

# 議案第 1 号

## 宇都宮都市計画流通業務団地の変更

鹿沼流通業務団地

(栃木県決定)

宇都宮都市計画流通業務団地の変更計画書（栃木県知事決定）

宇都宮都市計画流通業務団地を次のように変更する。

名称 鹿沼流通業務団地  
位置 鹿沼市流通センター  
面積 約46.9ha

地の規模

流通業務施設の敷 トラックターミナル 約 2.4ha 備考  
流通業務施設 約27.1ha 流通業務市街地の整備に関する法律第  
5条第1項第3号から第6号に規定する施設  
小計 約29.5ha

公共施設及び公益的施設の規模 公共施設 道路 種別 名称  
幅員 延長 備考

幹線道路 3・3・201号 流通団地東通り 30.0m約  
520m

3・4・209号 流通団地中央通り 20.0m約590m

区画道路 上記の幹線道路の他、幅員16.0m～6.0mの区  
画道路を土地利用計画に基づき適切に配置する。

公園及び緑地 施行地区の南部に面積約2.0ha(4.3%)の公園を配置する  
ほか、緑地約4.3ha (9.1%)を地区の周辺に設け、地区外の土地利用との緩衝帯としての効用  
を図るものとする。

その他

公共施設 下水道：排除方式は分流式とし、汚水は原則として各施設で一次処理を行い、その後道  
路

下に埋設する管渠にて終末処理場(約0.5ha)に流下させ、二次処理し、既存の  
水路に放流する。又、雨水は道路側溝及び管渠により調整池(約1.5ha)へ流下  
させ、これより流量調整を行い既存の水路へ放流する。

上水道：鹿沼市の上水道を利用した給水とする。

公益的施設 幹線道路3・3・201号流通団地東通りと3・4・209号流通団地中央通りの交差点付  
近に面積約0.7haの管理センターの敷地を確保し、流通業務団地の利便を図る。

