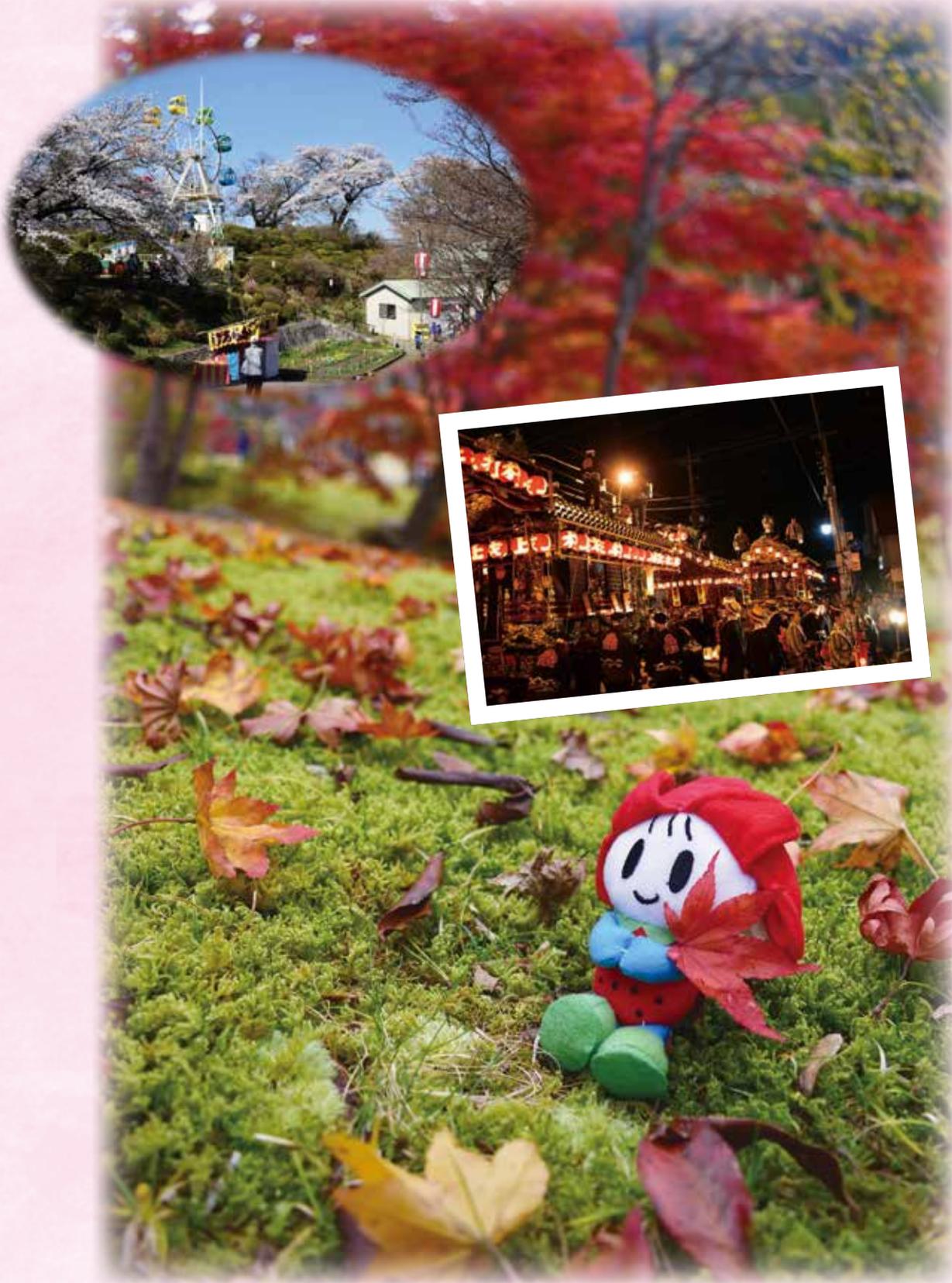


鹿沼の都市計画

Urban Planning of Kanuma City



KANUMA
TOCHIGI JAPAN
STRAWBERRY CITY

平成31(2019)年4月

第1章 鹿沼市の概要

第1節 沿革と地勢 1
 1 沿革 1
 2 地勢 2
 第2節 都市の現況 2
 1 人口 2
 2 産業 4
 3 土地利用 4

第2章 鹿沼市の都市計画

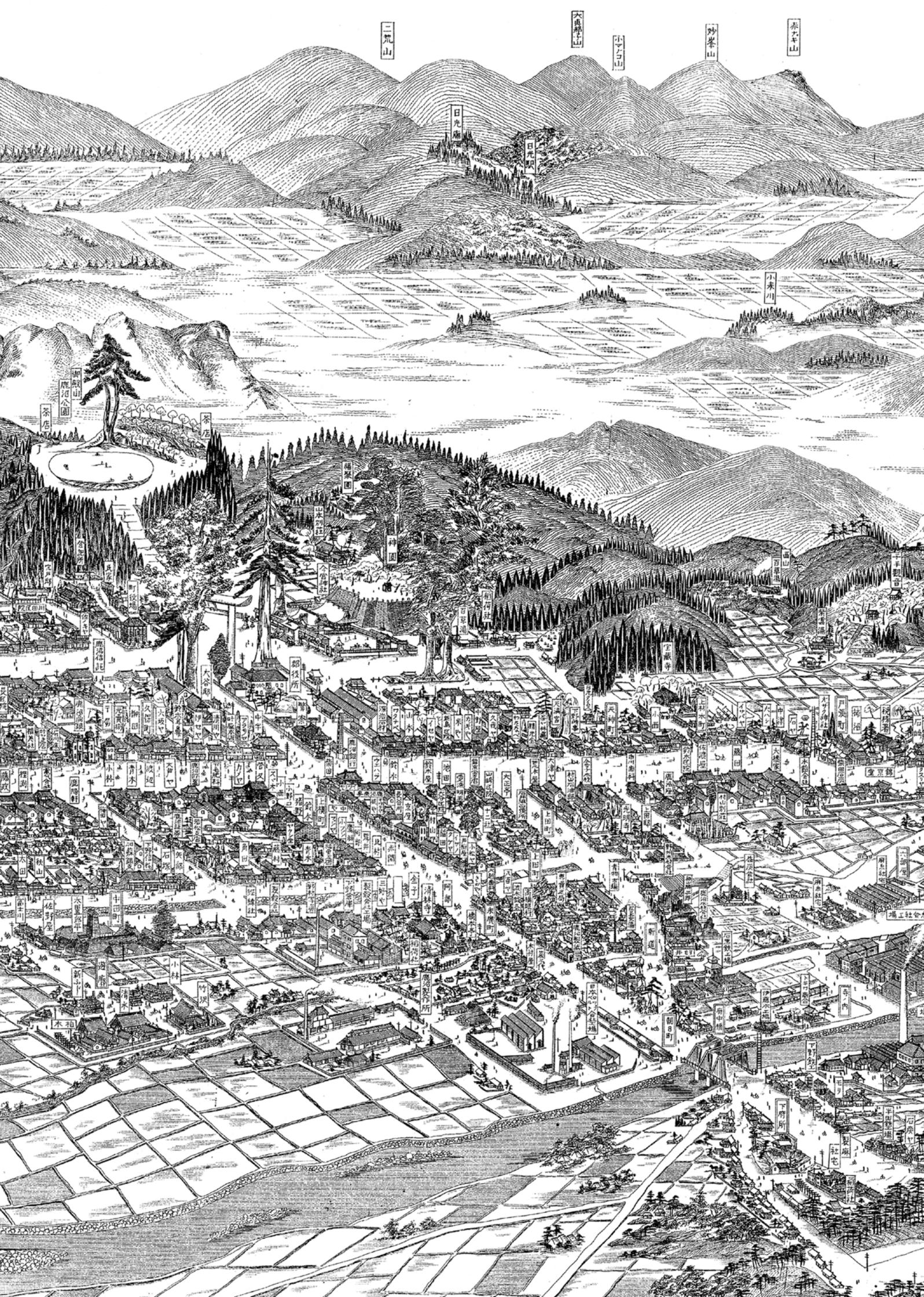
第1節 上位計画 5
 1 国土利用計画 5
 2 栃木県土地利用基本計画 5
 3 首都圏整備計画 5
 第2節 鹿沼市都市計画マスタープラン 6
 第3節 都市計画制度の概要 16
 1 都市計画法の基本理念 16
 2 都市計画制度の概要 17
 3 都市計画決定の手続き 19
 第4節 都市計画区域 20
 第5節 市街化区域及び市街化調整区域 21
 第6節 地域地区 22
 1 用途地域 22
 2 準防火地域 26
 3 流通業務地区 26
 第7節 都市施設 27
 1 道路 27
 2 駐車場 28
 3 公園緑地等 28
 4 下水道 29
 5 その他の都市施設 29
 第8節 市街地開発事業 30
 1 土地区画整理事業 30
 2 工業団地造成事業 31
 第9節 地区計画など 31
 1 地区計画 31
 2 建築協定 31
 3 緑地協定 31
 第10節 開発許可制度など 32
 1 開発許可制度(都市計画法第29条) 32
 2 建築の許可(都市計画法第53条) 32
 3 確認申請(建築基準法第6条) 32
 4 景観計画区域内行為の届出(鹿沼市景観条例第16条) 32
 5 屋外広告物の許可(栃木県屋外広告物条例第5条) 32

鹿沼町沿革概要

鹿沼町は往者押原の郷と稱せり其の起原に就ては出處詳かならざれども元那須の原原に接續し

たる原野なりしを以て押並て原なりてふ意味にて押原郷と名云ふ鹿沼驛と稱せしは建久年間源頼朝日光三社大神に鹿沼及六郷を寄附すとあるに徴すれば其以前鹿沼と稱せしは明かな元和年間に於て徳川家康公を日光山に改葬以來歴代の將軍社驛にして即ち舊例幣使街道の一小驛たりしを以て自然繁華に明治廿三年六月日光鐵道線開通と共に宇上野に停車場設置都宮へ八哩八、今市へ十三哩二、日光へ十六哩三の地に在り至り商業著しく發達し古來野州名産麻の集散地として著はるは古峯神社尾裂神社三日月神社等あり其の通路下車驛なりと賀部役所其他の宮公署及學校あり。

大正九年九月都松井天山



第1章

鹿沼市の概要

1

沿革

【第1節 沿革と地勢】

鹿沼の歴史は1万数千年前の旧石器時代にまで遡ることができます。縄文時代には多くのムラが形成され、平成10年には、当時の人々の生活の様子がうかがえる水場遺跡(明神前遺跡)が発見されました。

稲作の伝えられた弥生時代には平野部の低地周辺にムラが広がり、古墳時代には大小の豪族が現れ数多くの古墳が造られました。

奈良時代、勝道上人が信仰の地として日光を開山し、鹿沼は日光山と深いかわりを持つようになりました。日本古来の山岳信仰と仏教とが結びついた修験道が、古峯ヶ原高原や大剣が峰(横根山)などを道場として近代まで受け継がれました。

