	1,480	1,581
野木町	1,165	1,152	1,213	1,248	1,502	1,263
小山栃木 都市計画区域	16,055	17,657	18,905	20,116	21,532	22,524
栃木県	76,020	74,341	81,795	82,938	88,022	89,468

(工業統計、経済センサス活動調査)

注) 小山栃木都市計画区域を構成する市町の現在の行政区
域で集計している。

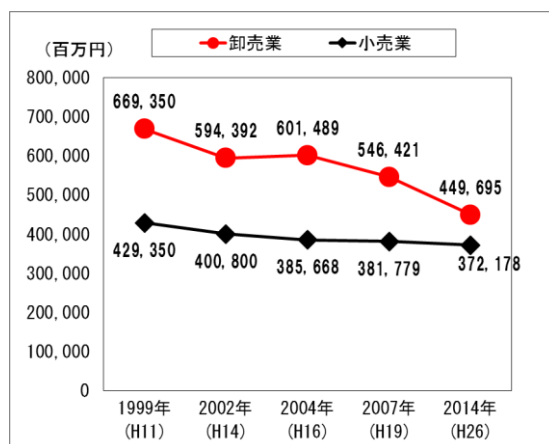


【商業販売額(卸売業・小売業)】 (百万円)

	1999 (H11)年	2002 (H14)年	2004 (H16)年	2007 (H19)年	2014 (H26)年
卸売業	669,350	594,392	601,489	546,421	449,695
小売業	429,350	400,800	385,668	381,779	372,178
計	1,098,700	995,192	987,157	928,200	821,873
栃木県	6,055,821	5,646,459	5,472,396	5,650,311	4,565,415

(商業統計)

注) 小山栃木都市計画区域を構成する市町の現在の行政区
域で集計している。



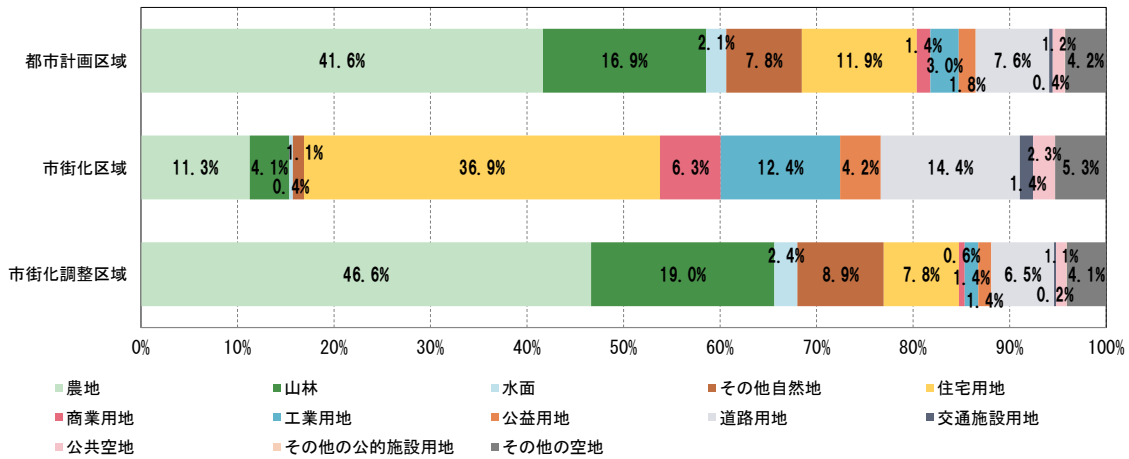
③ 土地利用の状況

都市計画区域内の土地利用状況では、農地や山林など自然的な土地利用が 68.4%を占め、住宅・商業・工業用地、公益用地や道路用地などの都市的な土地利用は 31.6%となっています。

市街化区域内の土地利用状況では、住宅・商業・工業用地が 55.6%、公益用地や道路用地などが 22.3%、農地や山林、その他の空地などのいわゆる低未利用地は 20.7%を占めています。市街化区域内の低未利用地については、農地や山林は減少していますが、駐車場や空き地などのその他の空地については年々増加しており、2011(H23)年は 336ha であったものが 2016(H28)年には 430ha と、5年間で約 94ha 増加しています。

住宅については、住宅総数の増加とともに空き家数も増加しており、空き家率は 2008(H20)年に 13.7%だったものが、2013(H25)年には 14.2%と、5年間で約 0.5%増加しています。

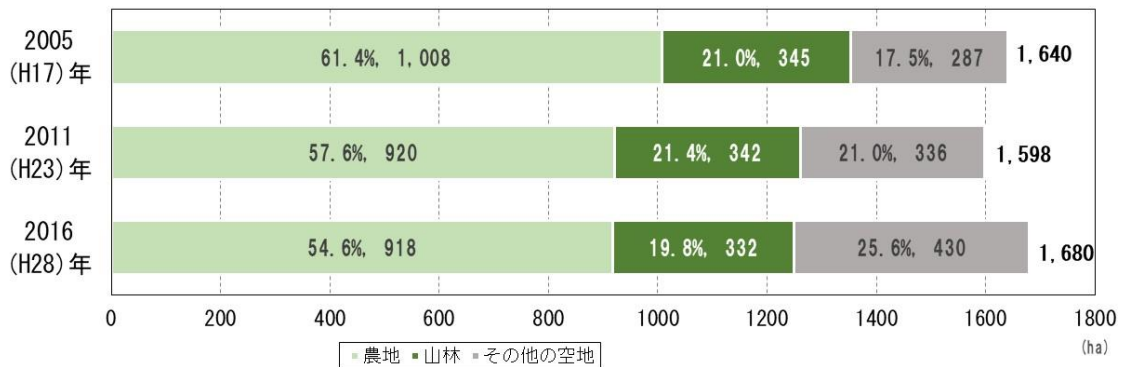
【土地利用現況別構成比】



(2016 年度都市計画基礎調査)

注) 四捨五入のため、合計しても 100%にならない場合がある。

【低未利用地等の推移】



(2016 年度都市計画基礎調査)

注) 四捨五入のため、合計値が一致しない場合がある。

【住宅数及び空き家数の推移】

	2008 (H20) 年			2013 (H25) 年		
	住宅数	空き家数	空き家率	住宅数	空き家数	空き家率
栃木市	56,660	7,140	12.6%	63,200	8,250	13.1%
小山市	69,410	10,620	15.3%	72,600	10,550	14.5%
下野市	22,550	2,800	12.4%	25,470	3,880	15.2%
野木町	9,740	1,070	11.0%	11,500	1,780	15.5%
小山栃木都市計画区域	158,360	21,630	13.7%	172,770	24,460	14.2%
栃木県	825,630	125,300	15.2%	870,590	142,400	16.4%

(住宅・土地統計調査)

④ 都市基盤施設及び公共交通の状況

本区域は、JR東北新幹線、JR東北本線、JR両毛線、JR水戸線、東武日光線、東武宇都宮線の鉄道路線や各種バス路線に加え、東北縦貫自動車道、北関東自動車道、(国)4号、新4号国道、(国)50号などを軸とした広域的な交通ネットワークが形成されています。また、下野市、上三川町、壬生町の連携による広域バス導入等の取り組みが進められています。

都市施設の整備率は、都市計画道路が76.4%、都市計画公園・緑地が91.9%、都市計画下水道が77.3%と整備が進められています。今後も土地利用と整合を図りながら都市施設の整備を促進していくことが必要です。

公共交通のサービス圏内に居住する人口の割合(公共交通カバー率)は98.4%と、県平均の91.2%より高い状況にあります。

【都市施設整備状況】

	都市計画道路 (km)			都市計画公園・緑地 (ha)			都市計画下水道 (ha)		
	計画	整備済	整備率	計画	供用済	供用率	計画	供用済	供用率
小山栃木都市計画区域	360.5	275.5	76.4%	1,445.7	1,328.8	91.9%	10,770	8,328	77.3%

整備済=改良済+概成済

(2015年度都市計画現況調査)

【公共交通サービス圏の状況】

	公共交通カバー率	総人口	サービス圏人口
		(人)	(人)
栃木市	100.0%	159,211	159,211
小山市	95.9%	166,760	160,005
下野市	100.0%	59,431	59,431
野木町	100.0%	25,292	25,292
小山栃木都市計画区域	98.4%	410,694	403,939
栃木県	91.2%	1,974,255	1,800,453

(とちぎの公共交通(平成30年度版))

注) 公共交通カバー率: 公共交通のサービス圏域(鉄道: 駅から1.5km、路線バス: バス停から300m、デマンド交通(区域運行): 運行範囲)に含まれる人口の総人口に対する割合

(3) 本都市計画区域の広域的な位置付け

本区域は、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となっています。

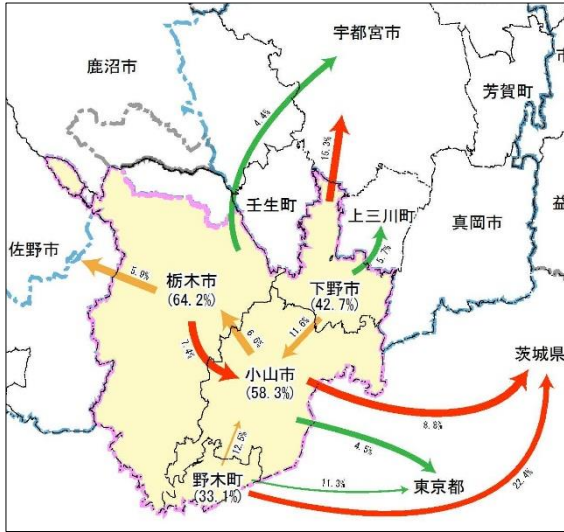
通勤・通学による人口動態においては、東京都や隣接する茨城県、宇都宮都市計画区域及び足利佐野都市計画区域と、購買動向による商圈においては、茨城県や宇都宮都市計画区域、足利佐野都市計画区域との結びつきが強い状況にあります。

商業における商品総合での自区域内買い物率は、89.8%と自区域内で概ね生活機能が確保されており、高次医療が可能な医療機能や、大学等の教育機能なども充実していることから、周辺都市の都市機能を補完する区域となっています。

このことから、本区域は栃木市中心市街地、J R 小山駅周辺及びJ R 自治医大駅周辺を核として、利便性の高い公共交通や都市機能が集積した、県南地域を代表する拠点都市として、東京都や隣接する茨城県、宇都宮都市計画区域及び足利佐野都市計画区域と広域的な連携を図っていく区域と位置付けられます。

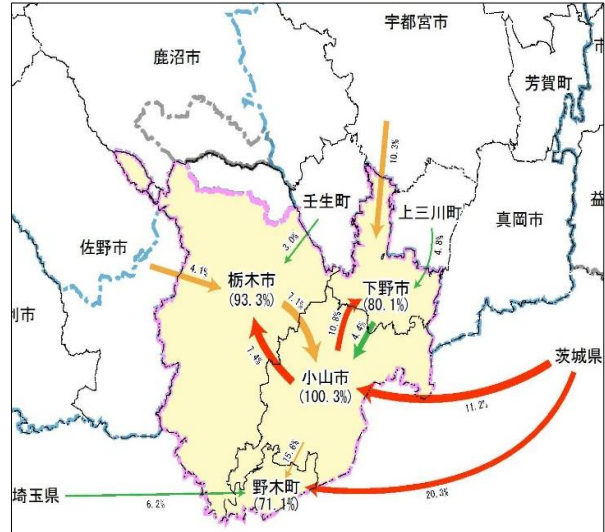
【通勤・通学及び購買動向】

通勤・通学(流出)



※()内は自市町に居住する通勤・通学者のうち自市町内に通勤・通学している人の割合を示す。

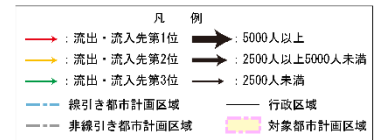
通勤・通学(流入)



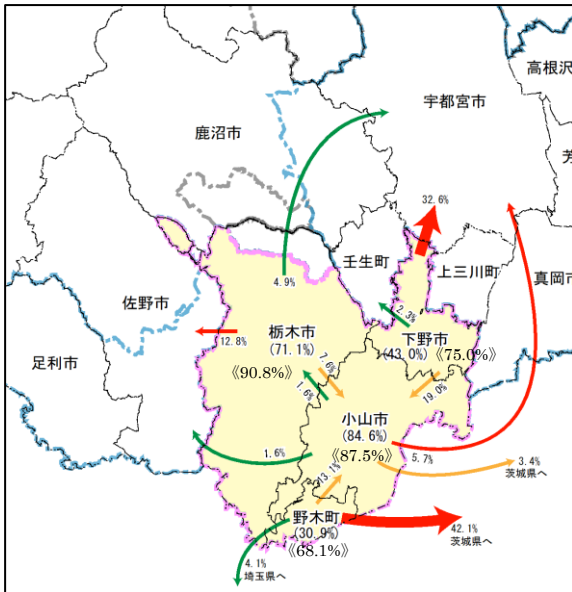
※()内は自市町に居住する通勤・通学者に対する自市町内に通勤・通学している人の割合を示す。

出典) 2015年度国勢調査

注) 現在の行政区域における流動状況である。



買い物率(購買動向(流出))



※()内は自市町に居住者のうち、自市町内で買い物をしている人の割合を示す。

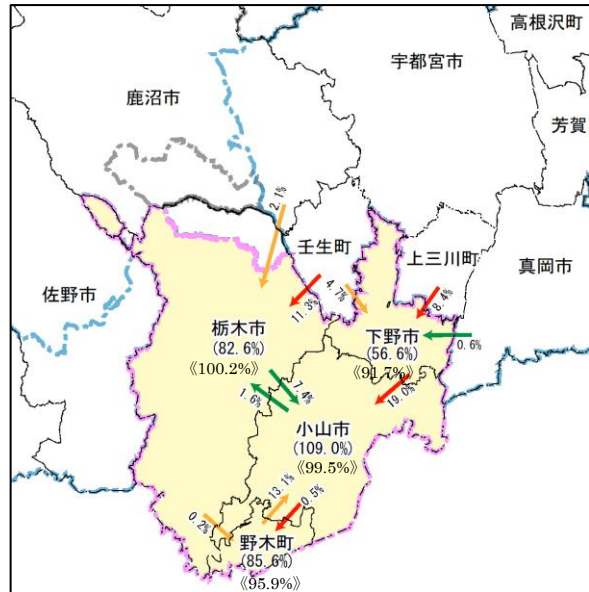
※《 》内は自市町の居住者のうち、自市町内で食料品の買い物をしている人の割合を示す。

出典) 2015年度地域購買動向調査(栃木県)

注) 現在の行政区域における流動状況である。

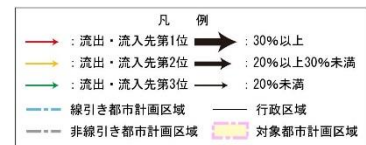
ただし、栃木市においては、旧西方町を除いている。

買い物率(購買動向(流入))



※()内は自市町の居住者に対する自市町内で買い物をしている人の割合を示す。なお、小山栃木都市計画区域全域では、89.8%である。

※《 》内は自市町の居住者に対する自市町内で食料品の買い物をしている人の割合を示す。なお、宇都宮都市計画区域では、98.4%である。



(4) 本都市計画区域の課題

本都市計画区域の課題は次のとおりです。

① 役割に応じた拠点づくりの強化

本区域の市街化区域内人口は、増加傾向にありましたが、今後、減少していくことが推計されています。また、高齢者の人口は、増加が見込まれており、中山間地域のみならず市街地においても、地域コミュニティの維持が困難となっていくことが懸念されます。

あわせて、居住人口の減少や空き家、空き地等の低未利用地が増加などによる都市のスポンジ化や都市の空洞化により、都市の活力や魅力の低下が懸念されます。

人口減少・超高齢社会が進行し、現状のまま推移した場合、人口密度の希薄化により、既存の市街地にある店舗等は利用者の減少による廃業等が進むなど、日常生活の利便性がますます低下していくことが予想されます。

このため、市街地の規模や役割に応じた都市機能を集積させることにより拠点づくりを強化し、誰もが暮らしやすい都市づくりを進めていくことが必要となっています。

② 交通ネットワークの強化

本区域では、栃木市、小山市、下野市、野木町において様々な特性を持った市街地が広範囲に分布しています。このため、拠点地区となる市街地や集落、周辺都市との連携強化により、都市機能を効率的に利活用していくことが課題となっています。

また、自動車を運転できない高齢者などの交通弱者は、自立した日常生活を送ることが困難になることが懸念されます。このため、公共交通ネットワークの連携を強化し、誰もが安全でスムーズに移動できる都市づくりを進めていくことが必要です。

さらに、平常時や災害時を問わない安定した物資輸送ができる道路ネットワークの強化が求められています。

③ 都市経営の効率化

人口減少・超高齢社会の進行により、医療・福祉などの社会保障費が増大する一方で、生産年齢人口の減少による都市活動の低下や税収の減少が懸念されています。

本区域は、一定の公共交通は整備されているものの、鉄道やバスの公共交通利用率が低いことから、維持・運行費用の負担が増加しています。また、ICTの普及に伴う電子商取引（EC）の市場拡大など、端末物流への負担の増加も見込まれます。

このため、環境コストや都市経営コストの増加へ配慮した、持続可能で効率的な都市づくりを進めていくことが必要です。

④ 新技術の活用

地球温暖化に伴う気候変動やエネルギー需給の変化などの環境問題へ対応するため、都市活動におけるCO₂排出量の削減や省エネルギー化の促進が求められています。

また、拠点形成や交通ネットワークの強化、さらなる都市経営の効率化が求められる中、これまで取り組んできた施策をさらに推進するため、新技術を活用した環境にもやさしいスマートな都市づくりを進めていくことが必要です。

⑤ とちぎの魅力や強みを活かした都市づくり

本区域は、多くの鉄道路線や広域道路網により東西、南北の連携軸が構築されており、小山市はＪＲ東北新幹線、ＪＲ東北本線とＪＲ両毛線、ＪＲ水戸線の交通結節点になっています。これらの充実した広域交通網を活用しながら、東京圏や隣接する群馬県、茨城県、宇都宮都市計画区域、足利佐野都市計画区域などとの連携を強化し、都市機能の充実や産業の集積による活力ある都市づくりを進めていくことが必要です。

また、思川や巴波川、渡良瀬川、鬼怒川をはじめとする河川緑地、渡良瀬遊水地やその周辺の丘陵地及び良好な景観を有する平地林や農地などの豊かな自然環境、多くの文化財や栃木市嘉右衛門町伝統的建造物群保存地区に代表される歴史的なまちなみなどの地域資源を活かし、人と自然環境が共生した魅力ある都市づくりを進めていくことが必要です。