小計 約17.4ha

建築物（密度及び高さ）の制限 建築面積の敷地面積に対する割合 延べ  
面積の敷地面積に対する割合 建築物の高さ

6/10 20/10 —「区域、流通業務施設の敷地の位置、公共施  
設及び公益的施設の位置は計画図表示のとおり」

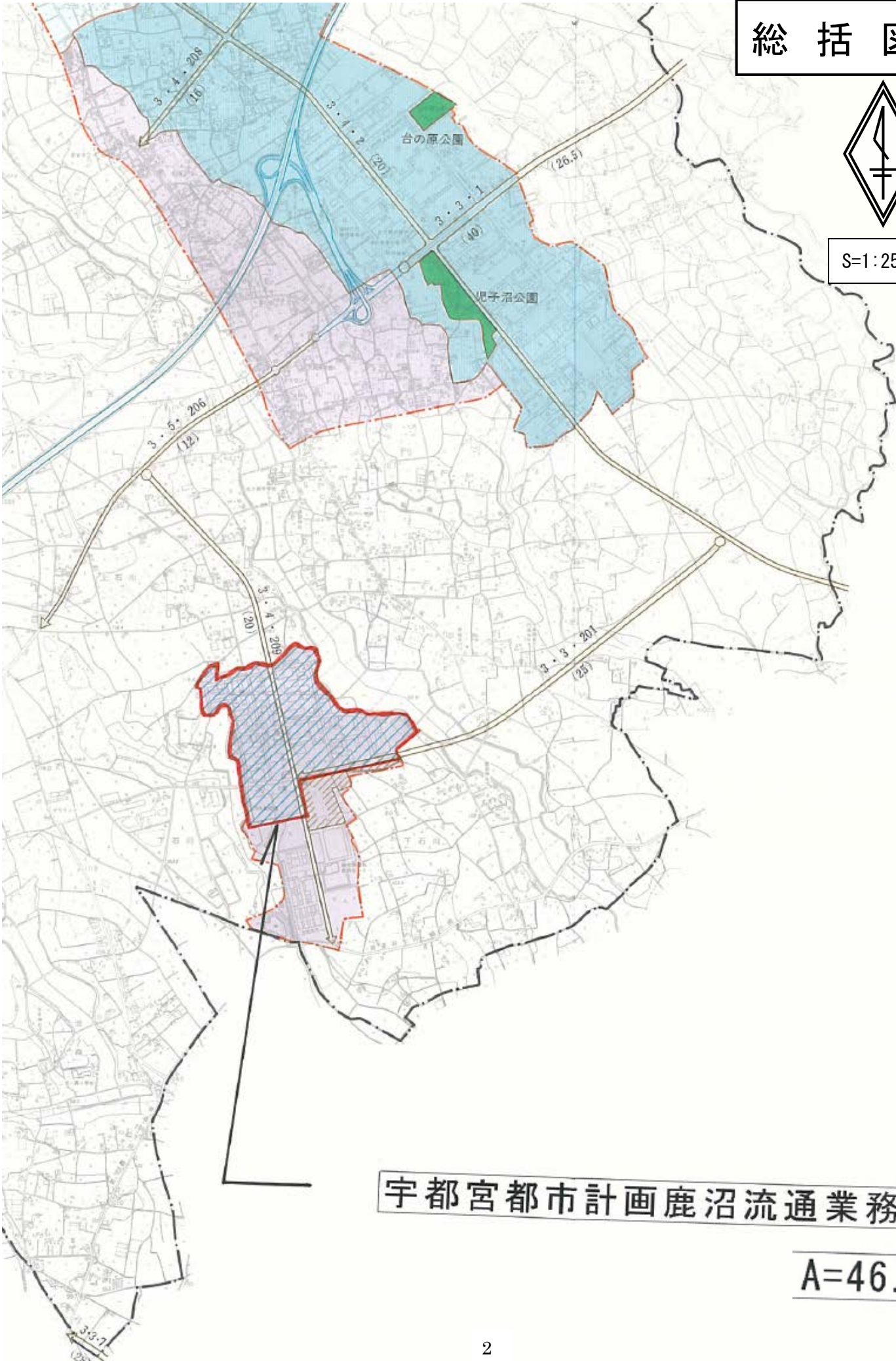
理由

近年の物流状況の変化に伴う施設の機能変化を勘案し、本案のように変更し  
ようとするものである。

# 総括図

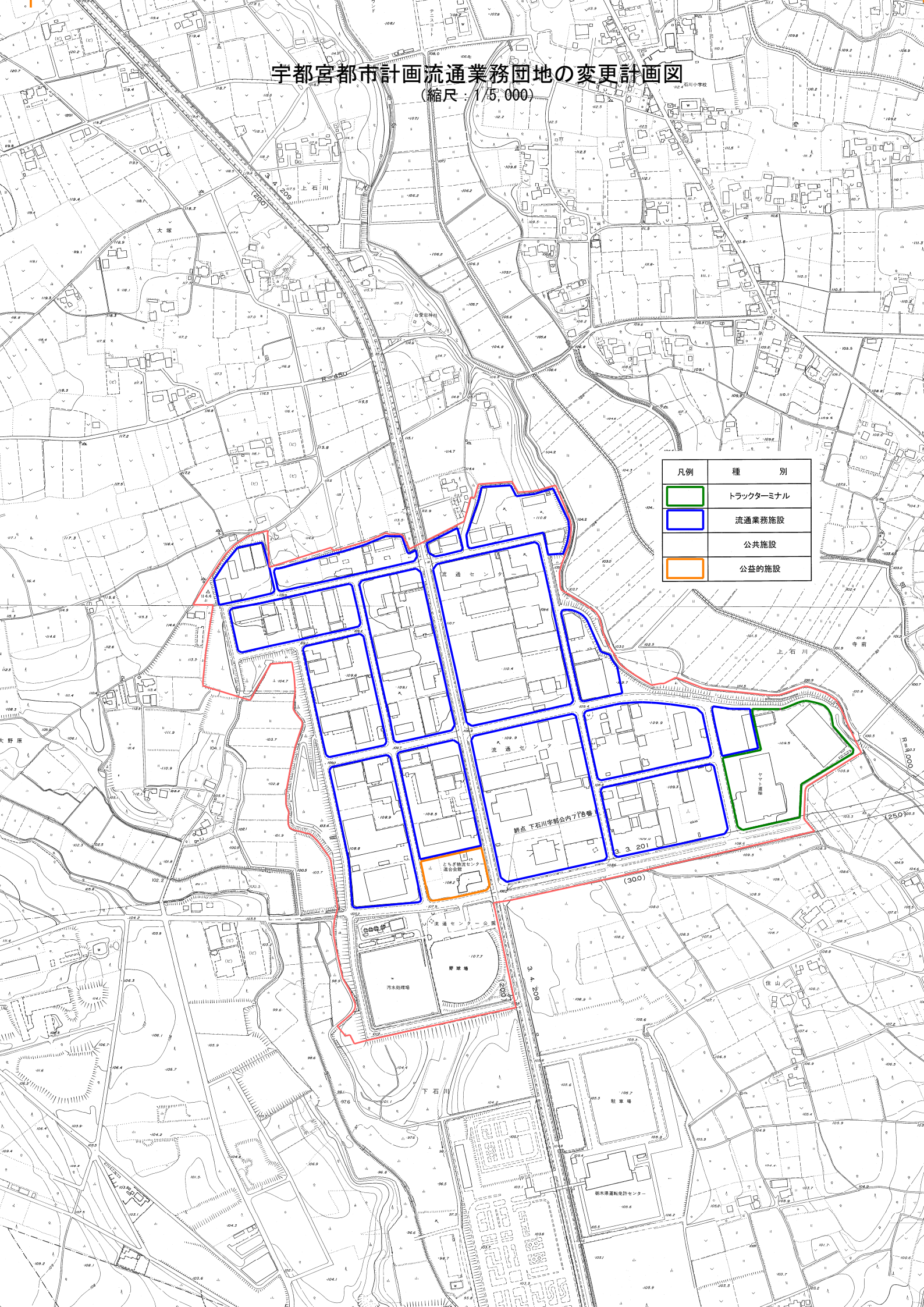


S=1:25,000



# 宇都宮都市計画流通業務団地の変更計画図

(縮尺: 1/5,000)



凡例	種 別
<span style="border: 1px solid green; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	トラックターミナル
<span style="border: 1px solid blue; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	流通業務施設
<span style="border: 1px solid orange; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	公共施設
<span style="border: 1px solid red; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	公益的施設

地点 下石川字新倉内7(8)番  
3 3 201

とちぎ物流センター  
運営会館

野球場  
下水処理場

(300)

3 4 209

(200)