中世になり、鹿沼地方の一部は、日光山の神領として記録に現れます。戦国時代には、壬生氏がこの地を支配していましたが、豊臣秀吉の関東侵攻の際、小田原城落城とともに壬生氏は滅亡し、鹿沼城は廃城となりました。

近世に入ると、日光に東照宮が造営されたことにより、日光西街道・例幣使街道の宿駅として生まれ変わり、商品流通の中心地として賑わいました。この頃、彫刻屋台が数多くつくられ、町人文化の繁栄がみられました。

栗野地域では足尾銅山の開設にともない、生産生活物資輸送の中継地としても賑わいました。

近代に入ると、木工業が盛んになり、日光線の開通や関東大震災、戦災復興などによる需要の増大に応じて生産を伸ばし、「木工のまち」としての地位を確立しました。

昭和23年、鹿沼町は市制を施行し、昭和29年に鹿沼

市・菊沢村・北犬飼村・北押原村・東大芦村・西大芦村・加蘇村・板荷村の1市7か村が合併、さらに昭和30年には南摩村・南押原村の2か村を合併するとともに、栗野町においても栗野町・粕尾村・永野村・清洲村の1町3か村が合併しています。

昭和40年代になると、東北縦貫自動車道の開通などによって、首都圏における地理的優位性が高まるなか、木工団地や工業団地の整備、農業公社や花木センター公社の設立などが相次いで進められ、産業都市としての発展の基盤が築かれました。

昭和50年代には、坂田山土地区画整理事業の竣工とともに、地区内には市民文化センターがオープンし、本市の文化活動の拠点として多くの市民に利用されています。さらに、平成に入ると、宇都宮西中核工業団地が開設されるとともに、オートキャンプ施設をメインとした出会いの森総合公園、総合体育館や人工芝サッカー場を備えた自然の森総合公園などがオープンし、余暇時間の有効活用のための施設の充実がなされました。また、長年にわたり事業が進められてきた西茂呂土地区画整理事業や下横町周辺土地区画整理事業、貝島西土地区画整理事業、J R鹿沼駅西土地区画整理事業の完了により、豊かな市民生活の実現や中心市街地の活性化に寄与する礎が築かれました。

平成18年1月の栗野町との合併により、新たにスタートした鹿沼市は、豊かで美しい自然と快適な都市環境が調和した持続可能な都市づくりを目指しています。

- 昭和23年 10月10日 市制施行(964ha)
- 昭和29年 10月 1日 鹿沼市、東大芦村、菊沢村、板荷村、北押原村、西大芦村、加蘇村、北犬飼村が合体合併(26,359ha)
- 昭和30年 7月28日 南摩村編入合併(29,338ha)
- 昭和30年 8月10日 南押原村編入合併(31,144ha)
- 昭和32年 4月 1日 宇都宮市古賀志町の一部編入合併(31,177ha)
- 昭和43年 4月 1日 加蘇境沢地区栗野町へ(31,174ha)
- 平成元年 11月10日 国土地理院面積修正(31,330ha)
- 平成18年 1月 1日 栗野町編入合併(49,062ha)
- 平成27年 3月 6日 国土地理院面積修正(49,064ha)



2

地 勢

鹿沼市は、栃木県の県央西部に位置し、東西33km、南北28kmに及び面積490.64km²を有した都市で、西部山地、中央低地、東部台地の三つの地域に大別でき、地形的な変化に富んでいます。

西部は、標高500mから1,500mに達する山岳地帯であり、一帯は日光林業地帯の中心で、その一部は前日光県立自然公園の区域にも含まれています。

中央部は、黒川をはじめとする各河川沿いに発達した沖積低地で、古くから市街地が形成されるとともに、その南北には広大な水田地帯を形成しています。

東部は、黒川や行川の浸食によって形成された沖積台地で、新市街地や畑地、平地林が広がっています。

面	積	490.64km ²	
広 狭	東	西	
	南	北	
位 置	経 度	極 東	(深 津) 139° 50' 08"
		極 西	(上粕尾) 139° 28' 02"
	緯 度	極 南	(下永野) 36° 27' 29"
		極 北	(草 久) 36° 42' 43"
海	抜	(市役所) 148.8m	



【第2節 都市の現況】

1

人 口

昭和20年代半ばから40年代半ばにかけて減少、横ばい傾向であった本市の人口は、その後の交通基盤や産業基盤の整備などにより40年代後半から増加傾向に転じました。その後も、土地区画整理事業や民間宅地開発が進み、着実な伸びを示しましたが、平成13年3月をピークに減少傾向が続いています。

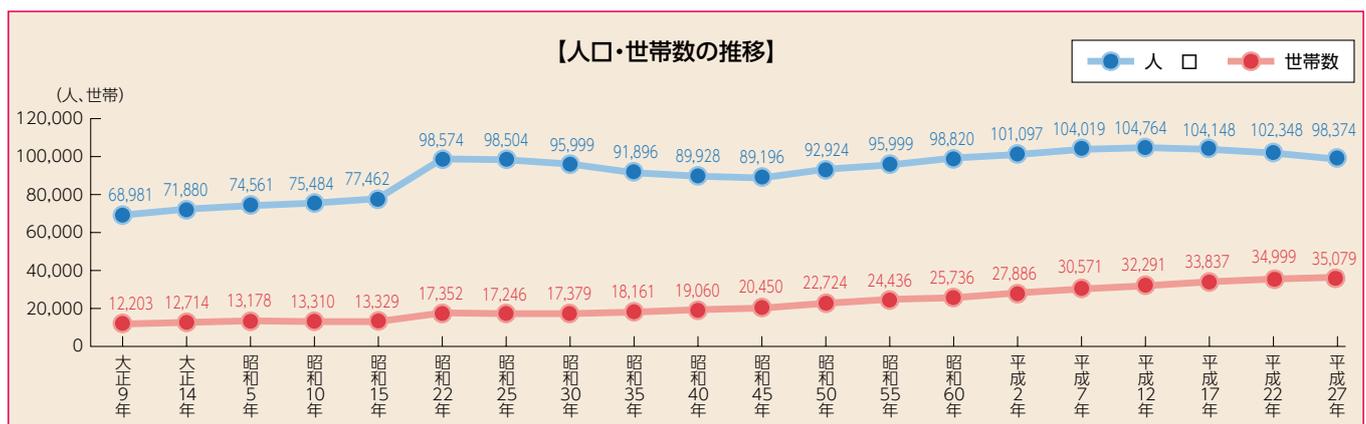
年齢階層別人口では、全国的な動向と同様に、老年人口(65歳以上)の割合の増加と同時に、出生率の低下による

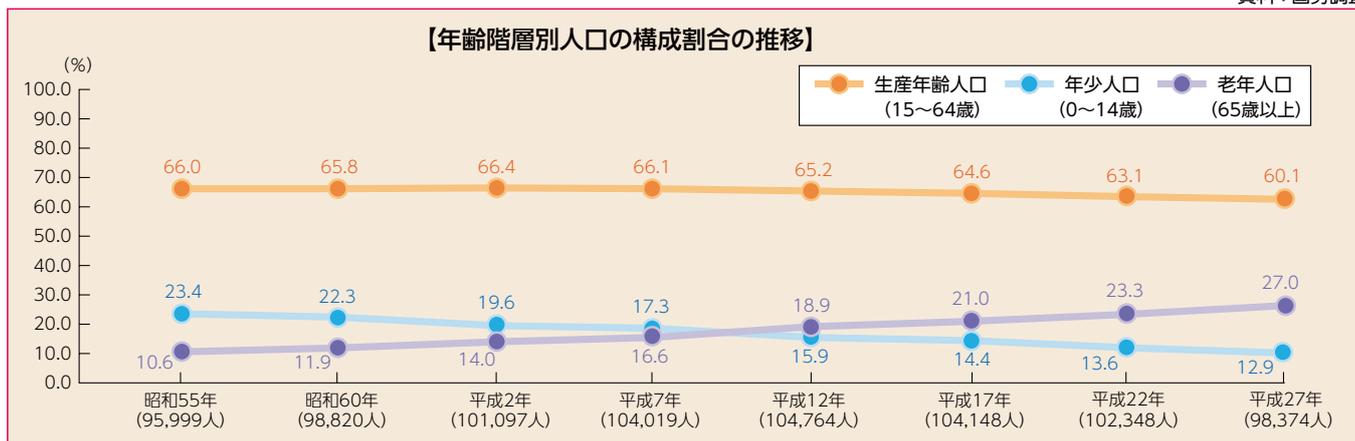
年少人口(0~14歳)の割合が減少するという少子高齢化社会が確実に進行しています。

平成27年10月策定の「ひと・まち・しごと創生 鹿沼市総合戦略」における人口ビジョンでは、2025年の人口を92,469人、2030年の人口を89,085人と見込んでいます。