さらに、人口減少が進行するなか、魅力や強みを活かした都市づくりを進め、定住人口の確保や関係人口・交流人口を増加させることが求められています。

市街地内の農地や平地林については、人口減少に伴い宅地としての利用需要の低下が見込まれることから、今後は必要に応じて保全し、適切な利活用を図ることが求められています。

1-3 都市づくりの基本理念

今後、本格的な人口減少・超高齢社会においても、高齢者をはじめ誰もが快適・便利に暮らしやすい、また環境にもやさしく、効率的な都市経営を図るため、以下の基本理念のもと、持続可能で賢い都市づくりを進めていきます。

(1) 誰もが暮らしやすくコンパクトな都市づくり

本区域においては、徒歩や自転車などで移動できる範囲で、商業や医療、福祉、教育、金融、公共施設など日常生活に必要なサービスを誰もが手軽に受けられるように、市街地の規模や役割に応じた都市機能の集積を図るとともに、まちなかへの居住（集住）の誘導を促進し、誰もが暮らしやすくコンパクトな都市づくりを進めていきます。

また、安全で安心して暮らすことができるように、重要な公共施設等や居住について災害リスクの低い地域へ誘導するなど、防災・減災や災害発生時における応急対策、更には速やかな復旧・復興などを可能とする災害に強い都市づくりを進めていきます。

特に、本区域は隣接県を含めた広域的な交通の要衝に位置していることから、栃木市中心市街地、JR小山駅周辺及びJR自治医大駅周辺における都市機能の活用と強化により拠点性を高めるとともに、これらの拠点間相互の連携を強化することにより県南地域を牽引するスマートな都市づくりを進めていきます。

(2) 誰もが安全でスムーズに移動できる都市づくり

鉄道やバスなどの公共交通を基本に地域のニーズに応じた交通ネットワークを形成し、拠点地区間や周辺都市との連携強化を図るとともに、拠点内においても交通ネットワークの充実を図ります。

歩行者や自転車などの利用環境の向上、自動運転などの新技術の活用、MaaSの実現など、多様な分野との施策連携により誰もが安全でスムーズに移動し、生き活きと社会参加ができるスマートな都市づくりを進めていきます。

これらのネットワークを活用し、各拠点地区の都市機能の広域利用や相互補完による効率的な都市づくりを進めていきます。

(3) 持続可能で効率的な都市づくり

都市機能の再配置にあわせた公共施設等の再編・集約や、社会資本ストックの長寿命化など効率的で効果的な公共投資により、増大する都市経営コストを低減し、持続可能で効率的な都市づくりを進めていきます。

また、日常生活に必要な都市機能の確保や安全で安心して利用できる歩行環境の確保、公共交通の利用環境の向上を図ることなどにより、高齢者等が外出する機会の増加や社会参加を促し、誰もが健康で生き活きと過ごすことのできる都市づくりを進めていきます。

(4) 新技術を活用した環境にもやさしいスマートな都市づくり

エネルギー需給の変化や地球規模での環境問題への対応、拠点形成やネットワークの強化及び都市経営の効率化など、SDGsの理念を踏まえ、持続可能で人にも環境にもやさしいスマートな都市づくりを進めていきます。

都市機能の集約や公共交通の利用促進などにより、都市活動におけるエネルギーの消費やCO₂の発生を抑制するとともに、未利用・再生可能エネルギーの有効活用や省エネ技術・情報通信技術の導入など、様々なまちづくりの分野において、新技術を活用して、生活サービスの向上や都市経営の効率化が図られたスマートシティの実現を目指していきます。

(5) とちぎの魅力や強みを活かした都市づくり

首都圏への近接性や東北縦貫自動車道・北関東自動車道などの高速道路、(国)4号などの主要幹線道路などによる広域交通網を活かし、新たな産業の集積や既存産業基盤の維持・充実、首都圏の食糧基地ともいわれる農業の振興を図り、活力ある都市づくりを進めていきます。

また、豊かな自然環境や景観、歴史・文化、食や地域イベントなどの地域資源を有効活用しながら、個性的で魅力ある都市づくりを進めていきます。

さらに、市街地内の農地等は防災・交流・学習・景観形成などの多面的な機能を発揮する場として、都市に居住する人々がその恵みを楽しむよう保全・活用していきます。

1-4 本区域の将来都市構造

本区域は、東西方向や南北方向に広域的な交通ネットワークが形成されている居住機能、商業・業務機能、産業機能が集積した県南地域を代表する区域です。

また、渡良瀬遊水地や思川などの豊かな自然環境や、蔵の街並みを形成する歴史的建造物、祇園城跡、下野薬師寺跡など多くの地域資源を有する、個性的で魅力がある区域でもあります。

こうした都市の魅力や強みを活かしつつ、快適・便利に暮らしやすく、環境にもやさしい効率的な都市経営を図り、持続可能で賢い都市づくりを推進させ、多核ネットワーク型の都市構造「とちぎのスマート+コンパクトシティ」を目指します。

1-5 地域ごとの市街地像

(1) 拠点地区

市街地の規模や役割に応じて、必要な都市機能を集積した拠点地区（広域拠点、地域拠点、生活拠点、産業拠点、観光レクリエーション拠点）づくりを進めるとともに、拠点地区間や周辺都市との連携により、都市機能の効率化を図ります。

① 広域拠点地区

都市機能や人口の集積を一層促進し、高度で複合的な土地利用を図るとともに、商業や医療、公共公益施設などの都市機能を、周辺都市と共有、利活用できるよう、公共交通を基本とした交通ネットワークを充実・強化する「広域拠点地区」として次の地区を位置付けます。

○ J R 栃木駅・東武栃木駅から東武新栃木駅にかけての栃木市中心市街地、J R 小山駅周辺地区、J R 自治医大駅周辺地区

② 地域拠点地区

徒歩や自転車で移動可能な範囲に日常生活機能と居住機能を集積させ、人口密度を維持していくとともに、必要な都市機能の維持・充実や、日常生活の利便性の向上を図る「地域拠点地区」として次の地区を位置付けます。

○ 栃木市の東武家中駅、東武新大平下駅、東武藤岡駅、J R 岩舟駅、小山市の J R 間々田駅、下野市の J R 石橋駅、J R 小金井駅及び野木町の J R 野木駅の各駅周辺地区

③ 生活拠点地区

日常生活に必要な店舗や診療所などの生活利便施設の確保や、公共交通の充実などにより生活の利便性の向上を図る「生活拠点地区」として次の地区を位置付けます。

○ 広域拠点地区や地域拠点地区周辺に形成された住居系市街地や、小山市の J R 思川駅周辺地区、羽川地区、喜沢地区、犬塚・中久喜地区、城南地区、栗宮地区、雨ヶ谷・横倉新田地区、下野市の南河内地区、その他概ね小学校区などの規模でコミュニティの中心となる地区 など

④ 産業拠点地区

周辺環境に配慮しながら、研究開発機能や、流通業務機能を含む産業の集積を図る「産業拠点地区」として次の地区などを位置付けます。

【産業拠点地区】

市町名	産業拠点
栃木市	栃木 I C 周辺地区、千塚産業団地、皆川城内産業団地・皆川城内工業地地区、野州平川地区・平川地区、惣社東産業団地、大森地区、大光寺工業団地、都賀 I C 周辺地区、新大平下駅周辺地区、大平工業団地、大平みずほ企業団地、西前原工業団地、中根産業団地、太田・静地区、岩舟工業団地
小山市	小山工業団地、小山第二工業団地・小山第四工業団地、小山南工業団地、小山外城工業団地、グリーンタウン小山南、小山第三工業団地・流通工業団地、小山市梁工業団地・小山東部産業団地・小山東工業団地・小山東部第二工業団地、犬塚地区、泉崎・城東地区、テクノパーク小山南部
下野市	石橋第一・第二工業団地、石橋第三工業団地、柴工業団地、西坪山工業団地・下坪山工業団地
野木町	野木工業団地、野木東工業団地、野木第二工業団地

⑤ 観光レクリエーション拠点地区

自然環境や歴史・文化的な地域資源を活かして、広域的な観光の集客や多様な余暇活動を支える場とするなど魅力向上を図る「観光レクリエーション拠点地区」として次の地区を位置付けます。

- 太平山、栃木市中心市街地に残る歴史的な街並みやかかしの里、渡良瀬遊水地やみかも山公園（県南大規模公園）、つがの里（ファミリーパーク）、天平の丘公園、摩利支天塚・琵琶塚古墳、城山公園・小山御殿ひろば公園 など

(2) 基盤構造

必要な都市機能を集積した拠点地区を形成するとともに、拠点地区間や宇都宮市などの周辺都市、さらには県内外の主要都市との連携を強化し、多核ネットワーク型の都市を構築します。

① 広域連携軸

県内外の主要都市との広域的な移動や連携の促進を図る軸として位置付けます。

- 鉄道・バス等： J R 東北新幹線、 J R 東北本線、 J R 両毛線、 J R 水戸線、東武日光線、東武宇都宮線、高速バス、路線バス
- 道路： 東北縦貫自動車道、北関東自動車道、(国) 4 号、新 4 号国道、(国) 50 号、(国) 293 号、(国) 352 号、(主) 宇都宮亀和田栃木線、(主) 栃木小山線

② 都市間連携軸

広域拠点地区の形成や、周辺都市との移動や連携の促進を図る軸として位置づけます。

- 鉄道・バス等： J R 東北本線、 J R 両毛線、 J R 水戸線、東武日光線、東武宇都宮線、路線バス

- 道 路：(主)宇都宮栃木線、(主)佐野古河線、(主)栃木藤岡線、
(主)小山壬生線、(主)栃木粕尾線、(主)小山環状線、
(主)宇都宮結城線、(主)岩舟小山線、(主)栃木二宮線、
(主)藤岡乙女線、(主)明野間々田線、(主)桐生岩舟線、
(主)羽生田上蒲生線、(主)栃木佐野線、(一)栃木環状線

③ 都市内連携軸

地域拠点地区、生活拠点地区の形成や、拠点地区間や周辺地域との移動や連携の促進を図る軸として位置づけます。

- 鉄道・バス等：JR東北本線、JR両毛線、東武日光線、東武宇都宮線、路線バス

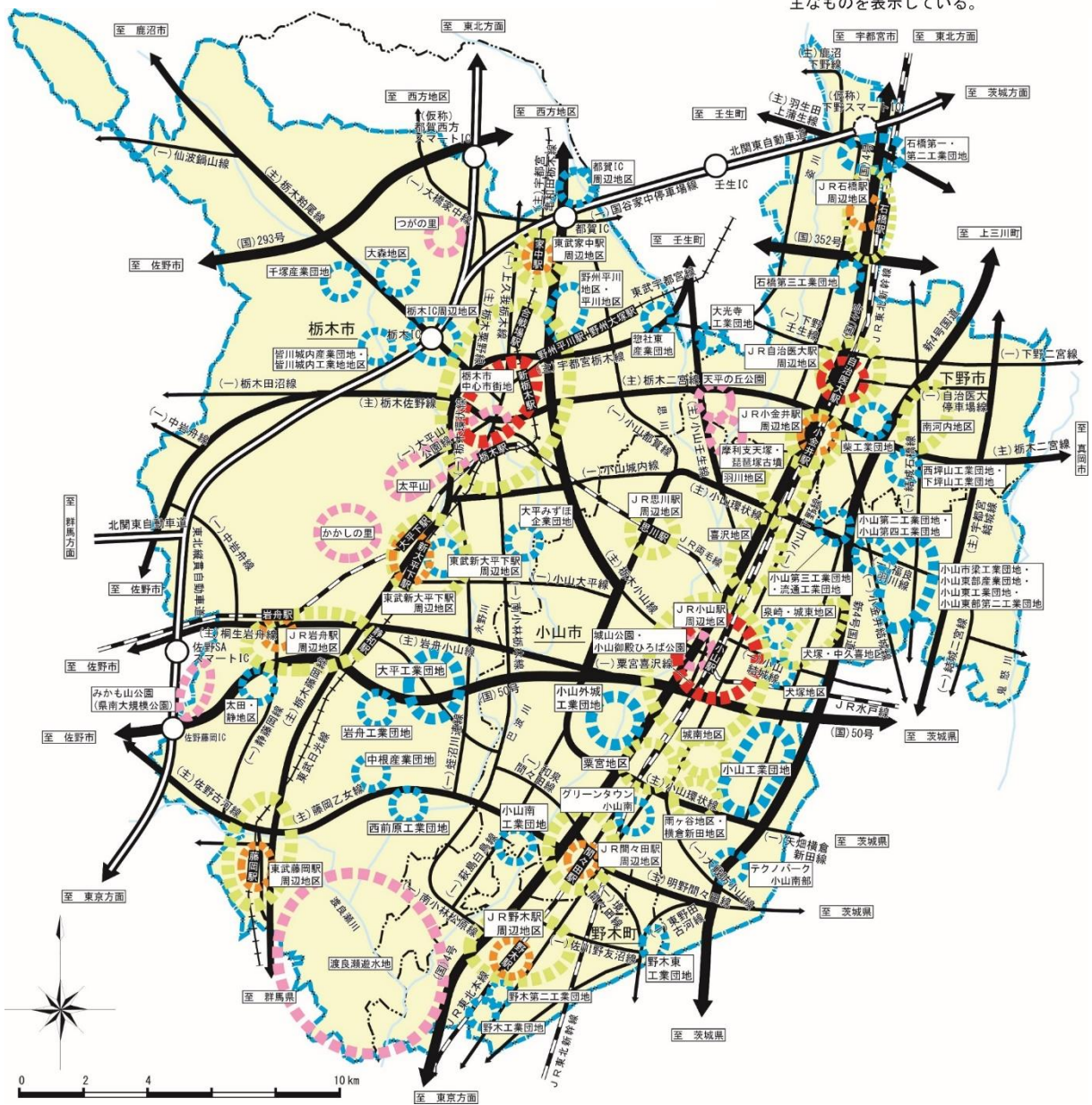
- 道 路：(主)栃木栗野線、(主)鹿沼下野線、(一)小山下野線、
(一)栃木田沼線、(一)結城石橋線、(一)小金井結城線、
(一)南小林栃木線、(一)和泉間々田線、(一)静藤岡線、
(一)萩島白鳥線、(一)南小林松原線、(一)下野壬生線、
(一)境間々田線、(一)大戦防小山線、(一)結城二宮線、
(一)福良羽川線、(一)小山城内線、(一)蛭沼川連線、
(一)小山結城線、(一)栗宮喜沢線、(一)大橋家中線、
(一)矢畑横倉新田線、(一)東野田古河線、(一)小山都賀線、
(一)下野二宮線、(一)小山大平線、(一)仙波鍋山線、
(一)国谷家中停車場線、(一)大平山公園線、(一)中岩舟線、
(一)佐川野友沼線、(一)自治医大停車場線、
その他各拠点地区内の主要な都市計画道路及び環状道路 など

その他、都市内連携軸となる主要な市町道などについては、各市町が策定する「都市計画マスタープラン」などで位置づけます。

【将来市街地像図】

凡 例		
行政界	-----	
都市計画区域界	▬▬▬▬	
鉄道	≡≡≡≡	
道路	広域連携軸	▬▬▬▬
	都市間連携軸	▬▬▬▬
	都市内連携軸	▬▬▬▬
広域拠点地区	○●○●	
地域拠点地区	○●○●	
主な生活拠点地区	○●○●	
産業拠点地区	○●○●	
観光レクリエーション拠点地区	○●○●	

(注) 図面はおおむねの位置を記入している。
都市内連携軸を構成する道路については
主なものを表示している。



2. 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

2-1 区域区分の決定の有無

本都市計画区域においては、区域区分を定めることとします。

本区域の都市の評価を行った結果、区域区分を定めてきたことにより都市機能や人口の集積が認められること、また、区域区分を廃止した場合には市街化調整区域に無秩序に市街地が拡散するおそれがあることから、引き続き「区域区分」を定める必要性が高いと判断しました。

【都市の評価の観点】

区域区分は、1970(S45)年に定められ、市街化調整区域における無秩序な市街化を抑制し、適切な市街化の誘導を図るという重要な役割を果たしてきました。

今後、人口減少や都市機能の低下が見込まれる中においては、「とちぎのスマート＋コンパクトシティ」の実現に向けて、引き続き市街地の拡大を抑制し、人口や都市機能の集積により、集約型の都市を目指すことが求められていることから、「①区域区分を定めてきた効果」「②区域区分を廃止した場合の影響」の観点から、都市の評価を行いました。

【評価の概要】

① 区域区分を定めてきた効果

本区域においては、都市計画区域内における市街化区域内の人口や、人口割合、人口密度、世帯数が増加傾向にあり、区域区分制度により集積度の高いまとまりのある拠点市街地が形成されています。

本区域における公園緑地の整備率は、本県平均を上回っており、良好な市街地環境が形成されています。

② 区域区分を廃止した場合の影響

市街化区域内の人口が増加しており、人口集中地区(D I D)面積も拡大していることから、市街地規模が拡散する可能性が高く、今後とも計画的な土地利用の誘導を図る必要があります。

市街化区域内で市街化調整区域に近接した地域においては、人口や世帯数の増加が見受けられるため、区域区分を廃止した場合には、これらの開発が市街化調整区域に拡散し、無秩序な市街地の拡大が生じることが懸念されます。

2-2 区域区分の方針

(1) 概ねの人口

本区域の将来における人口を次のとおり想定します。

都市計画区域内人口		市街化区域内人口	
2015(H27)年 (基準年)	2025(R7)年 (基準年の10年後)	2015(H27)年 (基準年)	2025(R7)年 (基準年の10年後)
404,526人	389,840人	278,887人	273,700人

注) 市街化区域内人口は、保留された人口を含むものとします。

(2) 産業の規模

本区域の将来における産業の規模を次のとおり想定します。

年次 区分	2015(H27)年 (基準年)	2025(R7)年 (基準年の10年後)
工業出荷額	21,005億円	24,460億円
卸小売販売額	8,090億円	6,681億円
第1次産業	9,899人	8,159人
第2次産業	63,306人	56,231人
第3次産業	117,778人	113,706人

注) 記載の数値は小山栃木都市計画区域を構成する市町で集計している。

ただし、栃木市の旧西方町の行政区域は除く。

(3) 市街化区域の概ねの規模及び現在市街化している区域との関係

本区域における人口、産業の見通しに基づき、かつ市街化の現況及び動向を考慮したうえで、2015(H27)年時点で市街化している区域及び概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域を市街化区域とすることとし、概ねの規模を次のとおり定めます。

年次	2025(R7)年 (基準年の10年後)
市街化区域面積	概ね 8,259 ha

注) 市街化区域面積は、2020(R2)年時点における人口の保留フレームに対応する市街化区域面積を含まないものとする。

3. 主要な都市計画の決定の方針

3-1 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

(1) 本区域における土地利用の考え方

拠点地区への都市機能の集積を図りながらまちなかへの居住を誘導し、暮らしやすくコンパクトな都市づくりを推進するため、空き家や空き地、公的不動産などの既存ストックの有効活用により都市のスポンジ化へ対応するとともに、都市施設などの整備と整合した計画的な土地利用を図ります。また、広域拠点地区や地域拠点地区においては、人口の集積による賑わいの創出を図るため、商業・業務・居住機能などが調和し、複合化された土地利用を図ります。

