

栃木県の 都市計画

CITY PLANNING OF TOCHIGI



とちまるくん



令和6(2024)年

栃木県県土整備部都市政策課

目 次

1 都市計画

都市計画とは	1
都市計画区域	2
とちぎの都市ビジョン	4
都市計画区域マスタープラン、市町村マスタープラン	5
立地適正化計画	6
都市計画の決定	7
都市計画の主な種類及び決定権者一覧	8

2 土地利用

区域区分（市街化区域及び市街化調整区域）	10
地域地区 用途地域	11
13種類の用途地域	12
用途地域による建築物の用途制限の概要	13
用途地域一覧表	14
その他の地域地区	15
その他の地域地区一覧表	16

3 平成18（2006）年都市計画法改正に伴う栃木県の対応

改正都市計画法の概要及び栃木県の対応	17
--------------------	----

4 地区計画

地区計画	18
地区計画に関する県の協議方針	20
地区計画決定状況	22

5 開発許可制度

開発許可制度の概要	25
-----------	----

6 都市施設

道路	26
公園及び緑地	28
下水道	30
その他の都市施設	31

7 市街地開発事業

土地区画整理事業	32
市街地再開発事業	33

8 景観法・景観条例

景観法	34
-----	----

9 屋外広告物条例

屋外広告物の許可	35
----------	----

10 中心市街地活性化

「中心市街地のまちづくり」に求められるもの	36
公民連携まちづくり	37

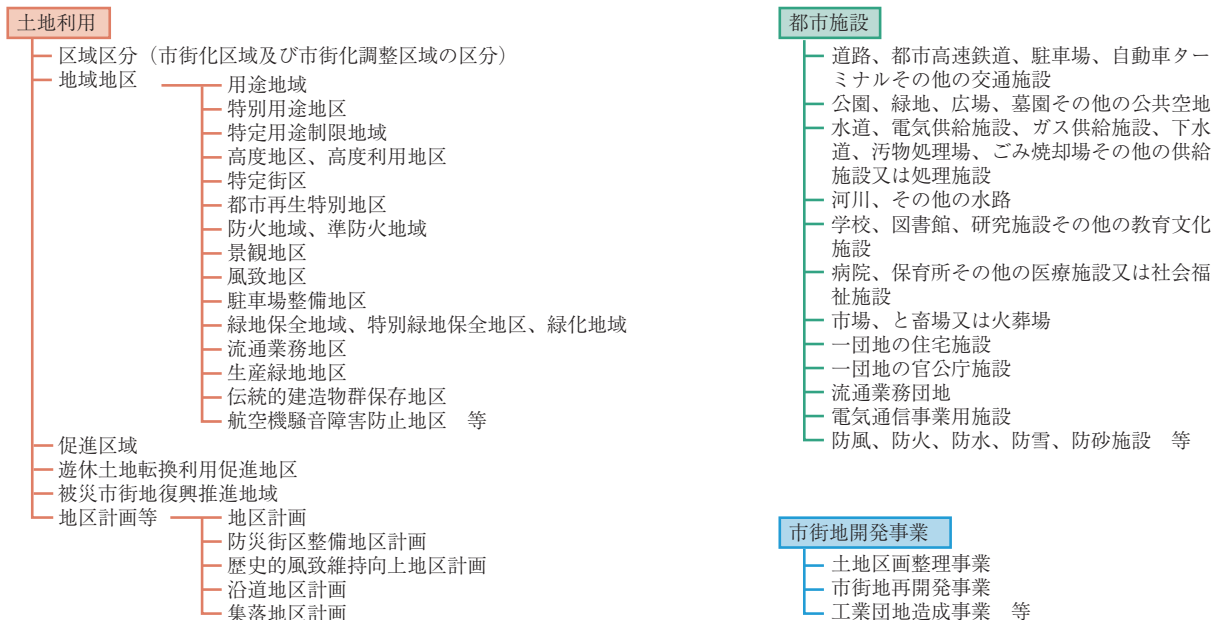
用語解説	38
------	----

1 都市計画

都市計画とは

都市計画法において、都市計画は、「都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する計画」と定義されており、適正な制限のもとに土地の合理的な利用を図ることで、農林漁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することを基本理念としています。

都市計画の主な内容（体系）



都市計画の主な変遷

昭和43（1968）年6月

- ・ 現行の都市計画法が公布され、区域区分制度、開発許可制度が創設されました。

昭和45（1970）年10月

- ・ 宇都宮、足利佐野、小山栃木都市計画区域*において、区域区分（線引き）を実施しました。

※：当時は22市町で実施。なお、芳賀町においては昭和49（1974）年12月に当初決定。

昭和49（1974）年法改正

- ・ 開発許可制度が未線引き都市計画区域に拡大されました。

昭和55（1980）年法改正

- ・ 地区計画制度が創設されました。

平成4（1992）年法改正

- ・ 用途地域の細分化（8種類から12種類へ拡大）や市町村マスタープランが創設されました。

平成10（1998）年法改正

- ・ 用途地域などに関する都市計画の決定権限が市町村へ移譲されました。

平成12（2000）年法改正

- ・ 県が地域性等を考慮したうえで、すべての都市計画区域について、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）を策定することになりました。
- ・ 区域区分（線引き）が選択制となり、未線引き都市計画区域は非線引き都市計画区域という表現に変更となりました。
- ・ 準都市計画区域や特定用途制限地域などが創設されました。

平成18（2006）年法改正

- ・ まちづくり3法（都市計画法、中心市街地活性化法、大店立地法）の改正が行われ、人口減少や超高齢社会にふさわしいまちづくりを実現するための都市計画に関する制度の見直しが図られました。
- ・ 都市の郊外部における大規模な集客施設や公共公益施設等の立地が制限されました。
- ・ 市街化調整区域における大規模開発（都市計画法第34条10号イ）の許可基準が廃止されました。

平成23（2011）年法改正

- ・ 県から市町村へ都市計画決定権限の一部が移譲されました。（4車線以上のその他の道路、10ha以上の公園・緑地等で国又は都道府県が設置しないもの等）

平成29（2017）年法改正

- ・ 新たな用途地域が創設（12種類から13種類へ拡大）されました。

1 都市計画

都市計画区域

土地利用、地形、通勤、通学及び交通施設など自然的・社会的条件を考慮して、一体の都市として整備、開発及び保全する必要がある区域を都市計画区域として指定します。

本県では、現在25市町（令和6（2024）年4月1日現在）において、都市計画区域を定めています。

都市計画区域一覧表及び市町村マスタープラン策定状況並びに立地適正化計画の作成状況

令和6(2024)年4月1日現在

都市計画 区 域 名	市町村名	旧市町村名	当初指定 年 月 日	最終変更 年 月 日	都市計画区域		用途地域		行政区域		市町村マスタープラン策定状況		立地適正化計画策定状況		
					面積(ha)	人口(千人)※①	面積(ha)	人口(千人)※②	面積(ha)	人口(千人)※②	策定年月	目標年次	(防災指針の策定状況)		
線引き都市計画区域	宇都宮	宇都宮市	旧宇都宮市	S 3. 9. 11	H28. 3. 29	41,685	516.0	9,341.0	433.5	41,685	515.9	H31. 3	R19	H29. 3	R 3. 5
			旧上河内町	H10. 6. 1											
			旧河内町	S36. 10. 30											
		鹿沼市	旧鹿沼市	S10. 10. 4		11,196	78.8	1,992.3	60.3	49,064	94.1	H31. 4	R 7	R 3. 3	R 6. 3
		真岡市	旧真岡市	S10. 9. 25		16,734	79.2	1,700.6	48.0	16,734	79.1	R 6. 3	R25	R 2. 4	
		旧二宮町	S25. 2. 21												
		上三川町	S30. 3. 31												
		芳賀町		S49. 12. 20		7,016	14.8	468.5	1.9	7,016	15.5	H28. 3	R 7	R 2. 3	
		壬生町		S27. 2. 21		6,106	38.4	790.0	26.6	6,106	38.4	H31. 3	R19		
	高根沢町		S30. 3. 31	7,087	29.0	579.3	18.7	7,087	28.9	H29. 4	R 8				
	小計			95,263	787.0	15,639.7	607.8	133,131	802.7						
	足利佐野	足利市		S 4. 6. 12	S45. 8. 4	17,776	141.8	3,230.9	116.9	17,776	141.7	H30. 2	R20	R 4. 3	R 4. 3
			旧佐野市	S11. 4. 13											
		佐野市	旧田沼町	S35. 4. 18		13,254	105.7	3,012.0	87.4	35,604	114.6	H31. 3	R20	R 3. 3	R 5. 3
			旧葛生町	S11. 6. 19											
		小計				31,030	247.5	6,242.9	204.3	53,380	256.4				
	小山栃木	栃木市	旧栃木市	S11. 4. 13	H28. 3. 29	29,950	149.3	3,426.9	103.1	33,150	155.2	H28. 3	R15	R 3. 6	
			旧大平町	S11. 4. 13											
			旧藤岡町	S45. 8. 4											
			旧都賀町	S11. 4. 13											
			旧岩舟町	S40. 8. 11											
		小山市		S18. 5. 26		17,175	167.1	3,355.3	127.9	17,175	167.0	R 6. 3	R22	R 2. 1	
		下野市	旧南河内町	S45. 8. 4		7,459	59.9	1,020.4	41.7	7,459	59.7	H29. 3	R 7	H29. 3	R 4. 3
			旧石橋町	S24. 11. 4											
			旧国分寺町	S28. 11. 20											
		野木町		S36. 6. 6		3,027	25.1	479.6	17.7	3,027	25.0	H29. 9	R17		
		小計				57,611	401.4	8,282.2	290.4	60,811	407.2				
	線引き計					183,904	1,435.9	30,164.8	1,102.5	247,322	1,466.7				
西方	栃木市	旧西方町	S50. 7. 1	－	3,200	6.0	140.5	1.0	※③	※③	栃木市と同じ		栃木市と同じ		
栗野	鹿沼市	旧栗野町	S50. 7. 1	－	4,691	5.5	111.5	0.7	※④	※④	鹿沼市と同じ				
日光	日光市	旧日光市	S 9. 4. 20	H23. 7. 1	48,243	74.7	1,508.0	30.7	144,983	77.1	H21. 3	R10	R 3. 4		
		旧今市市	S 9. 4. 20												
		旧藤原町	S11. 6. 29												
大田原	大田原市		S 9. 4. 20	S50. 7. 1	13,380	56.2	1,489.0	30.3	35,436	69.1	H22. 3	R 7	R 2. 4		
矢板	矢板市		S25. 2. 21	S57. 12. 24	16,194	30.8	704.0	13.8	17,046	30.8	R 5. 3	R24	R 5. 3	R 5. 3	
那須塩原	那須塩原市	旧黒磯市	S 9. 4. 20	H23. 7. 1	39,651	116.3	2,426.5	55.2	59,274	116.4	H21. 3	R 7	H29. 3		
		旧西那須野町	S31. 4. 27												
		旧塩原町	S 9. 4. 20												
さくら	さくら市	旧氏家町	S24. 11. 4	H23. 7. 1	12,563	43.9	1,019.4	15.9	12,563	43.8	R 3. 3	R22	作 成 中		
		旧喜連川町	S50. 7. 1												
		旧烏山町	S24. 2. 22												
那須烏山	那須烏山市	旧南那須町	H10. 6. 1	H23. 7. 1	12,792	20.9	162.0	4.4	17,435	24.4	H20. 3	R 9	作 成 中		
益子	益子町		S50. 7. 1	－	8,940	21.8	285.0	4.6	8,940	21.7	H28. 4	R15	R 5. 3	R 5. 3	
茂木	茂木町		S40. 11. 9	H 7. 5. 1	17,269	11.9	179.0	2.6	17,269	11.8	H23. 3	R 7	R 3. 4		
市貝	市貝町		S50. 7. 1	－	6,425	11.3	124.0	2.2	6,425	11.3	H30. 3	R20			
塩谷	塩谷町		S50. 7. 1	S57. 12. 24	16,168	10.0	211.0	3.6	17,606	10.2	R 4. 3	R23			
那須	那須町		S 9. 4. 20	S50. 7. 1	26,044	20.2	254.3	3.2	37,234	24.1	R 3. 3	R22			
那珂川	那珂川町	旧馬頭町	S33. 10. 28	H23. 7. 1	3,880	5.7	140.0	2.3	19,278	14.7	H26. 3	R 7			
非線引き計					229,440	435.2	8,754.2	170.5	393,489	455.9					
合計					413,344	1,871.1	38,919.0	1,273.0	640,809※⑤	1,922.7					

※① 都市計画区域人口については、都市計画現況調査による（令和5（2023）年3月31日現在）

※② 行政区域人口については、住民基本台帳による（令和5（2023）年3月31日現在）

※③ 小山栃木都市計画区域の栃木市に合算

※④ 宇都宮都市計画区域の鹿沼市に合算

※⑤ 行政区域面積は端数を四捨五入して表示しているため合計値と一致していない。

※⑥ 出典：総務省統計局ホームページ（https://www.e-stat.go.jp/stat-search/files?stat_infid=000032201502）
就業状態等基本集計を加工して作成（令和2年国勢調査）

県内総面積 640,809ha

都市計画区域面積 413,344ha（65%）		都市計画区域外面積 227,465ha（35%）
用途地域面積 38,919ha（9%）	用途地域外面積 374,425ha（91%）	

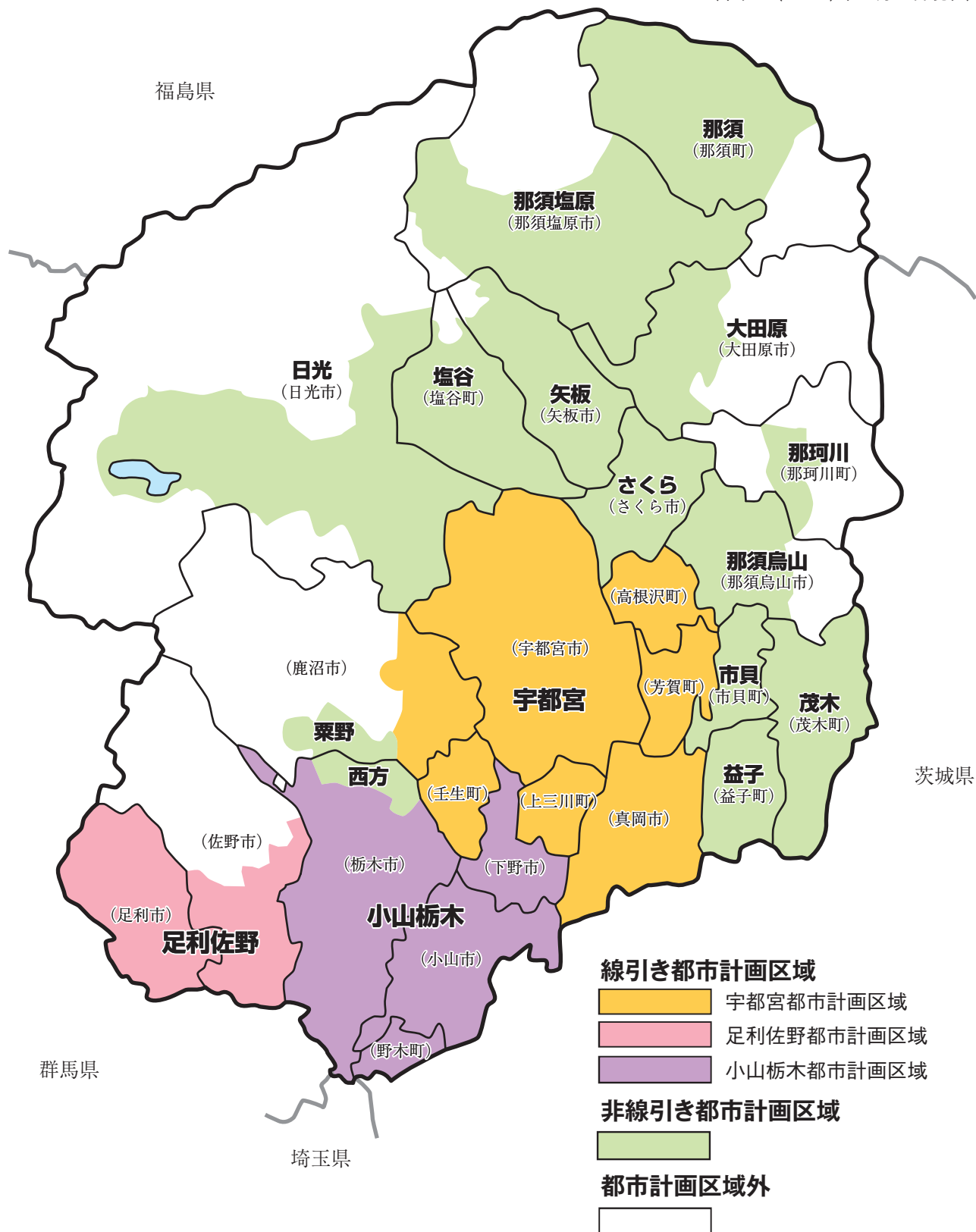
県内総人口 1,922,735人

都市計画区域内人口 1,871.1（千人）（97%）		区域外	
用途地域内人口 1273.0（千人）（68%）	用途地域外人口 598.1（千人）（32%）	（3%）	

1 都市計画

栃木県都市計画区域図

(令和6(2024)年4月1日現在)



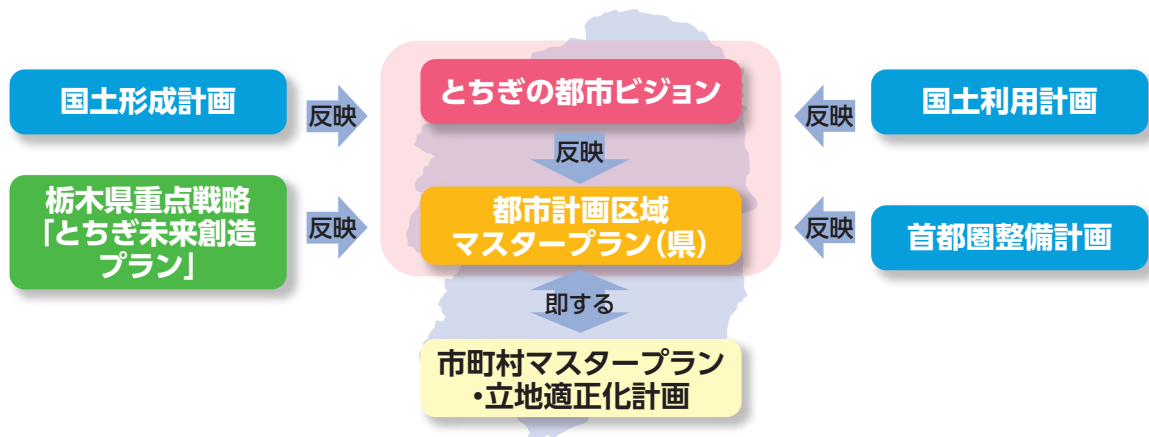
注：() 書きは市町村名

1 都市計画

とちぎの都市ビジョン

「とちぎの都市ビジョン」は、21世紀中頃を見据えた本県における都市づくりの基本的な考え方や都市政策の展開の方向性を示すものです。

この都市ビジョンにおける方向性を踏まえ、県が広域的な観点から都市計画区域ごとに定める「都市計画区域マスタープラン」や、市町が定める「市町村マスタープラン」等を策定することとなります。



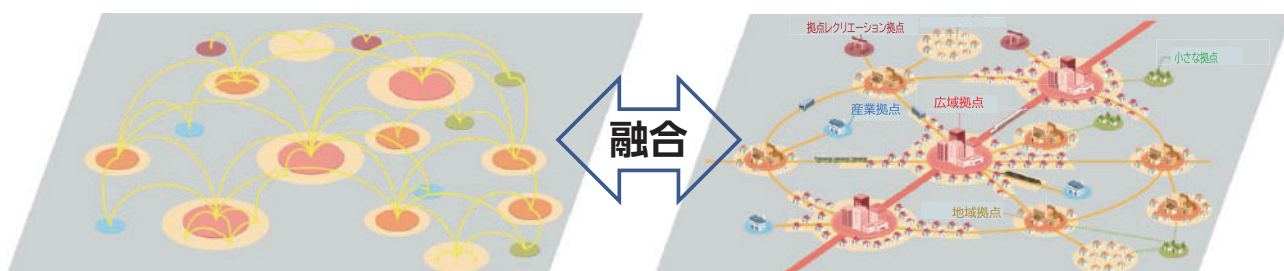
● 目指すべき都市構造「とちぎのスマート^{プラス}+コンパクトシティ」

人口減少・超高齢社会がもたらす、市街地中心部の活力や都市機能の低下、地域コミュニティや交通ネットワークの維持困難、都市経営コストの増加等に対応するとともに、災害への対応や地球環境との調和を図りながら、とちぎの魅力や強みを活かした集約型の都市づくりを進めていく必要があります。