人口減少・超高齢化社会において、いかに魅力的で持続可能な都市づくりを進めていくかが課題となっています。

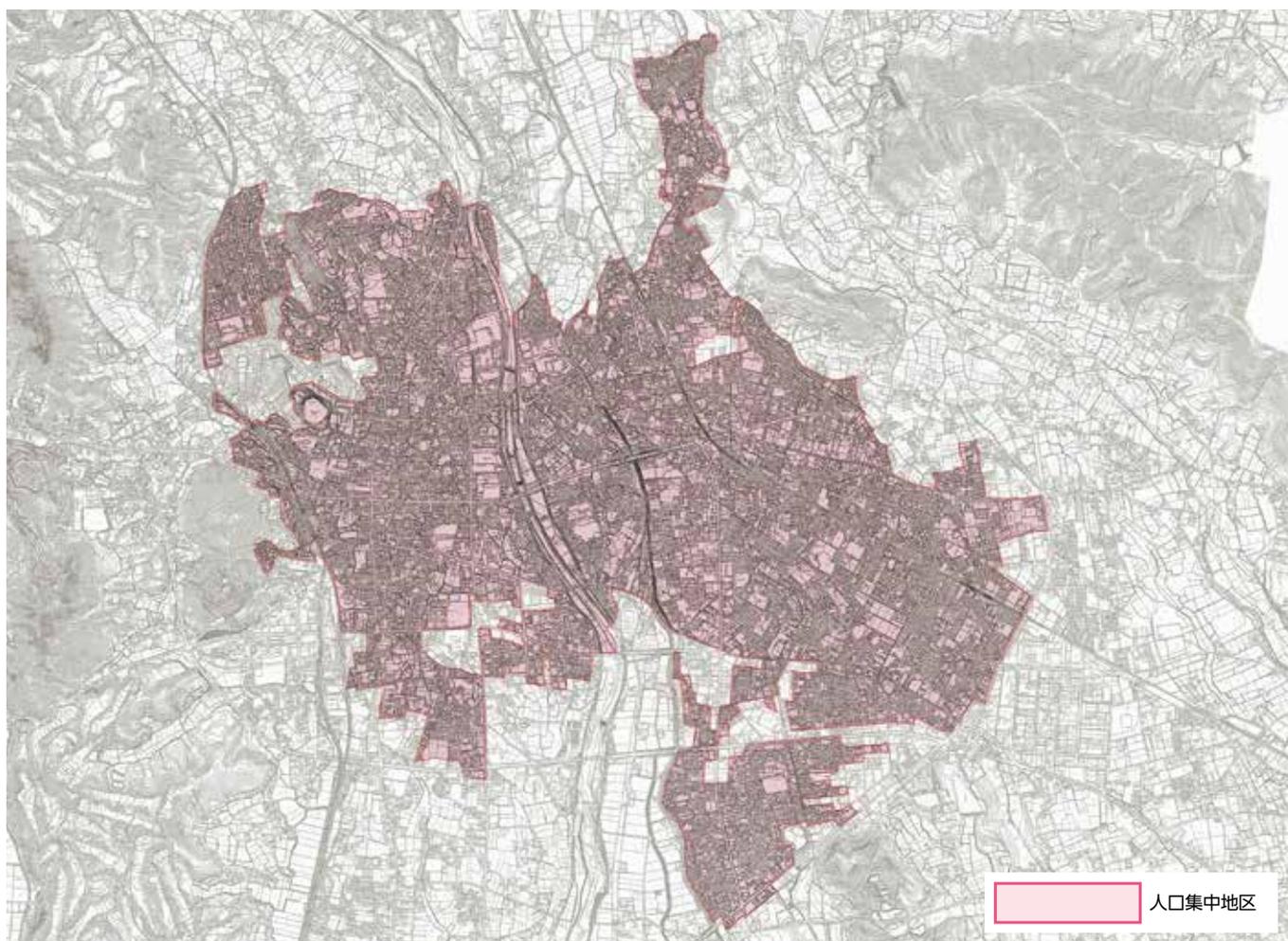
資料：国勢調査





H27 国勢調査による人口集中地区

※人口集中地区とは、人口密度が1kmあたり4,000人以上の基本単位区が互いに隣接して、人口が5,000人以上となる地区のこと。
英語によるDensely Inhabited Districtを略して「DID」とも呼ばれる。



人口集中地区の推移

年次	面積 (km ²)	人口 (人)	人口密度 (人/km ²)	行政区域との比較		年次	面積 (km ²)	人口 (人)	人口密度 (人/km ²)	行政区域との比較	
				面積 (%)	人口 (%)					面積 (%)	人口 (%)
昭和35年	3.20	28,488	8,903.0	0.65	31.0	平成 2年	6.70	31,892	4,760.0	1.37	31.5
昭和40年	2.80	27,705	9,895.0	0.57	30.8	平成 7年	7.11	34,804	4,895.1	1.45	33.5
昭和45年	3.30	26,331	7,979.0	0.67	29.5	平成12年	7.75	38,531	4,971.7	1.58	36.8
昭和50年	3.70	25,366	6,855.7	0.76	27.3	平成17年	7.90	39,451	4,993.8	1.61	37.9
昭和55年	5.70	29,320	5,143.9	1.16	30.5	平成22年	8.40	41,377	4,925.8	1.71	40.4
昭和60年	5.80	29,151	5,026.0	1.18	29.5	平成27年	8.17	39,220	4,800.5	1.67	39.9

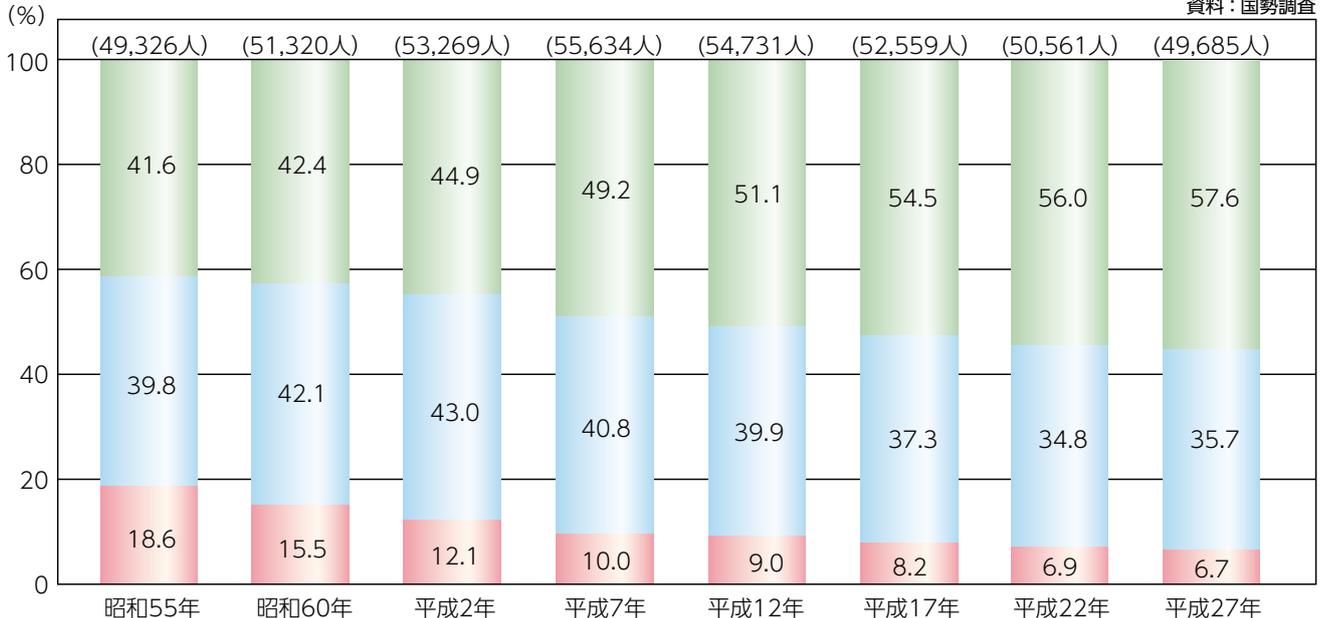
2

産業

本市の就業人口は、活発な産業経済活動により着実に増加してきました。その構成を見ると、第1次産業が大幅に減少する一方、第3次産業が大きく飛躍しています。

産業別就業者数の構成割合の推移

資料：国勢調査



※統計は分類不能の産業を含む



3

土地利用

本市では、農林業の振興を図りつつ、新たな産業基盤づくりや良好な宅地の供給、市民生活に必要な福祉、文化施設の整備を推進してきました。このため、土地利用は、森林や農地から住宅地、工業・業務用地へ緩やかに転換が進んでいます。

また、交通網の整備により、県内や首都圏における地

理的優位性が一層高まり、県都機能の一翼を担うことも可能となります。

今後は、自然との共生を基本とし、森林や農地の多面的な機能の重要性も認識しながら、長期的な土地需要を見極め、市民生活の基盤であり、限られた財産である土地の総合的かつ計画的な利用に努めていきます。



【第1節 上位計画】

今日の都市問題は、経済社会の複雑な要素が絡み合っているため、この解決のための都市行政に関する法律体系はきめ細かく、かつ、非常に広範囲のものとなっています。

これらを総合的な観点から有機的に結びつけるものが、上位計画と呼ばれる各種の計画です。都市計画は、上位計画との整合性を確保し、他の分野の行政との調整を図らなければなりません。

この上位計画に相当するものが、国土形成計画、国土利用計画、土地利用基本計画及び首都圏整備計画などです。

1

国土利用計画

国土利用計画及び土地利用基本計画は、国土利用計画法(昭和49年法律第92号)に基づいた土地利用計画です。この法律は、昭和40年代の土地の投機的取引の増大や地価の高騰による土地利用の混乱を解決し、総合的かつ計画的な国土の利用を図ることを目的として制定されました。

国土利用計画は、全国計画、県計画、市町村計画の3段階から成り立っており、全国計画については昭和51年5月に閣議決定され、現在は第5次計画により国土利用行政の基本方向が明らかにされています。

2

栃木県土地利用基本計画

土地利用基本計画は、国土利用計画(全国計画及び県計画)を基本として、国土利用計画法第9条の規定に基づき、知事が策定するもので、都市計画法、農業振興地域の整備に関する法律、自然公園法等に基づく諸計画に対する上位計画として行政内部の総合調整機能を果たすとともに、土地取引については直接的に、開発行為については間接的に規制の基準としての役割を果たすものです。

栃木県の土地利用基本計画は、昭和50年に策定されて以来、必要に応じて随時、変更されてきました。この基本計画の内容は、栃木県の区域について都市地域、農業地域、森林地域、自然公園地域及び自然保全地域の5地域に区分された計画図と土地利用の調整等に関する事項を内容とする計画書から構成されています。

■5地域区分の指定状況

区分	面積 (ha)		細区分	参考
	面積 (ha)	割合 (%)		
都市地域	413,344	64.5	市街化区域 市街化区域調整区域 用途地域 その他の都市地域	都市計画区域
	285,924			
農業地域	285,924	44.6	農用地区域 その他の農業地域	農業振興地域
	348,373			
森林地域	348,373	54.4	保安林 その他の森林地域	森林計画区域
	133,443			
自然公園地域	133,443	20.8	特別地域 普通地域	国(県)立公園区域
	5,281			
自然保全地域	5,281	0.8	原生自然環境保全 地域 特別地域 普通地域	国(県)自然環境保 全地域
	1,186,365			
5地域計	1,186,365	185.1		
	2,672			
白地地域	2,672	0.4		
	640,809			
県土面積	640,809	100		

(平成30年3月31日現在 栃木県土地利用基本計画)
※5地域計の面積は、各地域に重複があるため県土面積より大きくなっている。

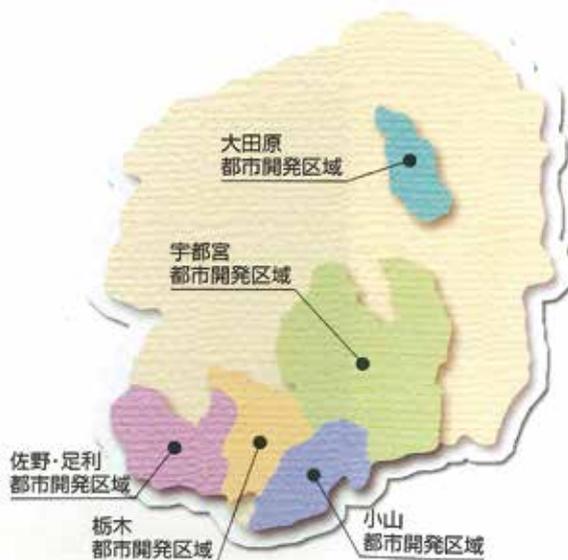
3

首都圏整備計画

首都圏整備計画は、首都圏への産業や人口の過度の集中を防ぐとともに、交通施設、住宅等の重要な施設の整備を促進することを目的として、昭和31年に制定された首都圏整備法に基づいて定められた総合計画です。