地区の特性や土地利用の動向、また、周辺の土地利用や都市基盤の整備状況などを踏まえ、土地区画整理事業などの面的整備や用途地域の見直し、地区計画等を活用しながら、適切な土地利用を図ります。

また、都市構造に大きな影響を与える大規模集客施設については、郊外部への立地を抑制し市街化区域内への誘導を図ります。

(2) 主要用途の配置の方針

① 住宅地

住宅地は、周辺土地利用などを考慮した良好な環境や、公共公益施設、医療・福祉、商業サービスなどの都市機能、並びに鉄道・バスなどの公共交通の利便性が確保され、集約的な都市構造の実現に寄与する地区を基本に配置します。

広域拠点地区については、中高層の共同住宅による高度利用などにより、まちなかへの居住を促進し、中心市街地の賑わいの創出を図ります。

地域拠点地区及び広域拠点地区・地域拠点地区周辺の生活拠点地区においては、既存の都市基盤を活かしつつ、日常生活に必要な機能や居住機能が集積する良好な住環境の形成を図ります。

また、住宅地の外延化や市街地内のスポンジ化を抑制し、コンパクトな市街地の形成を図るため、拠点地区内の空き地などの低未利用地、空き家や公的不動産などの既存ストックの有効活用を図ります。

栃木市では、概ね環状道路周辺やその内側の地区、栃木駅南部地区、西部地区、東部地区、総合運動公園前地区、(主)栃木藤岡線沿いの下皆川地区や富田地区、西野田地区、(主)栃木藤岡線周辺の藤岡地区や西部地区、荒立北地区、(主)宇都宮亀和田栃木線沿いの合戦場地区や家中地区、大柿地区、(一)桐生岩舟線沿いの静地区や静和地区などに住宅地を配置します。

小山市では、概ね環状道路周辺やその内側の地区、(国)4号周辺などに住宅地を配置します。

下野市では、石橋・下古山地区、J R 石橋駅東地区、仁良川地区、(国) 4 号周辺、J R 小金井駅周辺、J R 自治医大駅周辺などに住宅地を配置します。

野木町では、丸林地区、友沼地区、新橋地区、潤島地区などに住宅地を配置します。

② 商業地

商業地は、都市の動向や超高齢社会への対応、鉄道・バス、道路などの交通基盤の状況を考慮しながら、都市の賑わいを創出する都市的商業地、日常の利便性を確保するための日常的商業地を、拠点地区を中心に必要な規模を適切に配置します。配置にあたり、都市的商業地では子どもや高齢者などの交通手段の確保、日常的商業地では徒歩や自転車で移動できる範囲でサービスが受けられるような配慮をしていきます。

広域拠点地区である栃木市中心市街地の J R 栃木駅・東武栃木駅北口周辺や栃木大通り周辺、小山市の J R 小山駅西口周辺及び駅東口周辺、下野市の J R 自治医大駅周辺に都市的商業地を配置します。

地域拠点地区における栃木市の東武家中駅、東武新大平下駅、東武藤岡駅、J R 岩舟駅、小山市の J R 間々田駅、下野市の J R 石橋駅、J R 小金井駅及び野木町の J R 野木駅の各駅周辺に日常的商業地を配置します。

また、新たに大規模市街地整備を行う地区では、地区内及び周辺の需要に対応する日常的商業地を配置します。

栃木市の(主)栃木藤岡線、小山市の(国) 4 号、(国) 50 号沿いや環状機能を有する道路の沿道では、市街地との役割分担を図りながら沿道サービス型商業地を適切に配置します。

③ 業務地

業務地は、都市活動全般にわたる都市機能が集積する広域拠点地区や地域拠点地区を中心に配置・誘導します。研究開発機能などの業務機能については、工業地においても適切に配置・誘導します。

広域拠点地区である栃木市中心市街地の J R 栃木駅・東武栃木駅北口周辺及び栃木大通り周辺、小山市の J R 小山駅西口周辺及び駅東口周辺、下野市の J R 自治医大駅周辺では、都市中心部におけるオフィス機能を有する都市的業務地を配置します。

公共公益施設については、高齢者等の利便性や周辺環境に配慮するとともに、都市の拡散を誘発しないよう拠点地区を中心に適切な位置に配置・誘導します。

④ 工業地

工業地は、産業の高度化への対応と生産活動の効率化を図るため、現在及び将来の工業生産の規模並びに周辺住宅地などに及ぼす影響などを踏まえ、緑地空間などのオープンスペースの確保など周辺環境に配慮しながら配置します。

また、既存工業地の有効活用を図るとともに、新たな工業地の配置にあたっては、交通便利性が高い高速道路の I C や主要な幹線道路周辺、既存工業団地の隣接地などにおいて、良好な就業環境の形成や地域活性化を考慮し、必要規模を適切に配置します。

栃木市の栃木 I C 周辺地区、千塚産業団地、皆川城内産業団地、平川地区、惣社東産業団地、大光寺工業団地、都賀 I C 北地区、大平工業団地、大平みずほ企業団地、西前原工業団地、中根産業団地、岩舟工業団地などに工業地を配置します。

小山市の小山工業団地、小山第二工業団地、小山第四工業団地、小山南工業団地、小山外城工業団地、グリーントウン小山南、小山第三工業団地、流通工業団地、小山市梁工業団地、小山東部産業団地、小山東工業団地、小山東部第二工業団地、テクノパーク小山南部などに工業地を配置します。

下野市の石橋第一から第三工業団地、柴工業団地、西坪山工業団地、下坪山工業団地などに工業地を配置します。

野木町の野木工業団地、野木東工業団地、野木第二工業団地などに工業地を配置します。

既存の工場が集積している栃木市の皆川城内工業地地区、大森地区、野州平川地区、東武新大平下駅周辺地区、太田・静地区、小山市の泉崎地区、城東地区、犬塚地区、上石塚地区などに工業地を配置します。

また、栃木市の栃木インター西地区及び平川地区並びに下野市の西坪山工業団地東地区については、工業地の一部拡大による機能増進を図ります。

⑤ 流通業務地

流通業務地は、物資の流通活動の円滑化を図るため、流通業務施設の集積度及び広域的な交通網などの都市施設の整備状況などを考慮しながら配置します。

栃木市の(主)栃木小山線沿いの栃木卸センター、東北縦貫自動車道栃木 I C 周辺の(主)栃木粕尾線沿い、小山市及び栃木市の(国)50号沿いに流通業務地を配置します。

⑥ 公園・緑地ゾーン

都市の環境向上、景観の保全、災害の防止などの機能を総合的に発揮できるよう、将来の都市化の動向やレクリエーション活動に対する需要を踏まえ、必要な規模を公園・緑地ゾーンとして位置付けます。

⑦ 田園集落ゾーン

市街化調整区域における田園地帯などを、自然環境や営農環境に配慮しつつ集落の維持・保全を図るゾーンとして位置付けます。

⑧ 自然環境保全ゾーン

市街化調整区域における豊かな自然環境や貴重な水辺空間を有する地域などを、将来にわたって保全を図るゾーンとして位置付けます。

(3) 市街地における建築物の密度の構成に関する方針

建築物の密度構成は「とちぎのスマート＋コンパクトシティ」の実現に向け、主要用途ごとの現在の土地利用や都市基盤の現状及び将来の見通しなどを勘案し検討します。

① 住宅地における建築物の密度の構成に関する方針

拠点地区においては、空き家や空き地等既存ストックを活用しながら、必要となる都市機能を維持できる人口密度を確保します。

広域拠点地区では、土地の高度利用及び高密度利用を図り、まちなかへの居住を促進します。

地域拠点地区及び広域拠点地区・地域拠点地区周辺の生活拠点地区では、コンパクトな市街地の形成を目指すため、既存の都市基盤を活かしつつ、良好な居住環境の維持・改善に努めながら中密度利用を図ります。

郊外の生活拠点地区などにおいては、無秩序な拡大を抑制しつつ、地域の多様な生活に配慮した良好な住環境の形成や地域コミュニティの維持に努めます。

② 商業地における建築物の密度の構成に関する方針

広域拠点地区である小山市のＪＲ小山駅周辺地区における商業地では、魅力ある都市的商業地として商業機能の集積を促進するため、市街地再開発事業なども活用しながら土地の高度利用及び高密度利用を図ります。

また、栃木市中心市街地や下野市のＪＲ自治医大駅周辺地区における都市的商業地では、周辺に形成されている住宅地の環境維持・改善に配慮しながら中密度利用を図ります。

地域拠点地区や生活拠点地区に形成されている日常的商業地については、周辺における良好な住宅地の維持・保全を図るため、低密度利用を図ります。

③ 業務地における建築物の密度の構成に関する方針

広域拠点地区である小山市のＪＲ小山駅周辺地区における業務地では、効率の良い業務拠点を形成するため、既存の社会基盤を活かしながら土地の高度利用及び高密度利用を図ります。

④ 工業地における建築物の密度の構成に関する方針

工業専用地域などの工業系用途地域については、工業機能の集積を促進し、周辺環境に配慮した効率的な土地利用を図ります。

(4) 市街地の土地利用の方針

① 土地の高度利用に関する方針

広域拠点地区である小山市のJR小山駅周辺地区については、商業環境の整備と交通結節点としての機能を強化するため、市街地再開発事業などによる土地の高度利用を図ります。特に、JR小山駅西口周辺では、都市基盤の整備を進めながら、合理的な土地利用を図ります。

また、住宅地の外延化を抑制し、コンパクトな市街地を形成するため、広域拠点地区内や近接する住宅地において共同住宅などによる高度利用を図ります。

② 居住環境の改善又は維持に関する方針

良好な住環境を形成するため、土地区画整理事業などにより道路、公園などの整備を進めるとともに、公共公益施設の誘導を図ります。

既成市街地では、公園、道路などの既存都市施設を活かしつつ、地区計画などの活用により良好な居住環境の維持・向上を図ります。

空き家などの既存ストックの適正管理や有効活用を図るため、住民やNPOなどと連携したエリアマネジメントを検討していきます。

住宅地の再整備等にあたっては、耐震、省エネルギー、バリアフリー等に優れた住宅の供給や社会インフラの整備により高齢者等に負担が少ない居住環境を確保します。

公営住宅については、公営住宅等長寿命化計画に基づき、計画的な集約建替えや、個々のストックの状況に応じた耐震、省エネルギー、バリアフリーなどの改良、修繕等を実施し、適正な維持管理をしていきます。

③ 都市内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

栃木市の第2公園周辺などでは、市街化区域内の貴重な緑が残されていることから、今後とも維持・保全に努めます。

寺林や屋敷林、平地林などについても、都市に潤いを与える緑であることから維持・保全に努めます。

また、住宅地と農地が混在している地区においては、住環境と調和を図りつつ、必要に応じて農地の保全や農業の利便性の向上を図ります。

(5) その他の土地利用の方針

優良農地及び山林については、災害防止、自然環境の維持などの観点から、今後ともその保全に努めることとし、無秩序な開発を抑制します。

① 優良な農地との健全な調和に関する方針

土地改良事業の地区をはじめとする思川、渡良瀬川、巴波川、永野川、鬼怒川周辺に広がる優良農地などについては、今後とも保全を図ります。

② 災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針

大雨時における浸水や湛水、土石流、がけ崩れなどによる災害が発生するおそれがある区域においては、安全確保対策を進めるとともに、新たな市街化の抑制を図ります。

③ 自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針

太平山、晃石山、三轟山をはじめとした区域北西部の丘陵地、渡良瀬遊水地などの良好な緑地の保全に努めます。また、自然環境形成上特に必要な区域は、公園、緑地、風致地区などとして保全を図ります。

④ 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

高速道路 I C や幹線道路、駅などの都市基盤を有効活用し、良好な生活環境の維持や産業の振興を促進するために都市計画上で必要となる拠点地区を形成する地区については、具体的な整備の見通しが明らかになった時点で、農林業などとの土地利用調整を行ったうえで市街化区域へ編入し、計画的に市街地の形成を図ります。

市街化調整区域の高速道路 I C 周辺や幹線道路沿線、駅周辺、既存集落などで、産業振興や地域の活力維持が求められる地区では、市街化調整区域の目的に沿った範囲において、地区計画や条例に基づく地域指定などにより一定の開発を許容するものとします。

既存集落の中心となる小さな拠点については、空き地や公的不動産を活用しながら、日常生活に必要なサービス機能を集約し、地域コミュニティの維持を図ります。

【土地利用構想図】

凡 例	
行政界	———
都市計画区域界	———
高速道路	———
国道	———
主要地方道・一般県道 ・市町村道	———
鉄道	———
住宅地	●
商業・業務地	●
工業地・流通業務地	●
公園・緑地ゾーン	●
田園集落ゾーン	●
自然環境保全ゾーン	●
調整区域の地区計画(住居系)	○
調整区域の地区計画(工業系)	○

(注) 図面はおおむねの位置を記入している



3-2 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針

(1) 交通施設の都市計画の決定の方針

① 基本方針

【交通体系の整備の方針】

拠点地区の形成や、拠点地区及び都市間の連携にあたっては、鉄道・バスなどの公共交通ネットワークや歩行者・自転車の利用環境を充実していくとともに、自動運転技術など新技術の導入も踏まえた自動車交通との連携や適切な役割分担を図ることにより総合的な交通体系を構築し、誰もが安全でスムーズに移動できるネットワーク型の都市づくりを進めます。

本区域は、東京と東北地方を結ぶ南北軸と北関東3県を結ぶ東西軸の結節点に位置しており、JR東北新幹線や東北縦貫自動車道、北関東自動車道、新4号国道、(国)50号などの広域連携軸として活用しながら、県内外との広域的な連携強化を図ります。

また、栃木市や小山市を中心に大小様々な拠点地区が形成されています。これらの拠点地区間の連携を強化するため、広域的な連携軸を基軸としながら、既存の鉄道・バスなどの公共交通を活用しつつ、幹線道路網の整備を推進し総合的な交通体系の構築を図ります。

公共交通は、JR東北新幹線やJR東北本線、バス路線などを軸として整備されており、効果的に機能しています。一方、周辺都市間や区域内においては、自家用車が主な移動手段となっており、この発達した公共交通網の利便性をさらに高めるため、公共交通機関相互の連携や交通結節点の強化、地域の実情に応じた交通手段の選択のほか、自動運転技術等の活用により、広域的な交通から身近な生活を支える交通まで多様で面的な交通ネットワークの構築を図ります。

また、歩道や公共交通機関などのバリアフリー化や自転車の利用環境の充実、パーソナルモビリティ等の導入や利用環境の整備を促進し、歩いて暮らせる都市づくりを進めます。

② 主要な施設の配置の方針

【道路】

本区域の道路網は、東北縦貫自動車道や北関東自動車道のほか、小山市中心市街地の南東で交差する南北軸の新4号国道と東西軸の(国)50号などの広域連携軸を中心として、これらと各拠点地区を結ぶアクセス道路や拠点地区間を連携する道路、拠点地区周辺の道路などの都市間・都市内連携軸により構成されています。

広域連携軸については、北関東自動車道の壬生ICと宇都宮上三川ICの間に新たなスマートICの設置、新4号国道や(国)50号などの機能強化、(主)宇都宮亀和田栃木線や、(主)栃木小山線の整備などを進め、東京圏、群馬県、茨城県及び県内各都市との連携を強化します。

都市間・都市内連携軸については、都市の骨格を形成する道路やスマートICへのアクセス道路の整備を推進し、拠点地区間や周辺都市との連携を強化します。また、市街地内の通過交通を排除するため、栃木市や小山市において市街地の外周部において環状機能を

有する道路の整備・拡充を図るなど、都市の円滑な交通の確保を図ります。

また、産業の振興など地域の更なる発展を支える道路や重要物流道路、災害時の緊急輸送道路・避難路となる道路の整備を進めます。

都市経営コストの軽減を図るため、長寿命化修繕計画などにに基づき適切な維持管理を行うとともに既存ストックの有効活用を図ります。

【鉄道・バス等】

本区域においては、JR東北新幹線、JR東北本線、JR両毛線、JR水戸線、東武日光線及び東武宇都宮線の利便性の向上を図るため、路線バスを含めた交通機関相互の連携や機能の充実・強化、駅前広場の機能の充実・強化などにより交通結節機能の強化を図ります。

あわせて、人口減少・超高齢社会に対応し、既存集落や郊外部からも拠点地区にある生活利便施設をより使いやすくするため、地域に適した交通手段の導入を促進するとともに、路線バスなどの運行円滑化や利便性向上、駅へのアクセス強化を図る施設の整備を促進します。

また、モビリティマネジメントなどにより公共交通の利用を促進し、自家用車から公共交通への移動手段の転換を図ります。

【その他の施設】

道路の整備や鉄道・バスなどの公共交通ネットワークの構築にあわせて、誰もが安全で安心して移動できる空間を確保するために、歩道や公共交通機関のバリアフリー化や自転車利用環境の充実を図るとともに、パーソナルモビリティ等の導入や利用環境の整備を促進します。

また、貨物車が歩行者や自動車の通行を妨げるおそれのある箇所に路上や路外の荷捌き駐車施設などの整備を図るほか、共同集配施設や管理・運用システムの導入を促進するなど、物流の効率化を図ります。

③ 主要な施設の整備目標

概ね 10 年以内に実施することを予定する主要な事業は、次のとおりです。

【広域連携軸】

広域連携軸として、以下に挙げる道路の整備を進めます。

- (主)宇都宮亀和田栃木線((都)3・3・3 号小山栃木都賀線、(都)3・4・216 号栃木大通り)、
- (主)栃木小山線((都)3・3・3 号小山栃木都賀線)、
- 北関東自動車道((仮称)下野スマート I C) など

【都市間・都市内連携軸】

都市間・都市内連携軸として、以下に挙げる道路の整備や公共交通の充実を図ります。

○栃木市

- (主) 栃木藤岡線((都)3・4・201 沼和田川原田線)、
- (主) 栃木二宮線 など

○小山市

- (主) 小山環状線((都)3・4・7 号小山野木線、(都)3・2・101 号粟の宮線)、
- (一) 大戦防小山線((都)3・4・104 号小山東通り)、
- (一) 境間々田線((都)3・4・7 号小山野木線、(都)3・4・114 号間々田駅東線)、
- (一) 小山下野線((都)3・5・2 号小山国分寺線)、
- (市)((都)3・4・101 号城東線) など

○下野市

- (主) 鹿沼下野線((都)3・4・801 号小金井西通り)、
- (主) 栃木二宮線((都)3・4・4 号小金井仁良川線)、
- (一) 小山下野線((都)3・5・2 号小山国分寺線) など