3 4 208

3 4 207

3 4 206

3 4 205

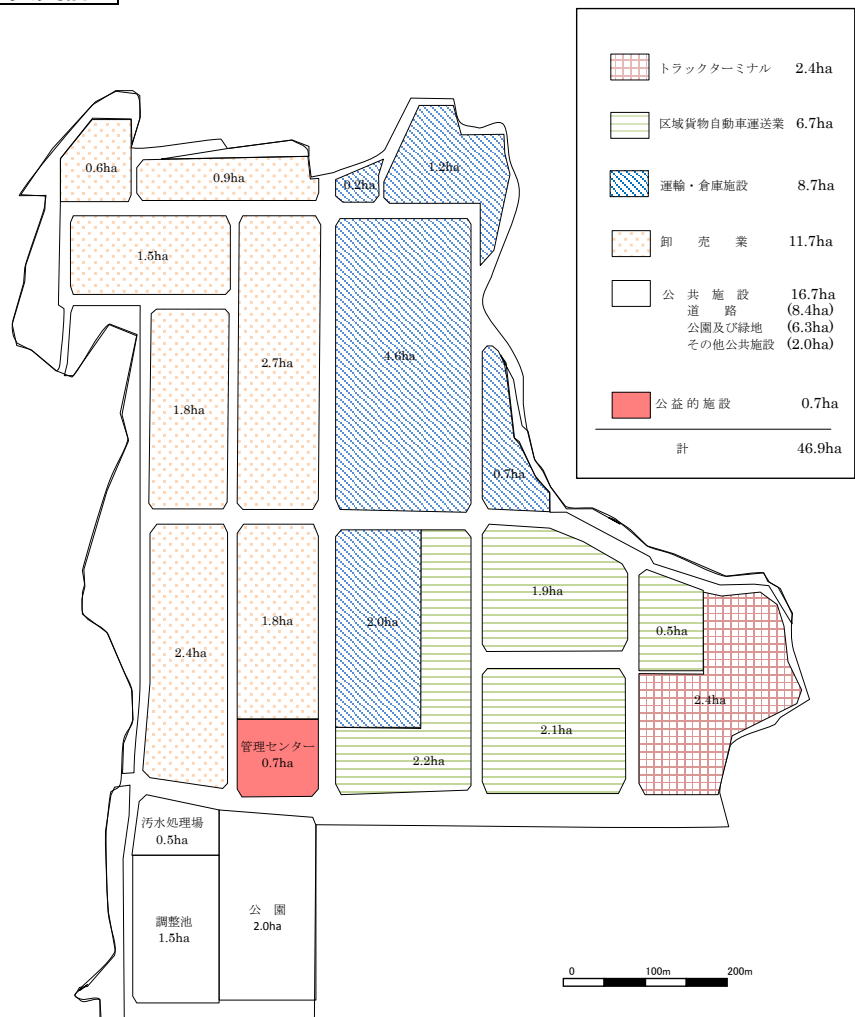
3 4 204

### 各施設規模(変更前後対照表)

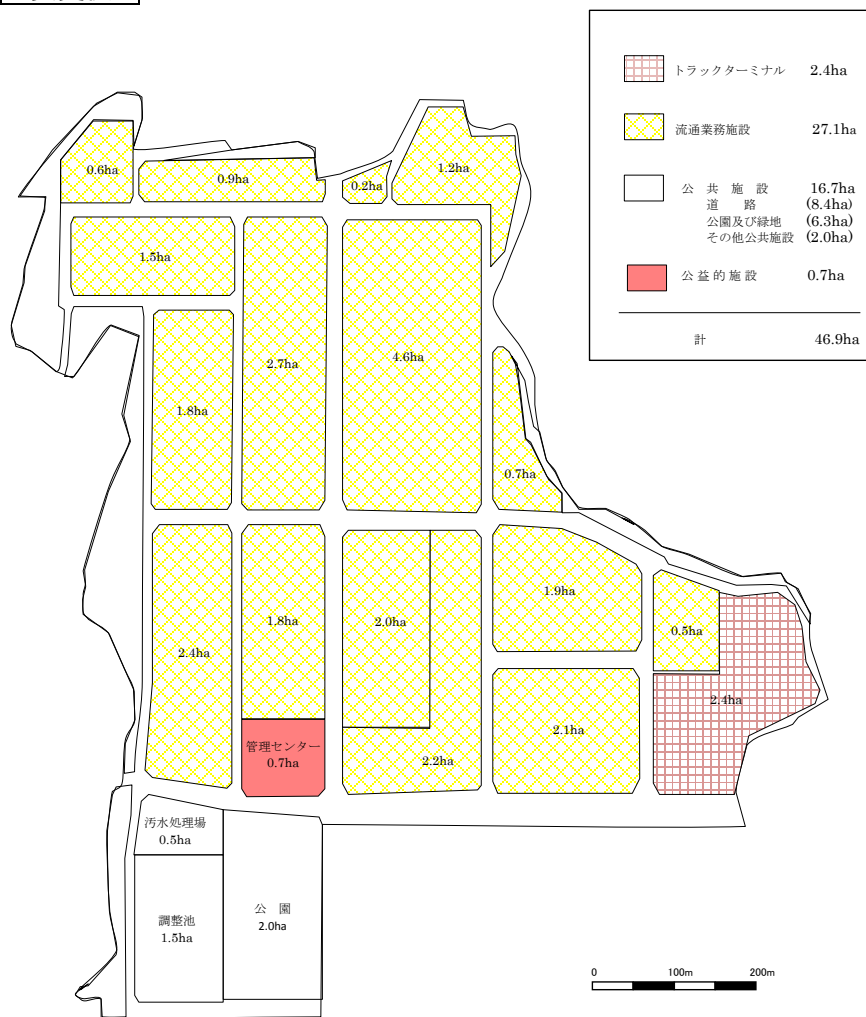
変 更 前					変 更 後							
流通業務施設の敷地の規模	トラックターミナル				2.4ha	5.1%	流通業務施設の敷地の規模	トラックターミナル		2.4ha	5.1%	
	区域貨物自動車運送業				6.7ha	14.3%		流通業務施設		27.1ha	57.8%	
	卸売業				11.7ha	24.9%						
	運輸・倉庫施設				8.7ha	18.6%						
	小計				29.5ha	62.9%		小計		29.5ha	62.9%	
公共施設及び公益的施設の規模	道路	幹線道路		2.8ha	17.9%	道路	幹線道路		2.8ha	17.9%		
		区画道路		5.6ha			区画道路		5.6ha			
	公園及び緑地	公園		2.0ha	13.4%	公園及び緑地	公園		2.0ha	13.4%		
		緑地		4.3ha			緑地		4.3ha			
	その他公共施設	終末処理場		0.5ha	4.3%	その他公共施設	終末処理場		0.5ha	4.3%		
		調整池		1.5ha			調整池		1.5ha			
	小計				16.7ha	35.6%	小計				16.7ha	35.6%
	公益的施設		管理センター		0.7ha	1.5%	公益的施設		管理センター		0.7ha	1.5%
	小計				0.7ha	1.5%	小計				0.7ha	1.5%
	合計				46.9ha	100.0%	合計				46.9ha	100.0%