この計画は、東京の都心を中心として半径100kmの範囲を首都圏とし、東京都を中心とした既成市街地、その周辺の近郊整備地帯、さらにその外側の都市開発区域を対象としています。

栃木県では、宇都宮地区、小山地区、佐野・足利地区、栃木地区、大田原地区が都市開発区域の指定を受けています。宇都宮地区に鹿沼市の一部が該当します。



【第2節 鹿沼市都市計画マスタープラン】

本計画は、都市計画法第18条の2に規定されている「市の都市計画に関する基本的な方針」に相当するものであり、都市計画の総合的なマスタープランとして、平成22年3月に策定し、平成31(2019)年4月に一部改定しました。マスタープランは、全体構想と地域別構想により構成されます。

全体構想

— 都市づくりのテーマ —

～ 未来のかめまへ、わたしたちからの贈り物 ～
 “自然と都市が織りなす緑と活力あふれるまち”

都市づくりの目標

* 人に優しく温かみのあるまちづくり

⇒「どこでも、だれもが、自由に、使いやすく、安全な」というユニバーサルデザインの考え方を踏まえたまちづくり。

⇒バス・鉄道などの公共交通が利用しやすく、人にも環境にも配慮したやさしいまちづくり。

⇒中心市街地や生活・交流心、地域生活拠点、工業系・流通系市街地などの主要な拠点が相互に連携し、また、周辺都市とも広域に連携した「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」の実現に向けたまちづくり。

* 豊かな自然と地域文化を大切にするまちづくり

⇒豊かな自然環境、歴史・文化的資源、風土を尊重し、これらを大切にするまちづくり。

* 活力ある産業を守り、創造するまちづくり

⇒農業、林業、商業、工業などの土地利用を支え、活力ある産業を守り・創造していくまちづくり。

* 市民、市及び議会の協働のまちづくり

⇒市民が主役となり、市民、市及び議会が一体となって取り組む協働のまちづくり。

将来都市構造の設定

● これからの都市づくりに関する基本的な考え方

将来都市構造とは、都市づくりのテーマ・目標を踏まえ、将来の本市の骨格を示すものです。ここでは、都市構造を構成する要素である、「拠点・心」「連携軸」「自然的要素」の役割や位置づけを明確に示します。

まず、基本的な考え方を整理するため、地形的特性から、本市を「市街地ゾーン」「田園・集落ゾーン」「森林・自然ゾーン」の3つのゾーンと、それぞれのゾーン間を連絡する都市内連携や周辺都市との広域連携を図る「連携軸」とに分けて考えます。

1. 市街地ゾーン……………

本市でも人口減少・超高齢社会という社会現象は、今後も急速に進展すると予想されます。このような社会現象に対応するまちづくりを進めていくために、コンパクトシティの形成に取り組んでいきます。

本市におけるコンパクトシティは、拠点と位置付けた、中心市街地、生活・交流心、地域生活拠点、工業系・流通系市街地それぞれをコンパクトにまとめ、拠点間を道路や公共交通などによって結び、相互の連携交流を図る都市構造とします。(コンパクトシティ・プラス・ネットワーク)

具体的に、「中心市街地」には、行政、商業、交通、教育・文化、医療・福祉、情報発信など都市に必要な機能の集積誘導を図ります。また、公共交通の利便性を向上させるとともに、安全・安心な歩行者空間を確保します。「生活・交流心」には、日常的に必要な業務施設や生活関連施設の誘導を図るとともに、観光産業の推進や観光案内機能を強化します。「地域生活拠点」には、日常生活のなかで必要な生活関連施設を誘導し、良好な居住環境の形成を図ります。「工業系・流通系市街地」には、既存の工業団地及び、新たにさつきロード周辺地域に活力ある産業団地の形成を図ります。

それぞれの拠点を結ぶ「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」が形成できれば、日常生活に必要な用事は移動距離の少ない近所で済ませることができます。近所で用事が足りずに中心市街地に行く時は、自家用車だけでなく、バス・鉄道などの公共交通が利用しやすくなり、中心市街地内では、歩行者・自転車空間が確保され、安全に安心して移動できるようになります。

以上のことから、人口減少・超高齢社会に対応した快適な生活環境となり、かめまに住みたくなる、かめまに住み続けたいと思えるようなまちになると考えます。

次に、基本的な考え方に基づいた都市構造図を次ページに示します。

2. 田園・集落ゾーン……………

本市は市街地を取り囲むように田園が広がっており、この田園は身近な自然環境として、田園特有の落ち着いたのあるのどかな景観をもたらしています。また、本市はもとより首都圏の食を支える生産基盤であり、さらに雨水の貯留機能などの防災空間としての役割も担っているため、保全を図るとともに、集落における住環境・コミュニティを維持します。

3. 森林・自然ゾーン……………

本市は黒川や思川、大芦川などの清流や前日光県立自然公園などの緑など、豊かな自然を有しています。また、平成19年に行った「都市づくりに関わる市民意識調査」によると、本市の好きなところとして、「自然が豊か」との回答が最も多い結果となりました。自然の豊かさは長い年月を要してつくられたものであり、その豊かな自然を守り、またはその豊かな自然から人が学ぶ機会を得るために、「森林・自然ゾーン」を本市の資産として保全・活用を図ります。

4. 連携軸……………

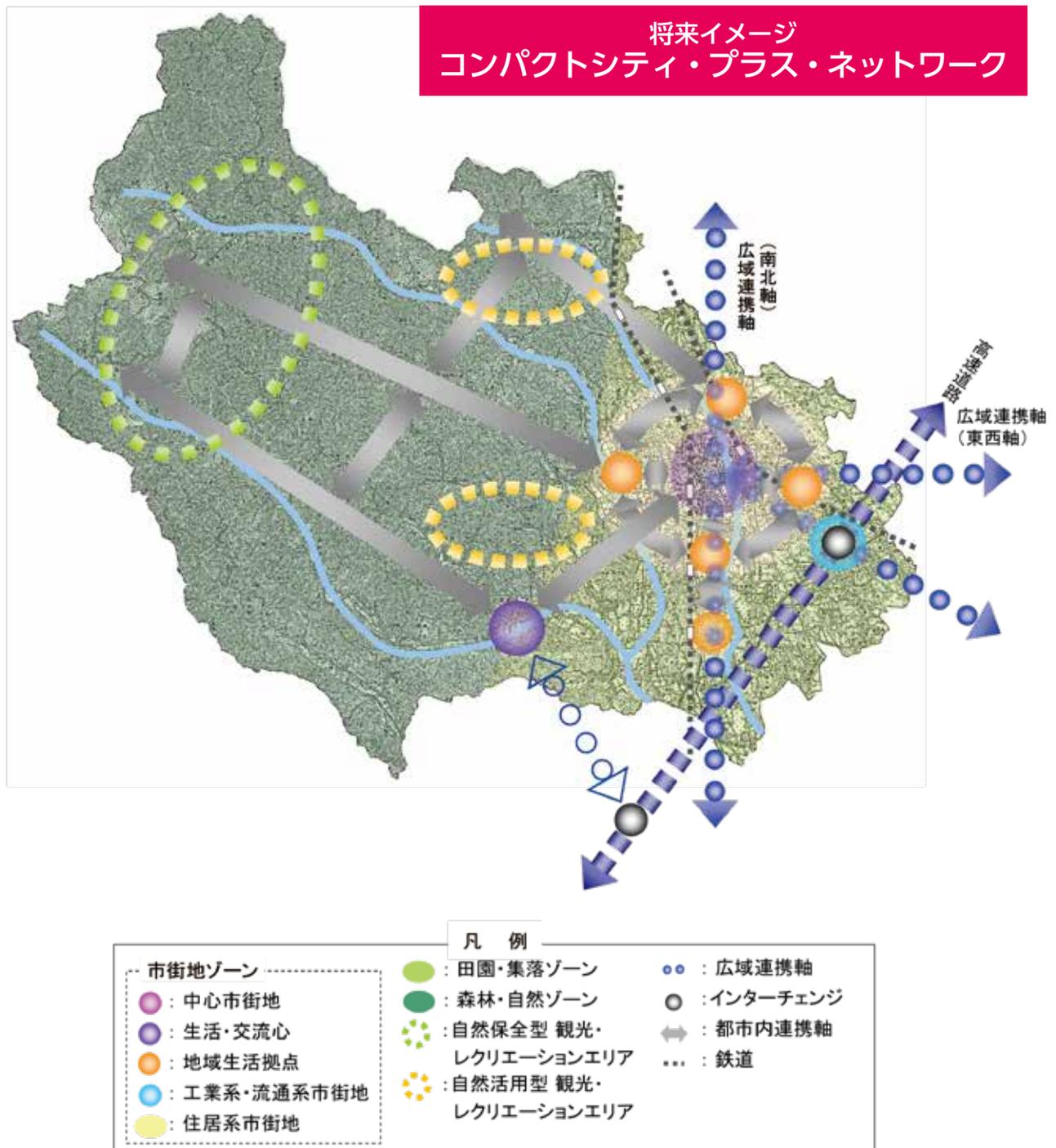
各ゾーンを、道路やリーバスなどの公共交通の「都市内連携軸」により連絡し、ゾーンごとにそれぞれが役割を分担しながら連携を強めることで、「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」を形成し、豊かな自然環境と快適な生活環境が共生したまちとなります。

また、道路や鉄道、民間路線バスなどの公共交通の「広域連携軸」により周辺都市との広域連携を図っていくことで、本市と周辺都市が相互に活力を生み出し、共存・共栄を図るものとします。

将来フレーム

「ひと・まち・しごと創生 鹿沼市総合戦略」における人口ビジョンでは、2025年の人口を92,469人、2030年の人口を89,085人と見込んでおり、将来の人口減少を見据えながら、計画を改定するものとします。

中心市街地及び住居系市街地では、既存ストックを有効活用し、現在の市街地規模を維持していくとともに、人口減少・超高齢社会に対応し、持続可能な都市づくりを進めていくために、環境負荷の低減や周辺の自然環境の保全、低・未利用地の有効活用などを図り、無秩序な市街地の拡大を抑え、コンパクトシティの形成を目指すこととします。対して、工業系・流通系市街地では、大規模工場などの立地需要に対応するために市街地規模の拡大を図ります。