○野木町

- (一) 佐川野友沼線((都)3・5・701 号友沼佐川野線)、
- (一) 境間々田線((都)3・4・7 号小山野木線) など

○路線バスなどの地域公共交通の充実

(2) 下水道及び河川の都市計画の決定の方針

① 基本方針

【下水道及び河川の整備方針】

下水道については、市街地などにおける生活排水などの汚水を効率的に処理し、生活環境の改善、河川など公共用水域の水質保全を図るため整備を促進します。あわせて、ロボット等の新技術を活用しながら老朽化した下水道施設の長寿命化と重要な施設の耐震化を効率的に行います。また、本区域内の緑地や空地の減少に伴う雨水流出量の増加による市街地の浸水を防止するため、河川計画と整合のとれた効率的な整備を促進します。

河川については、気候変動や流域内の開発などに伴う自然の保水及び遊水機能の減少などによる雨水の流出増に対応するため、河川改修など適切な治水対策を進めるとともに、災害に備え水位計や監視カメラの設置などによる洪水時の監視体制の強化を図るなど、新技術を活用しながら防災・減災、災害への対応を進めます。

また、自然環境などと調和した憩いの場としての機能を備えた水辺空間を活かしながら、その特性にあった美しい景観づくりや環境と共生した都市づくりを進めます。

【整備水準の目標】

下水道については、効率的・効果的な汚水処理を行うため、新栃木県生活排水処理構想に位置付けられた下水道事業、農業集落排水事業、浄化槽整備事業などの適正な役割分担のもと、全体計画に基づき整備を促進します。また、市街地の浸水を防止するため、地形などを考慮した雨水全体計画に基づき、効率的、重点的な整備を促進します。

河川については、河川の特長や地域の風土・文化・住民の意見などを反映させた河川整備計画に基づき、効率性、経済性を踏まえながら治水安全度の向上を図り、安全で個性を活かした魅力ある河川の整備を進めます。

② 主要な施設の配置の方針

【下水道】

市街地については、生活排水などの汚水を適切に処理し、雨水による浸水を防ぐなど安全で快適な都市生活環境の充実を図るため、将来的な土地利用との整合や気候変動へ配慮した下水道などの整備を促進します。

流域下水道は、旧栃木市、旧大平町、旧都賀町などを排水区域とした巴波川流域下水道(巴波川処理区)、下野市などを排水区域とした鬼怒川上流流域下水道(中央処理区)、旧大平町、旧岩舟町及び旧藤岡町を排水区域とした渡良瀬川下流流域下水道(大岩藤処理区)、小山市南部及び野木町を排水区域とした渡良瀬川下流流域下水道(思川処理区)の整備を促進します。

公共下水道は、栃木市、小山市、下野市及び野木町の整備を促進します。

都市経営コストの軽減を図るため、点検ロボット等の新技術を活用するなど、ストックマネジメント計画などに基づいた適切かつ効率的な維持管理や既存ストックの有効活用を図ります。

【河川】

思川、巴波川などの河川については、計画的な整備を図り、自然環境に配慮した治水対策を推進し、洪水による浸水被害の低減を図ります。

思川などについては、住民に親しまれる親水空間の形成に努めます。

③ 主要な施設の整備目標

概ね10年以内に実施することを予定する主要な事業は、次のとおりです。

【下水道】

下水道については、以下に挙げる地区において整備を促進します。

- 栃木市 平井町、菌部町、箱森町、今泉町、泉川町、新井町、野中町、大森町、大塚町、都賀町家中、大平町富田、大平町下皆川、大平町蔵井、大平町真弓、大平町西野田、大平町西水代、藤岡町赤麻、岩舟町新里 など
- 小山市 間々田、喜沢、羽川、栗宮、大行寺、雨ヶ谷、横倉地区 など
- 下野市 笹原、小金井、仁良川、薬師寺地区 など
- 野木町 友沼、若林、野木地区 など

また、本区域の2025(R7)年度末までの下水道処理人口普及率の目標を概ね次のとおりとします。

【下水道処理人口普及率の目標】

市町名	処理人口普及率
栃木市	約 68%
小山市	約 76%
下野市	約 92%
野木町	約 80%

【河川】

河川については、思川、巴波川などの計画的な整備を図ります。また、思川などでは親水空間、散策路などを憩いの場としての活用を図ります。

(3) その他の都市施設の都市計画の決定の方針

① 基本方針

人口減少・超高齢社会や産業構造の変革、更には循環型社会への対応などによりライフスタイルが多様化することが予想されます。

このため、これらに対応して、健康で文化的な都市生活や機能的な都市活動を確保するために、必要な都市施設を都市計画に位置付け、整備を進めます。

② 主要な施設の配置の方針

廃棄物処理施設については、循環型社会の実現に向け、「栃木県廃棄物処理計画」や各市町の一般廃棄物処理計画に基づき、必要な施設の確保を図ります。

墓園については、超高齢社会や核家族化の進行による今後の墓地需要に対応していくため整備を促進します。

卸売市場については、栃木県卸売市場整備計画などに基づき、必要な施設の確保を図ります。

火葬場については、各市町の計画に基づき、必要な施設の確保を図ります。

その他の都市施設については、社会・文化活動の育成、健康の維持及び増進などを考慮し、必要な施設の確保を図ります。

③ 主要な施設の整備の目標

概ね 10 年以内に実施することを予定する主要な事業は、次のとおりです。

○廃棄物処理施設については、効率的な運営の確保と再生利用の促進を図るため、広域的な観点での整備を促進します。

○栃木市では、シビックコア地区の整備及び新たな火葬場の整備を促進します。

○小山広域保健衛生組合では、小山市に熱回収施設の整備を促進します。

3-3 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

(1) 主要な市街地開発事業の決定の方針

広域拠点地区においては、多様な都市機能の集積やまちなかへの居住を誘導するため、空き地などの低未利用地や公共施設跡地などの公的不動産を有効活用しながら、市街地再開発事業を導入し土地の高度利用を図ります。

都市基盤が未整備のため土地の有効利用が図れない市街地や、木造住宅などが密集しており防災上から改善が必要な地区においては、市街地開発事業などの導入を図り、道路などの都市基盤の整備改善を図るとともに、都市機能の更新、土地の集約化等を進め、必要に応じ建築物の不燃化や耐震化により都市防災機能の向上を図ります。

(2) 市街地整備の目標

概ね 10 年以内に実施することを予定する主要な事業は、次のとおりです。

【土地地区画整理事業等】

市町名	地区名	計画決定面積 (予定)	事業計画 認可面積	備考
栃木市	新大平下駅前第二土地地区画整理事業	約 50.3 ha	約 5.3 ha	施行中
	栃木 I C 周辺土地地区画整備事業	約 24.0 ha		計画中
	平川土地地区画整備事業	約 22.7 ha		計画中
	磯山地区土地地区画整理事業	(約 2.1 ha)		計画構想
	栃木駅南部土地地区画整理事業			計画構想
	岩舟駅南土地地区画整理事業			計画構想
小山市	小山東部第一土地地区画整理事業	約 79.0 ha	約 79.0 ha	施行中
	思川西部土地地区画整理事業	約 20.5 ha	約 20.5 ha	施行中
	栗宮新都心第一土地地区画整理事業	約 20.0 ha		計画中
	小山駅東口周辺土地地区画整理事業			計画構想
	雨ヶ谷南部土地地区画整理事業			計画構想
下野市	仁良川地区土地地区画整理事業	約 91.4 ha	約 91.4 ha	施行中
	石橋駅周辺土地地区画整理事業	約 5.5 ha	約 5.5 ha	施行中

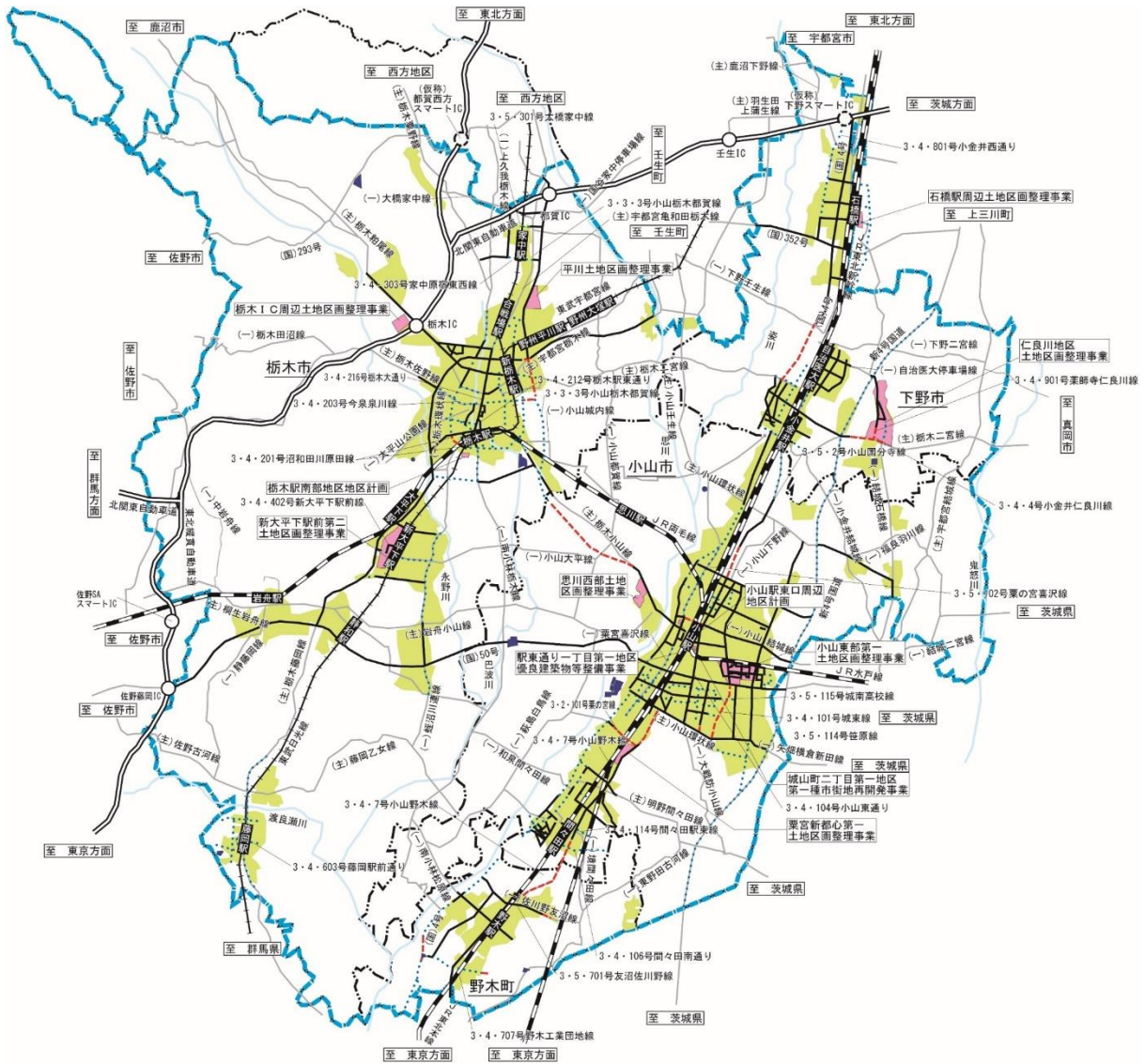
【市街地再開発事業】

市町名	事業名	計画決定面積 (予定)	事業計画 認可面積	備考
小山市	城山町二丁目第一地区 第一種市街地再開発事業	約 0.4 ha	約 0.4 ha	施行中
	城山町三丁目第二地区 第一種市街地再開発事業	(約 1.2 ha)		計画構想
	駅東通り一丁目第一地区優良建築物等整備事業	約 0.5 ha		施行中

【都市施設構想図・市街地開発事業構想図】

凡 例		
行政界	-----	
都市計画区域界	■■■■■	
高速道路	====	
国道・主要地方道・一般県道 市町村道	———	
都市計画道路	改良済	———
	事業中	- - - - -
	概成済・未整備	●●●●●
鉄道	——+——	
用途地域（市街化区域）	●	
都市計画施設	●	
市街地開発事業	●	

(注) 図面はおおむねの位置を記入している



3-4 自然的環境の整備又は保全に関する主要な都市計画の決定の方針

(1) 基本方針

本区域では、ほぼ中央を南下する思川と渡良瀬遊水地などの水の空間や、西部の太平山を中心とした太平山県立自然公園及び三轟山を中心とする緑の空間が、市街地に潤いを与えています。これらの自然を中心に良好な自然環境の保全を図るとともに、有効に活用した都市づくりを進めます。

また、レクリエーション活動に必要な公園緑地などの公共空地や、樹林地については、環境保全、景観形成、防災などの観点から緑地の保全に努めます。あわせて、市街地内の農地については、必要に応じて保全するとともに、市民農園や体験農園、災害時の一時避難場所として利活用を図ります。これらの自然的環境の整備又は保全により、緑のネットワーク形成に努めることにより、総合的な緑地の保全、整備、創出を行い、安全・安心かつ健康的・文化的な都市づくりを進めます。

(2) 主要な緑地の配置の方針

① 環境保全系統

- 渡良瀬遊水地を中心とした緑の帯として重要な役割をなしている思川及びその段丘の樹林地、渡良瀬川、巴波川、永野川及び鬼怒川の河川緑地などの自然環境の保全に努めます。特に渡良瀬遊水地では、多様な動植物が生息する貴重な湿地環境の保全・再生に努めます。
- 郷土の自然を代表する栃木市の太平山、晃石山及び栃木市、佐野市にまたがる三轟山を中心とする西部丘陵地などの保全に努めます。
- 唐沢山県立自然公園、出流山、岩舟山自然環境保全地域、国分寺、惣社緑地環境保全地域の緑地の保全に努めます。
- 栃木市の逆川、赤津川の河川緑地の保全を図り、特に逆川は、蛍の発生地として生息環境の保全に努めます。また、中山、富士山及び赤塚南山の良好な自然環境の保全を図るとともに、良好な環境を有する社寺林や屋敷林の保全に努めます。
- 小山市の粟宮地区の緑地については、保全に努めます。

② レクリエーション系統

- 歴史的に価値の高い小山市の琵琶塚・摩利支天塚古墳、下野市の下野薬師寺跡、下野国分寺跡、下野国分尼寺跡などの史跡の整備を図るとともに、栃木市の下野国庁跡の保存を図ります。
- 太平山県立自然公園にある太平山風致公園、みかも山公園(県南大規模公園)、栃木市のかかしの里、つがの里(ファミリーパーク)の保全・活用を図ります。
- 渡良瀬遊水地については、スカイスポーツやウォータースポーツ、サイクリングなどの様々なスポーツ活動の場、また自然環境学習の場として保全・活用を図ります。

○思川豊田緑地については、治水機能を保全しつつ、スポーツ振興の場及び市民レクリエーションの場として整備を進めます。

○城山公園や御殿ひろば公園については、史跡・文化財等の地域資源の保全を図るとともに、市民から親しまれる公園として整備を進めます。

③ 防災系統

○地震、火災など災害時の避難場所として地区公園や総合公園、運動公園などの適正配置を図ります。また、これらの公園や駅、学校などへ接続する道路を適切に配置し、避難路のネットワーク化を図ります。

④ 景観構成系統

○まちなみの背景となる太平山、晃石山及び三轟山を中心とする西部丘陵地などの保全に努めます。

○ラムサール条約湿地に登録された渡良瀬遊水地とその周辺の良い自然景観の保全に努めます。

○小山市の思川河岸段丘の樹林地、栃木市の中山、岩船山や富士山などを郷土の景観を構成する緑地として保全に努めます。

○栃木市の(一)小山大平線沿線周辺の平地林の保全に努めます。

○各市町や県が策定した景観計画や景観条例、屋外広告物条例などの適切な運用により、豊かな自然と調和した建築物の色彩、意匠などの誘導に努めるとともに、地域の特性を活かした良好な都市景観の保全・創造を図ります。

⑤ 総合的な緑地

○本区域における緑地の形態は、西部丘陵地及び渡良瀬遊水地を中心とする河川やその河川周辺の丘陵地を骨格として形成されています。この骨格となっている市街地の背景となる太平山を中心とする西部丘陵地、渡良瀬遊水地、思川などの保全を図るとともに、日常生活に密接な関わり合いのある小山市のやすらぎの森や栃木市聖地公園、都賀町聖地公園をはじめとする墓園や岩船山、富士山などの樹林地の保全に努めます。

(3) 実現のための具体の都市計画制度の方針

① 公園緑地などの整備目標及び配置方針

日常生活圏や地理的条件、市街化の動向などを考慮し、身近な運動や休養の場、地震や火災時の避難地として、街区公園などを適正に配置します。

また、休養、休息、運動、教養、自然や文化とのふれあいを通じて、住民の健康の維持・増進、文化活動の普及のため、有機的連携を図りながら、総合公園や運動公園等を適切に配置します。

【公園緑地など】

公園緑地の種別	整備目標及び配置の方針
街区公園 近隣公園	安全で潤いのある日常生活圏の形成に資するため、市街地規模、住区構成、分断要素等を踏まえ、適切に配置します。
地区公園	城山公園、間々田八幡公園などの整備・拡充を図ります。
総合公園	小山総合公園などの整備・拡充を図ります。
運動公園	小山運動公園、栃木市総合運動公園、岩舟総合運動公園、野木町総合運動公園などの整備・拡充と、太平運動公園、つがスポーツ公園、大松山運動公園の維持・拡充を図ります。
その他の公園緑地等	広域公園として、みかも山公園（県南大規模公園）、風致公園として太平山風致公園の保全・活用を図ります。 歴史公園として、皆川城址公園及び下野市（下野薬師寺跡、下野国分寺跡等）で整備を促進します。 墓園として、栃木市聖地公園、都賀町聖地公園、小山市やすらぎの森で整備を促進します。 河川敷緑地として、小山市の思川豊田緑地の整備・拡充と、渡良瀬遊水地、思川、渡良瀬川、巴波川、永野川、鬼怒川等の維持・保全を図ります。また、栃木市寺尾ふれあい水辺の広場は、維持・充実を図ります。

② 風致地区などの指定目標及び指定方針

本区域の確保すべき緑地のうち、優れた自然環境を保全すべき緑地については、風致地区や緑地保全地域の指定を検討するとともに、市街地及びその周辺部の重要な緑地については適切に保全し、良好な都市環境の形成を図ります。