このため、既存の市街地などを中心として、その規模や役割に応じて必要な都市機能を集積した拠点づくりを進め、それぞれの拠点を鉄道やバス等の公共交通を基本とした交通ネットワークにより連携を強化するとともに、都市づくりの課題解決に向けてデジタルを徹底活用することで**“多核^{プラス}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」**の実現を目指します。

これは、デジタル（スマートシティ）とリアル（コンパクト・プラス・ネットワーク）を融合させることにより、サービスや活動が継ぎ目なく展開する都市の形成を図るものです。そうすることで、多様な暮らし方・働き方を支え、人々のウェルビーイング（幸福感）を向上させ県土全体の持続的発展につなげようとするものです。

■ 「とちぎのスマート^{プラス}+コンパクトシティ」のイメージ



1 都市計画

都市計画区域マスタープラン（都市計画区域の整備、開発及び保全の方針）（都市計画法第6条の2）

都市計画区域マスタープランは、平成12（2000）年の都市計画法の改正（平成12（2000）年5月改正、平成13（2001）年5月施行）により、すべての都市計画区域において都道府県が広域的な観点から定めることとされた都市計画で、概ね20年後の都市の姿を展望したうえで都市計画の基本的方向を定めるものです。

本県では、都市計画区域マスタープランを平成16（2004）年4月に当初決定し、その後、都市計画基礎調査の結果などを踏まえ定期的に見直しを行っています。現在の都市計画区域マスタープランは令和3（2021）年3月に策定しています。

●都市計画区域マスタープランに定めている事項

- 1 都市計画の目標
 - ・都市づくりの基本理念
 - ・将来市街地像
- 2 区域区分（線引き）の決定の有無及び区域区分を定める際の方針
- 3 主要な都市計画の決定の方針
 - ・土地利用に関する主要な都市計画の決定方針
 - ・都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定方針
 - ・市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定方針
 - ・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方針
 - ・都市防災に関する方針

●都市計画区域マスタープランの見直しについて

令和元（2019）年7月に策定した「とちぎの都市ビジョン」の方向性を踏まえ、都市計画区域マスタープランを策定しています。

都市計画区域マスタープランでは、以下の基本理念のもと都市づくりを進めていくこととしています。

【都市づくりの基本理念】

- （1）誰もが暮らしやすくコンパクトな都市づくり
- （2）誰もが安全でスムーズに移動できる都市づくり
- （3）持続可能で効率的な都市づくり
- （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
- （5）とちぎの魅力や強みを活かした都市づくり

市町村マスタープラン（市町村の都市計画に関する基本的な方針）（都市計画法第18条の2）

市町村が住民の皆様のご意見を反映しながら、まちづくりの将来ビジョンを確立し、地区別のあべき市街地像を示すとともに、地区別の課題に応じた整備方針、地域の都市生活を支える施設の計画などを具体的にきめ細かく定めるものです。

（※市町村マスタープランの策定状況はP2を参照。）

1 都市計画

立地適正化計画

多くの地方都市では、これまで人口増加や経済成長を背景に、郊外開発が進み市街地が拡散してきましたが、今後は急速な人口減少と高齢化が進むことが見込まれており、拡散した市街地のまま人口が減少し都市が低密度化すると、必要な生活サービスの提供と地域の活力維持が困難になります。さらには、厳しい財政制約の下、社会資本の老朽化や医療福祉関係費の増大等への対応が必要となります。このため、医療・福祉施設、商業施設や居住等がまとまって立地し、高齢者をはじめとする住民が公共交通によりこれらの生活利便施設等に容易にアクセスできるなど、日常生活に必要なサービスを身近に享受できるよう、都市全体の構造を見直し、都市経営の面からも持続可能な『コンパクト・プラス・ネットワーク』の考えでまちづくりを進めていくことが重要です。

このような背景を踏まえ、住民・民間事業者と行政が一体となって、コンパクトな都市構造へと転換していくため、平成26（2014）年8月に都市再生特別措置法が改正され、立地適正化計画制度（改正都市再生特別措置法第81条）が創設されました。また、頻発・激甚化する自然災害に対応した「安全なまちづくり」を推進するため、令和2年9月に施行された都市再生特別措置法等の改正により、立地適正化計画の記載事項に「防災指針」が追加されました。

●立地適正化計画の作成主体

立地適正化計画は、住民に最も身近でまちづくりの中核的な担い手である**市町村**が作成します。（※立地適正化計画の作成状況はP2を参照。）

●立地適正化計画の内容

立地適正化計画は、都市計画法に基づく市町村マスタープランの一部とみなされており、都市全体を見渡しながらか住を誘導して人口密度を維持するエリア（**居住誘導区域**）や生活サービス施設を誘導するエリア（**都市機能誘導区域**）を設定するとともに、これらを誘導するための施策や居住の安全確保等の防災・減災対策（**防災指針**）等が記載されます。

●居住誘導区域

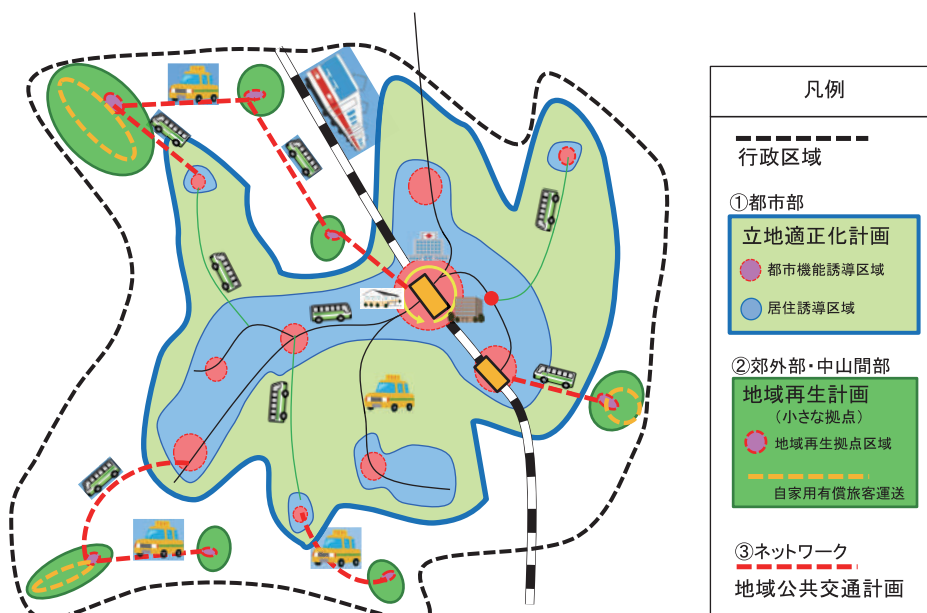
居住を誘導し、人口密度を維持することにより生活サービス機能やコミュニティを確保するエリア。

●都市機能誘導区域

生活サービス機能を誘導し、各種サービスの効率的な提供を図るエリア。

●防災指針

住宅や誘導施設の立地の誘導を図るための都市の防災に関する機能の確保に関する指針。



※他制度を活用した行政区域全体での計画

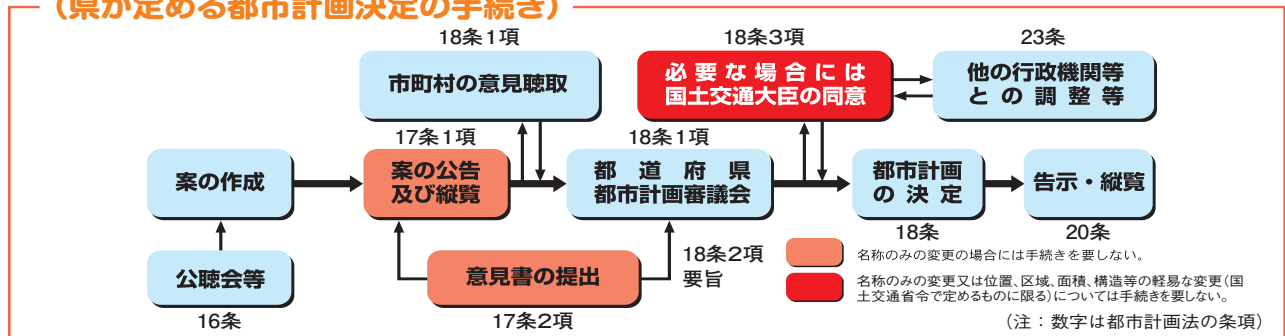
1 都市計画

都市計画の決定

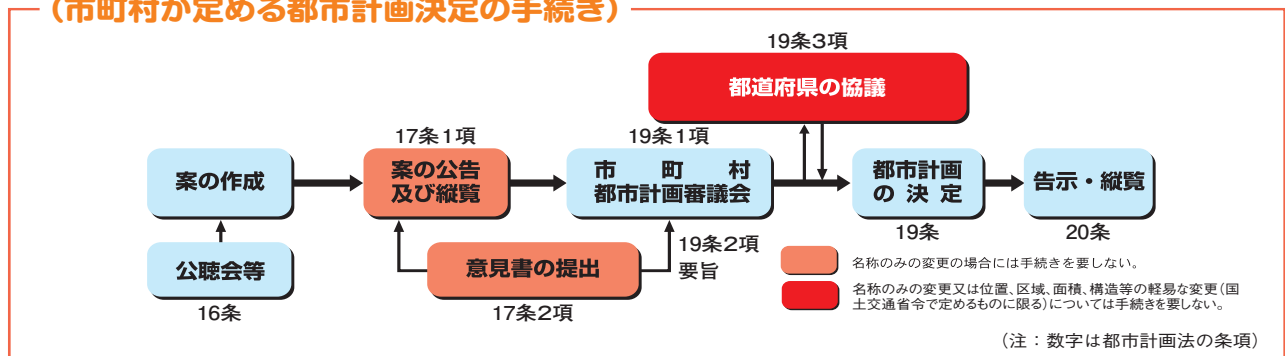
都市計画は、原則として広域的かつ根幹的なものを都道府県が、その他のものは市町村が定めることとなっており、決定権限に応じ、それぞれ都道府県都市計画審議会または市町村都市計画審議会の議を経て決定されます。

また、都市計画の決定の過程においては、計画案の縦覧を行うとともに、必要に応じて説明会や公聴会を開催するなど、住民の皆様のご意見を反映する機会が設けられています。

（県が定める都市計画決定の手続き）



（市町村が定める都市計画決定の手続き）



都市計画提案制度について（都市計画法第21条の2）

●提案制度の概要

提案制度は、地域の住民やまちづくり協議会などの方々が主体的にまちづくりに参加できるように、土地所有者やまちづくりNPO法人などが一定の要件を満たした場合に、都市計画を提案できる制度です。

●提案することができる都市計画

県・市町村が定める全ての都市計画（ただし、県が定める「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」並びに「都市再開発方針等」に関するものは除きます。）

●提案することができる者

- (1) 提案区域内の土地所有者又は借地権者
- (2) まちづくり活動を行うNPO法人、一般社団法人、一般財団法人その他の営利を目的としない法人
- (3) 独立行政法人都市再生機構、住宅供給公社、まちづくりの推進に関し経験と知識を有するものとして国土交通省令で定める団体等

●提案に必要な条件

提案する都市計画は、次の要件を満足する必要があります。

- (1) 提案に係る区域が0.5ha以上*の一団の土地であること
- (2) 提案の内容が、都市計画に関する法令上の基準に適合していること
- (3) 提案区域内の土地所有者等の2/3以上の同意が得られること、かつ、同意された土地の地積の合計が総地積の2/3以上となること

※面積要件については市町村ごとに異なる場合があります。

●提案に必要な書類

提案には、次の資料が必要となります。

- (1) 提案書
- (2) 都市計画の素案
- (3) 土地所有者等の同意書
- (4) 計画提案を行うことができる者であることを証する書類
- (5) その他提案内容の説明に必要と認められる資料等

●提案の相談窓口

提案する都市計画の内容により窓口が異なりますので、県又は当該市町の都市計画担当課にお問い合わせください。

1 都市計画

都市計画の主な種類及び決定権者一覧

(令和6(2024)年4月1日現在)

都市計画の主な種類			市町村決定	県決定	
			知事協議 必要※1	大臣同意 必要※1	大臣同意 不要
都市計画区域の指定				○	
準都市計画区域の指定					○
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針				○	
区域区分（市街化区域・市街化調整区域）				○	
都市再開発方針等					○
地域 地区	用途地域		○		
	特別用途地区		○		
	特定用途制限地域		○		
	高度地区・高度利用地区		○		
	特定街区		○		
	都市再生特別地区・居住調整地域・特定用途誘導地区			○	
	防火地域・準防火地域		○		
	景観地区		○		
	風致地区	面積10ha以上で2以上の市町村の区域にわたるもの			○
		その他	○		
	駐車場整備地区		○		
	緑地保全地域	2以上の市町村の区域にわたるもの			○
		その他	○		
	特別緑地保全地区	面積10ha以上で2以上の市町村の区域にわたるもの			○
		その他	○		
	緑化地域		○		
	流通業務地区				○
	生産緑地地区		○		
	伝統的建造物群保存地区		○		
航空機騒音障害防止地区・同特別地区				○	
地区計画等			○		
促進 区域	市街地再開発促進区域・土地区画整理促進区域・住宅街区整備促進区域・ 拠点業務市街地整備土地区画整理促進区域		○		
遊休土地転換利用促進地区			○		
被災市街地復興推進地域			○		
市街地 開発 事業	土地区画整理事業	面積50haを超えて、国の機関又は都道府県が施行すると見込まれるもの			○
		その他	○		
	市街地再開発事業	面積3haを超えて、国の機関又は都道府県が施行すると見込まれるもの			○
		その他	○		
工業団地造成事業					○

1 都市計画

都市計画の主な種類			市町村決定	県決定	
			知事協議 必要※1	大臣同意 必要※1	大臣同意 不要
都市施設	道路	一般国道		○	
		都道府県道			○
		自動車専用道路	高速自動車国道		○
			その他		○
		その他の道路（市町村道など）		○	
	都市高速鉄道			○	
	駐車場		○		
	自動車ターミナル		○		
	空港	空港法第4条第1項第1号から第4号の空港		○	
		空港法第4条第1項第5号、第5条第1項の空港			○
	公園・緑地	面積10ha以上で、国が設置するもの		○	
		面積10ha以上で、県が設置するもの			○
		その他		○	
	広場・墓園	面積10ha以上で、国又は県が設置するもの			○
		その他		○	
	水道	水道用水供給事業の用に供する水道			○
		その他		○	
	電気・ガス供給施設		○		
	下水道	公共下水道	排水区域が2以上の市町村の区域		○
			その他		○
		流域下水道			○
		その他		○	
	汚物処理場・ごみ焼却場・その他の供給施設又は処理施設	産業廃棄物処理施設			○
		その他		○	
	河川	一級河川		○	
		準用河川		○	
	学校・図書館・研究施設・その他の教育文化施設		○		
	病院、保育所その他の医療施設又は社会福祉施設		○		
	市場・と畜場・火葬場		○		
	一団地の住宅施設		○		
	一団地の官公庁施設			○	
	流通業務団地				○
	電気通信事業用施設		○		
	防風・防火・防水・防雪・防砂施設		○		

※1 軽易な変更を除く。

2 土地利用

都市において、いろいろな用途の建築物が無計画・無秩序に建築されると、都市整備が非効率になってしまうとともに、限られた土地の有効利用、自然環境の保護といった観点からも望ましくありません。

そこで、開発・建築行為を規制・誘導するため、市街化区域及び市街化調整区域や、地域地区などの土地利用計画を定めています。

区域区分（市街化区域及び市街化調整区域）

都市計画法では、無秩序な市街地の拡大を防止し、計画的な市街化を図るため、必要があるときは都市計画区域を「市街化区域」と「市街化調整区域」に区分できるとされています。これを「区域区分」といい、一般に「線引き」とも言われています。市街化区域は、既に市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域であり、市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域とされています。

現在本県においては、17都市計画区域（25市町）のうち3都市計画区域（13市町）に区域区分を定めています。

○市街化区域内では、市街地の開発事業や都市施設の整備を積極的に進めるほか、1,000㎡以上の開発行為は、一定の技術的な基準に適合することとされています。

○市街化調整区域においては、特定の場合を除き、開発行為、建築行為は禁止され、市街化を促進するおそれのある都市施設の整備は原則として行いません。

区域区分（市街化区域及び市街化調整区域）一覧表

（令和6(2024)年4月1日現在）

都市計画区域名	市町村名	行政区域面積 (ha)	都市計画区域面積 (ha)	市街化区域 面積 (ha)	市街化調整区域 面積 (ha)	定期見直し 決定年月日
宇都宮	宇都宮市	41,685	41,685	9,341.0	32,344.0	当初S45.10. 1 （ただし芳賀町は） S49.12.20 ①S52. 7. 5 ②S59. 6. 1 ③H 2. 9.11 ④H 9. 5.15 ⑤H16. 4.30 ⑥H23.11. 1 ⑦H28. 3.29 ⑧R 3. 3.30
	鹿沼市	49,064	11,196	1,992.3	9,203.7	
	真岡市	16,734	16,734	1,700.6	15,033.4	
	上三川町	5,439	5,439	768.0	4,671.0	
	芳賀町	7,016	7,016	468.5	6,547.5	
	壬生町	6,106	6,106	790.0	5,316.0	
	高根沢町	7,087	7,087	579.3	6,507.7	
	小計（7市町）	133,131	95,263	15,639.7	79,623.3	
足利佐野	足利市	17,776	17,776	3,230.9	14,545.1	当初S45.10. 1 ①S52. 7. 5 ②S59. 6. 1 ③H 2. 9.11 ④H 9. 5.15 ⑤H16. 4.30 ⑥H23.11. 1 ⑦H28. 3.29 ⑧R 3. 3.30
	佐野市	35,604	13,254	3,012.0	10,242.0	
	小計（2市）	53,380	31,030	6,242.9	24,787.1	
小山栃木	栃木市	33,150	29,950	3,426.9	26,523.1	当初S45.10. 1 ①S52. 7. 5 ②S59. 6. 1 ③H 2. 9.11 ④H 9. 5.15 ⑤H16. 4.30 ⑥H24. 6.29 ⑦H28. 3.29 ⑧R 3. 3.30
	小山市	17,175	17,175	3,355.3	13,819.7	
	下野市	7,459	7,459	1,020.4	6,438.6	
	野木町	3,027	3,027	479.6	2,547.4	
	小計（4市町）	60,811	57,611	8,282.2	49,328.8	
合計（13市町）		247,322	183,904	30,164.5	153,739.5	

2 土地利用

地域地区

地域地区は、都市における合理的な土地利用の実現、都市活動の安全性、利便性及び快適性などの増進を図るため、都市計画区域内の土地をその目的によって区分し、建築物の用途、構造等について制限を定める都市計画で、次にあげる用途地域などを定めています。

用途地域

用途地域は、機能的な都市活動の推進、良好な都市環境の形成等を図るため、都市の将来像を想定した上で、住居、商業、工業その他の用途を適正に配分し、建築物の用途、密度、形態等に関する制限を設定するものであり、住環境の保護、市街地形態の多様化に対応するため、次に示す13種類があります。

用途地域が指定されている地域においては、建築物の用途の制限とあわせて、以下のような建築物の建て方のルールが定められています。

○容積率・建蔽率の制限

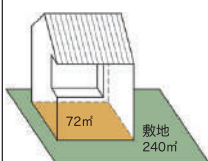
良好な市街地環境の保全・形成や、道路・下水道等の整備とのバランスを図るために、地域の特性等に応じて、容積率（建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合）及び建蔽率（建築物の建築面積の敷地面積に対する割合）の最高限度を定めます。

◎建蔽率と容積率

建蔽率
＝建築面積／敷地面積

建築面積：建物の外壁やこれに代わる柱に囲まれた部分の面積

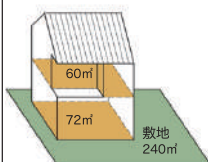
*右図の場合の建蔽率
＝72÷240
＝30%



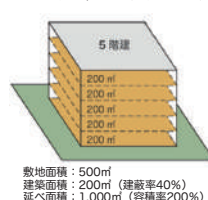
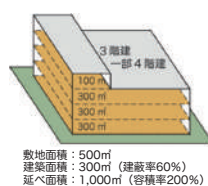
容積率
＝延べ面積／敷地面積

延べ面積：建物の各階の床面積の合計

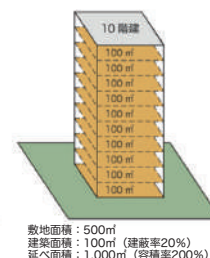
*右図の場合の容積率
＝(72+60)÷240
＝132÷240
＝55%



◎同じ容積率でも・・・



ここにある3つの建物は、どれも同じ敷地に建つ同じ容積率の建物。それなのに、建物の形はこんなに違います。建蔽率60％・容積率200％が指定された市街地では、どの形の建物も建てられます。