施設配置図(変更前後対照図)

変更前



変更後

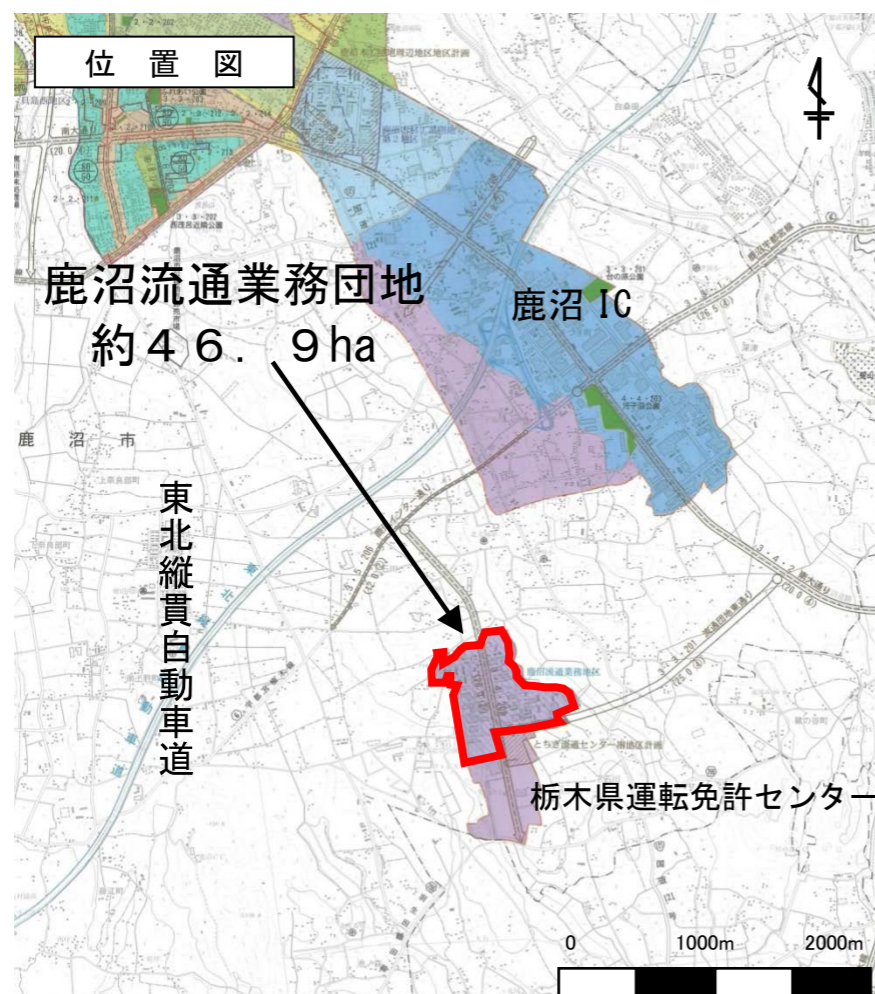


議案第 1 号 宇都宮都市計画流通業務団地の変更（栃木県決定）

鹿沼流通業務団地

1. 鹿沼流通業務団地の概要

鹿沼流通業務団地は、「流通業務市街地の整備に関する法律」の規定により定められた宇都宮市とその周辺の地域を含む流通業務施設の整備に関する基本方針に基づき、宇都宮市の西南部に位置する東北縦貫自動車道鹿沼インターチェンジに近接した物資流通の拠点として、昭和 49 年に都市計画決定されました。その後、昭和 58 年と昭和 63 年に団地の面積や施設の規模等の変更を行い、昭和 63 年に団地造成工事が完了し、その後分譲を開始して、主に貨物、倉庫、卸売業の 3 つの区域内において、それぞれの業種に関連した施設だけが立地できる計画となっており、現在に至っている。



2. 変更の理由

当初決定から 40 年近く経過し、貨物、倉庫、卸売業の 3 つの業種に限定して立地できる計画となっているため、近年の物流状況の変化によって、需要の変化、業態の複合化、施設の機能変化に対応できない状況が生じていた。例えば、団地への入居希望があるが、空き区画の区域の業種に合致しないことや、近年 3 PL（サード・パーティー・ロジスティクス）と呼ばれる包括的に企業の物流部門を受託する事業を行う企業もでてきており、貨物、倉庫、卸売業の業種の垣根を越えて行う事業には対応できないなどの課題があり、団地内の企業の撤退や売却・賃貸希望が増える状況となっておりました。

とちぎ流通センター協同組合からの要望もあり、平成 25 年 5 月に栃木県、鹿沼市、組合事務局で構成する課題整理ワーキングを設置し、団地内の課題等の整理を行い検討した結果、3 つの業種ごとにしか立地できなかった区域を統合し、流通業務に関連した施設がどの敷地でも立地できるように都市計画変更を行うこととした。