栃木市の太平山と錦着山の2か所の風致地区については、継続して風致の維持・保全を図ります。

（４）主要な緑地の確保の方針

概ね10年以内実施することを予定する主要な事業は、次のとおりです。

これらの整備の促進に加え、土地区画整理事業などにより公園整備を促進します。

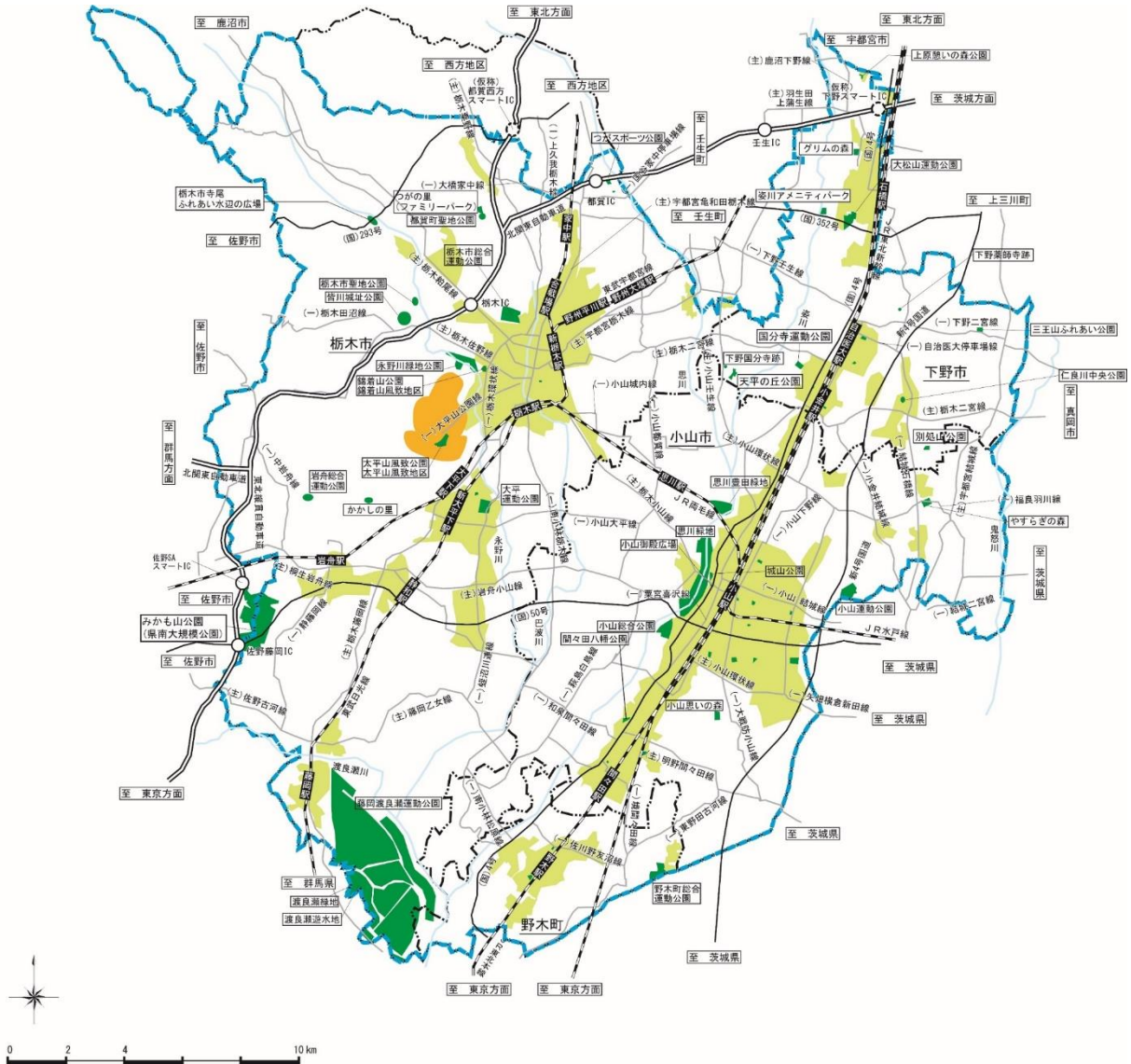
【公園緑地など】

種別	市町名	重点的に整備を行うべき公園緑地等
近隣公園	下野市	（仮称）仁良川公園
地区公園	下野市	三王山ふれあい公園
総合公園	小山市	小山総合公園
運動公園	小山市	小山運動公園
	下野市	大松山運動公園
その他の公園緑地等	小山市	やすらぎの森
		思川豊田緑地

【自然環境整備・保全構想図】

凡 例	
行政界	-----
都市計画区域界	■■■■■
高速道路	====
国道	———
主要地方道・一般県道 市町村道	——— - - - - -
鉄道	—————
用途地域（市街化区域）	●
公園・緑地	●
風致地区・緑地保全地区	●

(注) 図面はおおむねの位置を記入している



3-5 都市防災に関する方針

これまでの災害の教訓を活かし、被害を未然に予防する防災対策や、災害が発生した場合であっても被害を最小限に抑える減災対策、速やかな応急対策や復旧・復興を可能とする都市基盤の整備、避難時や災害復興対応におけるICTの活用の検討などにより、災害に強い都市づくりを進めます。

栃木県地域防災計画や市町の防災計画と整合を図りつつ、災害時における都市機能を維持・確保するため、都市施設の適切な配置とネットワーク化、建物の耐震化、水害・土砂災害対策などを進めます。あわせて、思川、巴波川、永野川などの洪水浸水想定区域や土砂災害警戒区域などの災害のおそれがある危険箇所の情報提供を行うことで、住民の防災意識の向上に努めます。

また、災害時における効率的な応急対策や復旧・復興、生活や経済活動の継続性を確保するため、都市のコンパクト化の推進や地域コミュニティの維持を図ります。

さらに、計画規模を上回る洪水や地震などの大規模災害が発生した場合にも壊滅的な被害とならないように、危機管理体制の充実に努めます。

① 防災拠点の整備とネットワークの形成

災害時における防災拠点間の連携や応急対策に必要な人員・物資の輸送などに資する重要物流道路、緊急輸送道路や減災ネットワーク道路の整備を進めます。

都市における避難場所や防災拠点として機能する都市公園の適正配置や防災機能の確保を図るとともに、避難路、避難所周辺道路の整備を進めます。また、必要に応じて河川緑地や農地なども避難場所として利活用を図ります。

災害時においても重要な役割を果たす都市施設やライフラインについては、その機能を維持するため代替性・補完性を確保します。

② 都市の耐震化・不燃化

大規模災害発生時に防災拠点となる公共公益施設、道路や上下水道などのライフラインの耐震化を推進します。また、再生可能エネルギー導入促進など災害時の生活維持や防災力の向上を図ります。

都市の防災機能の向上を図るために、住宅などが密集する市街地における市街地開発事業を実施するとともに、公園などのオープンスペースや避難路及び延焼遮断帯となる道路空間の確保を図ります。

規模の大きな地震の際に、滑動崩落が生じやすい大規模盛土造成地等の宅地防災対策の促進を図ります。

建物の耐震診断や耐震補強に対する助成などにより耐震化を促進するとともに、更新にあわせた不燃化・難燃化を図ります。

空き家などを適切に管理・活用することにより、防災・防犯対策を促進します。

③ 水害・土砂災害対策

気候変動に伴い増加する台風や集中豪雨などによる浸水被害を低減するため、河川改修や遊水池の設置、下水道の整備、道路の冠水対策などを推進します。土砂災害の危険性の高い区域においては、砂防施設の整備や急傾斜地対策などを進めます。これらのハード対策により、住民の安全を確保します。

あわせて、洪水浸水想定区域をはじめとした浸水のおそれのある区域の周知、土砂災害警戒区域の指定を進めるとともに、これらを踏まえたハザードマップの作成、洪水予報・土砂災害警戒情報の発表などのソフト対策を充実させることにより、住民の防災意識の向上や警戒避難体制の強化を図ります。

大雨時における浸水や土石流、がけ崩れなどによる災害の発生のおそれのある区域については、新たな市街化の抑制やより安全な地域へ居住を誘導するなど、災害リスクや、警戒避難体制の整備状況、災害を防止する施設整備の状況やその見込みなどを踏まえた適切な土地利用を図ります。

④ その他

防災の観点を考慮した市町の都市計画マスタープランの策定を促進することとし、県及び市町は住民の協力を得て、災害に強い、安全性の高い都市づくりを進めます。

4. 本区域における都市づくりの実現に向けて

4-1 実現に向けての基本方針

「1-4 本区域の将来都市構造」の実現を図るため、これまで築いてきた既存ストックの有効活用を図りつつ必要な方策を講じていきます。また、環境にやさしく、効率的な都市経営を図るため、拡散型の都市構造を助長する開発の抑制に努めるなど、持続可能で賢い都市づくりを推進していきます。

4-2 都市づくりの実現化方策

(1) 誰もが暮らしやすくコンパクトな都市づくり

① 日常生活に必要な都市機能の集積の促進

拠点地区間の規模や役割に応じて都市機能の配置や拠点地区間の相互補完を考慮し、必要な都市機能の集積を図ります。

特に、拠点地区においては、土地の高度利用や都市基盤の整備などを進めるとともに、市街地の無秩序な拡大を抑制するため、建築物の立地制限など適切な土地利用規制を検討します。あわせて、都市機能の休廃止に伴う利便性の低下を防ぐために、エリアマネジメントなどの導入を検討します。

② まちなかへの居住（集住）の誘導と多様な居住スタイルへの対応

都市機能の集積と併せて、まちなか（拠点地区）への居住を誘導し、都市機能や居住の一層の集積による相乗効果により、都市の拠点性を高め、日常生活の利便性の向上を図ります。特に、商業機能と居住機能の複合化や高齢者向けの住宅、子育て支援施設の充実など、多様な居住スタイルや住民ニーズに対応した都市づくりを進めます。

また、郊外の既存市街地や集落においても、一定の日常生活に必要な機能の集積を図りながら、地域の多様な生活に配慮し、コミュニティの維持に努めていきます。

③ 空き家などの既存ストックの有効活用

都市機能の集積やまちなかへ居住を誘導するにあたっては、空き家や空き地のほか、公的不動産の跡地の有効活用を図り、都市のスポンジ化に適切に対応していきます。空き家の有効活用に向けた支援制度や、地域住民やNPOなどと連携したエリアマネジメントの導入を検討していきます。

④ 都市の防災・減災機能の強化

安全で安心して暮らすことができるように、重要な公共施設や居住について災害リスクの低い地域へ誘導するなど、防災・減災や災害発生時の応急対策を考慮した土地利用を図り、速やかな復旧・復興に資する重要物流道路や緊急輸送道路など都市施設の整備を進めます。

特に、防災拠点となる公共公益施設の耐震化や防災機能を有する公園、避難路などの都市施設の整備を推進します。

⑤ 既存集落における小さな拠点の形成

郊外部や中山間地域などにおいては、行政、商業、教育など日常生活に必要なサービス機能を集約し、拠点地区や周辺集落とデマンド交通等のネットワークで結んだ小さな拠点づくりを進め、地域コミュニティの維持を図ります。

【主な取組】

- 区域区分制度を継続します。
- 拠点地区を中心に、既存ストックなどを有効活用しつつ日常的な都市機能の集積やまちなかへの居住を促進します。
- 栃木市、小山市、下野市において土地区画整理事業や市街地再開発事業を促進します。
(※主な取組事業は3-3(2)を参照)
- 都市計画道路をはじめとする都市施設、土地区画整理事業などの面的整備と連携した用途地域の変更などにより都市機能の適切な誘導を促進します。
- 街区単位の土地利用と自然・歴史・文化・景観などの地域特性にあった都市づくりを推進するため地区計画の活用を図ります。
- 郊外に立地している公共公益施設などについては、施設更新にあわせ拠点地区への誘導を図ります。
- 大規模集客施設については、郊外部への立地を抑制し、市街化区域内への誘導を図ります。
- 市街化調整区域における大規模開発などは、「市街化調整区域における地区計画の同意方針」に基づき、自然環境、周辺の景観、営農条件などと調和を図りながら、無秩序な市街化を促進することがないように適切に誘導します。
- 代替性・多重性のある道路ネットワークや避難所周辺道路の強化をすることで、災害発生時における救助・救援活動及び緊急物資輸送の円滑化を図ります。
- 防災の観点を考慮した市町の都市計画マスタープランの策定を促進します。
- 都市機能の集積やまちなかへの居住を誘導するため、立地適正化計画の策定を促進します。
- ウォーカーブルなまちづくりを推進します。

(2) 誰もが安全でスムーズに移動できる都市づくり

① 地域交通の強化と広域連携の促進

拠点地区間を結ぶ公共交通を主体とする地域交通の充実・強化を支援し、拠点地区が有する都市機能の相互利用や相互補完を図るなど広域連携を促進します。

② 都市機能や居住誘導と合わせた効率的な交通ネットワークの再構築

拠点地区の規模や都市機能の集積状況など地域の状況に応じて、誰もが安全でスムーズに移動できるように、地域に最も適した交通手段を確保・充実するとともに、効率的で効果的な交通ネットワークの構築に取り組みます。また、公共交通の利便性を向上させるために、交通結節点やアクセス道路などの整備を進めます。

さらに、モビリティマネジメント施策などを通じ、公共交通の利用促進を図ります。

③ 徒歩や自転車などによる移動性の向上

歩道や公共交通機関などのバリアフリー化、自転車の利用環境の充実を図るとともに、パーソナルモビリティ等の導入や利用環境の整備を促進し、誰もが安全でスムーズに移動できる環境づくりを進めます。

【主な取組】

○栃木県自転車活用推進計画に基づく各種施策を推進します。

(3) 持続可能で効率的な都市づくり

① 公共投資の選択と集中

集約型の都市構造の形成に向けた都市機能の再配置や誘導にあわせ、効率的で効果的な公共投資を行います。

② 既存ストックの有効活用

市街地に存する既存ストックの有効活用や、都市機能の再配置にあわせた公共施設等の再編・集約を図るとともに、各拠点地区の連携強化により、都市機能の相互補完を図ります。また、都市基盤施設などの既存ストックについては、長寿命化などの適切な維持管理を行い、都市経営コストの低減を図ります。

③ 健康まちづくりの推進

徒歩で移動可能な範囲内における日常生活に必要な都市機能の確保や、安全で安心して利用できる歩行環境の整備により、健康まちづくりを推進します。また、公共交通の利用環境の向上を図り、高齢者等が外出する機会の増加や社会参加による地域コミュニティの活性化を図ります。特に、高齢者や子育て世代が住みやすい環境整備を推進するためスマートウェルネスシティの整備などを推進していきます。

【主な取組】

○社会資本の長寿命化計画を策定します。

○スマートウェルネスを推進します。

(4) 新技術を活用した環境にもやさしいスマートな都市づくり

① 環境負荷の少ない都市づくりの推進

拠点地区への都市機能の集積や公共交通の利用促進、EV車などの導入促進を図ることにより、エネルギー消費とCO₂発生を抑制した効率的な都市を構築します。また、地球温暖化やエネルギー需給の変化などの環境問題に対応した未利用エネルギーの有効活用、省エネ技術・ICTの導入など、新たな技術を活用したスマートシティの実現を目指します。

また、再生可能エネルギーについては、地域との調和を図りながら導入を進めます。さらに、都市部における緑化を推進するとともに、郊外部における農地や山林などの緑地を保全し、持続可能で環境負荷の少ない低炭素な都市づくりを進めます。

② 地域内交通への自動運転技術等の活用

地域において持続可能な移動手段を確保するため、自動運転やパーソナルモビリティなど様々な移動手段を適切に選択し、組み合わせるとともに、ICTを活用するなど交通結節点における乗換えの円滑化を図ります。

③ 物流システムの効率化や末端物流への新技術の活用

貨物車が歩行者や自動車の通行を妨げるおそれのある箇所や路上や路外の荷捌き駐車施設などの整備を図るほか、共同集配施設や物流の管理・運用システムの導入を促進するなど、物流の効率化を図ります。

④ インフラの維持管理等への新技術の活用

橋梁や下水道などの効率的な維持管理を図るため、インフラの点検における無人航空機（ドローン）やロボットの活用などを進めます。

また、河川への危機管理型水位計の設置によりセンサー網の強化を図り災害時に備えるなど、防災・減災、災害への対応においても、新技術の活用を進めます。

【主な取組】

○集約型の都市構造への転換、公共交通の利用促進を図ります。

○下水道施設などにおける未利用エネルギーや太陽光、水力、バイオマスなどの再生可能エネルギーの利活用を促進します。

(5) とちぎの魅力や強みを活かした都市づくり

① 地域資源を活かした魅力的で個性ある都市づくり

渡良瀬遊水地や鬼怒川、思川、巴波川などの豊かな自然環境、歴史・文化などの地域資源を活用しながら、地域の魅力や活力を高め、県内外との関係人口や交流人口の増加を図ります。

特に、公共交通を活用した観光地へのアクセス性、周遊性を向上させる移動環境を確保するとともに、風致地区や景観地区などを活用しながら、豊かな自然や景観、歴史・文化などの地域資源の保全と活用を図ります。

② 恵まれた立地環境や優れた交通ネットワークを活かした産業の振興

東京圏から約 70km に位置する地理的優位性や東北縦貫自動車道や北関東自動車道などの優れた広域交通ネットワークを活かし、県内における電気機械器具や輸送用機械器具製造業などの産業集積地の形成により産業の活性化を図ります。

米麦や園芸作物を中心とする首都圏の食糧基地として農産品の生産や6次産業化などの取組、農業者が食品産業事業者等と農商工連携が図られた農林業の産業の振興を図ります。

特に、物流拠点やスマートI C、アクセス道路の整備などにより、効率的な物流ネットワークを構築するとともに、工場跡地の有効活用や新たな産業団地の整備などにより産業の集積を図ります。

③ 都市と調和する農地等を活かした多機能な空間の創出

市街地内の農地や平地林については、交流・レクリエーションや教育・学習の場などとして都市に居住する人々が有効に活用できるよう、必要に応じて保全していきます。

(6) 医療や福祉、産業、環境など各種政策と連携した都市政策の展開

店舗や病院などの多様な都市機能の集積や産業振興・企業誘致、都市景観の形成などの都市政策の展開にあたっては、医療や福祉政策、商工業・農林業などの産業政策、教育や文化政策、環境政策、交通政策などと連携し、総合的かつ戦略的に取り組みます。