出典：国土交通省ホームページ 市民景観まちづくりリーフレット⑥ 抜粋

○建築物の敷地面積の最低限度

市街地の環境を確保するため必要な場合は定めることができます。

○外壁の後退距離の限度

第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域及び田園住居地域においては、低層住宅に係る良好な住環境の保護のために必要な場合、外壁の後退距離の限度を定めることができます。

「外壁の後退距離の限度」……………建築物等を建てる時に、敷地境界線から1mまたは1.5m以上離す必要があります。

○高さ制限

市街地や各建築物の採光、通風、開放性等を確保するために、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域及び田園住居地域においては、建築物の高さについての制限を定めることとしています。

2 土地利用

13種類の用途地域

第一種低層住居専用地域



低層住宅の良好な環境を守るための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅、小・中学校などが建てられます。

第二種低層住居専用地域



主に低層住宅の良好な環境を守るための地域です。小・中学校などのほか、150㎡までの一定のお店などが建てられます。

第一種中高層住居専用地域



中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。

第二種中高層住居専用地域



主に中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所など必要な便利施設が建てられます。

第一種住居地域



住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。

第二種住居地域



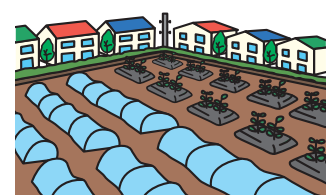
主に住居の環境を守るための地域です。10,000㎡までの店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。

準住居地域



道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。

田園住居地域



農地と調和した低層住宅の良好な環境を守るための地域です。農産直売所や農家レストランなどが建てられます。

近隣商業地域



近隣の住民が日用品の買物をする店舗等の業務の利便の増進を図る地域です。住宅や店舗のほか小規模の工場も建てられます。

商業地域



銀行、映画館、飲食店、百貨店、事務所などの商業等の業務の利便の増進を図る地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。



どちまるくん

準工業地域



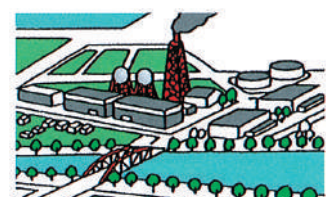
主として環境悪化をもたらす恐れのない工業の利便の増進を図る地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。

工業地域



主として工業の利便の増進を図る地域で、どんな工場でも建てられます。住宅や10,000㎡までのお店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

工業専用地域



専ら工業の利便の増進を図る地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

2 土地利用

用途地域による建築物の用途制限の概要

各用途地域における住居の環境の保護や、商業・工業などの業務の利便の増進を図るために、建築することができる建築物の用途に、次のような制限があります。

用途地域内の建築物の用途制限		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第三種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考	
〇 建てられない用途 ①、②、③、④、▲、■ 面積、階数等の制限あり															
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇		
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1以下のもの		〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	非住宅部分の用途制限あり	
店舗等	店舗等の床面積が 150㎡以下のもの		①	②	③	〇	〇	〇	①	〇	〇	〇	④	① 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下。	
	店舗等の床面積が 150㎡を超え、 500㎡以下のもの			②	③	〇	〇	〇	■	〇	〇	〇	④	② ①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ。2階以下。	
	店舗等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				③	〇	〇	〇		〇	〇	〇	④	③ 2階以下	
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの					〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	④	④ 物品販売店舗、飲食店を除く	
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの						〇	〇	〇	〇	〇	〇	④	■ 農産物直売所、農家レストラン等のみ。2階以下。	
	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの								〇	〇	〇				
事務所等	事務所等の床面積が 150㎡以下のもの				▲	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇		
	事務所等の床面積が 150㎡を超え、 500㎡以下のもの				▲	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇		
	事務所等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				▲	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	▲ 2階以下	
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの					〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇		
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの						〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇		
ホテル、旅館						▲	〇	〇	〇	〇	〇			▲ 3,000㎡以下	
遊戯施設・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等					▲	〇	〇	〇	〇	〇	〇		▲ 3,000㎡以下	
	カラオケボックス等					▲	▲		〇	〇	〇	▲	▲	▲ 10,000㎡以下	
	麻雀屋、ぱちんこ屋、勝馬投票券発売所、場外車券場、射的場等					▲	▲		〇	〇	〇	▲		▲ 10,000㎡以下	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等						▲		〇	〇	〇			▲ 客席200㎡未満	
	キャバレー、料理店、個室付浴場等									〇	▲			▲ 個室付浴場等を除く	
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇				
	大学、高等専門学校、専修学校等			〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇			
	図書館等	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇			
	巡査派出所、公衆電話所等	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇		
	神社、寺院、教会等	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇		
	病院			〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇			
	公衆浴場、診療所、保育所等	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇		
	老人ホーム、福祉ホーム等	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇			
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	〇	〇	〇	〇	▲	〇	〇	〇	〇	〇	▲ 600㎡以下	
	自動車教習所					▲	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	▲ 3,000㎡以下	
工場・倉庫等	単独車庫（附属車庫を除く）			▲	▲	▲	▲		〇	〇	〇	〇	〇	▲ 300㎡以下 2階以下	
	建築物附属自動車車庫	①	①	②	②	③	③	〇	①	〇	〇	〇	〇	① 600㎡以下 1階以下 ② 3,000㎡以下 2階以下 ③ 2階以下	
	①②③については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限	※一団地の敷地内について別に制限あり													
	倉庫業倉庫							〇	〇	〇	〇	〇	〇		
	自家用倉庫				①	②	〇	〇	■	〇	〇	〇	〇	① 2階以下かつ1,500㎡以下 ② 3,000㎡以下 ■ 農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限る。	
	畜舎（15㎡を超えるもの）					▲	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	▲ 3,000㎡以下	
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下		▲	▲	▲	〇	〇	〇	▲	〇	〇	〇	〇	原動機の制限あり ▲ 2階以下	
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場					①	①	①	■	②	②	〇	〇	原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積	
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場									②	②	〇	〇	① 50㎡以下 ② 150㎡以下	
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場											〇	〇	■ 農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限る。	
危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場											〇	〇	※著しい騒音を発生するものを除く。		
自動車修理工場	自動車修理工場					①	①	②		③	③	〇	〇	作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ③ 300㎡以下 原動機の制限あり	
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設				①	②	〇	〇		〇	〇	〇	〇	
		量が少ない施設									〇	〇	〇	〇	① 1,500㎡以下 2階以下
		量がやや多い施設											〇	〇	② 3,000㎡以下
		量が多い施設											〇	〇	
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等		都市計画区域内においては原則として都市計画決定が必要													

注) 本表は、建築基準法別表第二の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。また、詳細につきましては、特定行政庁にて確認してください。

2 土地利用

用途地域一覧表

(令和6(2024)年4月1日現在)

	都市計画 区域名	市町村名	第一種 低層住居 専用地域	第二種 低層住居 専用地域	第一種 中高層住居 専用地域	第二種 中高層住居 専用地域	第一種 住居地	第二種 住居地	準住居 地域	田園住居 地域※2	近隣商業 地域	商業 地域	準工業 地域	工業 地域	工業専用 地域	合 計	当初決定 年月日	新用途 指定 年月日※1	最終変更 年月日
線 引 き 都 市 計 画 区 域	宇 都 宮	宇都宮市	1,294.2	0.0	841.3	876.5	3,050.8	662.1	261.9	0.0	192.8	284.5	690.2	436.0	735.5	9,341.0	S47. 3. 1	H 8. 4. 1	R 6. 3. 22
		鹿 沼 市	152.5	0.0	86.9	190.9	630.2	63.3	0.0	0.0	53.5	46.0	293.4	132.1	343.5	1,992.3	S47. 3. 1	H 8. 4. 1	R 3. 3. 30
		真 岡 市	232.8	0.0	237.1	127.1	299.1	100.3	17.2	0.0	71.5	38.2	17.6	77.0	482.7	1,700.6	S47. 3. 1	H 8. 4. 1	R 3. 3. 30
		上三川町	42.0	0.0	39.7	70.2	160.2	4.1	4.5	0.0	8.7	0.0	10.0	101.6	327.0	768.0	S47. 3. 1	H 8. 4. 1	H31. 3. 29
		芳 賀 町	4.8	0.0	0.0	0.0	59.2	9.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	395.3	468.5	S49.12.20	H 8. 4. 1	H31. 3. 29
		壬 生 町	130.7	0.0	76.2	0.0	261.0	17.5	49.6	0.0	23.4	0.0	12.4	74.4	144.8	790.0	S47. 3. 1	H 8. 4. 1	R 6. 3. 29
		高根沢町	52.3	0.0	138.5	0.0	184.0	0.0	0.0	0.0	27.3	0.0	39.2	15.0	123.0	579.3	S47. 3. 1	H 8. 4. 1	H24.12.12
		小 計	1,909.3	0.0	1,419.7	1,264.7	4,644.5	856.5	333.2	0.0	377.2	368.7	1,062.8	836.1	2,551.8	15,639.7			
	足利佐野	足 利 市	266.0	0.0	257.4	0.0	1,168.7	181.1	0.0	0.0	120.2	97.9	689.3	326.9	123.4	3,230.9	S48. 1. 5	H 8. 4. 1	R 3. 3. 30
		佐 野 市	186.0	0.0	336.9	87.1	980.2	225.2	5.5	0.0	131.3	40.1	459.2	375.1	185.4	3,012.0	S48. 1. 5	H 8. 4. 1	R 3. 3. 30
		小 計	452.0	0.0	594.3	87.1	2,148.9	406.3	5.5	0.0	251.5	138.0	1,148.5	702.0	308.8	6,242.9			
	小山栃木	栃 木 市	326.4	0.0	337.7	30.6	1,559.1	16.0	64.1	0.0	66.9	63.4	377.0	334.7	251.0	3,426.9	S48. 1. 5	H 8. 4. 1	R 5. 3. 8
		小 山 市	426.2	0.0	134.6	64.7	1,399.9	152.6	0.0	0.0	97.0	108.6	278.2	244.2	449.3	3,355.3	S48. 1. 5	H 8. 4. 1	R 6. 3. 29
		下 野 市	87.1	0.0	193.0	32.2	337.2	9.0	0.0	0.0	51.4	0.0	93.9	96.9	119.7	1,020.4	S48. 1. 5	H 8. 4. 1	R 3. 3. 30
		野 木 町	116.9	0.0	9.7	0.0	200.8	6.2	0.0	0.0	18.0	0.0	5.3	6.6	116.1	479.6	S48. 1. 5	H 8. 4. 1	H28. 3. 29
		小 計	956.6	0.0	675.0	127.5	3,497.0	183.8	64.1	0.0	233.3	172.0	754.4	682.4	936.1	8,282.2			
	線 引 き 計		3,317.9	0.0	2,689.0	1,479.3	10,290.4	1,446.6	402.8	0.0	862.0	678.7	2,965.7	2,220.5	3,796.7	30,164.8			
非 線 引 き 都 市 計 画 区 域	西 方	栃 木 市	0.0	0.0	0.0	0.0	54.0	0.0	0.0	0.0	4.0	0.0	0.0	0.0	82.5	140.5	S51. 8. 2	H 8. 4. 1	H15. 1. 10
		栗 野	5.0	0.0	0.0	0.0	41.0	0.0	0.0	0.0	4.0	0.0	0.0	0.0	61.5	111.5	S51. 8. 2	H 8. 4. 1	H15. 1. 10
	日 光	日 光 市	78.1	0.0	67.1	17.2	817.2	111.2	0.0	0.0	29.5	188.5	82.9	76.6	39.7	1,508.0	S48.12.13	H 8. 4. 1	R 5.12. 8
		大 田 原	302.9	0.0	128.0	13.1	365.0	170.5	57.6	0.0	31.9	32.0	38.1	81.0	268.9	1,489.0	S48.12.20	H 8. 4. 1	H26. 4. 1
	矢 板	矢 板 市	140.4	5.6	37.8	5.7	216.9	55.1	31.0	0.0	37.0	19.5	30.5	51.4	73.1	704.0	S48.12.20	H 8. 4. 1	R 2. 4. 22
		那須塩原	313.4	54.6	321.1	0.0	762.7	54.4	91.0	0.0	113.5	116.5	339.3	85.0	175.0	2,426.5	S48.12.20	H 8. 4. 1	R 4. 3. 25
	さ く ら	さくら市	33.8	0.0	102.6	0.0	299.6	159.2	0.0	0.0	25.5	0.0	29.4	32.9	336.4	1,019.4	S51.11. 1	H 8. 4. 1	H24. 4. 24
		那須烏山	0.0	0.0	16.1	12.8	95.1	0.0	0.0	0.0	12.3	6.0	5.0	14.7	0.0	162.0	S53. 4. 1	H 8. 4. 1	H24. 4. 24
	益 子	益 子 町	0.0	0.0	21.2	3.8	112.7	80.1	0.0	0.0	13.0	0.0	24.2	0.0	30.0	285.0	S51. 8. 2	H 8. 4. 1	H17. 1. 6
		茂 木	39.3	0.0	26.8	0.0	71.6	10.2	0.0	0.0	5.5	0.0	25.6	0.0	0.0	179.0	H 7. 5. 1	H 7. 5. 1	R 4. 3. 31
	市 貝	市 貝 町	0.0	0.0	0.0	0.0	89.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	35.0	124.0	S51. 8. 2	H 8. 4. 1	H15. 1. 10
		塩 谷	0.0	0.0	0.0	0.0	165.9	0.0	0.0	0.0	6.1	0.0	7.5	5.5	26.0	211.0	H 9. 4.15	H 9. 4.15	H18. 7. 4
	那 須	那 須 町	60.3	0.0	78.7	0.0	46.4	9.0	0.0	0.0	15.0	33.0	11.9	0.0	0.0	254.3	H 6.11.22	H 6.11.22	H25. 3. 29
		那 珂 川	0.0	0.0	0.0	0.0	110.5	0.0	0.0	0.0	6.5	0.0	23.0	0.0	0.0	140.0	S51. 8. 2	H 8. 4. 1	H24. 4. 24
	非線引き計		973.2	60.2	799.4	52.6	3,247.6	649.7	179.6	0.0	303.8	395.5	617.4	347.1	1,128.1	8,754.2			
	合 計		4,291.1	60.2	3,488.4	1,531.9	13,538.0	2,096.3	582.4	0.0	1,165.8	1,074.2	3,583.1	2,567.6	4,924.8	38,919.0			

※1 平成4年の都市計画法の改正により、用途地域が8種類から12種類になりました。(田園住居地域を除く)

(単位: h a)

※2 平成29年の都市計画法の改正により、創設されました。

2 土地利用

その他の地域地区

●特別用途地区

特別用途地区は、基本となる用途地域を補完して、地域の特性を活かし、土地利用の増進、環境の保護等を図るため、条例によって建築物の用途制限を定める地区です。

●高度地区又は高度利用地区

高度地区は、用途地域内において市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るために建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める地区ですが、本県ではまだ定めた地区はありません。

高度利用地区は、用途地域内の市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、容積率の最高限度及び最低限度、建蔽率の最高限度、建築面積の最低限度並びに壁面の位置の制限を定める地区です。

●防火地域又は準防火地域

防火地域又は準防火地域は、市街地における火災の危険を防除するために定める地域であり、建築物の構造等を制限することにより、都市の不燃化を図ることを目的としています。

●風致地区

風致地区は、都市における樹林地などの良好な自然的景観と、それと一体となった史跡名勝などを含む区域の環境を保全し、良好な都市環境を維持することを目的として定める地区です。

●伝統的建造物群保存地区

伝統的建造物群保存地区は、文化財保護法に基づくものであり、伝統的建造物群及びこれと一体をなしてその価値を形成している環境を保全するために定める地区です。

●流通業務地区

流通業務地区は、流通業務市街地の整備に関する法律に基づくものであり、都市の流通機能の向上及び道路交通の円滑化を図るために定められます。流通業務地区内においては、流通業務関連以外の用途は規制されています。

●特定用途制限地域

非線引き都市計画区域及び準都市計画区域の用途が定められていない地域においては、建築物の用途の規制がないため、建築物の進出により都市環境の悪化を招くおそれがあります。特定用途制限地域は、そのような地域において特定の用途について建築物の立地を規制し、合理的な土地利用を図ろうとするもので市町村が定めます。

●景観地区

景観地区は、市街地の良好な景観の形成を図るために定める地区で、既に良好な景観が形成されている地区のみならず、今後良好な景観を形成していこうとする地区について、幅広く活用することが望まれます。

景観地区においては、建築物及び工作物の形態意匠、高さ等を制限することができます。

●生産緑地地区

生産緑地地区は、市街化区域内において緑地機能及び多目的保留地機能（公園、緑地等の公共施設等の敷地の用に供する土地として適していることをいう。）の優れた農地等を計画的に保全し、もって良好な都市環境の形成に資することを目的として定める地区です。

高度利用地区



(宇都宮市・宇都宮 P E A K S)

防火地域



(宇都宮市・大通り)

風致地区



(宇都宮市・白ヶ峰風致地区)

2 土地利用

その他の地域地区一覧表

特別用途地区

(令和6(2024)年4月1日現在)

都市計画 区域名	市町村名	名称または種別	面積(ha)	決定年月日 (当初)	変更年月日 (最終)	備考
宇都宮	宇都宮市	特別業務地区	25.7	S61. 3.25	S62. 2.10	
	高根沢町	スポーツ・レクリエーション地区	71.1	H27. 4. 1		
足利佐野	足利市	特別業務地区	14.2	S61.10. 1		
小山栃木	栃木市	特別工業地区	35.0	S55. 4. 1		
		栃木環状線沿道サービス特別用途地区	115.1	S51. 3. 1	H12. 1.11	
	小山市	特別業務地区	31.5	S61. 3.25		
		娯楽・レクリエーション地区	14.4	S61. 3.25	H 8. 4. 1	
日光	下野市	特別工業地区	49.7	S61. 3.25	H28. 3.29	
大田原	日光市	大規模集客施設制限地区	82.9	H23. 1. 4	R 3. 3. 1	
那須塩原	大田原市	大規模集客施設制限地区	38.1	H20. 4. 1		
益子	那須塩原市	特別業務地区	41.0	S56. 4. 1	H24. 4.24	
	益子町	特別工業地区	44.0	H 8. 4. 1		
合 計	10市町	12地区	562.7			

高度利用地区

(令和6(2024)年4月1日現在)

都市計画 区域名	市町村名	地区名	決定年月日	決定面積 (ha)	用途地域 基準容積率 (%)	容積率の 最高限度 (%以下)	容積率の 最低限度 (%以上)	建ぺい率の 最高限度 (%以下)	建築面積の 最低限度 (㎡以上)	備 考
宇都宮	宇都宮市	宇都宮駅西口 第一地区	S62.10.16 最終変更 H4.3.31	2.2	商業600	650	200	60	200	宇都宮駅西口第1地区 第一種市街地再開発事業 (約1.7ha)
		宇都宮駅西口 第三地区	H 4. 3.31	0.2	商業600	750	200	50	200	宇都宮駅西口第3地区 第一種市街地再開発事業 (約0.17ha)
		相生地区	H 6. 1. 7	0.5	商業600	700	200	70	200	相生地区 第一種市街地再開発事業 (約0.54ha)
		宇都宮駅西口 第四C地区	H 9. 1.10	0.4	商業400	550	200	50	200	宇都宮西口第4C地区 第一種市街地再開発事業 (約0.4ha)
		宇都宮駅西口 第四A地区	H15. 7. 7	0.2	商業600	650	200	70	200	宇都宮西口第4A地区 第一種市街地再開発事業 (約0.21ha)
		馬場通り 中央地区	H16. 1.15 最終変更 H18. 3.10	0.7	商業600	700	200	70	200	宇都宮馬場通り中央地区 第一種市街地再開発事業 (約0.7ha)
		馬場通り 西地区	H18. 3.10	0.4	商業600	700	200	70	200	宇都宮馬場通り西地区 第一種市街地再開発事業 (約0.4ha)
		宇都宮駅西口 第四B地区	H19.11. 2	0.3	商業400	550	200	50	200	宇都宮西口第4B地区 第一種市街地再開発事業 (約0.3ha)
		宇都宮 大手地区	H25. 8.19	0.4	商業600	750	200	50	200	大手地区 第一種市街地再開発事業 (約0.4ha)
		宇都宮駅西口 南地区	R 3. 4. 5	0.2	商業600	700	200	50	200	宇都宮駅西口南地区 第一種市街地再開発事業 (約0.2ha)
足利佐野	足利市	南町地区	S56.12.11	0.4	商業400	400	200	80	200	足利市南町地区 第一種市街地再開発事業 (約0.37ha)
	佐野市	中央地区 第5ブロック	S47.10. 3 最終変更 S51.10.26	0.9	商業400	400	200	80	250	佐野市中央地区第5ブロック 第一種市街地再開発事業 (約0.78ha)
小山栃木	小山市	小山駅西地区	S63.11. 1	0.9	商業500	600	200	70	200	小山駅西地区 第一種市街地再開発事業 (約0.9ha)
		小山中央第一 地区(1街区)	H 1. 7.21	0.2	商業400	450	200	70	200	小山中央第一地区 第一種市街地再開発事業 (約0.7ha)
		小山中央第一 地区(2街区)	H 1. 7.21	0.5	商業400	500	200	70	200	
		城山町三丁目 第一地区	H20. 6.17 最終変更 H22. 9.14	0.5	商業400	500	200	60	200	城山町三丁目第一地区 第一種市街地再開発事業 (約0.5ha)
		駅東通り一丁目 第一地区	H26. 9.19	0.6	商業400	550	200	50	200	
		城山町二丁目 第一地区	H28. 3.22	0.4	商業400	500	200	50	200	城山町二丁目第一地区 第一種市街地再開発事業 (約0.4ha)
		城山町三丁目 第二地区	R 3. 9.30 最終変更 R 6. 3.15	1.2	商業400	550	200	50	200	城山町三丁目第二地区 第一種市街地再開発事業 (約1.2ha)
大田原	大田原市	中央通り地区	H21.12.18 最終変更 H23. 3. 1	0.6	商業400	400	150	80	200	中央通り地区 第一種市街地再開発事業 (約0.6ha)
那須塩原	那須塩原市	西和地区	H18. 9.29 最終変更 H24. 4.24	1.2	近商200	200	100	80	200	西和地区 第一種市街地再開発事業 (約1.2ha)
合 計	6市	21地区		12.9						