将来都市構造図

地域別構想

都市の将来像や全体構想を基本として、地域の特性や課題に応じ、地域の声を反映した、地域別のまちづくりの方針を示します。

地域区分の設定

地域区分の設定にあたり、次の点を考慮しました。下図に6つの地域区分を示します。



地域区分の設定において考慮したポイント

- ☆小学校や中学校、コミュニティセンターといった地域コミュニティを構成する施設の分布状況
- ☆道路による地区相互の結びつき
- ☆都市計画区域の状況

(1) 中心市街地

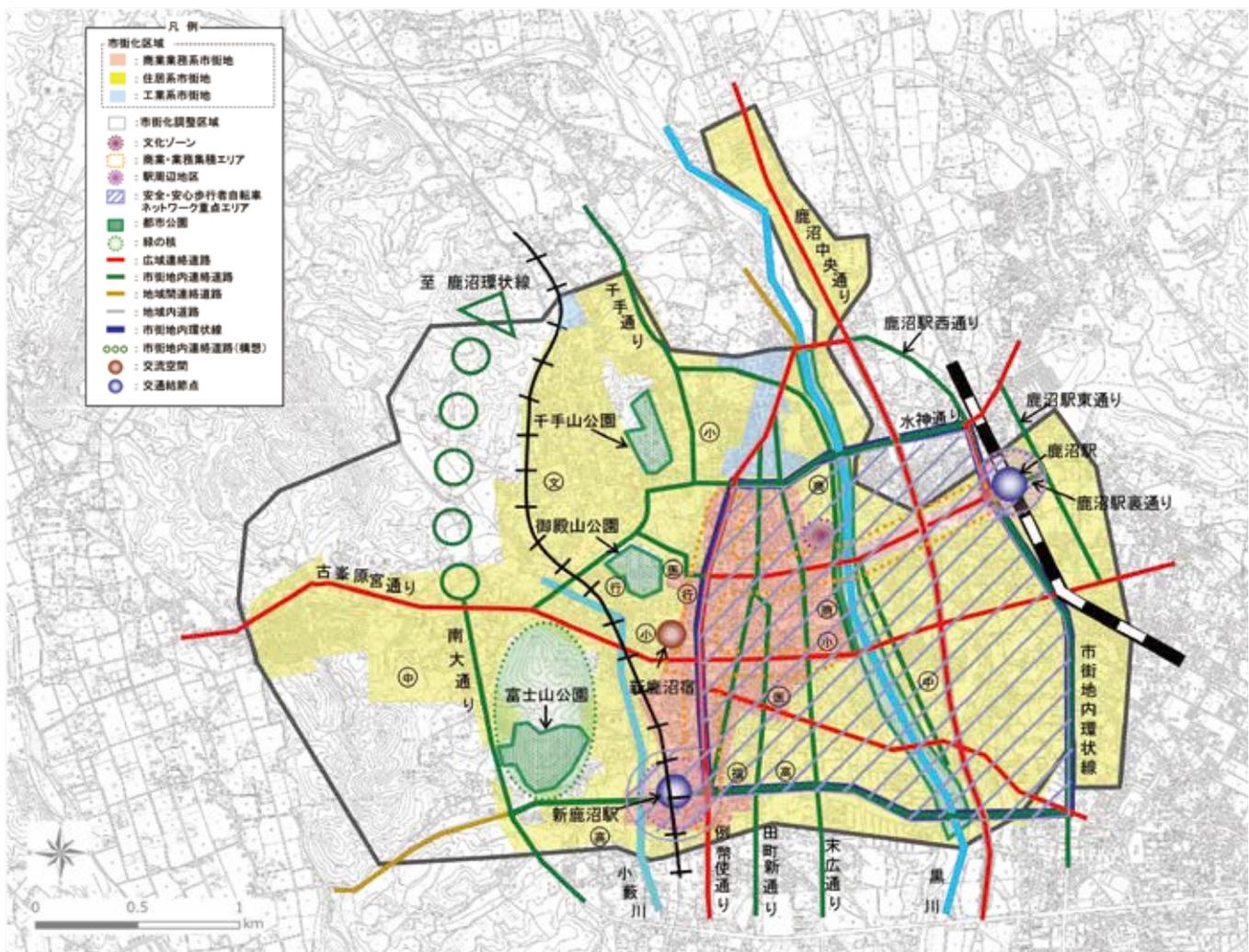
まちづくりのテーマ・目標

まちづくりのテーマ

人と人がふれあい、
「にぎわい」「歴史」「魅力」を感じるまちづくり

まちづくりの目標

- 賑わいと利便性に満ちた中心市街地の形成を図ることにより、まちなか居住の推進を目指します。
- 都市機能の集積を促進し、賑わいのある商業・業務空間の形成を目指します。
- 地域資源や社会資本等の既存ストックを積極的に活用し、市域内外の交流拠点の形成を図り、持続可能なまちづくりを目指します。
- 歩行者・自転車空間の確保と公共交通の利便性の向上により、暮らしやすいまちづくりを目指します。



(2) 菊沢地域

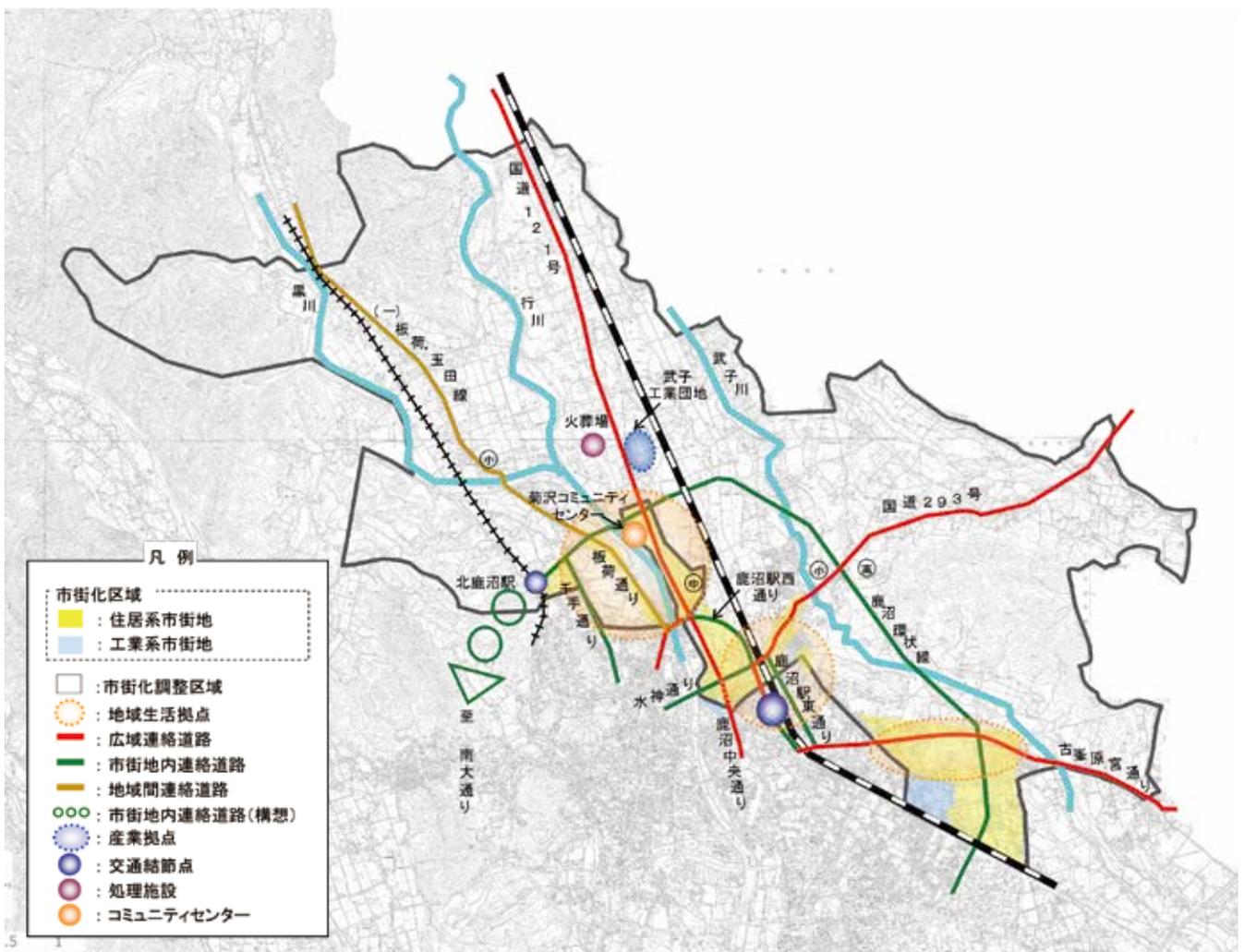
まちづくりのテーマ・目標

まちづくりのテーマ

恵まれた環境による活力を生み出すまちづくり

まちづくりの目標

- 周辺都市との連携交流を図る生活拠点の形成を目指します。
- 生活利便施設の充実や公共交通の利便性の向上により、暮らしやすいまちづくりを目指します。
- 清流を守り、環境に配慮した緑豊かな居住空間の形成を目指します。