(7) 多様な主体と協働・連携した都市づくり

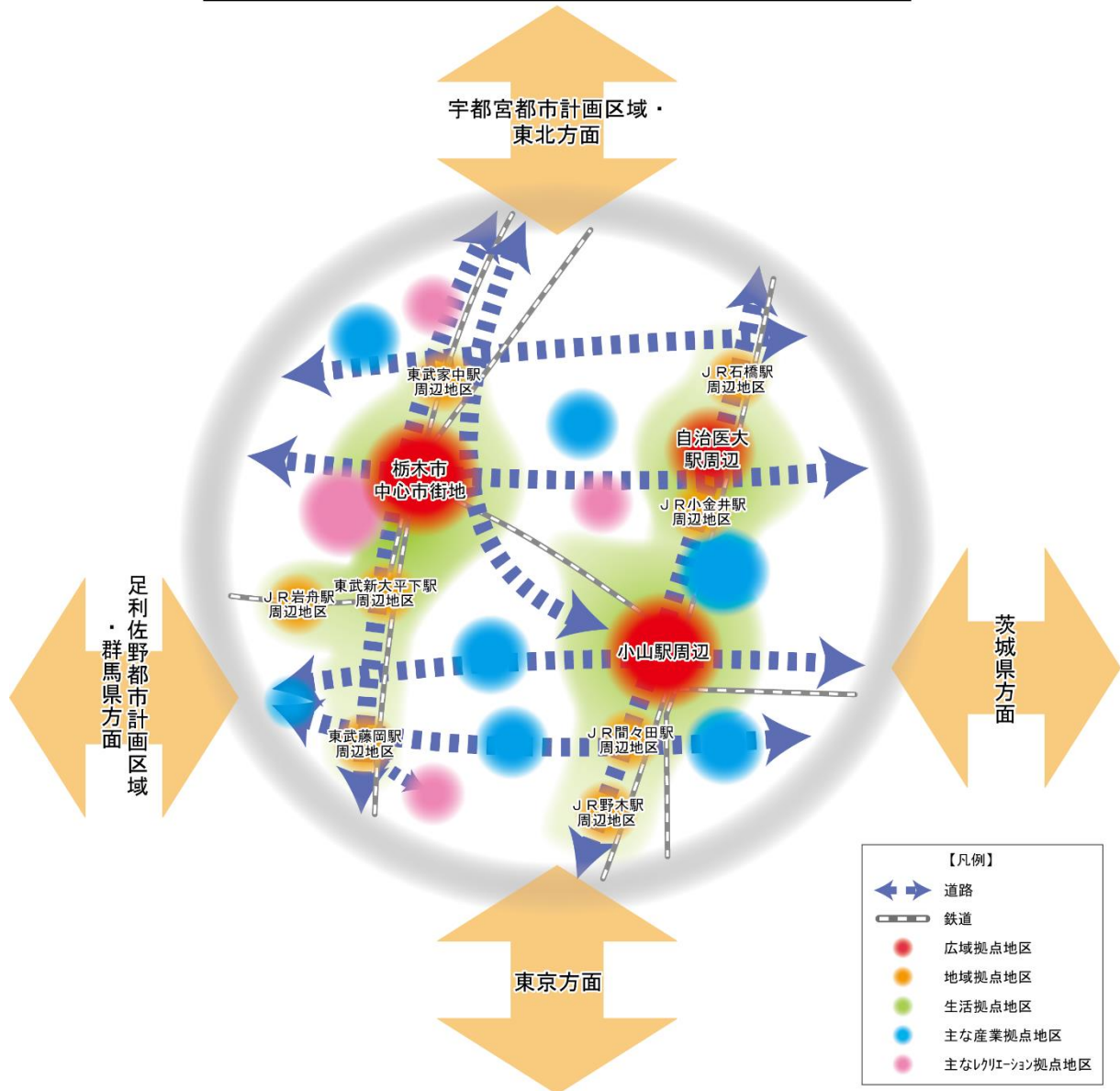
地域のニーズに応じた都市機能の集積や都市的サービスの提供を将来にわたって行うために、積極的な住民参加を促し、また適正な情報の提供を行いながら、県民、N P O、企業、大学、行政などの多様な主体と協働・連携した都市づくりを進めていきます。

さらに、それぞれの役割と責任を明確化しながら、一体的に事業を推進していくための仕組みづくりや、主体的にまちづくりを進める人材の育成に取り組みます。

(8) 都市のマネジメント

都市の現状や動向を的確に把握するため、都市計画基礎調査などを実施し、現状の分析や課題整理、都市の評価を行った上で、目指すべき都市構造を設定します。

小山栃木都市計画区域の将来都市構造イメージ図
(集約型都市構造イメージ図)

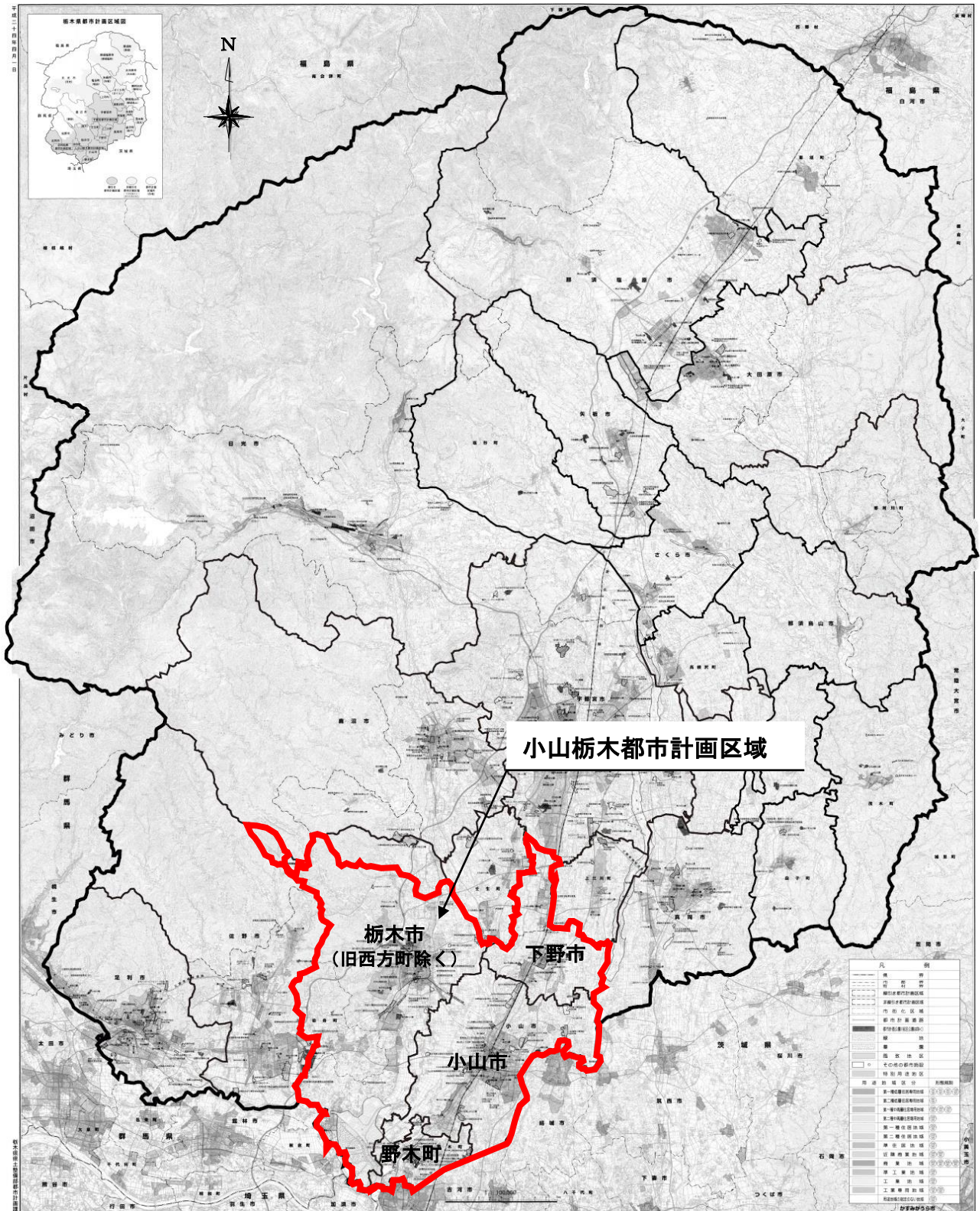


【拠点地区形成の考え方】

「とちぎのスマート+コンパクトシティ」の実現を図るために、都市機能の集積やまちなかへの居住を促進する「広域拠点地区」「地域拠点地区」「生活拠点地区」の具体的な地域設定について検討します。

位置図

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



議案第 1 号

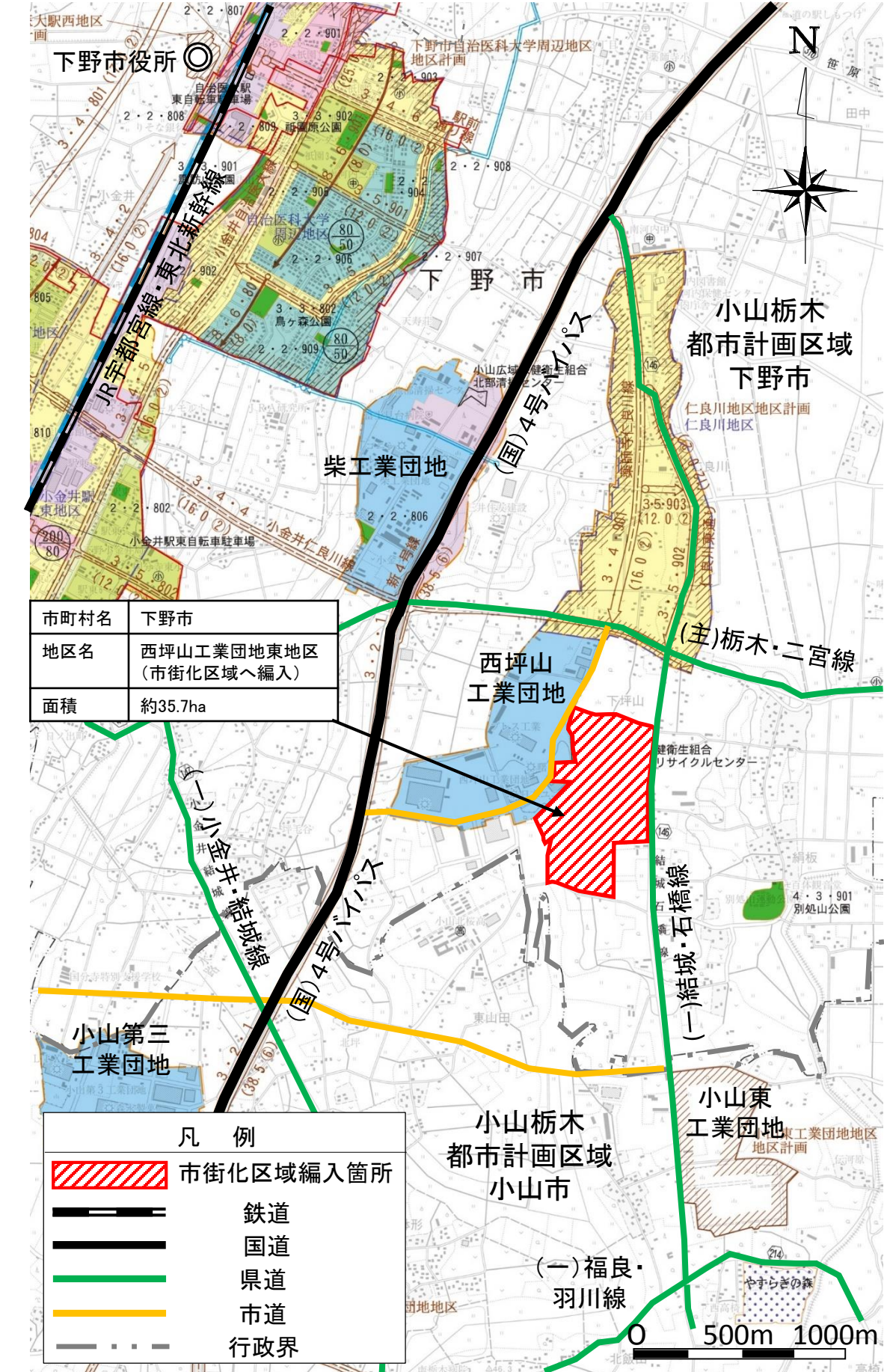
小山栃木都市計画 都市計画区域の整備、開発及び
び保全の方針（県決定） 新旧対照表

議案第2号

区域区分の変更について（県決定）

第2号議案 小山栃木都市計画区域区分の変更について (下野市 西坪山工業団地東地区)

1 位置図



2 上位計画における位置づけ

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 [抜粋]
(小山栃木都市計画区域マスタープラン 令和3(2021)年3月 栃木県決定(予定))

1-5 地域ごとの市街地像

(1) 拠点地区 ④産業拠点地区

下野市の西坪山工業団地などの各工業団地及びその周辺の産業集積地を「産業拠点地区」と位置づけ、研究開発機能や流通業務機能も含む高度な産業の集積を図ります。

3 主要な都市計画の決定の方針

3-1 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

(2) 主要用途の配置の方針 ④工業地

新たな工業地の配置にあたっては、交通利便性が高い高速道路のICや主要な幹線道路周辺及び既存工業団地の隣接地などに良好な就業環境の形成や地域活性化を考慮し、必要規模を適切に配置します。また、下野市の西坪山工業団地東地区については、工業地の一部拡大による機能増進を図ります。

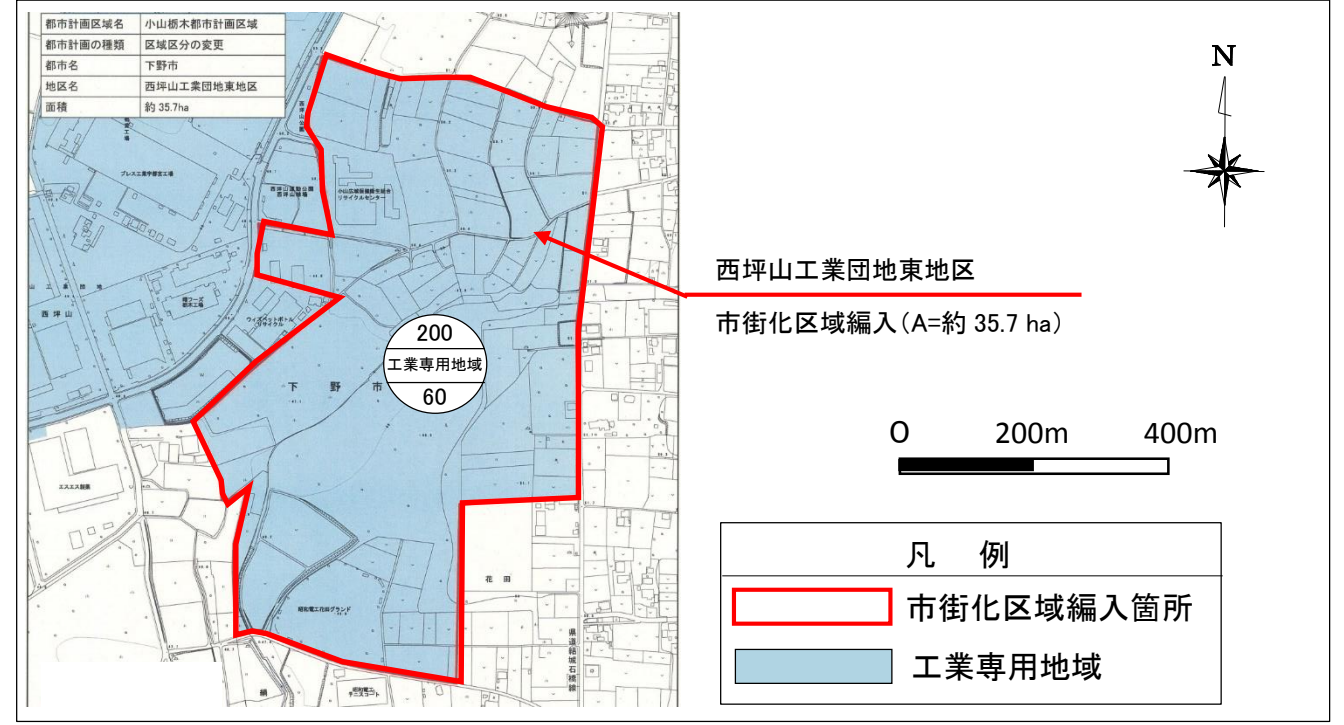
3 市街化区域編入の理由

上記の「小山栃木都市計画区域マスタープラン」に位置づけられた当該地について、農林業との調整が図られ、計画的な工業団地開発の見通しが確実となったことから、工業系の土地利用の促進を図るため市街化区域に編入する。

4 区域区分の変更に係るその他の市決定の都市計画案件

- ・小山栃木都市計画用途地域の変更(下野市決定)

5 想定用途地域図【参考】



第2号議案 小山栃木都市計画区域区分の変更について (下野市 自治医大駅西地区)

1 位置図



2 上位計画における位置づけ

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 [抜粋]
 (小山栃木都市計画区域マスタープラン 令和3(2021)年3月 栃木県決定(予定))

1-5 地域ごとの市街地像
 (1) 拠点地区 ① 広域拠点地区
 下野市の自治医大駅周辺地区を「広域拠点地区」と位置づけ、公共交通を基本とした交通ネットワークを充実・強化をしながら、商業や医療、公共公益施設などの都市機能の集積を図ります。

3 主要な都市計画の決定の方針
 3-1 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針
 (2) 主要用途の配置の方針 ③ 業務地
 業務地は、都市活動全般にわたる都市機能が集積する広域拠点地区や地域拠点地区を中心に配置する。
 公共公益施設については、高齢者等の利便性や周辺環境に配慮しながら、拠点地区を中心に適切な位置に配置する。