防火地域又は準防火地域

(令和6(2024)年4月1日現在)

都市計画 区域名	市町村名	面積(ha)	決定年月日 (最終)	備 考
防火地域	宇都宮	76.3	H19.12. 7	
	足利佐野	11.9	S55. 4. 1	
	日光	1.8	H24. 4.24	旧藤原町
防火地域合計		3市	90.0	
準防火地域	宇都宮	宇都宮市	403.5	R 4. 3.10 旧河内町含む
		鹿沼市	99.5	H19. 1.23 旧鹿沼市
		真岡市	86.2	S60.12.10
	足利佐野	足利市	206.3	H15. 7.11
		佐野市	175.4	H14. 3. 1 旧佐野市
		栃木市	87.6	H14. 4. 1 旧栃木市
	小山栃木	小山市	203.1	R 3. 9. 1
		日光市	72.2	H24. 4.24 旧藤原町
		矢板市	56.5	H26.12.25
	那須塩原	那須塩原市	38.6	
			49.0	旧黒磯市 旧西那須野町
		茂木町	5.5	H 7. 5. 1
準防火地域合計	13市町	塩谷町	6.1	H 9. 4.15
		那須町	48.0	H 6.11.22
		13市町	1537.5	
合 計	13市町	1627.5		

生産緑地地区

(令和6(2024)年4月1日現在)

都市計画区域	市町村名	面積(ha)	決定年月日(最終)
宇都宮	宇都宮市	1.7	R 5.12. 8

風致地区

(令和6(2024)年4月1日現在)

都市計画 区域名	市町村名	名 称	面積(ha)	決定年月日 (最終)
宇都宮	宇都宮市	八幡山	233.0	S47. 3. 1
		臼ヶ峰	3.3	S27. 2.18
足利佐野	足利市	足利史蹟	10.0	S10.10.16
		両崖山	332.9	S35. 9. 6
		東山	56.0	S10.10.16
		岩井山	5.0	S10.10.16
		浅間山	33.7	S35. 9. 6
		明神山	3.0	S10.10.16
		太平山	422.6	S28. 4. 6
小山栃木	栃木市	錦着山	2.5	H18. 7.18
日光	日光市	所野	489.0	S31.10.16
大田原	大田原市	城山公園	5.2	S45. 7.24
		大田原公園	19.3	S45. 7.24
合 計	5市	13地区	1615.5	

伝統的建造物群保存地区

(令和6(2024)年4月1日現在)

都市計画 区域名	市町村名	名 称	面積(ha)	決定年月日 (最終)
小山栃木	栃木市	栃木市 嘉右衛門町	9.6	H24. 3.23

流通業務地区

(令和6(2024)年4月1日現在)

都市計画 区域名	市町村名	名 称	面積(ha)	決定年月日 (最終)
宇都宮	鹿沼市	鹿沼流通 業務地区	46.9	H26.11. 7

3 平成18(2006)年都市計画法改正に伴う栃木県の対応

改正都市計画法の概要及び栃木県の対応

郊外部への都市機能の無秩序な拡散が進展し、中心市街地の空洞化や環境への影響など様々な問題が生じています。こうした問題に対応するとともに、人口減少・超高齢社会にふさわしいまちづくりを実現するため、平成18(2006)年5月に都市計画法が改正され、大規模集客施設や公共公益施設等の立地が制限されるなど、都市計画に関する制度が整備されました。

平成19(2007)年11月30日の改正法の全面施行に伴い、栃木県では「人口減少・超高齢社会に対応した持続可能な都市づくり」を基本に、特定大規模建築物の立地や市街化調整区域における大規模開発に関する地区計画の県の協議方針及び公共公益施設の開発許可基準を策定しました。

【法改正の概要】(H19(2007).11.30改正法全面施行)

● 公共公益施設の開発許可基準関係

- 開発許可が不要とされていた社会福祉施設、医療施設、学校、庁舎等の公共公益施設について、全ての区域において開発許可（一定規模以上の場合）が必要

● 特定大規模建築物^{※2}立地関係（床面積1万㎡超の店舗等）

- 第二種住居、準住居、工業、非線引都市計画区域内の用途地域の定めのない地域では原則立地不可
- ↓
- 市町が地区計画（開発整備促進区）を定めた場合は立地可能

● 大規模開発行為関係（開発区域面積5ha以上）

- 市街化調整区域における5ha以上の大規模開発行為は原則不可
- ↓
- 市町が地区計画を定めた場合は開発行為が可能

【栃木県の対応方針】

● 市街化調整区域内における公共公益施設の開発許可基準関係（下記参照）

「公共公益施設の開発許可基準」の策定

● 特定大規模建築物立地関係（P21参照）

「特定大規模建築物の立地に係る開発整備促進区（地区計画）の県の同意（協議）方針」策定

● 大規模開発行為関係（P21参照）

「市街化調整区域における大規模開発に関する地区計画の県の同意（協議）方針」策定

※2：床面積1万㎡超の店舗、映画館、アミューズメント施設、展示場等

公共公益施設の開発許可基準

● 基本的な考え方

- ・ それまで開発許可が不要とされていた社会福祉施設、医療施設、学校等について、開発許可が必要となりました。

● 基準の内容

- ・ 市街化調整区域内で開発許可を得るためには、技術基準（道路の幅員、排水施設、擁壁等）の他、次のいずれかを満たす必要があるとされました。

ア) 主として当該開発区域周辺の地域に居住している者の利用に供する公益上必要な建築物（小学校、中学校、義務教育学校、幼稚園、社会福祉施設等、診療所、助産所）の建築の目的で行う開発行為で下記基準を満たすもの

〈基準〉

- ① 50戸以上の建築物の敷地が50m以内の間隔で存している地域内であること。
- ② 開発区域を含んだ3ha内に、主たる建築物が20戸以上存していること。
- ③ 開発区域の全部が、市街化区域と市街化調整区域の境界線から、1km以内の区域内にあること。

イ) ア)に該当しないもので、開発審査会の議を経て、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為

4 地区計画

よりよいまちづくりの実現のために、一般的な建物の建て方に関する規制だけでは十分とはいえない場合、地区の特性にあった新しいまちづくりのルールをつくる必要があります。そのための手法として「地区計画」があります。

地区計画

地区計画は昭和55（1980）年に創設された市町村が定める都市計画で、その特徴は、地域の特性や実情に応じたきめ細かなまちづくりのルール（計画）を定められるところにあります。

これまでの都市計画が、都市全体からみた土地利用の計画や、道路・公園・下水道などの都市の骨格づくりを中心としていたのに対し、地区計画は、都市に生活する人たちの身近な生活環境を保全したり、整備したりするための計画です。

また地区計画は、住民一人ひとりの生活に密接につながる計画であるため、計画内容を決める際には、地域住民の意見を十分に反映することができるよう、手続きに関する条例を市町村が定めることとされています。

本県においては、令和6（2024）年4月1日現在で、185地区の地区計画が定められています。

地区計画制度の主な変遷

昭和55（1980）年法改正

- ・都市化の進展の中、良好な居住環境に対する住民要請の高まりを受け、市街化区域及び非線引き都市計画区域の用途地域内について、地区レベルで住民の意向を反映させつつ、建築物の用途、形態等に関する制限を定めるとともに、道路・公園等の公共施設の配置及び規模などについて、一体的、総合的に計画する地区計画制度が創設されました。

平成4（1992）年法改正

- ・集落地域整備法の区域内に限定されていた市街化調整区域内の地区計画が、開発事業が行われる又は行われた区域及び現に良好な居住環境その他優れた街区の環境が形成されている区域でも定めることができるようになりました。

平成12（2000）年法改正

- ・条例を定めることにより、住民又は利害関係人から地区計画の決定・変更、地区計画等の案を申し出ることができるようになりました。
- ・用途地域が定められていない区域（非線引き都市計画区域内の用途地域が定められていない区域及び市街化調整区域）では、都市計画法第12条の5第1項第2号のイ～ハに該当する区域において、地区計画を定めることができるようになりました。

平成18（2006）年法改正

- ・市街化調整区域における開発許可制度の見直しにより、大規模開発の許可規定（法第34条10号イ）が廃止されました。これにより、市街化調整区域における相当規模の開発行為については、策定された地区計画又は集落地区計画に適合する場合に許可できる基準（法第34条第10号）によることとなりました。

地区計画の種類

地区の特性に応じた規制・誘導を行うことができるよう、地区計画には、以下のような種類があります。

- 1）地区計画（一般型の地区計画：本県では、全てこの地区計画となります）
- 2）防災街区整備地区計画
- 3）歴史的風致維持向上地区計画
- 4）沿道地区計画
- 5）集落地区計画



（佐野市・佐野新都市高萩・越名地区）

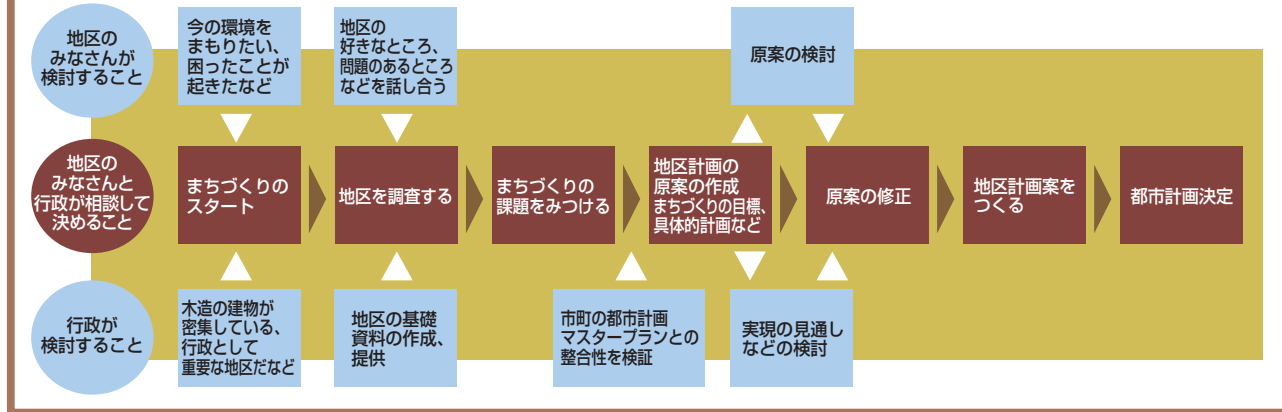


（野木町・ブルーミングガーデン野木地区）

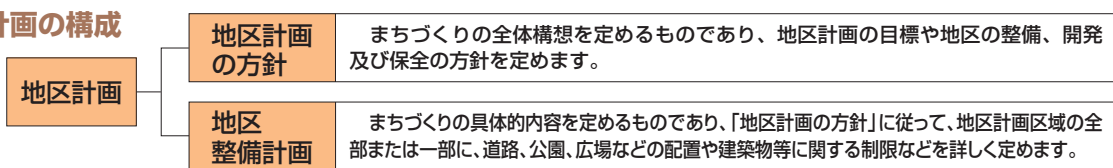
4 地区計画

地区計画のつくり方

地区計画のつくり方

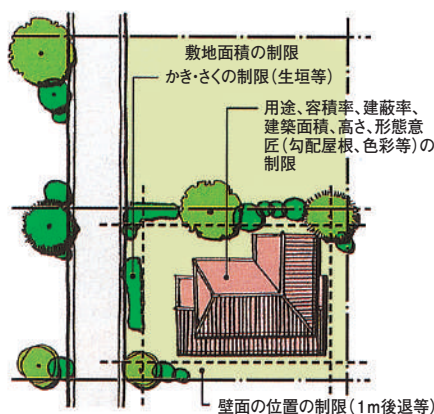


地区計画の構成



地区整備計画

●地区整備計画は次のうち、必要なものを定めます



1.地区施設の配置及び規模

地区施設とは、皆さんが利用する道路、公園、緑地、広場などをいいます。

2.建築物やその敷地などの制限に関する

- ア.建築物等の用途の制限
- イ.容積率の最高限度又は最低限度
- ウ.建蔽率の最高限度
- エ.建築物の敷地面積の最低限度
- オ.建築面積の最低限度
- カ.建築物の敷地の地盤面の高さの最低限度
- キ.壁面の位置の制限

ク.壁面後退区域における工作物の設置の制限

ケ.建築物等の高さの最高限度又は最低限度

コ.建築物の居室の床面の高さの最低限度

サ.建築物等の形態又は意匠の制限

シ.建築物の緑化率の最低限度

ス.かき又はさくの構造の制限

3.その他、土地利用の制限

現存する樹林地、草地などの良好な環境を守り、壊さないように制限することができます。

○市街化調整区域においては、イ.容積率の最低限度、オ.建築面積の最低限度、ケ.建築物等の高さの最低限度は定められません。

類似する建築協定との比較

	地区計画 都市計画法	建築協定 建築基準法
根拠法	都市計画法	建築基準法
決定主体	・市町村（区域内住民等の合意を図る）	・区域内住民（合意した土地に対し効力が働く）
対象区域	・用途地域が定められている区域 ・用途地域が定められていない区域で、都市計画法第12条の5第1項第2号に該当する区域	・全域（都市計画区域外含む）
内 容	・以下の事項を都市計画決定 ①地区計画の目標 ②地区計画の方針 ③方針に基づく地区整備計画（道路、公園等の配置、建築物やその敷地等の制限）	・住宅地や商店街の良好な環境を高度に維持するため、以下の事項を協定として定める。 ①建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備に関する基準 ②区域③有効期間④違反があった場合の措置
決定手続	・市町村→公聴会の開催等→利害関係者意見→案の縦覧→住民等意見→都市計画審議会→知事協議→都市計画決定告示	・区域内住民（全員の合意）→公聴会→県知事に意見を送付（建築主事を置かない市町村の長）→特定行政庁の認可・公告
建築物の規制	・土地の区画形質の変更、建築物の用途等の変更を行う者は、市町村に届出をしなければならない。 ・届出内容が地区計画に適合しない場合は、届出者に対して設計の変更等の勧告ができる。	・通常は、協定運営委員会で自主的に審査、規制する。 ・違反者に対しては協定運営委員会で措置し、従わないときは裁判所へ出訴できる。
適用期限	・なし	・協定で定める。

4 地区計画

地区計画に関する県の協議方針

本県では平成18(2006)年5月の都市計画法の改正(平成19(2007)年11月30日に全面施行)を受けて、市町村が市街化調整区域において地区計画を策定する際に必要となる県の考え方をまとめました。

市街化調整区域における地区計画の協議方針(大規模開発以外:5ha未満)

人口減少、超高齢社会等の社会情勢の変化に対応するため、持続可能な都市づくりが求められています。市街化調整区域においても、既存集落の人口減少や地域の活力低下への対応が課題となっています。

このような背景を踏まえ、市街化調整区域のもつ地域環境等との調和を図りながら、地域コミュニティの維持や既存ストックを活用した地域活力の向上を図るため、地区計画制度を活用することとしました。

●基本的な考え方

- ・自然環境や周辺環境、農林業との調和を図りながら、良好な居住環境の形成や地域の活性化等が図られ、無秩序な市街化を促進することがない場合に運用することとします。
- ・既存の社会基盤の有効活用、既存の優良住宅や住環境の維持保全、産業団地の補完等を目的とするもので、一定の条件を満たす場合を対象とします。

●協議方針

県は「市町の都市計画マスタープラン等の上位計画との整合性」「社会基盤整備の状況」「交通渋滞への対応」「関係法令との適合性」「周辺環境への配慮」「地区の基準」「事前説明と事業の確実性」の7つの観点から協議に関する判断を行います。

●主要要件

・対象地区(地区類型)

<整序開発型>

- 1) 交通拠点活用型
(住居系・非住居系)
- 2) 隣接一体型
(住居系・非住居系)
- 3) 優良田園住宅型(住居系)

<保全・改善型>

- 1) 既存集落環境改善型
(住居系)
- 2) 幹線道路沿道保全型
(非住居系)

<都市機能維持増進型>

- 1) 都市機能維持増進型
(公共公益施設系)

・対象地区面積

住居系は、0.5ha以上5ha未満
非住居系は、1ha以上5ha未満
公共公益施設系は、5ha未満

・対象用途

<住居系>

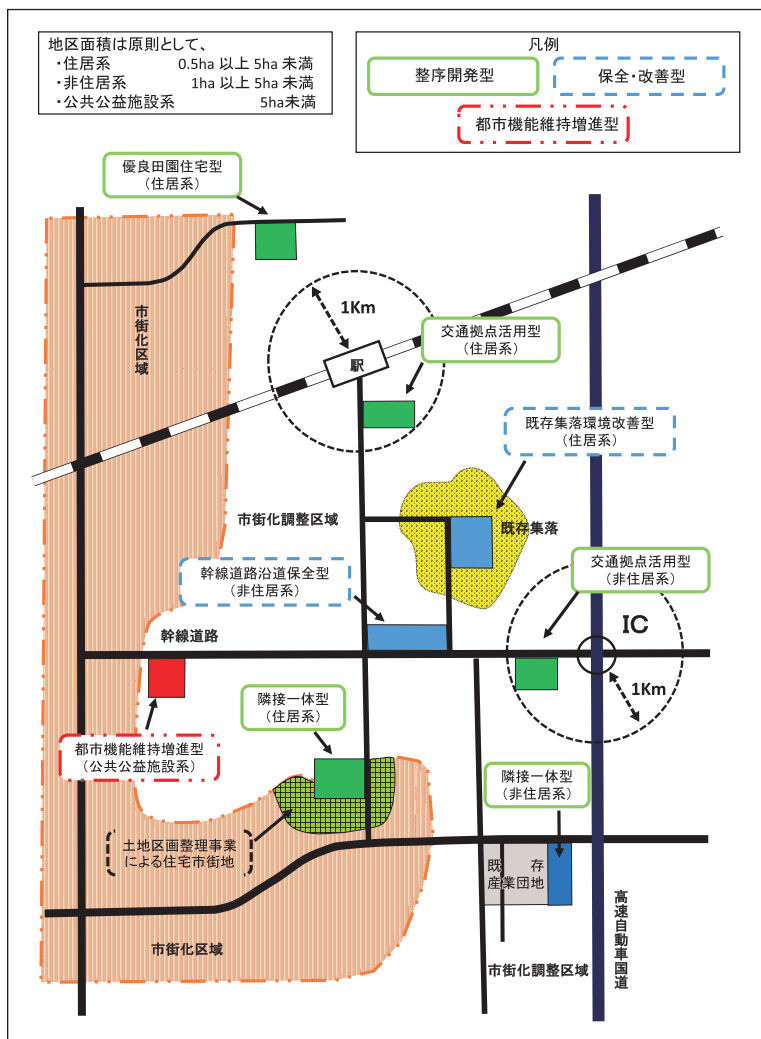
<非住居系>

製造業の工場若しくは物流施設、研究施設等

<公共公益施設系>

市町の本庁舎、公的な二次救急医療を担う病院

■市街化調整区域における地区計画の同意(協議)方針の適用イメージ図



4 地区計画

市街化調整区域における大規模開発（5ha以上）に関する地区計画の協議方針

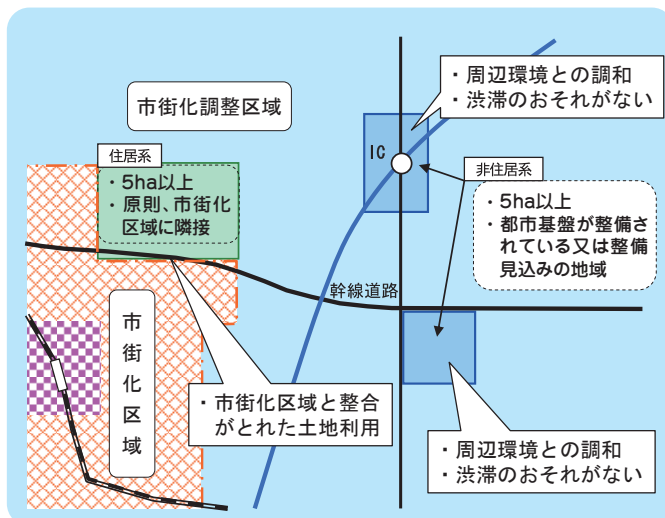
●基本的な考え方

・5ha以上の大規模開発に対応する地区計画については、自然環境や農林業等との健全な調和を図るとともに、社会経済情勢の変化等に対応しながら、良好な市街地環境の形成や地域の活性化等が図られ、無秩序な市街化を促進することがない場合に運用することとします。