(3) 東部台・北犬飼地域

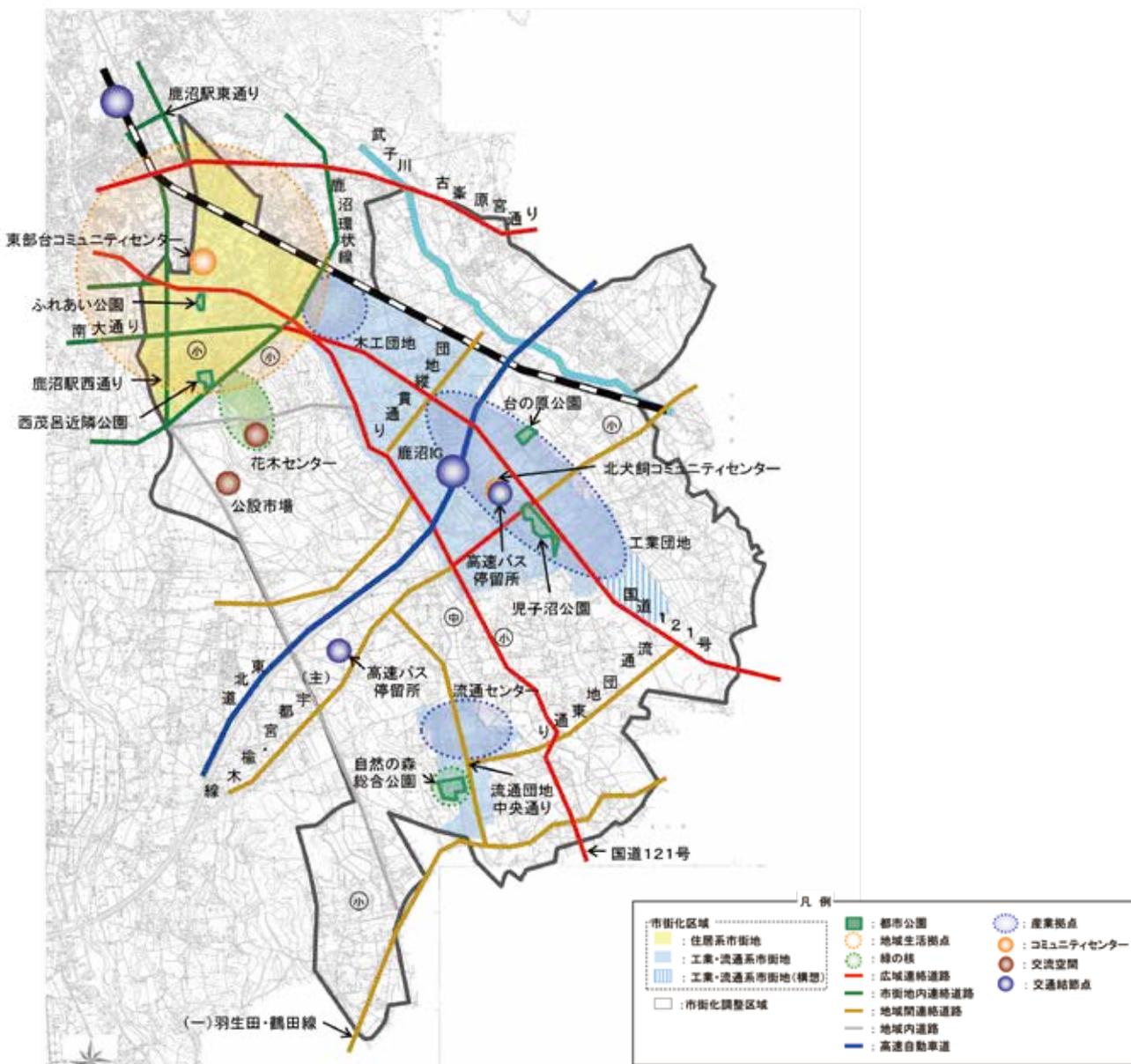
まちづくりのテーマ・目標

まちづくりのテーマ

快適な居住空間と活力ある産業を創造するまちづくり

まちづくりの目標

- 鹿沼インターチェンジ周辺の高速交通を活かした活力のある工業系・流通系市街地の形成を目指します。
- 生活利便施設の充実や公共交通の利便性の向上により、暮らしやすいまちづくりを目指します。
- 環境や防災に配慮した安全・安心な居住空間の形成を目指します。



(4) 押原地域

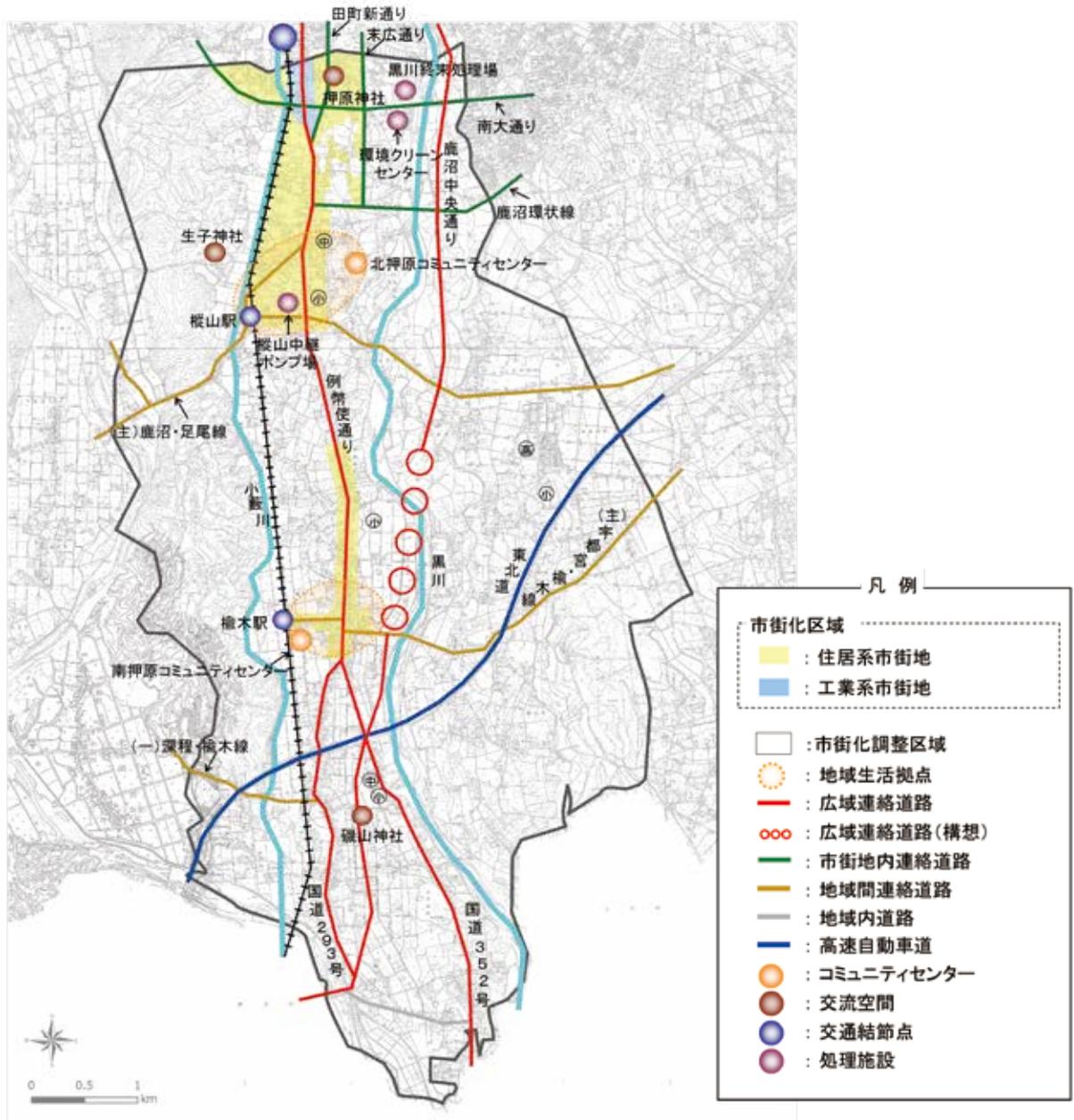
まちづくりのテーマ・目標

まちづくりのテーマ

地域の歴史や文化を大切にしたい住みよいまちづくり

まちづくりの目標

- 例幣使通り沿道、縦山駅、楡木駅を中心に地域の生活拠点の形成を目指します。
- 生活利便施設の充実や公共交通の利便性の向上により、暮らしやすいまちづくりを目指します。
- 歴史や文化を活かしたまちづくりを目指します。



(5) 栗野地域

まちづくりのテーマ・目標

まちづくりのテーマ

豊かな自然の中で人が行き交うまちづくり

まちづくりの目標

- 豊かな自然環境を活かし、周辺都市との連携による交流拠点の形成を目指します。
- 自然環境と居住環境とが共生したまちづくりを目指します。
- 生活利便施設の充実や公共交通の利便性の向上により、暮らしやすいまちづくりを目指します。



(6) 西北部地域

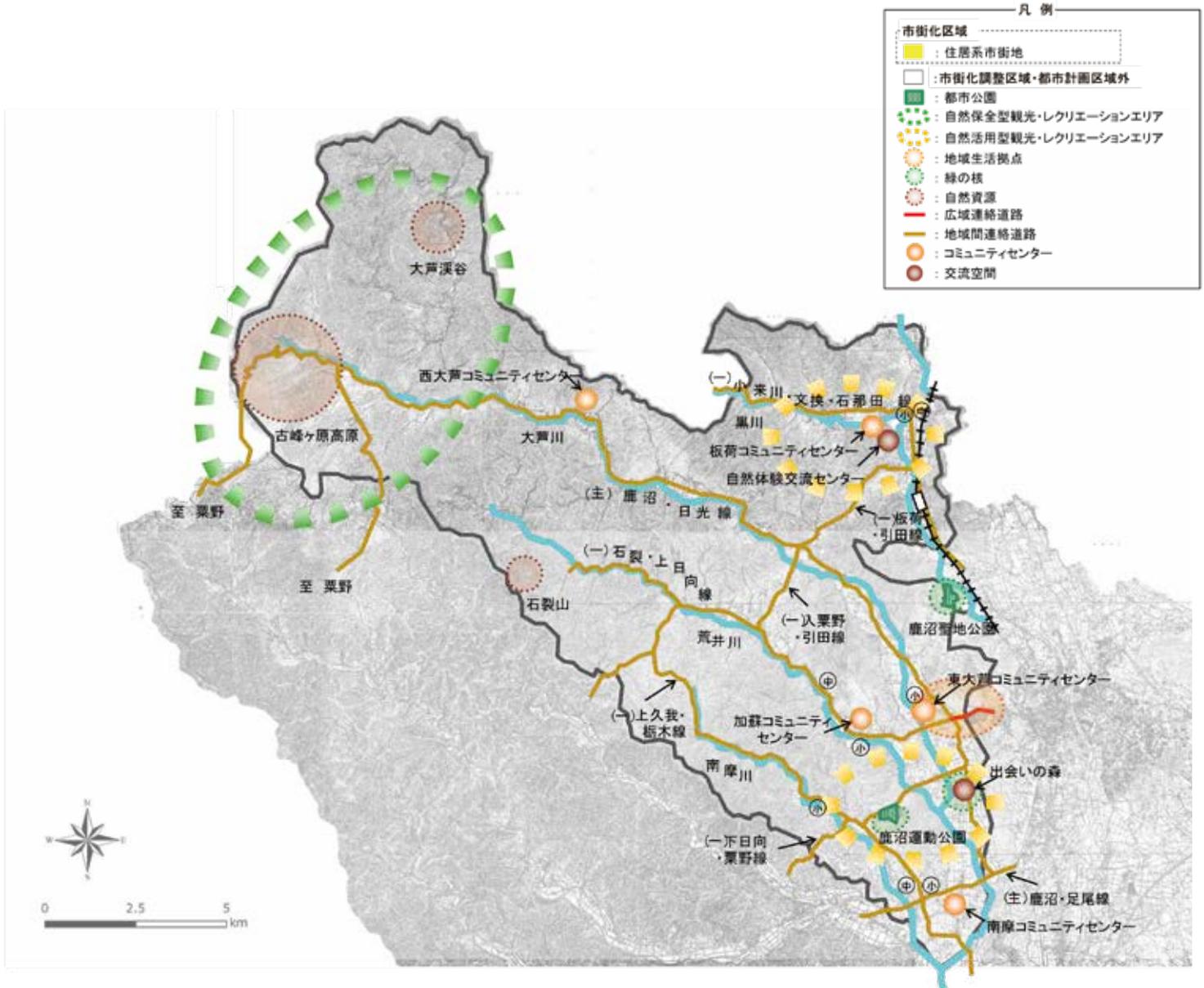
まちづくりのテーマ・目標

まちづくりのテーマ

清流や豊かな自然と共生するまちづくり

まちづくりの目標

- 豊かな自然環境を大切に集落コミュニティの形成を目指します。
- 公共交通の利便性の向上と自然環境に恵まれた暮らしやすいまちづくりを目指します。
- 森林や清流を守り育てるまちづくりを目指します。