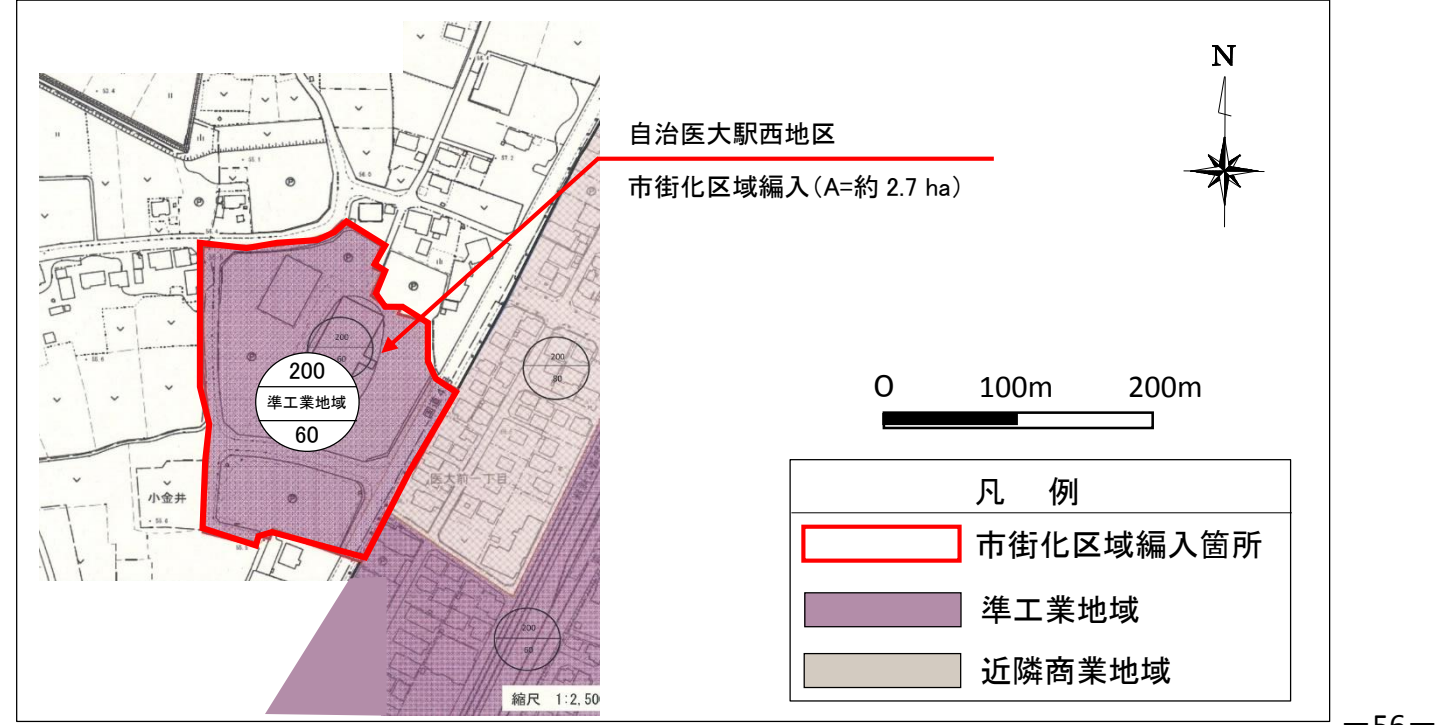
3 市街化区域編入の理由

地区計画を定め、既に公共公益施設が整備された土地において、将来にわたり広域拠点地区として都市機能が確保される適切な土地利用を図るため、市街化区域に編入する。

4 区域区分の変更に係るその他の市決定の都市計画案件

- ・小山栃木都市計画用途地域の変更(下野市決定)

5 想定用途地域図【参考】



議案第 3 号

用途地域の変更について（市決定）

議案第 3 号

小山栃木都市計画用途地域の変更

自治医大駅西地区

西坪山工業団地東地区

令和 3 年（2021 年）1 月 1 8 日

下 野 市

小山栃木都市計画用途地域の変更（下野市決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

種 類	面 積	建築物の容積率	建築物の建ぺい率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	備 考
第一種低層住居 専用地域	約 8.7ha	6/10 以下	4/10 以下	—	—	10m	0.9%
	約 78.4ha	8/10 以下	5/10 以下	—	—	10m	7.7%
小 計	約 87.1ha						8.5%
第一種中高層住居 専用地域	約 193.0ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	18.9%
第二種中高層住居 専用地域	約 32.2ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	3.2%
第一種住居地域	約 337.2ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	33.1%
第二種住居地域	約 9.0ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	0.9%
近隣商業地域	約 51.4ha	20/10 以下	8/10 以下	—	—	—	5.0%
準工業地域	約 93.9ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	9.2%
工業地域	約 96.9ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	9.5%
工業専用地域	約 119.7ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	11.7%
合 計	約 1,020.4ha						100.0%

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理由

区域区分の変更に伴い、周辺地域と調和した良好な市街地環境の形成を目指すため、本案のように変更するものである。

小山栃木都市計画用途地域の変更（下野市決定）

新旧対照表

種 類	面 積	建築物の容積率	建築物の建ぺい率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	備 考
第一種低層住居専用地域	約 8.7ha (約 8.7ha)	6/10 以下	4/10 以下	—	—	10m	0.9% (0.9%)
	約 78.4ha (約 78.4ha)	8/10 以下	5/10 以下	—	—	10m	7.7% (8.0%)
小 計	約 87.1ha (約 87.1ha)	/	/	/	/	/	8.5% (8.9%)
第一種中高層住居専用地域	約 193.0ha (約 193.0ha)	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	18.9% (19.6%)
第二種中高層住居専用地域	約 32.2ha (約 32.2ha)	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	3.2% (3.3%)
第一種住居地域	約 337.2ha (約 337.2ha)	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	33.1% (34.3%)
第二種住居地域	約 9.0ha (約 9.0ha)	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	0.9% (0.9%)
近隣商業地域	約 51.4ha (約 51.4ha)	20/10 以下	8/10 以下	—	—	—	5.0% (5.2%)
準工業地域	約 93.9ha (約 91.2ha)	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	9.2% (9.3%)
工業地域	約 96.9ha (約 96.9ha)	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	9.5% (9.9%)
工業専用地域	約 119.7ha (約 84.0ha)	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	11.7% (8.6%)
合 計	約 1,020.4ha (約 982.0ha)	/	/	/	/	/	100.0%

※下段（ ）内は変更前を示す

都市計画を定めようとする理由

1 変更する都市計画の内容

- (1) 変更の種類 小山栃木都市計画用途地域の変更（下野市決定）
- (2) 都市計画区域 小山栃木都市計画区域
- (3) 名称 自治医大駅西地区
西坪山工業団地東地区

2 位置と現状

(1) 自治医大駅西地区

本地区は、JR宇都宮線自治医大駅から西へ約300mに位置し、地区東側が国道4号に面している公共交通をはじめとした、交通利便性が非常に高い地区である。

平成18年1月に旧南河内町、旧石橋町及び旧国分寺町の3町が合併し、下野市となったことから、市内に分散する行政機能を集約させるため、地理的中心点及び人口重心点である本地区に平成24年12月に地区計画を定め下野市庁舎を建設し、現在は周辺環境と調和した公共施設として形成され、本市の行政機能の中心拠点となっている。

(2) 西坪山工業団地東地区

本地区は、JR宇都宮線小金井駅から東へ約3.5kmに位置し、北関東自動車道宇都宮上三川IC、新4号国道をはじめ、主要地方道栃木二宮線、一般県道結城石橋線からのアクセスが図れ、現在整備が予定されている北関東自動車道スマートICにも近接するなど、優れた広域交通の利便性を活用できる地区である。

計画地周辺には、既存の柴工業団地、西坪山工業団地、下坪山工業団地が集積しており、市の上位計画においても、「工業・流通拠点」、「産業誘導エリア」に位置付けられている。

3 都市計画を変更する理由

(1) 自治医大駅西地区

下野市都市計画マスタープランに示す市街地像を踏まえ、将来にわたり、都市核となる公共施設として適切な土地利用を図る必要があり、栃木県において区域区分の変更を行う。それに伴い適正かつ合理的な土地利用の誘導を図り、周辺地域と調和した良好な市街地環境の形成を目指すため、用途地域を隣接の既存市街化区域の用途種別に合わせ、準工業地域を指定する。

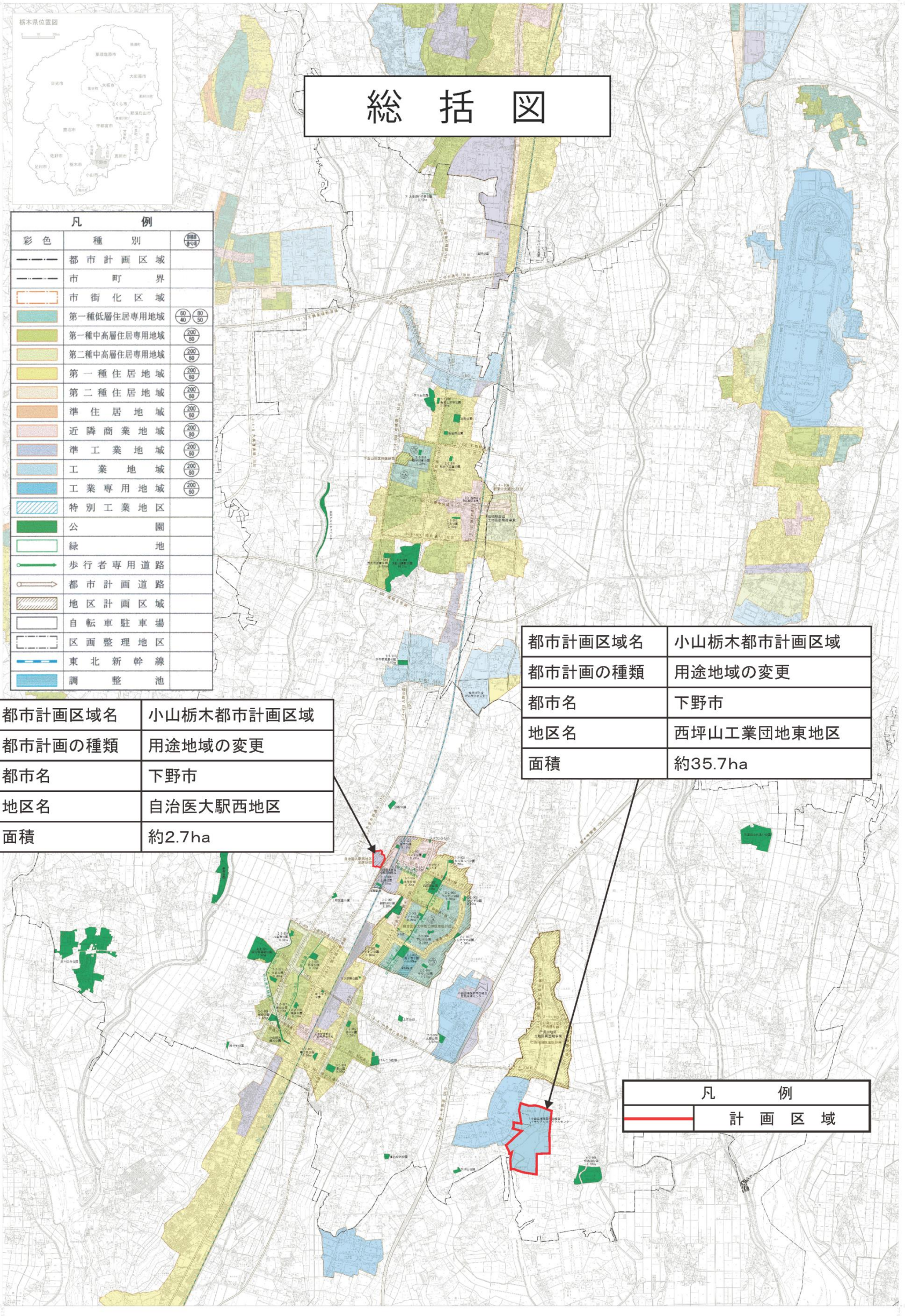
(2) 西坪山工業団地東地区

本地区は、広域的な交通基盤の整備の進捗により、工業系の土地利用の増大が見込まれており、産業振興に向けた新たな産業用地の確保が求められている。

このため、下野市都市計画マスタープランに示す都市構造を踏まえ、将来にわたり産業誘導エリアとして適切な土地利用を図る必要があり、栃木県において区域区分の変更を行う。それに伴い、適正かつ合理的な土地利用の誘導を図り、周辺の工業団地と一体的に工業集積が図られた効率的な産業団地の形成を目指すため、用途地域を工業専用地域に指定する。

下野市都市計画図

平成三十年四月印刷



凡 例		
彩色	種 別	標 記
—	都市計画区域	
—	市 町 界	
—	市街化区域	
■	第一種低層住居専用地域	(50/50)
■	第一種中高層住居専用地域	(200/50)
■	第二種中高層住居専用地域	(200/50)
■	第一種住居地域	(200/50)
■	第二種住居地域	(200/50)
■	準住居地域	(200/50)
■	近隣商業地域	(200/50)
■	準工業地域	(200/50)
■	工業地域	(200/50)
■	工業専用地域	(200/50)
■	特別工業地区	
■	公 園	
■	緑 地	
—	歩行者専用道路	
—	都市計画道路	
■	地区計画区域	
■	自転車駐車場	
■	区画整理地区	
—	東北新幹線	
■	調整池	

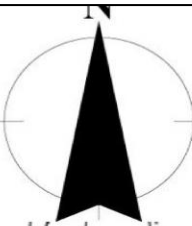
都市計画区域名	小山栃木都市計画区域
都市計画の種類	用途地域の変更
都市名	下野市
地区名	自治医大駅西地区
面積	約2.7ha

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	下野市
地区名	西坪山工業団地東地区
面積	約35.7ha

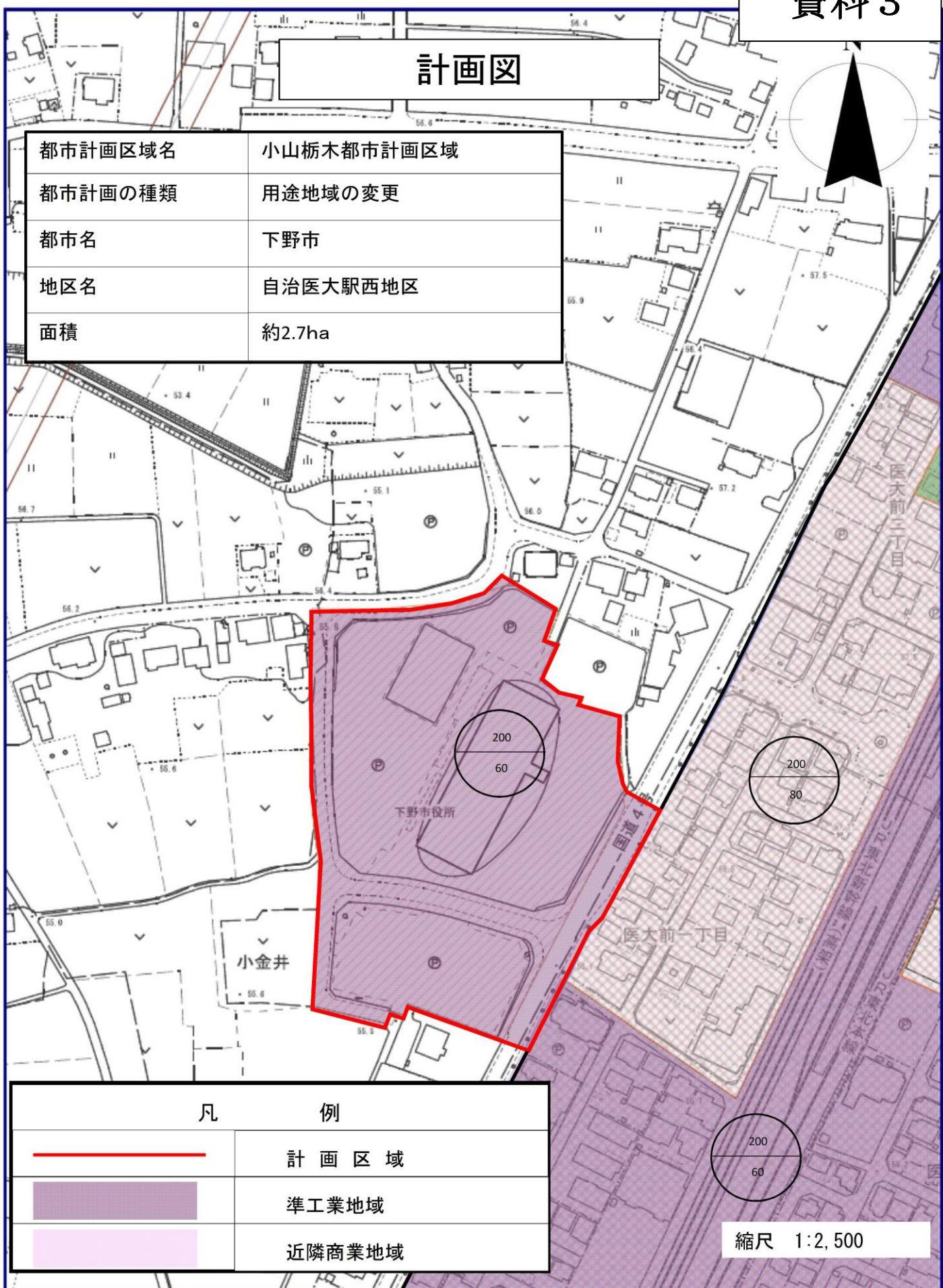
凡 例	
—	計 画 区 域

株式会社バスイ調製

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	用途地域の変更
都市名	下野市
地区名	自治医大駅西地区
面積	約2.7ha