●協議方針

県は「市町の都市計画マスタープラン等の上位計画との整合性」「社会基盤整備の状況」「交通渋滞への対応」「関係法令との適合性」「周辺環境への配慮」「地区の基準」「事前説明と事業の確実性」の7つの観点から協議に関する判断を行います。

■適用イメージ図



●主要要件

・対象地区要件

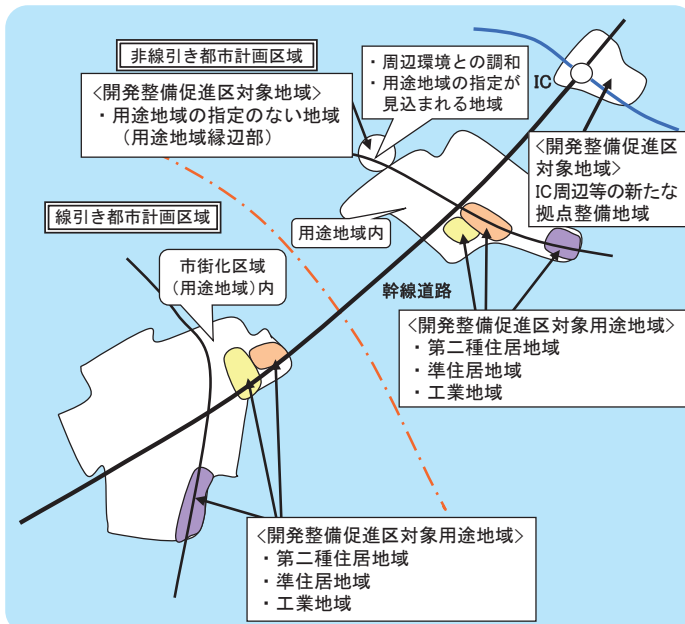
5ha以上の規模を有する地区であって、開発行為等によって整備が確実なもの

特定大規模建築物の立地に係る開発整備促進区の協議方針

●基本的な考え方

- ・人口減少、超高齢社会に対応するため、持続可能な都市づくりが求められており、特定大規模建築物の立地については、都市構造への影響・負担の少ない商業系用途地域に誘導します。
- ・開発整備促進区は用途地域を補完する手法として運用するものとする。
- ・知事は都市計画法第19条第4項の協議にあたり、関係市町に意見を聴くとともに、協議にあたり県都市計画審議会の意見を聴くこととする。

<開発整備促進区イメージ図>



●協議方針

県は「市町の都市計画マスタープラン等の上位計画との整合性」「社会基盤整備の状況」「交通渋滞への対応」「関係法令との適合性」「周辺環境への配慮」「地区の基準」「事前説明と事業の確実性」の7つの観点から協議に関する判断を行います。

●対象地域

第二種住居地域、準住居地域、工業地域、非線引き都市計画区域で用途地域の指定のない区域

4 地区計画

地区計画決定状況

(令和6(2024)年4月1日現在)

都市計画 区域名	市町村名	地区名	面積 (ha)	決定年月日 (当初)	変更年月日 (最終)	市街化 調整区域	備考
線引き都市計画区域	宇都宮	宇都宮市	平松本町第一地区	27.5	H 1. 8.15		
			豊郷台地区	75.0	H 2. 9.11	H12.10.10	
			城西ニュータウン	21.3	H 7. 8. 4	H29. 5.25	○
			石井町陽東ニュータウン地区	6.0	H 9. 5.15		
			篠井ニュータウン	11.9	H 9.10.28		○
			宝木新里ニュータウン	12.8	H12. 7.13		○
			ウッドニュータウンみやのもり	7.1	H12. 7.13		○
			イーストヒルズ宇都宮	9.3	H12.10.10		○
			ふれあいタウン岩曾	5.6	H12.10.10		
			フラワーニュータウン三向宝木	5.2	H13. 8. 1		○
			グローイングタウン西川田	4.0	H13.11. 1		
			宇都宮インターパーク	118.0	H14. 4. 1	H30. 3. 9	
			宇都宮テクノポリスセンター	178.0	H14.11. 1	H30. 3. 9	
			陽東桜が丘	9.6	H15. 1.10		
			二荒山神社前地区	1.2	H16. 1.15	H18. 3.10	
			陽東ベルモール地区	13.0	H16. 7.16	H30. 3. 9	
			宇都宮駅東口地区	9.0	H18.11.14	R 1. 7.31	
			みずほの緑の郷	29.6	H20.10.14	H22.10.22	○
			河内町グリーンタウン地区	78.9	H 6. 4.12		
			河内町奈坪ニュータウン地区	25.6	H 9. 5.15	H30. 3. 9	
			宝木の郷	1.1	H23. 8. 2		
			グリーンアベニュー針ヶ谷	6.2	H25. 8.19	H29. 2.28	
			グリーン・ヒル砥上	1.1	H25. 8.19		
			中里原地区	19.0	H21.11.17	H28. 3.29	
			細谷宝木地区	5.4	H30. 5.31		
			グッドライフタウン氷室	1.0	R 1.10.30		○
			さつきタウン奈坪	1.5	R 2. 5.25		○
			緑の丘金井久保	1.0	R 3. 1.29		○
			白沢学舎の郷	1.0	R 3. 8. 5		○
			スマイルタウン奈坪	0.8	R 3.11. 1		○
			ハーモニータウン東岡本	0.8	R 4. 2.15		○
			宝木本町仁良塚タウン	0.8	R 5. 2.15		○
			イーストタウン瑞穂野	0.6	R 5.11.10		○
			小幡地区	0.8	R 6. 2.20		
			岡本・北の杜タウン	12.2	R 6. 3.22		
		鹿沼市	とちぎ流通センター南	5.2	H 9. 6. 3	H30. 3.20	
			鹿沼中央地区	17.7	H11. 1. 8		
			鹿沼木工団地周辺地区	41.2	H11. 3.23	R 3. 2. 5	
			JR鹿沼駅西地区	2.0	H19. 1.23		
			新鹿沼駅西地区	28.9	H19. 1.23	H30. 3.20	
		真岡市	下高間木地区	34.1	H10. 3.24	R 2. 4. 1	
			真岡商工タウン	10.0	H12.10. 1	H30. 4. 1	○
			東光寺地区	4.5	H19. 3.30		
			高田新町地区	5.0	H17. 4. 1	H30. 4. 1	○
			大和田産業団地	32.9	H21. 3.17	H30. 4. 1	○
			亀山北地区	49.7	H24. 3.16		
			中郷・萩田地区	17.1	H29. 3.31	H30. 4. 1	
		上三川町	西汗磯岡地区	40.0	H 9. 5.15	H16. 8.20	
			上三川インターパーク	19.0	H14. 4. 1	H30. 4. 1	
			石田南	5.3	H16. 4.30	H30. 4. 1	
			ゆうきが丘団地	28.7	H25.12. 6		○
		芳賀町	上三川インター南	8.8	H31. 3.29	R 3. 2.10	
			祖母井南部地区	27.0	H16. 4. 1	H27. 6.12	
			赤坂地区	8.8	H22. 6.29		○
		壬生町	とちぎ食肉センター周辺地区	13.5	R 4. 4. 1		○
			思川西部産業団地	1.8	H12.10.10	H30. 3.30	
			おもちゃ団地	49.4	H16.12.27	H30. 3.30	
			虹の杜ニュータウン	4.9	H21. 9.25		○
			みぶ羽生田産業団地	86.5	H22. 9.24	H27. 3.20	
			獨協医科大学病院地区	37.6	H27. 3.20		
			六美町北部地区	49.6	H30. 3.30	R 2. 6. 3	
			壬生町本庁舎地区	2.6	R 2. 1.20		○
		高根沢町	みぶ中泉産業団地	19.5	R 6. 3.29		
			宝積寺中坂上地区	17.2	H24.12.12		
小 計		64地区	1,370.4			23地区	

(※) 再開発等促進区：建築物と必要な道路・公園等を総合的な計画に基づき、一体的に整備するための制度

4 地区計画

都市計画 区 域 名	市町村名	地 区 名	面積 (ha)	決定年月日 (当初)	変更年月日 (最終)	市 街 化 調整区域	備 考	
線引き都市計画区域	足利佐野	足利市	堀里ニュータウン東地区	7.6	H 7.11.14	H30. 3.16	○	
			堀里ニュータウン西地区	3.9	H 9. 1.10	H30. 3.16	○	
			葉鹿橋左岸地区	4.3	H 9. 5.15	H11.12.10		
			足利インター・ビジネスパーク地区	21.6	H15. 1.10	H30. 3.16		
			西久保田工業団地	13.1	H17. 1.21	H30. 3.16	○	
			大月助戸地区	42.8	H17. 5.10	H30. 4. 1		
			上波垂地区	6.9	H24. 1.13	H30. 4. 1		
			あがた駅南産業団地地区	18.4	H30. 3.16			
			あがた工業団地地区	5.5	H30. 3.16		○	既存開発保全型（非住居系）
			羽刈工業団地地区	10.0	H30. 3.16		○	既存開発保全型（非住居系）
			荒金工業団地地区	9.5	H30. 3.16		○	既存開発保全型（非住居系）
			久保田工業団地地区	12.6	H30. 3.16		○	既存開発保全型（非住居系）
			樺崎工業団地地区	5.9	H30. 3.16		○	既存開発保全型（非住居系）
			毛野東部工業団地地区	15.1	H30. 3.16		○	既存開発保全型（非住居系）
			あがた駅北産業団地地区	19.5	R 3. 3.30	R 4. 7.29		
			映像のまち地区	4.1	R 3. 3.30			
		佐野市	佐野市羽田工業団地	28.0	H 9. 7. 1			
			佐野新都市高萩・越名地区	91.9	H14. 3. 1	H30. 4. 1		
			佐野新都市町谷地区	23.2	H14. 3. 1	H30. 4. 1		
			佐野新都市西浦・黒袴地区	26.9	H16.10. 1	H30. 4. 1		
			田沼北地区	18.2	H19.10. 2			
			佐野田沼インター周辺地区	23.2	H23.11. 1	H30. 4. 1		
			佐野岩崎産業団地	23.5	H24. 9.28	H29. 9.25		
			駅南公園西地区	0.7	R 3. 6.21			
			アグリタウン	5.4	R 4. 3.31		○	既存開発保全型（非住居系）
			田島地区	3.5	R 6. 1.12		○	幹線道路沿道保全型
	小 計		26地区	445.3			11地区	
	小山栃木	栃木市	栃木駅前	7.3	H 8.10. 1	H28. 8. 1		
			栃木駅南	10.5	H 8.10. 1	H28. 8. 1		
			運動公園前	33.2	H 9. 7. 1			
			惣社東産業団地	23.2	H12.10.10	H30. 4. 1		
			栃木駅前第2	5.6	H14. 4. 1	H28. 8. 1		
			皆川城内工業地	3.8	H15. 4. 1		○	
			四季の森とちぎ	7.0	H15. 4. 1	H27. 1.30	○	
			大平みずほ企業団地	11.4	H17. 1.14	H28. 8. 1	○	
			箱森小平	3.1	H17. 4. 1			
			下皆川・富田	29.8	H19. 8. 7	H30. 4. 1		
			JR大平下駅前	12.4	H19. 8. 7	H30. 4. 1		
			皆川城内産業団地	4.9	H20. 1.11	H28. 8. 1	○	
			蔵の街大通り倭町一丁目東側商家群	0.6	H20. 4. 1			
			中根産業団地	6.4	H20. 6.10	H30. 4. 1	○	計画開発型（非住居系）
			都賀インターチェンジ北	2.8	H21. 5. 1	H30. 4. 1	○	交通拠点活用型（非住居系）
			箱森西部	8.6	H21.11. 6			
			栃木駅南部	3.4	H25. 6.10	H28. 8. 1	○	都市機能維持増進型 交通拠点活用型（住居系）
			千塚産業団地	36.7	H26. 9.19	H30. 1.15		
			静戸中央西地区	9.4	H28. 2.10	H30. 4. 1	○	計画開発型（非住居系）
大田和東			7.3	H30. 1.15		○	計画開発型（非住居系）	
小山市		栃木インター産業団地	24.0	R 3. 3.30				
		平川産業団地	32.8	R 5. 3. 8				
		原之内地区	6.6	H 4. 7.24	H 8. 4. 1			
		駅東通り2丁目地区	1.9	H 4. 7.24	H 8. 4. 1			
		間々田地区	52.6	H 8. 4. 1	H30. 4. 1			
		城東4丁目地区	20.1	H 8. 4. 1	H30. 4. 1			
		西山地区	15.6	H 8. 4. 1	H30. 4. 1			
		小山遊園地北側地区	1.0	H 8. 4. 1	H30. 4. 1			
		小山遊園地南側地区	3.0	H 8. 4. 1	H30. 4. 1			
		小山東部工業団地	53.8	H 9. 5.15	H28. 3.22			
		小山東ニュータウン地区	28.8	H 9. 7.25				
		神鳥谷地区	3.7	H13. 2.23				
		小山駅東口周辺地区	5.2	H14. 5.17	H30. 4. 1			
		羽川中央地区	35.6	H17. 6. 7				

4 地区計画

	都市計画 区域名	市町村名	地区名	面積 (ha)	決定年月日 (当初)	変更年月日 (最終)	市街化 調整区域	備考
線引き都市計画区域	小山栃木	小山市	小山南工業団地地区	9.1	H20. 3.28	H30. 4. 1	○	計画開発型(非住居系)
			羽川南地区	15.7	H20.11.25			
			雨ヶ谷地区	10.9	H21. 4.28	H25. 5.31		
			小山東工業団地地区	34.0	H22. 4. 2	R 3. 3.30		計画開発型(非住居系)
			羽川北地区	47.6	H22. 4. 2	H30. 4. 1		
			羽川下地区	30.1	H22. 4. 2			
			城山町三丁目第一地区	0.5	H22. 9.14	H30. 4. 1		
			栗宮北中央地区	16.1	H23. 8.12			
			小山第四工業団地地区	23.5	H25. 3.26	R 6. 3.29		計画開発型(非住居系)
			新小山市民病院地区	5.0	H25. 5.31		○	都市機能維持増進型
			平和地区	13.8	H26. 9.19			
			思川西部地区	22.0	H27.12.25			
			もみじ山地区	29.4	H27.12.25			
			城山町二丁目第一地区	0.4	H28. 3.22	H30. 4. 1		
			神鳥谷南地区	18.9	H29. 1.24		○	計画開発型(住居系)
			テクノパーク小山南部	15.5	H29.12.26		○	交通拠点活用型(非住居系)
			小山東部第二工業団地	9.3	H29.12.26		○	交通拠点活用型(非住居系)
			前新田地区	5.3	H30. 4. 1			
			平和東地区	25.6	H31. 2. 8			
			思川駅北口駅前地区	2.3	R 1. 6. 7		○	交通拠点活用型(住居系)
			城山町三丁目第二地区	1.2	R 3. 9.30	R 6. 3.15		
			栗宮新都心第一地区	20.0	R 5. 2.24			
		下野市	下野市自治医科大学周辺地区	184.3	H 4. 5. 1	H21. 3.26		
			自治医大駅西地区	2.5	H24.12.21			都市機能維持増進型
			仁良川地区	91.4	H26.10. 3			
			下古山地区	2.7	H26.10. 3	H28. 3.29		
		野木町	友沼西部地区	12.5	H 6. 7. 1			
			友沼東部地区	7.6	H 8. 4. 1			
			野木東工業団地	46.6	H 9. 5.15	H24.12.17		
			新橋地区	1.3	H 9. 5.15	H13. 2. 5		
			野木ローズタウン第一地区	10.5	H15. 6.20			
			野木ローズタウン第二地区	11.3	H16. 5.21			
			野木ローズタウン第三地区	11.5	H16. 5.21			
			野木ローズタウン第四地区	9.4	H18. 7.21			
			ブルーミングガーデン野木地区	5.9	H19. 2.16	H26. 3.28		
			野木ローズタウン第五地区	7.0	H21. 7.14			
			野木東工業団地周辺新開山工業地区	2.8	H27. 3.31		○	隣接一体型(非住居系)
			野木第二工業団地地区	18.9	H28. 3.29			
	小計		72地区	1,294.5			16地区	
	線引き計	13市町	162地区	3,110.2			50地区	
非線引き都市計画区域	西方	栃木市	宇都宮西中核工業団地	83.4	H 6. 2. 1	H28. 8. 1		
	粟野	鹿沼市	宇都宮西中核工業団地	59.3	H 6. 2. 1	H16. 1.13		
	日光	日光市	駅間JR今市地区	14.2	H 9.12.19	H30. 4. 1		
			日光産業団地地区	16.1	H27. 3. 6	R 3. 3. 1		
			大日光(轟)工業団地地区	19.5	H27. 3. 6			
	大田原	大田原市	本町1丁目地区	9.1	H12. 4. 1	H30. 4. 1		
			中田原工業団地	44.4	H17. 3.31	H30. 4. 1		
			野崎工業団地及び野崎第2工業団地西側地区	136.0	H19. 4. 3			
			市役所周辺地区	43.4	H26. 4. 1			
			実取地区	54.2	H26. 4. 1			
	矢板	矢板市	矢板南産業団地	77.6	H9. 4. 8	R 2. 3.24		
			木幡地区	27.1	H13. 3.23	H30. 4. 1		
			つつじが丘ニュータウン	16.8	H20.10.10			
			片岡駅西地区	3.3	H26.12.25			
	那須塩原	那須塩原市	大原間周辺地区	10.5	H14. 4. 1	H30. 4. 1		
			大黒町周辺地区	22.7	H14. 4. 1	H24. 4.24		
			東那須産業団地	27.3	R 4. 3.25			
	さくら	さくら市	東原地区	6.8	H12. 3.31	H24. 4.24		
			フィオーレ喜連川地区	76.3	H26. 4. 1			
			桜ヶ丘地区	26.4	R 1. 9. 1	R 3. 6.16		
	益子	益子町	七井第1地区	13.1	H17. 1. 6	H30. 4. 1		
	茂木	茂木町	三坂地区	7.9	R 4. 3.31			
			仲の内地区	3.9	R 4. 3.31			
	非線引き計	9市町	23地区	799.3			-	
	合計	20市町	185地区	3,909.5			50地区	

5 開発許可制度

開発許可制度とは、都市周辺部における無秩序な市街化（スプロール）を防止し、計画的な土地利用を図るため、宅地造成などの開発行為に対して、一定の公共施設等の整備を義務付けるとともに、市街化調整区域における開発行為及び建築行為を規制するものです。

開発行為等をしようとする場合は、都市計画法第29条などに基づき、あらかじめ知事（宇都宮市、足利市、栃木市、佐野市、鹿沼市、日光市、小山市、真岡市、大田原市、那須塩原市及び下野市においてはそれぞれの市長）の許可を受けなければなりません。

開発許可制度の概要

「開発行為」とは、建築物の建築や特定工作物（コンクリートプラントやゴルフ場など）の建設のために土地の区画や形状・性質を変更することをいいます。また、開発許可を受けた区域や市街化調整区域では、開発行為を伴わない「建築行為」も規制の対象となります（同法第42・43条）。

●開発許可等の基準

都市計画法第33条で定める「技術基準」と、同法第34条で定める「立地基準」に大別されます。

- ・技術基準…… 開発区域の接する道路の幅員、開発区域内の道路や擁壁の設置方法、開発区域から排出される雨水や汚水の処理方法、公園や緑地の確保などについての基準です。区域を問わず、全ての開発行為に適用されます。
- ・立地基準…… 市街化調整区域における開発行為と建築行為に適用されます。市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域として建築物の建築などについて厳しい制限があり、立地基準を満たす限られた場合にしか建築などができません。

●許可が必要となる開発面積

各区域について、許可が必要となる開発行為の面積は下の図のとおりです。

【都市計画区域】	【都市計画区域以外の区域】
《線引き都市計画区域》 市街化区域 1,000㎡以上の開発行為 市街化調整区域 全ての開発行為 《非線引き都市計画区域》 3,000㎡以上の開発行為※	10,000㎡以上の開発行為