【第3節 都市計画制度の概要】

1. 都市計画法の基本理念

都市計画法には、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るため、都市計画の内容及びその決定手続き、都市計画制限、都市計画事業、その他都市計画に関し必要な事項が定められています。

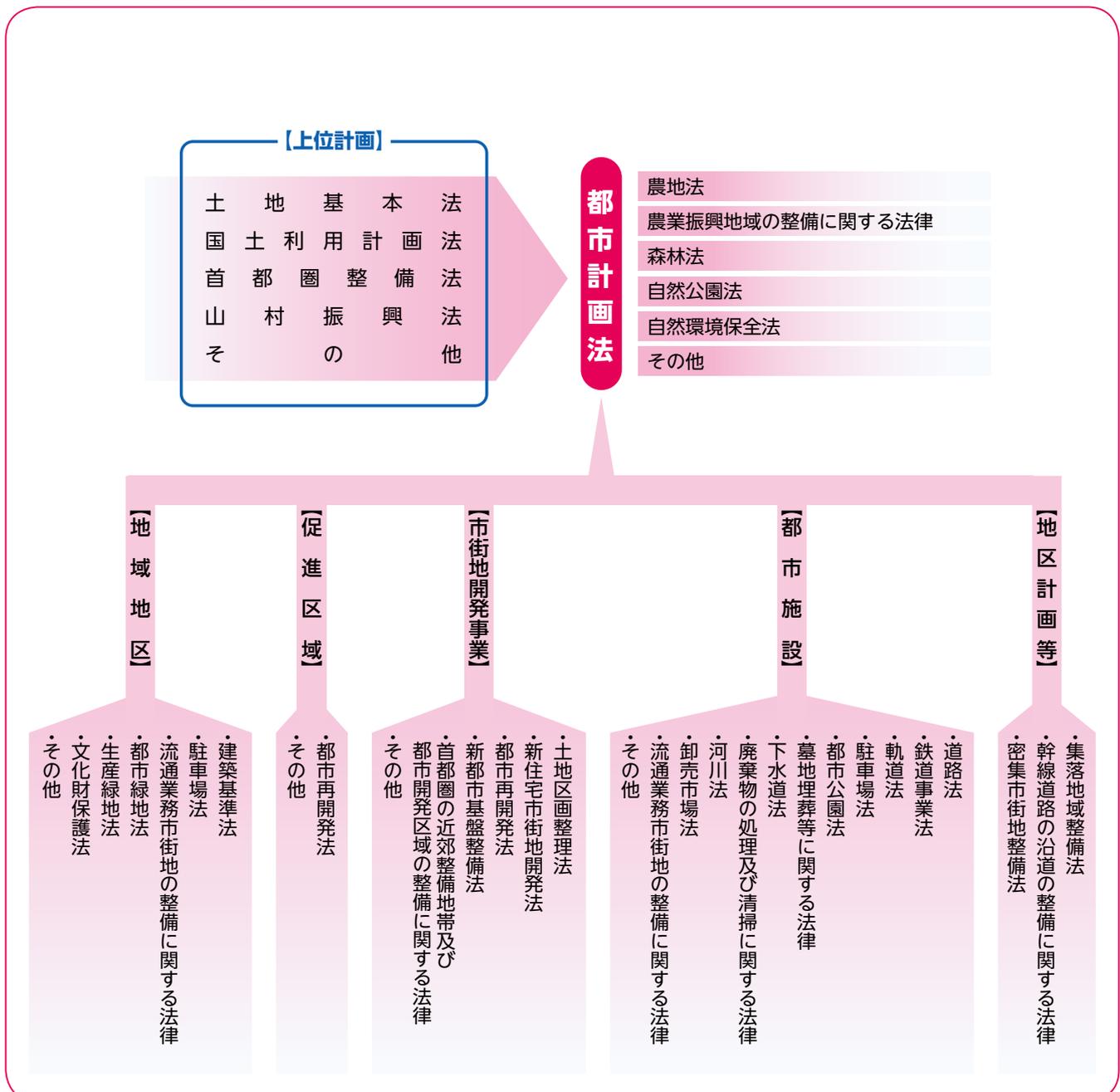
そして、同法第4条において都市計画とは、「都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する計画」と定義されています。

また、都市計画の基本理念として、第一に都市は市民

生活の場であるとともに経済活動の場でもあることから、都市計画の目標は、「健康で文化的な都市生活と機能的な都市活動を確保すること」であるとされ、第二にこの目標達成のためには、土地利用を個人の自由意志に委ねることなく、「適正な制限のもとに土地の合理的な利用が図られるべきである」とされています。

さらに、このような理念に基づいて都市計画を定めるにあたっては、「農林漁業との健全な調和を図る」とこととされています。

■都市計画法関係法令体系



2. 都市計画制度の概要

都市計画区域の指定

一体の都市として総合的に整備、開発及び保全すべき区域

都市計画の決定

国土計画等に適合するとともに、当該都市の特質を考慮してその健全な発展と秩序ある整備を図るため、必要なものを一体的・総合的に決定

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)

市町村の都市計画に関する基本的な方針
(鹿沼市都市計画マスタープラン)

線引き都市計画区域

市街化区域・市街化調整区域

土地利用に関する計画

都市施設の整備に関する計画

市街地開発事業に関する計画

地区計画等

非線引き都市計画区域

都市計画制限

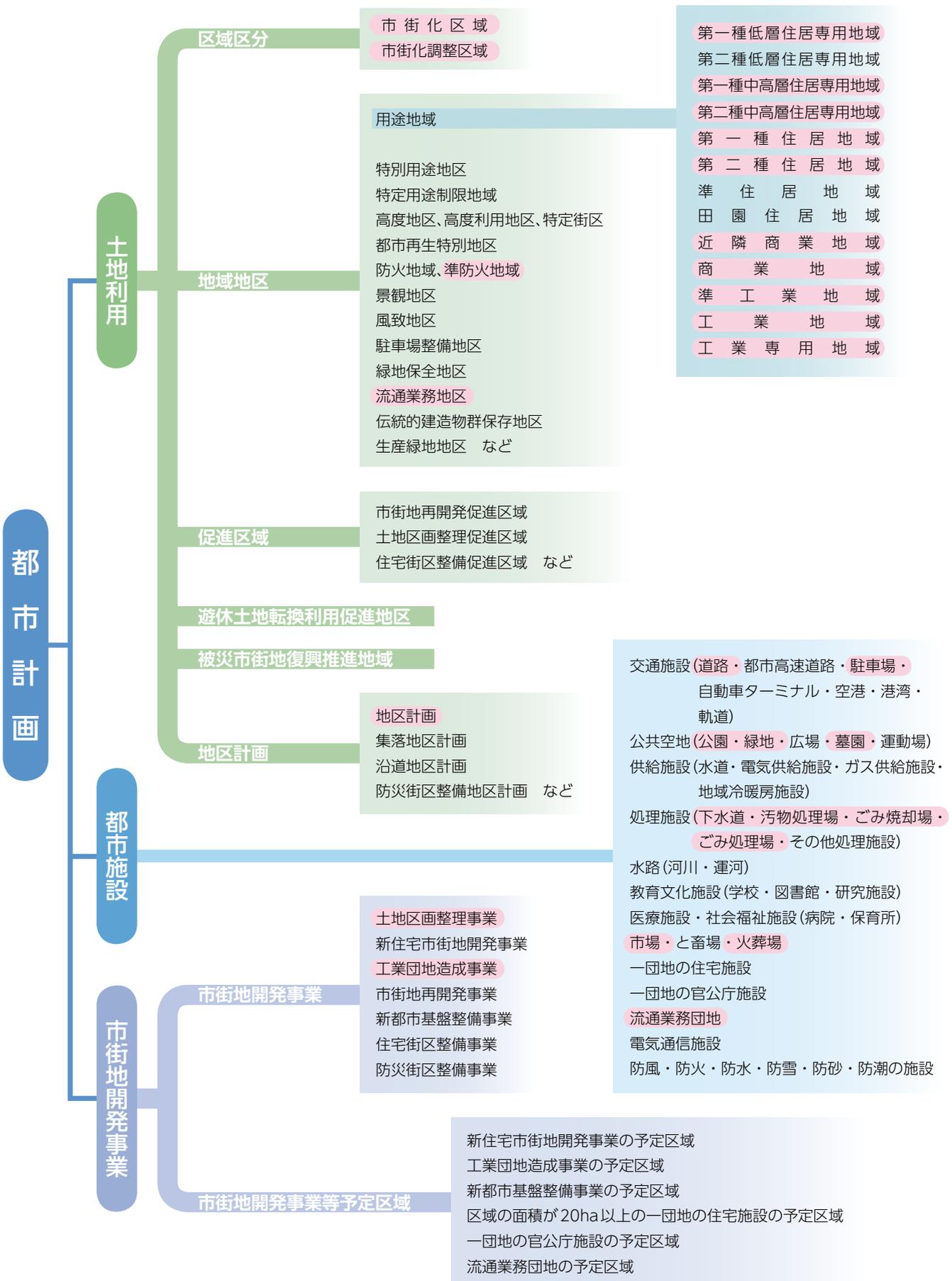
- 開発行為について開発許可が必要(市街化区域、非線引き都市計画区域においては、一定規模以上)
- 地域地区や都市施設・市街地開発事業の区域等において必要な建築等の制限
- 地区計画等の区域においては届出・勧告

都市計画事業の実施

(都市施設の整備・市街地開発事業の実施)