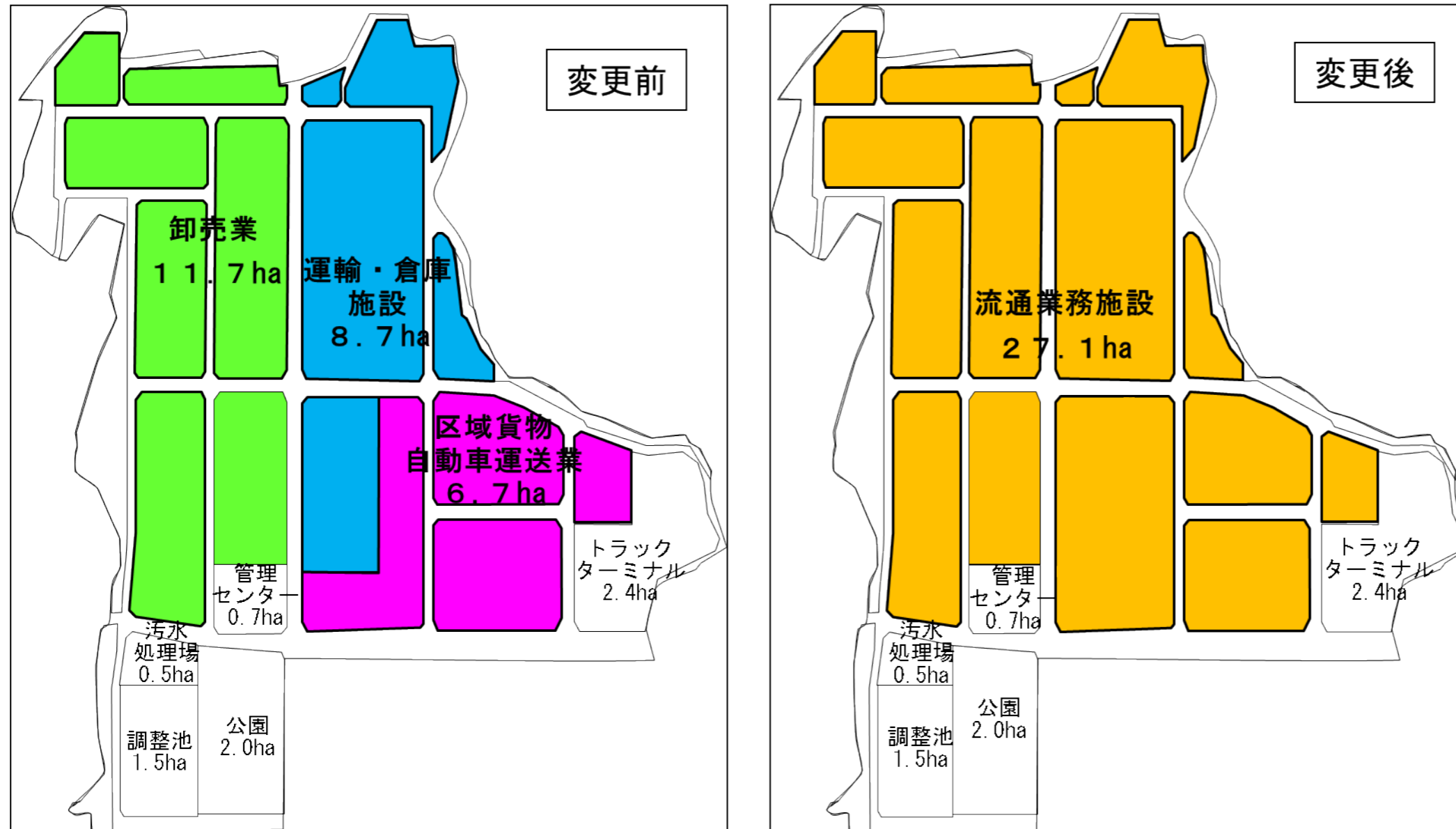
3. 変更の内容

名称	内容
鹿沼流通業務団地	・流通業務施設の敷地の規模を変更する。

変更前後対照表

変更前					変更後					
流通業務施設の敷地の規模	トラクターミナル		2.4ha	5.1%	流通業務施設の敷地の規模	トラクターミナル		2.4ha	5.1%	
	区域貨物自動車運送業		6.7ha	14.3%		流通業務施設		27.1ha	57.8%	
	卸売業		11.7ha	24.9%		小計		29.5ha	62.9%	
	運輸・倉庫施設		8.7ha	18.6%						
	小計		29.5ha	62.9%						
公共施設及び公益的施設の規模	道路	幹線道路	2.8ha	17.9%	公共施設	道路	幹線道路	2.8ha	17.9%	
		区画道路	5.6ha				区画道路	5.6ha		
	公園及び緑地	公園	2.0ha	13.4%	公園及び緑地	公園	2.0ha	13.4%		
		緑地	4.3ha			緑地	4.3ha			
	その他公共施設	終末処理場	0.5ha	4.3%	その他公共施設	終末処理場	0.5ha	4.3%		
		調整池	1.5ha			調整池	1.5ha			
	小計		16.7ha	35.6%	小計		16.7ha	35.6%		
	公益的施設		管理センター	0.7ha	1.5%	公益的施設		管理センター	0.7ha	1.5%
	小計		0.7ha	1.5%	小計		0.7ha	1.5%		
	合計		46.9ha	100.0%	合計		46.9ha	100.0%		

変更前後対照図



**流通業務施設の区域内に建築できる施設**

流通業務市街地の整備に関する法律第5条第1項第3号から第6号に規定する施設

第5条第1項

第3号 倉庫、野積場若しくは貯蔵槽又は貯木場

第4号 上屋又は荷さばき場

第5号 道路貨物運送業、貨物運送取扱業、信書送達業、倉庫業又は卸売業の用に供する事務所又は店舗

第6号 前号に掲げる事業以外の事業を営む者が流通業務の用に供する事務所