

国道50号沿線開発（西側エリア）の開発区域及び事業手法の概要

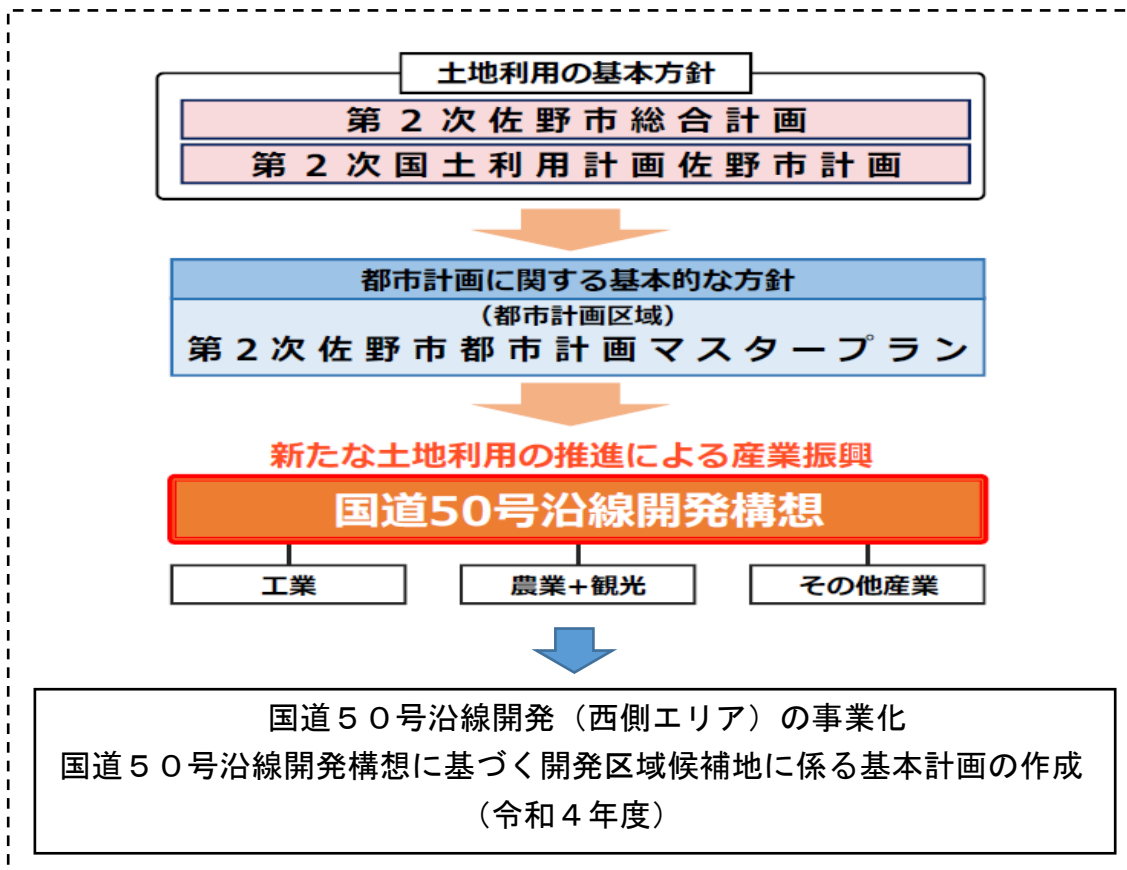
1. 趣旨

国道50号沿線開発構想の方針に基づき、市内への新たな企業の進出や雇用の創出に資する新規産業用地の開発が適した個所として想定されている「開発想定エリア①」について、これまで実現方策等の検討を行ってきました。

検討の中では、現況を踏まえた開発候補地の整理、土地利用実現に向けた課題の整理、土地利用計画（案）等の精査・検討、既存立地企業への事業継続の意向調査等を行い、事業化実現のための基本計画を策定しました。

この基本計画に基づき、市として開発区域、事業手法、今後の進め方を決定しましたので、報告するものです。

2. 計画の位置付け



3. 事業期間

令和4年度～

4. 計画区域

資料3-2のとおり

5. 計画区域の現況及び事業推進に向けた手続き

現況	面積	約 15.1ha	
	都市計画	市街化調整区域	
	農業施策	一部農振農用地区域	
	土地利用	農地の他に事業地、住宅、耕作放棄地等が点在	
事業推進に向けた手続き	農振農用地区域の除外	約 6 割が農振農用地区域外である。また、農振農用地区域についても、集団性が乏しい。	
	市街化区域への編入	既存の下羽田町の工業専用地域に隣接する区域であり、既に企業が立地している主要地方道佐野行田線沿線の計画区域外も含めた市街化編入を検討している。	
	整備に必要な手続き等	都市計画	市街化編入 地区計画の策定
		農業施策	農振農用地区域一部除外
	事業手法	土地区画整理事業	

6. 開発方針（案）

産業団地の整備にあたっては、栃木県への開発要望に必要な20ヘクタール以上に満たないことから、市が事業主体となって整備することとする。

事業手法としては、全面買収による地区計画を用いた開発や、土地区画整理事業による面的整備が考えられるが、全面買収による開発の場合、用地買収が困難な地権者がいた場合には、事業期間の長期化や、事業の実施が危ぶまれる事態に陥ることも想定されることから、市街化区域へ編入し市施行による土地区画整理事業手法を用いた面的整備を進めるものとする。

また、区域内においては、栃木県が行う菊沢川の河川改修が予定されており、土地区画整理事業における換地手法を用いた用地の確保など、お互いに協力し、事業の推進を図るものである。

7. 今後のスケジュール（案）

令和5年度	地権者開発同意形成 農林協議（事前協議） 都市計画決定手続き（事前協議）
令和6年度	農林協議（農振農用地区域除外手続き） 都市計画決定手続き（事前協議）
令和7年度	都市計画決定手続き（市街化編入・区域の都市計画決定） 土地区画整理事業計画策定
令和8年度	土地区画整理事業認可
令和9～11年度	産業団地造成工事 分譲企業募集

※令和7年度の都市計画定期線引きを目指したスケジュールであり、関係機関等との各種手続きの調整状況により変更するものとする。