※栃木市（旧西方町）、日光市、那須塩原市にあっては、1,000㎡以上

6 都市施設

都市施設とは、道路、公園、下水道など機能的な都市活動や良好な都市環境を維持するために必要な公共施設であって、都市の骨格をなすものです。

道 路

都市における道路は、業務、流通等の円滑な交通を確保するばかりでなく、都市の骨格、都市の防災空間、都市景観形成など多目的空間として利用されるため、適正な水準と機能を維持していくことが必要です。

都市計画道路には、北関東自動車道のような自動車専用道路から、自転車歩行者専用道路の特殊街路まで以下のように分類されています。

都市計画道路の分類と機能

道路の区分	道路の機能等		考え方
自動車専用道路	都市高速道路、都市間高速道路、一般自動車道等専ら自動車の交通の用に供する道路		都市間高速道路、都市高速道路、一般自動車等の専ら自動車の交通の用に供する道路で、広域交通を大量でかつ高速に処理する。
幹線街路	都市内におけるまとまった交通を受け持つとともに、都市の骨格を形成する道路	主要幹線街路	都市の拠点間を連絡し、自動車専用道路と連携し都市の出入りする交通や都市内の枢要な地域間相互の交通の用に供する道路で、特に高い走行機能と交通処理機能を有する。
		都市幹線街路	都市内の各地区又は主要な施設相互間の交通を集約して処理する道路で、居住環境地区等の都市の骨格を形成する。
		補助幹線街路	主要幹線街路または都市幹線街路で囲まれた区域内において幹線街路を補完し、区域内に発生集中する交通を効率的に集散させるための補助的な幹線街路である。
区画街路	地区における宅地の利用に供するための道路	街区内の交通を集散させるとともに、宅地への出入交通を処理する。また街区や宅地の外郭を形成する、日常生活に密着した道路である。	
特殊街路	自動車交通以外の特殊な交通の用に供する次の道路である。 ア. 専ら歩行者、自転車又は自転車及び歩行者のそれぞれの交通の用に供する道路 イ. 専ら都市モノレール等の交通の用に供する道路 ウ. 主として路面電車の交通の用に供する道路		

(都市計画運用指針及び都市計画マニュアルⅡ【都市施設・公園緑地編】都市交通施設をもとに作成)

都市計画道路決定状況

(令和5(2023)年3月31日現在)

都市計画区域名	合計	自動車専用道路	幹線街路				区画街路	特殊街路
			計	A区域	B区域	C区域		
宇都宮	621.84 (448.66)	32.37 (31.59)	552.08 (397.24)	228.84 (147.48)	148.85 (112.23)	174.39 (137.54)	6.00 (3.54)	31.39 (16.29)
足利佐野	308.10 (225.91)	20.63 (20.63)	274.47 (193.02)	115.87 (72.96)	91.82 (66.64)	66.79 (53.42)	1.60 (1.60)	11.40 (10.66)
小山栃木	357.80 (255.26)	5.84 (5.84)	324.74 (222.20)	121.89 (85.72)	91.40 (56.68)	111.45 (79.80)	7.71 (7.71)	19.51 (19.51)
非線引き 都市計画区域	337.39 (190.23)	0.00 (0.00)	321.06 (176.29)	63.81 (32.74)	147.66 (85.03)	109.59 (58.52)	2.25 (0.00)	14.08 (13.94)
合 計	1,625.12 (1,120.06)	58.84 (58.06)	1,472.34 (988.75)	530.41 (338.90)	479.73 (320.58)	462.21 (329.27)	17.56 (12.85)	76.38 (60.40)

A区域：市街化区域または用途地域内でDID内

(単位：km)

B区域：市街化区域または用途地域内でDID外

C区域：A、B以外の都市計画区域内

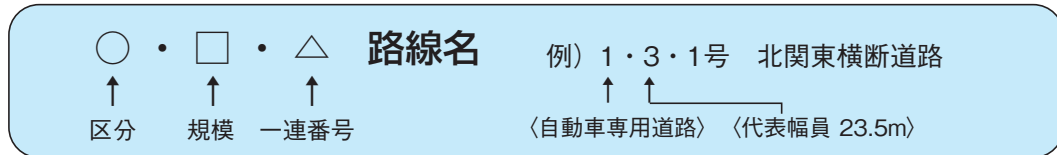
()：改良済延長

端数処理を行っているため、各項目の合計は必ずしも一致しない

6 都市施設

都市計画道路の名称について

〈名称〉



〈区分 【○】〉	〈規模：幅員の範囲（代表幅員） 【□】〉
1：自動車専用道路 3：幹線街路（主要幹線街路・都市幹線街路・補助幹線街路） 7：区画街路 8：特殊街路（歩行者専用道・自転車・自転車歩行者道） 9：特殊街路（都市モノレール専用道等） 10：特殊街路（路面電車道）	1：幅員40m以上のもの 2：幅員30m以上40m未満のもの 3：幅員22m以上30m未満のもの 4：幅員16m以上22m未満のもの 5：幅員12m以上16m未満のもの 6：幅員8m以上12m未満のもの 7：幅員8m未満のもの
〈一連番号 【△】〉 当該都市計画区域ごとの一連番号	

自動車専用道路



1・3・1号 北関東横断道路（壬生町）

幹線街路



3・4・211号 関川鎧塚線（佐野市）

区画街路



7・4・101号 東武一番通り（宇都宮市）

特殊街路



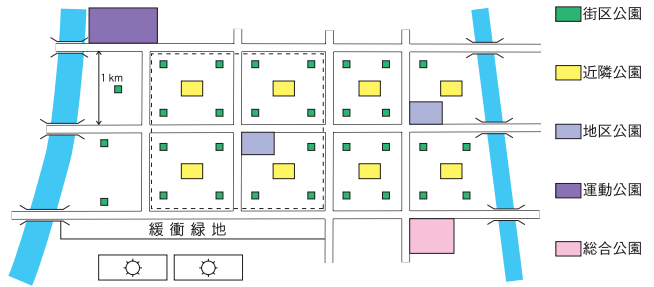
8・7・108号 大日大門通り線（足利市）

6 都市施設

公園及び緑地

都市の骨格を形成する緑のオープンスペースとしての公園・緑地は、都市の無秩序なスプロールを防止し、良好な景観を形成するとともに、自然とのふれあいの場や、スポーツ・レクリエーションの場の提供、また防災機能や環境保全機能など、多様な機能をもった都市の根幹的施設です。これらは公害防止、優れた風致・景観、健全な生活環境を確保するためのものであり、適正な設置と維持・保全を図る必要があります。

都市公園の配置の例



●公園とは

主として自然的環境の中で、休息、鑑賞、散歩、遊戯、運動等のレクリエーション及び大震災等の災害時の避難等の用に供することを目的とする公共空地

●緑地とは

主として自然的環境を有し、環境の保全、公害の緩和、災害の防止、景観の向上及び緑道の用に供することを目的とする公共空地

公園種別及び基準

種別	標準面積	市街地人口に対する整備水準		主な利用対象
街区公園	0.25ha	1.0㎡/人	4ヶ所/1万人	街区内の居住者
近隣公園	2ha	2.0㎡/人	1ヶ所/1万人	近隣の居住者
地区公園	4ha	1.0㎡/人	1ヶ所/4万人	徒歩圏域内の居住者
総合公園	都市住民全般の休息・観賞・散歩・遊戯・運動等総合的に利用に供することを目的とする公園で、都市規模に応じ1ヶ所当たり10ha以上を標準とする。〔都市計画区域人口に対して1.0㎡/人〕			
運動公園	主として運動の用に供することを目的とする公園で、都市規模に応じ1ヶ所当たり15ha以上を標準とする。〔都市計画区域人口に対して1.5㎡/人〕			
広域公園	一の市町村の区域を超える広域の区域を対象に、休息・観賞・散歩・遊戯・運動等総合的な利用に供することを目的とする公園で、50ha以上を標準とする。			
特殊公園	ア) 主として風致の享受の用に供することを目的とする公園（風致公園）。 イ) 動物公園、植物公園、歴史公園その他特殊な利用を目的とする公園。			

都市計画公園決定状況

(令和5(2023)年3月31日現在)

都市計画 区域名	街区公園		近隣公園		地区公園		総合公園		運動公園		風致公園		特殊公園		広域公園		公園合計		緑地	
	箇所	面積	箇所	面積	箇所	面積	箇所	面積	箇所	面積	箇所	面積	箇所	面積	箇所	面積	箇所	面積	箇所	面積
宇都宮	290 (282)	65.6 (63.4)	42 (41)	70.9 (70.0)	14 (14)	68.5 (67.8)	8 (7)	157.5 (136.2)	5 (5)	138.6 (129.2)	1 (1)	16.6 (16.6)	0 (0)	0.0 (0.0)	1 (1)	93.3 (93.3)	361 (351)	611.0 (576.5)	13 (12)	611.1 (373.2)
足利佐野	112 (104)	27.4 (25.0)	19 (18)	25.3 (24.5)	7 (6)	31.3 (27.7)	3 (3)	27.9 (27.7)	3 (3)	59.5 (59.5)	2 (2)	4.0 (3.1)	0 (0)	0.0 (0.0)	※0 (※0)	77.1 (76.9)	146 (136)	252.5 (244.4)	4 (4)	581.4 (114.0)
小山栃木	178 (175)	46.0 (45.0)	26 (23)	41.8 (36.2)	6 (6)	26.7 (26.7)	1 (1)	20.6 (18.9)	5 (5)	108.3 (100.0)	1 (1)	8.2 (4.1)	0 (0)	0.0 (0.0)	1 (1)	89.4 (89.0)	218 (212)	341.0 (319.9)	4 (4)	1,139.4 (1,052.9)
非線引き	65 (65)	18.2 (17.7)	10 (10)	14.5 (14.5)	14 (14)	69.4 (66.2)	10 (10)	143.3 (114.8)	8 (8)	130.7 (127.2)	0 (0)	0.0 (0.0)	1 (1)	4.0 (3.9)	2 (2)	121.3 (115.2)	110 (110)	501.4 (459.5)	8 (8)	120.0 (75.6)
合 計	645 (626)	157.3 (151.2)	97 (92)	152.5 (145.2)	41 (40)	195.9 (188.4)	22 (21)	349.3 (297.6)	21 (21)	437.1 (415.9)	4 (4)	28.8 (23.8)	1 (1)	4.0 (3.9)	4 (4)	381.1 (374.4)	835 (809)	1,706.0 (1,600.4)	29 (28)	2,451.9 (1,615.7)

※箇所数は小山栃木の広域公園にカウントしている（県南大規模公園）

（単位：ha）（上段：計画 下段（ ）：供用）

6 都市施設

都市計画公園の名称について

〈名称〉



<区分 【○】>	<規模：面積の範囲 【□】>
2：街区公園 3：近隣公園 4：地区公園 5：総合公園 6：運動公園 7：特殊公園（風致公園等） 8：特殊公園（動物公園、植物公園、歴史公園等） 9：広域公園	2：面積 1 ha未満 3：面積 1 ha以上 4 ha未満 4：面積 4 ha以上 10 ha未満 5：面積 10 ha以上 50 ha未満 6：面積 50 ha以上 300 ha未満 7：面積 300 ha以上
<一連番号 【△】> 当該都市計画区域ごとの一連番号	

街区公園



2・2・173号 雨ヶ谷1号公園（小山市）

近隣公園



3・3・703号 しらさぎ公園（上三川町）

地区公園



4・3・007号 宇都宮城址公園（宇都宮市）

総合公園



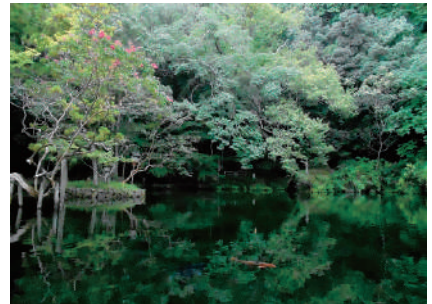
5・5・901号 壬生総合公園（壬生町）

運動公園



6・5・801号 大松山運動公園（下野市）

特殊公園



7・3・201号 磯山公園（佐野市）

特殊公園



8・4・1号 日光田母沢御用邸記念公園（日光市）

緑地



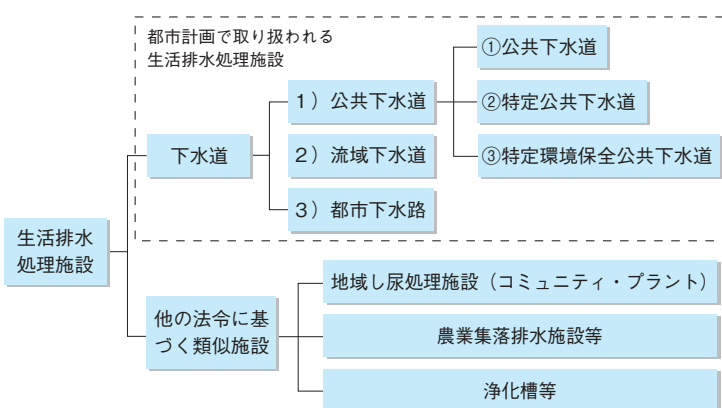
6号 鬼怒緑地（上三川町）

6 都市施設

下水道

下水道は、汚水の排除とそれによる生活環境の改善、公共用水域の水質保全と良好な水環境の創造、及び浸水の防除等都市活動を支える上で、必要不可欠な施設です。

下水道には、下水道法に定める公共下水道、流域下水道、都市下水路の3種類があります。下水の排除・処理については、これらの下水道と他の法令に基づく類似施設を組み合わせ、計画的かつ効率的に行う必要があります。



1) 公共下水道

①公共下水道

公共下水道とは、主として市街地における下水を排除し、又は処理するために、地方公共団体（原則として市町村）が建設・管理する下水道で、終末処理場を有するもの（単独公共下水道）又は流域下水道に接続するもの（流域関連公共下水道）であり、かつ汚水を排除すべき排水施設の相当部分が暗渠である構造のものをいいます。

②特定公共下水道

特定公共下水道とは、公共下水道のうち特定の事業者の事業活動に主として利用されるものをいいます。

なお、本県においては特定公共下水道の実施例はありません。

③特定環境保全公共下水道

特定環境保全公共下水道とは、農村部の生活環境の改善や自然環境の保全を目的に設置されるものをいいます。

2) 流域下水道

流域下水道とは、2以上の市町村の区域における下水を排除するもので終末処理場を有するもの、あるいは2以上の市町村の区域における雨水を排除するもので雨水の流量を調節するための施設を有するものをいいます。流域下水道の事業主体は原則として都道府県であり、幹線管渠、ポンプ場、終末処理場等を流域下水道事業として建設、管理しています。

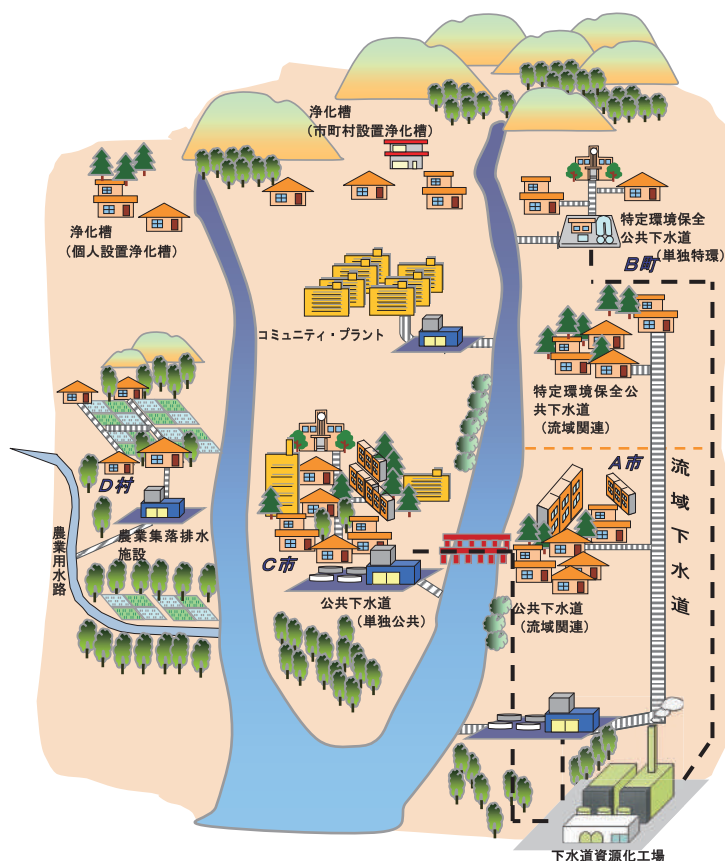


鬼怒川上流流域下水道（上流処理区）
鬼怒川上流浄化センター

3) 都市下水路

都市下水路とは、主として市街地における下水を排除するために地方公共団体が管理する下水道をいいます。

<生活排水処理施設イメージ>



6 都市施設

その他の都市施設

その他の都市施設には、駐車場、ごみ焼却場、市場、火葬場などがあります。これらの都市施設は、都市活動において必要不可欠な施設であることから、将来計画に基づいてこれらの施設を都市計画決定し、整備を進めています。主な都市施設の決定状況は以下のとおりです。（令和6（2024）年3月31日現在）

都市高速鉄道

市 町 村 名	路線数	延長(m)
足 利 市	1	約 4,940
栃木市・小山市	1	約 8,870
栃 木 市	1	約 6,910
合 計	3	約20,720

駐車場

市 町 村 名	箇所数	面積(㎡)
宇 都 宮 市	2	約 7,300
日 光 市	2	約10,000
合 計	4	約17,300

自転車駐車場

市 町 村 名	箇所数	面積(㎡)
宇 都 宮 市	2	約 1,700
鹿 沼 市	1	約 1,300
壬 生 町	1	約 1,400
足 利 市	2	約 1,400
佐 野 市	1	約 1,200
下 野 市	3	約 2,800
矢 板 市	4	約 3,000
那 須 塩 原 市	1	約 700
さ く ら 市	2	約 1,800
合 計	17	約15,300

通路

市 町 村 名	路線数	延長(m)
小 山 市	1	約 100

墓園

市 町 村 名	箇所数	面積(ha)
宇 都 宮 市	3	約 87.6
鹿 沼 市	1	約 17.1
壬 生 町	1	約 17.7
栃 木 市	2	約 23.6
小 山 市	1	約 9.8
日 光 市	1	約 4.8
矢 板 市	1	約 6.3
合 計	10	約166.9

ごみ焼却場

市 町 村 名	箇所数	面積(ha)
宇 都 宮 市	3	約14.2
真 岡 市	1	約 6.1
壬 生 町	1	約 1.5
足 利 市	1	約 6.0
佐 野 市	2	約 5.5
栃 木 市	1	約 5.2
小 山 市	1	約 4.7
鹿 沼 市	1	約 0.3
日 光 市	7	約 9.5
大 田 原 市	1	約 3.6
那 須 塩 原 市	2	約 3.1
さ く ら 市	1	約 1.7
合 計	22	約61.4

ごみ処理場

市 町 村 名	箇所数	面積(ha)
宇 都 宮 市	1	約 3.1
鹿 沼 市	1	約 2.7
真 岡 市	2	約 7.3
高 根 沢 町	1	約 1.0
下 野 市	1	約 1.6
野 木 町	1	約 1.9
矢 板 市	1	約 3.6
那 須 塩 原 市	2	約11.0
益 子 町	1	約 1.0
市 貝 町	1	約 0.6
茂 木 町	1	約 1.4
合 計	13	約35.2

汚物処理場

市 町 村 名	箇所数	面積(ha)
鹿 沼 市	1	約 2.7
真 岡 市	1	約 2.6
壬 生 町	1	約 3.3
足 利 市	1	約 1.3
栃 木 市	1	約 1.4
小 山 市	1	約 4.7
日 光 市	1	約 0.7
大 田 原 市	1	約 0.9
矢 板 市	1	約 1.2
那 須 塩 原 市	1	約 1.3
さ く ら 市	1	約 0.4
益 子 町	1	約 1.3
合 計	12	約21.8

市場

市 町 村 名	箇所数	面積(ha)
宇 都 宮 市	1	約16.5
鹿 沼 市	1	約 3.3
真 岡 市	1	約 2.1
芳 賀 町	1	約 9.7
足 利 市	1	約 2.5
小 山 市	1	約11.2
那 須 塩 原 市	1	約 2.7
合 計	7	約48.0

火葬場

市 町 村 名	箇所数	面積(ha)
宇 都 宮 市	1	約 9.7
鹿 沼 市	1	約 0.7
真 岡 市	1	約 0.4
足 利 市	1	約 1.3
佐 野 市	2	約 1.5
栃 木 市	2	約 3.2
小 山 市	1	約 2.5
日 光 市	1	約 2.7
大 田 原 市	1	約 0.5
矢 板 市	1	約 2.7
那 須 町	1	約 0.8
合 計	13	約26.0