凡	例
	計画区域
	準工業地域
	近隣商業地域

縮尺 1:2,500

新旧対照図

都市計画区域名	小山栃木都市計画区域
都市計画の種類	用途地域の変更
都市名	下野市
地区名	自治医大駅西地区
面積	約2.7ha

変更後

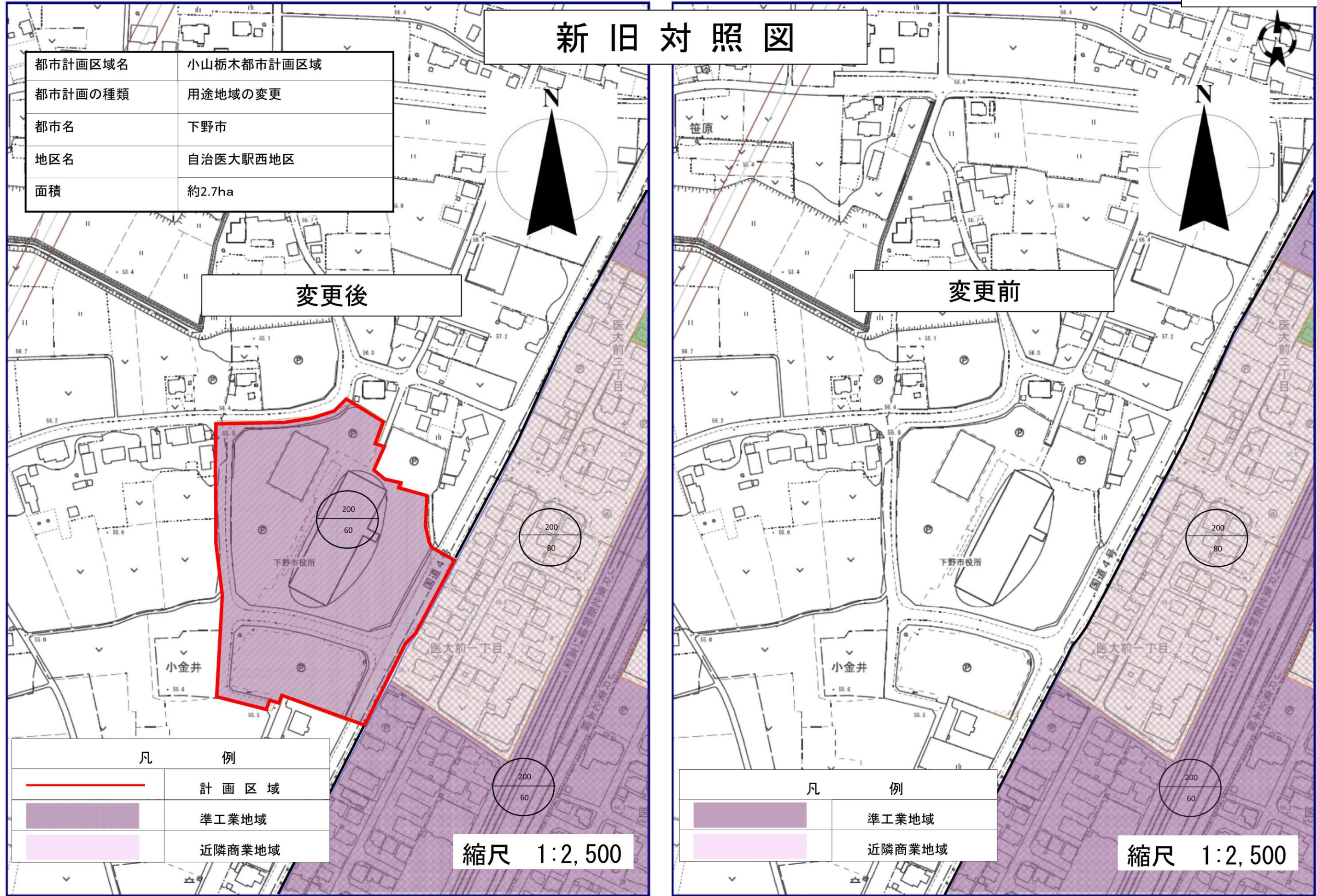
変更前

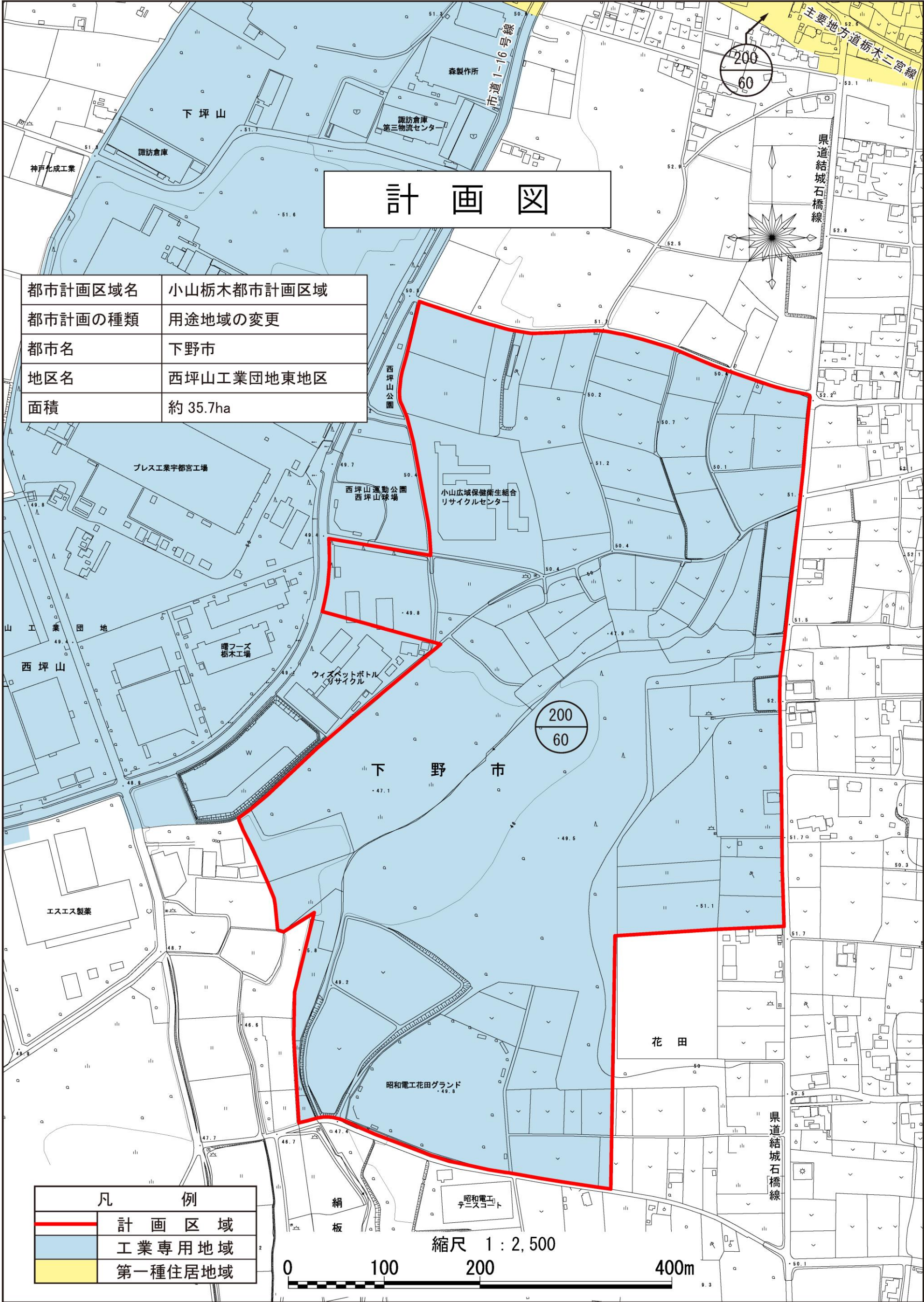
凡 例	
	計 画 区 域
	準工業地域
	近隣商業地域

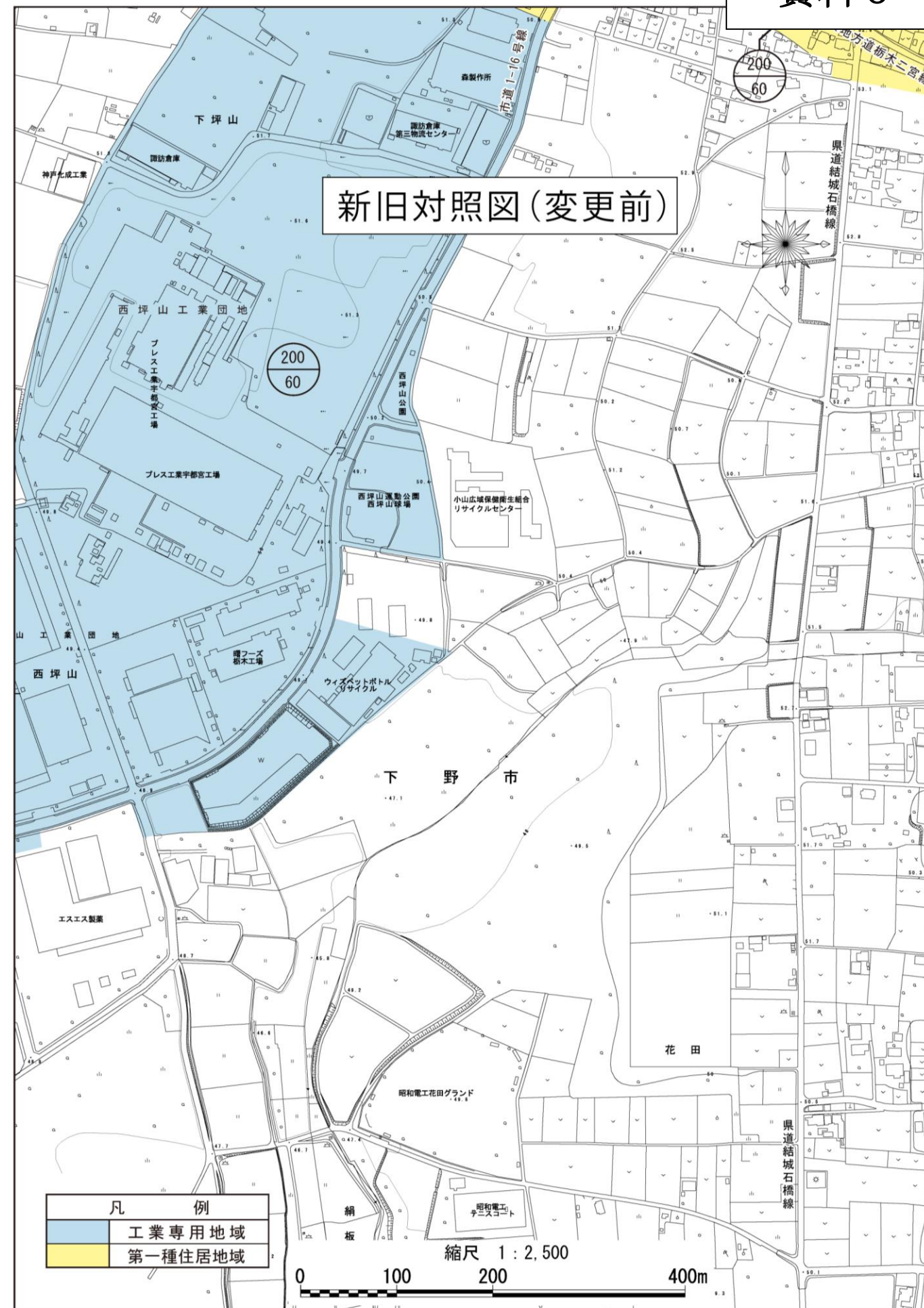
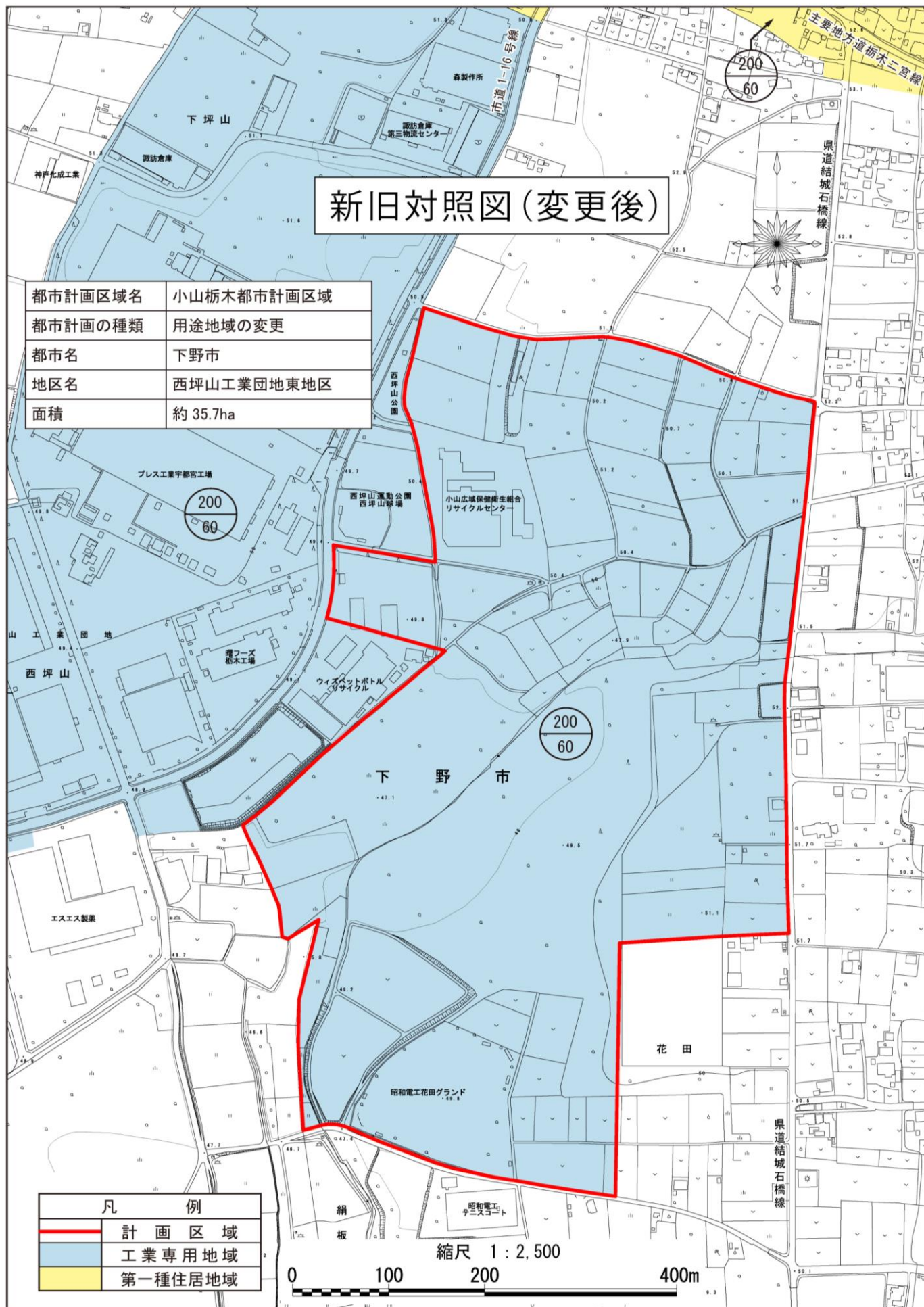
凡 例	
	準工業地域
	近隣商業地域

縮尺 1:2,500

縮尺 1:2,500







開発許可事務の権限移譲と市街化調整区域における
開発許可基準の引継ぎ

開発許可事務の権限移譲と市街化調整区域における開発許可基準の引継ぎ

1. 開発行為と開発許可

開発行為とは、主として建築物・工作物の建築・建設のために土地の区画形質を変更することで、開発行為には都道府県知事等の許可取得が必要です。

本市は、市街化区域と市街化調整区域とに区分（線引き）されていますが、許可を要する開発行為は下表のとおり両区域で異なります。

両区域の位置づけを踏まえ、市街化区域は良好な市街地形成を図り、市街化調整区域はいわゆる分家住宅、日常生活に必要な店舗等の一定の立地基準に適合した場合にのみ許可されます。

このように、開発許可事務は区域区分を担保するための事務です。

区域区分	区域の位置付け	許可を要する開発行為
市街化区域	既に市街地を形成している区域及び概ね10年以内に市街化を促進する区域	1,000㎡以上の開発行為で許可要
市街化調整区域	当面市街化を抑制する区域	開発行為の規模に関わらず許可要

2. 権限移譲の状況

この開発許可事務は、都道府県知事、指定都市の長、中核市の長等が許可権限を有しますが、都道府県知事の権限に属する事務を市町村に移譲し、市町村自らが当該事務を処理することができる「事務処理の特例制度」が平成11年に創設され、開発許可事務の権限移譲が進んでいます。県内の状況は次表のとおりです。

権限移譲の年月	該当自治体
平成12年4月	足利市、小山市
平成15年4月	栃木市
平成18年4月	佐野市
平成21年4月	日光市

権限移譲の年月	該当自治体
平成 22 年 4 月	鹿沼市
平成 24 年 4 月	大田原市
平成 26 年 4 月	那須塩原市
平成 29 年 4 月	真岡市
令和 3 年 4 月	下野市

※事務処理の特例制度とは別に昭和 47 年 10 月、県から宇都宮市、足利市、小山市に事務委任されました。宇都宮市は平成 8 年 4 月に中核市に指定されたことにより、国から直接事務を委任されています。

3. 本市への権限移譲

本市への権限移譲の経緯は次のとおりです。

年月日	内容
平成 31 年 4 月 1 日	栃木県への実務研修派遣 (1 名、令和 2 年度末までの 2 年間)
令和 2 年 4 月 1 日	市都市計画課に開発指導グループ設置
令和 2 年 12 月 25 日	栃木県議会にて権限移譲の関連条例が可決
令和 3 年 1 月 18 日	第 21 回市都市計画審議会
令和 3 年 2 月～3 月	令和 3 年第 1 回市議会へ関連条例を上程予定
令和 3 年 3 月 25 日	第 22 回市都市計画審議会予定
令和 3 年 4 月 1 日	市都市計画課内に開発許可事務窓口開設

4. 移譲事務の範囲

移譲事務は都市計画法に規定されている次の事務です。

- ・ 開発行為の許可、変更許可
- ・ 開発行為の完了検査、検査済証の交付、公告
- ・ 開発許可済の区域における用途追加等の許可
- ・ 市街化調整区域内の線引き前宅地における用途追加等の許可 等

なお、都市計画法上、開発審査会は都道府県及び指定都市等にのみ設置されるも

のであるため、事務処理市町村には設置されず、開発許可の適用条項により開発審査会の議を経る場合には、県の開発審査会（事務局：県都市計画課）に付議することになります。

5. 権限移譲のメリット等

一般的に権限移譲には次のようなメリットがあると考えられます。

- ・まちづくりの主体である市町が開発許可事務を行うことによって、より整合が図られたまちづくりに資することができます。
- ・線引きは画一的なまちづくりである一方、開発許可制度は個別・具体的なまちづくりの手法であるため、両者が相まってバランスのとれたまちづくりが可能となります。
- ・建築確認事務を行っている市は、開発許可事務と建築確認事務とで密接に連携を図り、良好なまちづくりに資することができます。ただし、下野市は建築確認事務を行っていません。
- ・開発許可等の事務処理期間が短縮され、市民サービスの向上につながります。

6. 市街化調整区域における開発許可基準の引継ぎ

(1) 市街化調整区域における区域指定とは

市街化調整区域は、原則として開発行為を行うことができないとされていますが、平成12年の都市計画法の改正により、都道府県の条例で区域、建築物の用途等を定めることにより開発行為を許可することができるようになりました。そこで、栃木県では「都市計画法に基づく開発行為の許可の基準に関する条例」を制定しました。

本市では同条例を活用し、市街化調整区域の過疎化対策の一環として、平成27年度より県条例に基づく区域指定を一部地区で受け、第二種低層住居専用地域内で建築可能な建築物を建築できる区域となっています。

(2) 区域指定と適用実績

平成27年度より下表の地区が指定されており、位置図は別紙1区域指定図のとおりです。

NO	区域指定の地区名	面積 (ha)	適用実績 H27～R1 (件)
1	下長田地区	20.5	4
2	上台地区	13.2	
3	細谷地区	9.9	14
4	橋本地区	17.6	3
5	箕輪地区	19.1	4
6	国分寺地区	30.2	2
7	川中子(川西)・国分寺(南国分)地区	21.5	
8	三王山(鯉沼)地区	10.0	
9	三王山・谷地賀地区	19.2	2
10	上坪山・下坪山(的場)地区	15.5	
合計		176.7	29

(3) 開発許可権限が市に移譲される令和3年度以降の区域指定

令和3年度以降は、本市の「都市計画法に基づく開発行為の許可の基準に関する

条例」により区域を指定することになります。そのため、次のとおり進めさせていただく予定です。

- ・市議会令和3年第1回定例会に市条例案を上程
- ・市都市計画審議会に区域指定への意見を聴く
(3月25日開催予定の第22回審議会にて)
- ・令和3年4月1日付市長告示にて区域を指定
(継続性の観点から、県指定の区域を引き継ぐことを想定)

区域指定図