流通業務団地

市 町 村 名	箇所数	面積(ha)
鹿 沼 市	1	約46.9

と畜場

市 町 村 名	箇所数	面積(ha)
芳 賀 町	1	約 9.7

地域冷暖房施設

市 町 村 名	箇所数	面積(ha)
宇 都 宮 市	1	約15.9

研究施設

市 町 村 名	箇所数	面積(ha)
真 岡 市	1	約 1.3

学校

市 町 村 名	箇所数	面積(ha)
足 利 市	2	約 6.4

一団地の住宅施設

市 町 村 名	箇所数	面積(ha)
真 岡 市	1	約 1.5
足 利 市	2	約 7.4
佐 野 市	1	約 1.1
大 田 原 市	1	約 3.9
合 計	5	約13.9

砂防施設

市 町 村 名	箇所数	面積(㎡)
那 須 町	3	約4,680

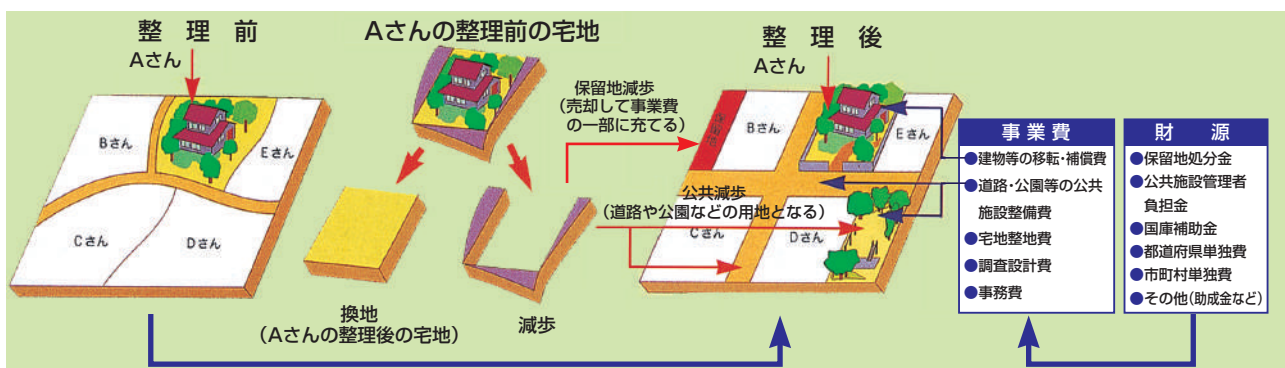
7 市街地開発事業

土地区画整理事業

土地区画整理事業は、土地区画整理法に基づき道路、公園、河川等の公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え宅地の利用の増進を図る事業です。公共施設が不十分な区域では、地権者からその権利に応じて少しずつ土地を提供してもらい（減歩）、この土地を道路・公園などの公共用地が増える分に充てる他、その一部を売却し事業資金の一部に充てる事業制度です。（公共用地が増える分に充てるのが公共減歩、事業資金に充てるのが保留地減歩）

事業資金は、保留地処分金、公共側から支出される都市計画道路や公共施設等の整備費（用地費分を含む。）に相当する資金から構成されます。これらの資金を財源に、公共施設の工事、宅地の整地、家屋の移転補償等が行われます。

地権者においては、土地区画整理事業後の宅地の面積は従前に比べ小さくなるものの、都市計画道路や公園等の公共施設が整備され、土地の区画が整うことにより、利用価値の高い宅地が得られます。



栃木県内の土地区画整理事業施行状況表（都市計画区域別）

（令和6(2024)年4月1日現在）

都市計画区域名	面積(ha) A 市街化区域 用途地域	整備状況						整備率	
		整備済		整備中		合計		整備済	整備済+整備中
		地区数	面積(ha) B	地区数	面積(ha) C	地区数	面積(ha) D	B/A(%)	D/A(%)
宇都宮	15,617.8	112	4,049.7	10	362.8	122	4,412.5	25.9	28.3
足利佐野	6,242.9	53	1,521.9	5	88.0	58	1,609.9	24.4	25.8
小山栃木	8,258.7	66	2,317.4	6	241.7	72	2,559.1	28.1	31.0
線引き区域 計	30,119.4	231	7,889.0	21	692.5	252	8,581.5	26.2	28.5
非線引き区域 計	8,754.2	37	971.5	4	84.0	41	1,055.5	11.1	12.1
合 計	38,873.6	268	8,860.5	25	776.5	293	9,637.0	22.8	24.8

土地区画整理事業による効果

「土地区画整理必携」における事業効果の整理

効果の分類	土地区画整理事業による直接的な効果	直接的な効果から得られる効果
地区の安全性の向上	区画道路の幅員の拡幅	緊急車両のアクセス確保
	道路・公園等のオープンスペースの増加と老朽建物の更新	延焼遮断効果及び避難機能の向上
	歩道及び歩行者・自転車専用道路の設置	歩車分離の体系的な確保
	道路網の再編	交差点での隅切りの設置
地区の快適性の向上	区画道路や公園等の整備による公共空間の増加	危険な交差点の改善
	上下水道、ガス等の供給施設および下水道、排水等の処理施設の整備	通風、採光等の確保された良好な生活環境の形成
地区の利便性の向上	道路の面的かつ一体的な整備	浸水や衛生問題の解消
	誘致距離に応じた公園整備や、事業を契機とした各種公共公益施設の立地	自動車・歩行者等のネットワーク形成による利便性の向上
	宅地の整形化および前面道路の拡幅	生活関連の利便性向上
都市の骨格形成	広域的な幹線道路、公園、河川等の整備	土地の有効利用および高度利用の促進
	公共施設の整備改善	都市の骨格の形成に資する
まちの活性化	街区の再編や低未利用地の集約による土地の有効利用促進	地域の活性化を図る
	商業・業務・生活・交流等の様々な機能の導入	
住宅宅地の供給	公共施設や供給処理施設の整った良質な宅地の供給	—
経済波及効果	保留地処分金や換地・保留地・再編された街区における新たな建築活動に係る民間投資で事業が進行する	生産誘発効果が見込まれる
	街区ごとに町名や地番を新たに割り振る	地番の整理
その他	道路等の整備	町名の境界を明確化
	測量法に基づいた統一的な測量	公図および登記簿の地籍を正確とする

土地区画整理事業の施行者

施行者	概要
個人・共同	土地所有者、借地権者が、1人又は数人共同で行うものです。（法3条1項）
組合	土地所有者または借地権者が、7名以上で土地区画整理組合を設立して行うものです。（法3条2項）
地方公共団体	市町村、都道府県が行うものです。（法3条4項）
機構・公社	独立行政法人都市再生機構（法3条の2）、地方住宅供給公社が行うものです。（法3条の3）
その他	その他、地権者と民間事業者が共同で設立する区画整理会社が行うもの（法3条3項）、国土交通大臣（法3条5項）が行うものがあります。

7 市街地開発事業

市街地再開発事業

市街地再開発事業は、都市再開発法に基づき行われる事業で、低層の木造建築物が密集し生活環境の悪化した市街地や、公共施設が不十分であるため都市機能が十分発揮されていない地区等において、建築物の不燃化を促進するとともに街路、公園、緑地などのオープンスペースを確保し、市街地の健全な高度利用と都市機能の更新を図るものです。

市街地再開発事業は、権利変換方式による第一種市街地再開発事業と用地買収方式による第二種市街地再開発事業があります。

近年、地方都市等において中心市街地の衰退が問題化しているなか、市街地再開発事業は、民間活力を活用しつつ中心市街地の活性化・まちなかの賑わい再生を図ることができる事業として、また、従来からの高容積・大規模な事業だけでなく、地域の立地ポテンシャルに見合った「身の丈にあった再開発事業」が注目されています。

市街地再開発事業一覧

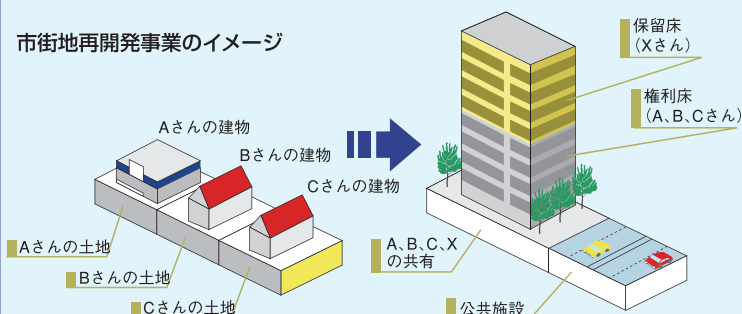
(令和6(2024)年4月1日現在)

都市計画 区域名	市町村名	区分	名称	施行 主体	施行区域 面積(ha)	建ぺい率 の最高 限度(%)	容積率の 最高 限度(%)	決定年月日 (当初)	変更年月日 (最終)
宇都宮	宇都宮市	第1種	宇都宮駅西口第一地区	組合	約1.70	60	650	S62.10.16	H 4. 3.31
宇都宮	宇都宮市	第1種	宇都宮駅西口第三地区	個人	約0.17	50	750	H 4. 3.31	
宇都宮	宇都宮市	第1種	相生地区	組合	約0.54	70	700	H 6. 1. 7	
宇都宮	宇都宮市	第1種	宇都宮駅西口第四C地区	組合	約0.40	50	550	H 9. 1.10	
宇都宮	宇都宮市	第1種	宇都宮駅西口第四A地区	組合	約0.21	70	650	H15. 7. 7	
宇都宮	宇都宮市	第1種	宇都宮馬場通り中央地区	組合	約0.66	70	700	H16. 1.15	H18. 3.10
宇都宮	宇都宮市	第1種	宇都宮馬場通り西地区	組合	約0.43	70	700	H18. 3.10	
宇都宮	宇都宮市	第1種	宇都宮駅西口第四B地区	組合	約0.30	50	550	H19.11. 2	
宇都宮	宇都宮市	第1種	大手地区	組合	約0.40	50	750	H25. 8.19	
宇都宮	宇都宮市	第1種	宇都宮駅西口南地区	組合	約0.19	80	600	R 3. 4. 5	
足利佐野	足利市	第1種	足利市南町地区	組合	約0.37	80	400	S56.12.11	
足利佐野	佐野市	第1種	佐野市中央地区第5ブロック	組合	約0.78	80	400	S47.10. 3	S51.10.26
小山栃木	小山市	第1種	小山駅西地区	組合	約0.89	70	600	S63.11. 1	
小山栃木	小山市	第1種	小山中央第一地区	組合	約0.75	70	450/500	H 1. 7.21	
小山栃木	小山市	第1種	城山町三丁目第一地区	組合	約0.50	60	500	H20. 6.17	H22. 9.14
小山栃木	小山市	第1種	城山町二丁目第一地区	組合	約0.40	50	500	H28. 3.22	
小山栃木	小山市	第1種	城山町三丁目第二地区	組合	約1.19	80	400	R 3. 9.30	R 6. 3.15
大田原	大田原市	第1種	中央通り地区	組合	約0.65	80	400	H21.12.18	H23. 3. 1
那須塩原	那須塩原市	第1種	西大和地区	組合	約1.20	80	200	H18. 9.29	H24. 4.24
合 計	6 市		19地区		約11.73				

市街地再開発事業の仕組み

- 敷地を共同化して高度利用し、道路等の公共施設やオープンスペースを生み出します
- 市街地再開発事業に参加しない転出希望者は、現在の資産について金銭で補償を受けることができます
- 現在の資産は、再開発ビルの床(床と土地に関する権利)に等価で置き換わります(権利床)
- 工事期間中の営業は、原則として仮設店舗で続きます
- ビルの建設費用は、交付金や土地の高度利用で生み出した床(保留床)を売却すること等でまかないます

市街地再開発事業のイメージ



中央通り地区市街地再開発事業
(大田原市)

8 景観法・景観条例

景観法

平成16（2004）年に施行された景観法では、景観は、地域の特性と地域住民の意向を踏まえ形成されるものであることから、地方公共団体を景観形成の実行主体に位置付け、市町村が「景観行政団体」になり、独自の景観づくりに取り組むことができることとしています。

県内では、15市町（令和6（2024）年4月1日現在）が景観行政団体となり、景観計画及び景観条例を制定し、届出制度などにより良好な景観の誘導を図るなど、地域の特性を生かした魅力ある景観の形成に取り組んでいます。

	市 町 村 名	景観行政団体となった日	景観計画策定日	景観条例の施行日
1	宇 都 宮 市	H16.12.17	H19. 9.28	H20. 1. 1
2	日 光 市	H17. 1.16	H20. 4. 1	H20. 8. 1
3	小 山 市	H17.10. 4	H19.10.25	H20. 4. 1
4	那 須 町	H17.12.20	H20. 3. 6	H20. 8. 1
5	足 利 市	H20. 3. 1	H21.12.24	H22.10. 1
6	高 根 沢 町	H20. 3.31	H23. 8.23	H24. 4. 1
7	那 須 塩 原 市	H20. 4. 1	H21. 4. 1	H22. 4. 1
8	佐 野 市	H21. 3.31	H23.11.22	H24. 4. 1
9	鹿 沼 市	H23. 7. 1	H26. 7.31	H27. 4. 1
10	栃 木 市	H24. 4. 1	H26.10.30	H27. 4. 1
11	さ く ら 市	H26. 4. 1	H29. 4. 5	H30. 4. 1
12	真 岡 市	H30. 4. 1	R 1.11. 1	R 2. 4. 1
13	下 野 市	H31. 4. 1	R 4. 2. 1	R 4. 7. 1
14	矢 板 市	R 2. 4. 1	R 4.11. 1	R 5. 4. 1
15	市 貝 町	R 3. 4. 1	R 5.11. 1	R 6. 4. 1

栃木県の取組

栃木県では、地域の特性を生かした魅力ある景観形成を図り、将来の世代に継承すべき美しい県土の形成に資することを目的として、「栃木県景観条例」（平成16（2004）年4月施行）を定め、以下の施策を実施しています。

●大規模行為における景観形成

一定規模以上の建築物の新築等や開発行為に対し、大規模行為景観形成基準に基づき、基準に沿った景観誘導をしています。

1 届出対象

1) 建築物：下表による高さ又は建築面積を超えるもの

区 分		届出対象の建築物	
		高さ（H）	建築面積（S）
都市計画区域	商業地域	31m超	2,000㎡超
	上記以外の用途地域	20m超	1,500㎡超
	用途地域以外の区域	13m超	1,000㎡超
都市計画区域以外の区域			

2) 工作物：擁壁等（高さ5m超）、電波塔・広告塔等（高さ15m超）、送電鉄塔等（高さ20m超）

3) 開発行為：土地の区域面積が5ha超

※ 宇都宮市、足利市、栃木市、佐野市、鹿沼市、日光市、小山市、真岡市、矢板市、那須塩原市、さくら市、下野市、市貝町、高根沢町、那須町の区域においては、各市町の景観条例が適用されます。

2 大規模行為景観形成基準

・建築物等の位置、規模、形態、意匠、色彩、材料及び敷地の緑化等について基準を定めています。

●公共事業における景観形成

県は公共事業景観形成指針に基づき、景観に配慮して公共事業を実施するとともに、国や市町村及び他の公共的団体が実施する公共事業に対して指針に適合した景観形成を誘導しています。

●市町村との連携

県と市町村で組織した栃木県景観行政研究会等により研修会を実施するとともに、景観形成に係る技術的助言を行う景観アドバイザーを派遣するなど、市町村への支援を行っています。

9 屋外広告物条例

本県には、全国に誇る優れた景観が数多くあり、これらを次の世代に引き継いでいく必要があります。そのため、本県の屋外広告物条例は、美しい自然景観を守り、それと調和した都市景観が形成されるよう、「禁止地域」と「許可地域」を定め、許可地域を地域の景観特性にあわせて5種類に区分し、屋外広告物を誘導・規制しています。

※宇都宮市、日光市、那須塩原市及び那須町内については、各市町の屋外広告物条例が適用となります。

屋外広告物の許可

●禁止地域

自然景観や住環境の保全、道路・鉄道からの眺望の保全などのため、国立公園・県立自然公園の区域、主要な道路・鉄道の沿道・沿線などについては、原則として屋外広告物を掲出することができない禁止地域に指定しています。

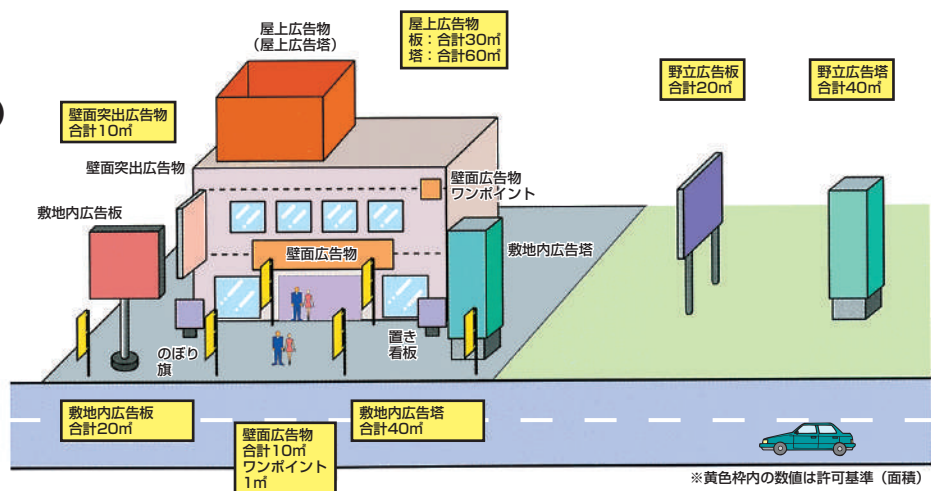
●許可地域

秩序ある広告物の掲出を図るため、禁止地域以外の県内全域について、屋外広告物を掲出する際に許可が必要な許可地域に指定しています。

また、当該許可地域を5種類（①自然保全型地域、②自然保全型沿線地域、③田園調和型地域、④田園調和型沿線地域、⑤市街地形成型地域）に区分し、それぞれの地域特性にあった広告物の許可基準を定めています。

※屋外広告物の許可申請窓口は各市町（車両広告物については、栃木県都市政策課）です。

屋外広告物のイメージ (田園調和型地域の場合)



●禁止物件

道路標識や信号機などの交通関連施設や街路樹等には、原則として屋外広告物を掲出することはできません。

●適用除外

公共公益性の高い広告物や、自己の敷地内に設置する自家用の広告物などについては、禁止地域や許可地域、禁止物件の規定の適用が除外されるものがあります。

屋外広告業の登録

屋外広告業とは、屋外広告物の表示や掲出物件の設置を行う営業のことをいいます。

栃木県内（宇都宮市の区域を除く。）で屋外広告業を営む場合は、栃木県知事の登録を受ける必要があります。

※宇都宮市の区域で営業を行う場合は、宇都宮市長の登録を受ける必要があります。

10 中心市街地活性化

「中心市街地のまちづくり」に求められるもの

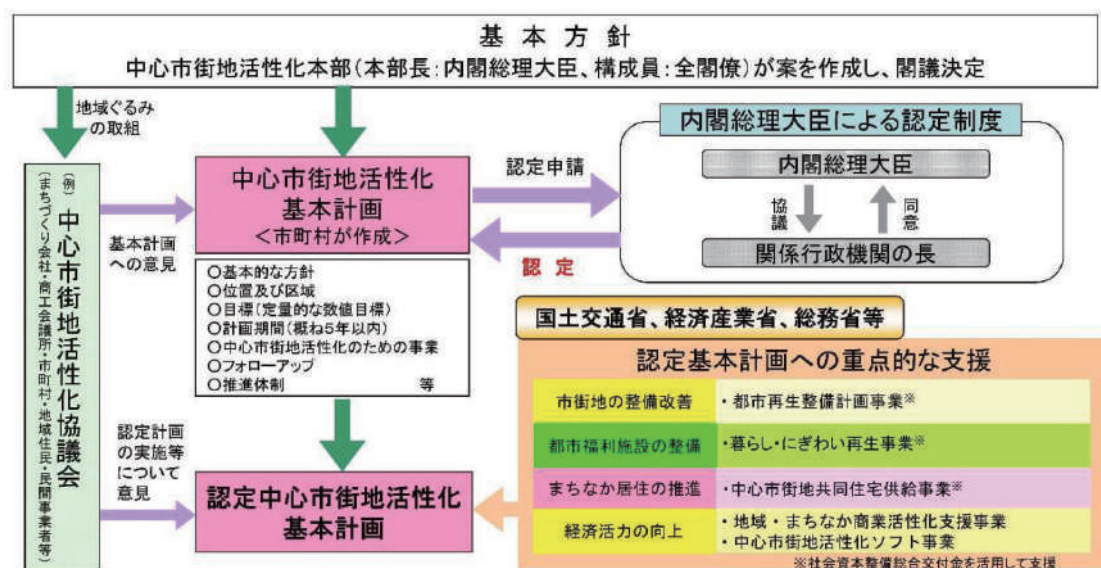
人口減少、超高齢社会を迎えるなかで、高齢者を含めた多くの人たちが暮らしやすいまちにしていくには、まちの郊外化に歯止めをかけ、中心市街地に様々な都市機能を集約したアクセスしやすい「歩いて暮らせるまちづくり」を進めるとともに、まちなかの賑わいと活力を生み出し、中心市街地の活性化を図ることが必要です。

中心市街地を活性化するには、住民及び企業と行政が協働し、地域が主体となってまちづくりの取組みを進めていくことが重要です。

中心市街地活性化の取組

国では、中心市街地の活性化を推進するため、平成18（2006）年改正の「市街地の活性化に関する法律」において中心市街地活性化基本計画の認定制度を創設し、内閣府に基本計画認定申請や市町村からの問合せ・相談対応の窓口を開設しています。

認定を受けた中心市街地活性化基本計画は、国の重点的な支援を受け、各市町村に適した特色ある中心市街地活性化事業を実施することができます。



出典：国土交通省「中心市街地活性化ハンドブック」

各市町の取組

大田原市と日光市で大臣認定された中心市街地活性化基本計画に基づく事業が完了しました。

①大田原市（平成20（2008）年11月11日認定）＜県内で初めての大臣認定＞

○計画期間 H20(2008).11～H26(2014).3 ○対象面積 約90ha

○成果 平成25（2013）年10月に、再開発ビル「トコトコ大田原」がオープンしました。子ども未来館や図書館・市民交流センターなど、各施設において多くの利用者があり、まちなかの賑わい拠点となっています。

②日光市（平成23（2011）年3月25日認定）

○計画期間 H23(2011).4～H28(2016).3 ○対象面積 約70ha

○成果 平成27（2015）年4月に、中心拠点複合施設「日光街道ニコニコ本陣」がオープンしました。歴史・文化・観光・交流の拠点として、多くの来場者があり、連日賑わいをみせています。

③その他の市町

各市町で、まちの中心に賑わいを取り戻すために、様々な取組が行われています。

10 中心市街地活性化

公民連携まちづくり

県の取組

県と16市町で構成する「栃木県まちなか元気会議」を設置し、中心市街地の活性化に関する法律及び都市再生特別措置法に基づく諸計画等の策定促進、まちづくりリーダーの育成、一般県民への中心市街地活性化に対する関心度の向上を基本方針に、中心市街地の活性化に取り組んでいます。

特に平成30（2018）年度から、持続可能なまちづくりを推進するため、公民連携によるまちづくり手法の普及啓発活動に重点的に取り組んでいます。

【取組内容】

- ・まちづくりの専門家による基調講演、まちづくりワークショップ
- ・先進地視察
- ・パンフレットの配布、WEBサイト等による情報発信



令和5年度 基調講演会

講師：岩手県紫波町企画総務部 鎌田 千市 氏

内容：公民連携による官民遊休不動産の活用

～オガールからはじまったリノベーションまちづくり～



令和5年度 まちづくり研修会

講師：株式会社まるにわ 齋藤 浩文 氏

内容：複業で取り組むリノベーションまちづくり



令和5年度 まちづくりワークショップ

講師：株式会社NTTデータフィナンシャルテクノロジー

テクノロジー&ソリューション事業部 青木 滋 氏

内容：「まちづくりにおけるIT技術の有効活用とDX」について



令和5年度 まちづくりワークショップ

講師：真岡まちづくりプロジェクト事務局

（真岡市プロジェクト推進課） 林 大輔 氏

内容：若者の力を活かしたまちづくり

各市町の取組



KAMAGAWAYARD（宇都宮市）

釜川の河川敷地などの公共空間等を活用して、憩いと賑わいのある空間を創出する社会実験



#テラスオヤマ（小山市）

JR小山駅西口につながる祇園城通りの歩道にオープンテラスを設置する社会実験

用語解説

あ行

屋外広告物（おくがいうこうこくぶつ）【屋外広告物法】
常時又は一定の期間継続して屋外で公衆に表示されるものであって、看板、立看板、はり紙及びはり札並びに広告塔、広告板、建物その他の工作物等に掲出され、又は表示されたもの並びにこれらに類するものをいう。

か行

開発許可（かいはつきょか）【第29条】
都市計画法による開発行為に対する許可制度で、無秩序な市街化を防止し、良好な都市環境を確保するための都市計画制限の一種。開発行為をしようとする者は、開発区域の規模に応じ、あらかじめ、県知事等の許可を受けなければならない。

開発行為（かいはつきょうい）【第4条】
建築物の建築や特定工作物（ゴルフコースやコンクリートプラントなど）を建設するために土地の区画形質の変更を行うこと。土地の区画形質の変更とは、宅地造成に伴う道路の新設、廃止、付け替えや切土・盛土などをいう。

開発整備促進区（かいはつせいびそくしんく）【第12条の5】
特定大規模建築物（床面積が1万㎡を超えるもの）に係る用途制限を緩和する地区計画。第二種住居地域、準住居地域、工業地域と非線引き白地地域において定めることができる。（都市計画法第12条の5第4項から第6項参照）

街路（がいろ）【第11条】
歩行者や自動車の通行機能を果たす施設で、広義には市街地内の道路を総称したものをいい、狭義には都市計画道路のことを指している。一般的には「道路」のこと。

管渠（かんきょ）
「渠」は溝や掘割を指す。下水道においては、各家庭の水洗便所や台所等から排出される汚水を終末処理場に運ぶ管（汚水管）、道路や屋根に降った雨を川や湖に排除するための管（雨水管）の施設をいう。

環境アセスメント（かんきょうあせすめんと）
開発がもたらす環境への影響を、事前に予測・評価すること。環境影響評価。

技術基準（ぎじゅつきじゅん）【第33条】
開発許可等における許可の基準は技術基準と立地基準とに分けられる。技術基準は、良好な市街地の形成を図るために定めた一定の水準であり、道路の幅員、公園や緑地の設置義務及び規模等を定めている。技術基準については、全ての開発行為に適用される。

既成市街地（きせいしがいち）
一般には、都市において、既に建物や道路等ができあがって、市街地が形成されている地域をいう。都市計画法では、人口密度40人/ha以上の地区が連たんする地域で、地域内の人口が3,000人以上となっている地域とこれに接続する市街地をいう。

区域区分（くいきくぶん）【第7条】
市街化区域と市街化調整区域との区分。都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため必要に応じて定めるもの。

景観行政団体（けいかんぎょうせいだんたい）【景観法】
景観法を活用した景観行政を推進する地方公共団体（都道府県、政令市、中核市及び同法第98条に基づき都道府県と協議をした市町村）をいう。

景観計画（けいかんけいかく）【景観法】
景観行政団体が、景観法に基づき、良好な景観の形成を図るため、その区域、良好な景観の形成に関する基本的な方針、行為の制限に関する事項等を定める計画をいう。

建築協定（けんちくきょうてい）【建築基準法】
市町村が条例で定める一定の区域内において、建築物の利用を増進し、土地の環境を改善するために、建築基準法（建築物に関する最低の基準を定める法律）の一般的な制限のほかに、関係権利者全員の合意のもとに締結される協定。住宅地としての環境、商店街の利便等を高度に維持・増進することを目的として、建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠または建築設備に関して定める。

建築物（けんちくぶつ）【建築基準法】
土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの。門、堀、地下工作物や建築設備等を含んだものをいう。

建蔽率（けんぺいりつ）【建築基準法】
建築物の建築面積の敷地面積に対する割合。

広域都市計画区域（こういきとしけいかくくいき）【第5条】
市町村の行政区域にとらわれず、土地利用の状況、人口、自然的条件、日常生活、交通の状況、社会的、経済的な区域の一体性等から総合的に判断され、将来の都市活動の見通しを勘案して一体の都市として整備、開発及び保全する区域を複数の市町にまたがり指定したもので、栃木県内には、宇都宮都市計画区域、足利佐野都市計画区域、小山栃木都市計画区域の3つがある。

高度地区（こうどちく）【第8条及び9条】
都市計画法に基づく地域地区の一つ。市街地の環境を維持し

または土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度または最低限度を定める制度。

高度利用地区（こうどりようちく）【第8条及び9条】
都市計画法に基づく地域地区の一つ。市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、建築物の容積率の最高限度、最低限度、建ぺい率の最高限度・建築面積の最低限度などを定める制度。

コンパクトシティ・プラス・ネットワーク
住宅や商業施設、医療・福祉施設などの生活サービス施設がまとまって立地し、住民が公共交通や徒歩などにより、これらの施設に容易にアクセスできるまちづくりの考え方です。

さ行

市街化区域（しがいかくいき）【第7条】
都市計画区域のうち、市街地として積極的に開発・整備する地域で、既に市街地を形成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。

市街化調整区域（しがいかちょうせいいくいき）【第7条】
都市計画区域のうち、市街化を抑制すべき区域。

市街地再開発事業（しがいちさいかいはつじぎょう）【第12条】
都市再開発法に基づき市街地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るために、道路等の公共施設の整備、建築物及び建築敷地の整備を行う事業。

市町村の都市計画に関する基本的な方針（市町村マスタープラン・都市マス）（しちょうそんのとしけいかくにかんするきほんてきなほうしん（しちょうそんますたーぷらん・とします））【第18条の2】
市町村が、当該市町村の基本構想並びに区域マスに即して、地域に密着した見地から都市計画の基本的な方針を定めるもの。市町村が定める都市計画は、この基本方針に即したものでなければならない。

準都市計画区域（じゅんとしけいかくくいき）【第5条の2】
近年のモータリゼーションの進展等により高速道路のインターチェンジ周辺や幹線道路沿線等を中心に大規模な開発、建設が拡大しており、無秩序な土地の利用や良好な景観の喪失が進んでいることを受け、平成12年の法改正によって創設されたもの。都市計画区域外の、そのまま放置すれば、将来における都市としての整備、開発及び保全に支障が生じるおそれがあると思われる区域。用途地域や風致地区などの土地利用の使われ方を決めるために必要な都市計画を定めることができる。

スマートシティ
都市の抱える諸課題に対して、ICT等の新技術を活用しつつ、マネジメント（計画、整備、管理・運営等）が行われ、全体最適化が図られる持続可能な都市または地区。

線引き（せんびき）
区域区分を定めている都市計画区域のこと。

た行

大規模集客施設（だいきぼしゅうきゃくしせつ）【建築基準法】
建築基準法の改正（第48条関係）で第二種住居地域、準住居地域、工業地域と用途地域の指定の無い地域（市街化調整区域を除く）で規制されることとなった、劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場等の用途の建築物で、床面積の合計が一万平方メートルを超えるもの（主に建築基準法上で使用される用語、都市計画法でいう特定大規模建築物とはほぼ同義）。

地域公共交通計画（ちいきこうきょうこうつうけいかく）
「地域にとって望ましい公共交通網のすがた」を明らかにする「マスタープラン」としての役割を果たすもの。国が定める基本方針に基づき、地方公共団体が協議会を開催しつつ、交通事業者等との協議の上で策定する。まちづくりと連携し、かつ面的な公共交通ネットワークを再構築するための計画。

地域地区（ちいきちく）【第8条及び9条】
都市計画法に基づき決定される都市計画の種類の一つ。都市計画区域内の土地を利用目的によって区分（用途地域等）し、建築物などに対し必要な制限を課す。

地区計画（ちくけいかく）【第12条の4及び5】
まとまりのある「地区」を対象として、住民の意向を反映しながら、市町村が地区の特性に応じたきめ細かい計画を定め、建物を規制・誘導し、住みよい特色のあるまちづくりを総合的に進めるための制度。

D I D（でいあい）
人口集中地区（Densely Inhabited District の略）。国勢調査の結果は、主として都道府県及び市区町村という行政地域を単位として集計されていますが、都市的地域（特に人口密度の高い地域で、広い意味での市街地を指す。）の特質を明らかにする新しい統計上の地域単位として、昭和35年国勢調査から設定されたもの。国勢調査基本単位区等を基礎単位として、「原則として人口密度が1平方キロメートル当たり4,000人以上の基本単位区等が市区町村の境界内で互いに隣接」して、「それらの隣接した地域の人口が国勢調査時に5,000人以上を有する地域」。

用語解説

特定行政庁（とくていぎょうせいちょう）【建築基準法】
建築主事を置く市町村の区域については当該市町村の長、その他の市町村の区域については都道府県知事。建築基準法の執行機関。なお、令和6年4月現在、建築主事を置く市町村は、宇都宮市、足利市、小山市、栃木市、鹿沼市、佐野市、那須塩原市、日光市及び大田原市の9市。

特定大規模建築物（とくていだいきばけんちくぶつ）【第12条の5】
劇場、店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する大規模な建築物。建築基準法でいう大規模集客施設とはほぼ同意義。

特定用途制限地域（とくていようとしせいげんちいき）【第8条及び第9条】
用途地域が定められていない土地の区域（市街化調整区域を除く）及び準都市計画区域内において、その良好な環境の形成または保持のため当該地域の特性に応じて合理的な土地の利用が行われるよう、制限すべき特定の建築物その他の工作物の用途の概要を定める地域。具体的な建築物の用途の制限は建築基準法において、地方公共団体の条例で定めることとされている。

特別用途地区（とくべつようとしちく）【第8条及び第9条】
都市計画法に基づく地域地区の一つ。用途地域内において地域の要請から用途制限を強化または緩和する制度。

都市計画基礎調査（としけいかくきそちようさ）【第6条】
都市計画に関する基礎的調査のこと。都市計画法では、概ね5年ごとに、人口規模、産業分類別の就業人口規模、市街地の面積、土地利用、交通量などについて、現況及び将来の見通しを調査することとされている。

都市計画区域（としけいかくくいき）【第5条】
土地利用の状況、人口、自然的条件、日常生活圏、交通の状況、社会的、経済的な区域の一体性等から総合的に判断され、将来の都市活動の見通しを勘案して一体の都市として総合的に整備、開発、保全する必要がある区域で、県が指定する。現在、栃木県では、全市町において全部または一部に都市計画区域が定められている。

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
（都市計画区域マスタープラン・整開保・区域マス）
（としけいかくくいきのせいび、かいはつおよびほぜんのほうしん
（としけいかくくいきますたーぷらん・せいかいほ・くいきます））
【第6条の2】

県が都市計画区域を対象に、広域的な見地から区域区分の決定の有無をはじめとした都市計画の基本的な方針を定めるもの。都市計画区域について定められる都市計画は、この方針に即したものでなければならない。

都市計画審議会（としけいかくしんぎかい）
【第77条、第77条の2】
都市計画に関する事項の調査審議等を行うために設置される附属機関。県が決定する事項等を審議する栃木県都市計画審議会のほか、市町村ごとに必要に応じて設置される市町村都市計画審議会がある。学識経験者、関係行政機関の職員等の委員により構成される。

都市施設（とししせつ）・**都市計画施設**（としけいかくしせつ）
【第4条及び第11条】
道路、公園、下水道など円滑な都市活動を支え、都市生活者の利便性の向上や良好な都市環境を確保するための施設。また、都市計画で定めた都市施設を都市計画施設という。

都市の不燃化（としのふねんか）
避難地周辺地区や、避難路沿道地区の建物を燃えない建物（耐火建築物）としていくことにより、避難地・避難路の安全性を確保し都市全体の防災性を高めようとするもの。

とちぎの都市ビジョン（とちぎのとしびじョン）
本県における都市づくりの基本的な考え方や都市政策の展開の方向性を示すもの。法令に基づき策定されるものではないが、都市計画区域マスタープランの上位計画となるものである。

土地区画整理事業（とちかくせいりじぎょう）【第12条及び土地区画整理法】
都市計画区域内の土地について、公共施設の整備改善及び宅地の利用の増進を図るため、土地区画整理法に基づき行われる土地の区画形質の変更及び公共施設の新設又は変更に関する事業のこと。

土地収用（とししゅうよう）【土地収用法】
公共の利益となる事業のために、国や地方公共団体などが強制的に土地の所有権や使用権などを取得すること。土地収用法に基づく。

トランジットモール
歩行者のための休憩や散策に快適な空間としての特徴を備えながら、バス、路面電車、タクシー、緊急車両などの通行を許容する設計の道路形態をいう。

は行

パーソントリップ調査（PT調査）
（ぱーそんとりっぷちようさ（びーていーちようさ））
一定の調査対象地域内において「人の動き（パーソントリップ）」を調べる調査のこと。交通の根源は、「人の動き」にある点に着目し、交通目的、利用交通手段などを人の動きを通して明らかにするもので、交通に関する実態調査としては、

最も基礎的な調査の一つである。

バリアフリー

歩行者の階段解消や駅舎等でのエレベーター、エスカレーターを設置による段差解消等、社会生活をしていく上で障壁となるものを除去すること。

非線引き（ひせんびき）

区域区分を定めていない都市計画区域のこと。

非線引き白地地域（ひせんびきしろちちいき）

線引き（市街化区域と市街化調整区域の区域区分）のされていない都市計画区域内で、用途地域を定めていない地域。

風致地区（ふうちちく）

【第8条及び第9条】
都市計画法に基づく地域地区の一つ。自然の景勝地、公園、沿岸、緑豊かな低密度住宅地などの都市の風致を維持することを目的とした制度。都市の風致とは、都市における自然的な要素に富んだ土地の良好な自然的景観をいう。

防火地域・準防火地域（ぼうかちいき・じゅんぼうかちいき）

【第8条及び第9条】
都市計画法に基づく地域地区の一つ。市街地における火災の危険を排除するため、建築物を耐火構造、防火構造とすることなどの制限を定める制度。主として商業地など建築物の密集した火災危険率の高い地域について指定される。

や行

ユニバーサルデザイン

性別や年齢、身体機能にかかわらずすべての人が利用しやすいよう都市や生活環境をデザインする考え方。まちづくりにおいては、歩道の段差解消や駅舎等のエレベーター、エスカレーターを設置（バリアフリー）、誰でもわかりやすい案内板の設置等がされていること。

容積率（ようせきりつ）

【建築基準法】
建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合。

用途地域（ようとしちいき）

【第8条及び第9条】
都市地域の土地の合理的利用を図り、市街地の環境整備、都市機能の向上を目的として建築物の建築を用途や容積などにより規制する制度。現在13種類の用途地域がある。

ら行

立地基準（りっちきじゅん）

【第34条】
開発許可等における許可の基準は技術基準と立地基準とに分けられる。立地基準は、市街化調整区域において開発行為等を行う場合に適用される。市街化調整区域は原則として開発行為等が禁止されている区域であるため、当該区域で開発を行うおとする場合に、基準に適合するものに限って許可の対象となる。

立地適正化計画（りちてきせいかけいかく）【都市再生特別措置法】

市町村が都市再生特別措置法に基づき、「コンパクト・プラス・ネットワーク」なまちづくりの観点から、居住機能や福祉・医療・商業等の都市機能の立地、公共交通の充実などについて包括的に策定するまちづくりの計画であり、市町村マスタープランの一部となるもの。

立地適正化計画においては、市街地内の空洞化防止を目的として、医療・福祉・商業等の都市機能を誘導する区域（都市機能誘導区域）や、居住を誘導する区域（居住誘導区域）を定める必要がある。

路外駐車場（ろがいちゅうしゃじょう）

【駐車場法】
道路の路面外に設置される自動車駐車のための施設であって一般公共の用に供される駐車場のこと。なお、都市計画区域内であって、駐車場の用に供する面積が500㎡以上の料金を徴収する駐車場を設置しようとする場合は市町へ届出が必要となる。

わ行

ワークショップ

本来作業場や工房を意味する語であったが、現在では「体験型の講座」を表す言葉として用いられることが多い。問題解決やトレーニングの手法として有用であり、住民参加型まちづくりにおける合意形成（住民が中心になって地域の課題を解決しようとする場合）によく用いられている。一般的には、ファシリテーター（司令進行役の人）が、参加者全員が自発的に作業をする環境を整え、参加者全員が体験できる運営を行う。

※本書に使用されていないが、都市計画やまちづくりによく用いられる語句についても掲載した。

※参照条文は都市計画法は条文番号のみ、関係法令については法令名のみ表示した。



栃木県県土整備部都市政策課 令和6(2024)年4月作成

〒320-8501 宇都宮市塙田1丁目1番20号

電話 028-623-2465
2468

FAX 028-623-2595

都市政策課のホームページ

<http://www.pref.tochigi.lg.jp/h08/index.html>

e-mail toshiseisaku@pref.tochigi.lg.jp

〈表紙の写真：宇都宮駅東口交流広場（宇都宮市）・小山市役所（小山市）・自治医大駅東口（下野市）〉

〈裏表紙の写真：LRT開通式（宇都宮市）〉

VERY
GOOD
LOCAL
とちぎ