- 施行者
市町村・都道府県・国の機関等
- 土地収用法の特例
事業認可等をもって収用事業認定に代える

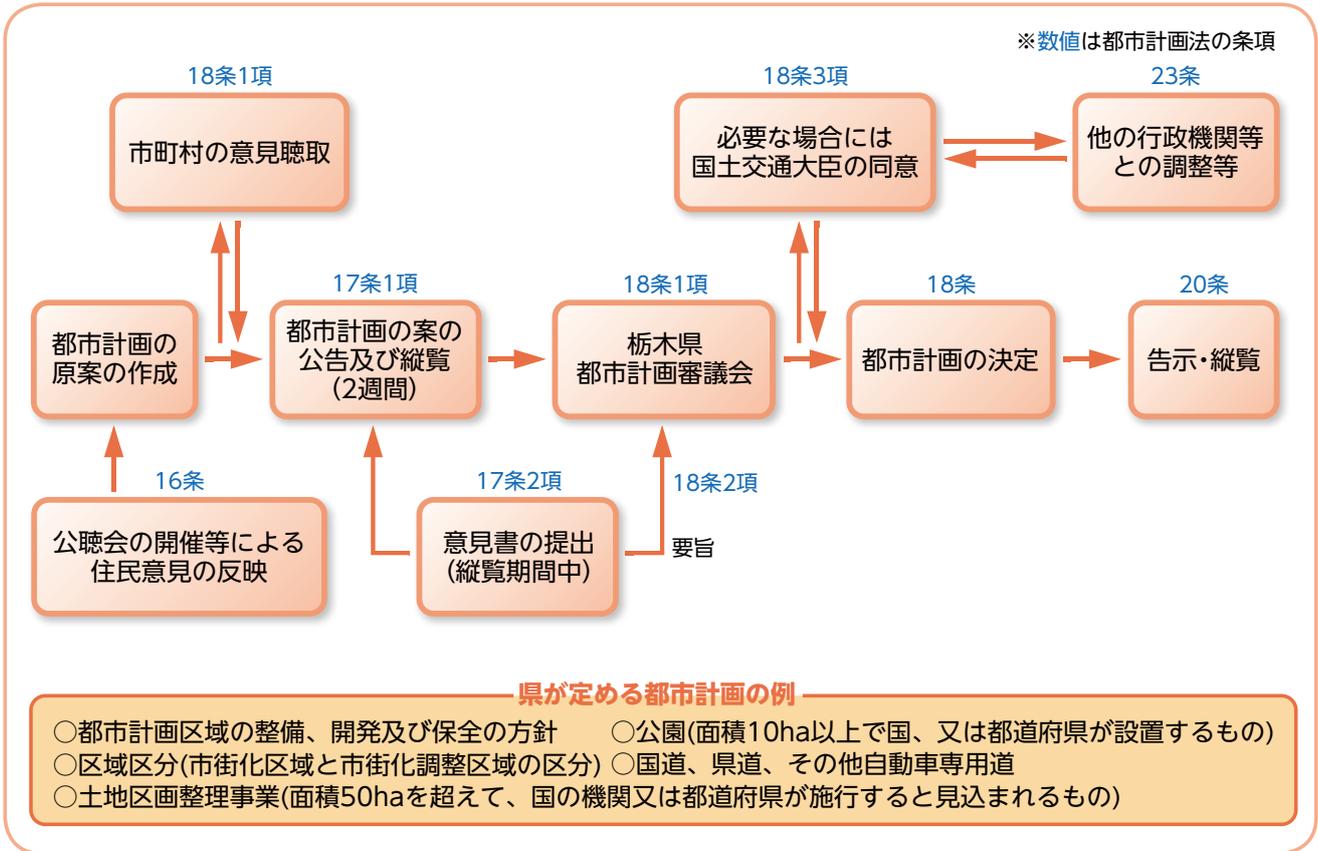
■都市計画法による都市計画一覧



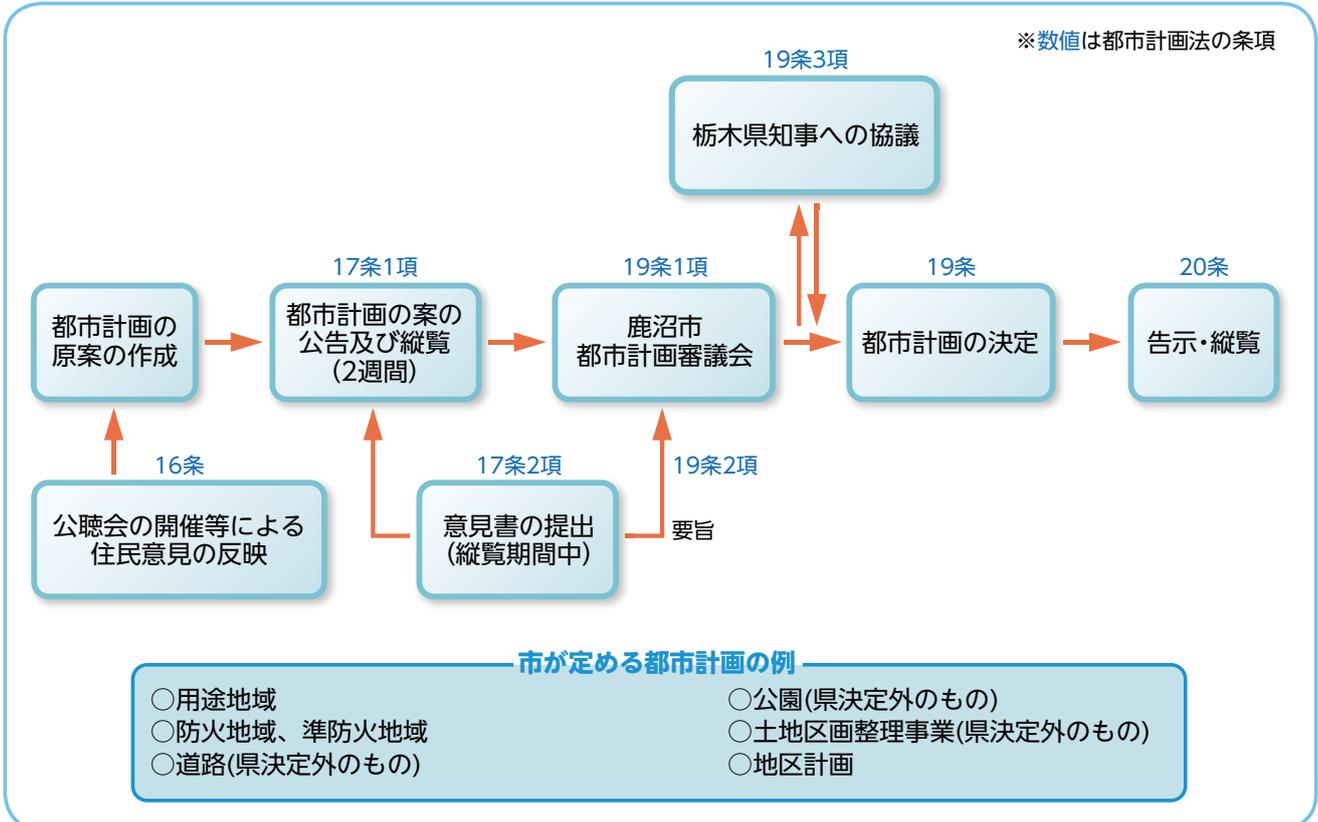
注) は平成31(2019)年4月現在鹿沼市において定められているものを示す。

3. 都市計画決定の手続き

■ 県が定める都市計画決定の手続き



■ 市が定める都市計画決定の手続き



【第4節 都市計画区域】

土地利用の状況及び見通し、地形等の自然的条件、通勤、通学等の日常生活圏、主要な交通施設の設置の状況、社会的、経済的な区域の一体性等から総合的に判断し、現在及び将来の都市活動に必要な土地や施設が相当程度その中で充足できる範囲を、実質上一体の都市として整備、開発及び保全するため、都市計画区域を指定しています。

本市では、昭和10年に鹿沼町、菊沢村、北押原村の全域及び北犬飼村の一部が鹿沼都市計画区域として指定されました。その後、近隣9村が鹿沼市に合併され、昭和39年に都市計画区域を拡大しました。

平成18年の栗野町との合併により、現在、市内には二つの都市計画区域が併存しています。

昭和45年に指定された宇都宮都市計画区域は、宇都宮市を中心とした3市4町で構成された広域の都市計画区域であり、市街化区域と市街化調整区域の区分がなされている、いわゆる「線引き都市計画区域」です。

もう一つの栗野都市計画区域は単独の都市計画区域であり、市街化区域と市街化調整区域の区分のない、いわゆる「非線引き都市計画区域」として昭和50年に指定されました。

県では、都市計画区域ごとに「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）を決定し、都市計画の目標、区域区分（線引き）の決定の有無、土地利用、都市施設及び市街地開発事業に関する都市計画の決定の方針を定めています。

本市の都市計画区域は、行政区域49,064haの約32%にあたる15,887haが指定されており、平成31（2019）年4月現在、市全体人口95,863人（推計人口）の約89%にあたる8万5千人が都市計画区域内に居住しています。



■旧都市計画法による都市計画区域

都市計画区域名	都市計画区域面積	指定年月日
鹿沼都市計画区域	5,984ha	昭和10年10月4日
//	11,196ha	昭和39年3月27日

■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名	区域区分の決定	決定年月日
宇都宮都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針	有	平成28年3月29日
栗野都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針	無	平成28年3月29日

都市計画区域名	都市計画区域面積	都市計画区域に含まれる土地の区域	指定年月日
宇都宮都市計画区域	11,196ha ※鹿沼市域内における面積	鹿沼地区、菊沢地区、東大芦地区の一部（酒野谷、下日向、上日向、深岩、笹原田）、東部台地区、北犬飼地区、北押原地区、南押原地区	昭和45年8月4日
栗野都市計画区域	4,691ha	栗野地区の一部（口栗野、柏木）、粕尾地区の一部（下粕尾、中粕尾のうち布施谷、森）、清洲地区	昭和50年7月1日



【第5節 市街化区域及び市街化調整区域】

都市計画法では、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るために、都市計画区域を「市街化区域」と「市街化調整区域」に区分することができます。（いわゆる線引き制度）

市街化区域は、すで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、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。市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画は、昭和43年の新しい都市計画法の制定により新たに設けられた制度で、県が定める都市計画の一つであり、県内では、昭和45年に22市町がこの線引きを定め、その後の各市町の都市化の動向等にあわせ、見直しを行っています。

決定(変更)年月日	都市計画区域(ha)	市街化区域(ha)	市街化調整区域(ha)	適用	
S45.10.1	当初決定	11,196	1,924	9,272	
S49.12.20	中間変更	11,196	2,002	9,194	流通業務団地78ha
S59.6.1	第2回見直し	11,196	1,985	9,211	坂田山33ha、千手山△10ha、富士山・小藪山△40ha
H2.9.11	第3回見直し	11,196	1,967	9,229	深津2ha、上殿△20ha
H9.5.15	第4回見直し	11,196	1,968	9,228	上殿1ha
H16.4.30	第5回見直し	11,196	1,968	9,228	市内での変更箇所なし
H23.11.1	第6回見直し	11,196	1,968	9,228	市内での変更箇所なし
H28.3.29	第7回見直し	11,196	1,968	9,228	市内での変更箇所なし

【第6節 地域地区】

地域地区は、都市における土地利用に計画性を与えて、適正な制限のもとに、土地の合理的な利用を図るために定める都市計画で、用途地域を中心にその他の地域地区を適切に組み合わせ、あわせて建築物の用途、形態などに関する規制を適切に行い、都市活動の機能性、安全性、利便性及び快適性などの増進を図ることを目的としています。

1. 用途地域

用途地域は、地域地区の中で基本となるもので、都市における建築物用途の純化と土地の高度利用の促進を図るため、建築物の用途、形態などについて適正なルールを定めて、良好な都市環境をつくらうとするものです。

本市では、旧都市計画法に基づき、昭和24年に指定されたのが最初で、昭和47年には新都市計画法に基づき指定し、平成4年の都市計画法及び建築基準法の改正

により、住環境の保護、市街地形態の多様化への対応を目的として、平成8年には、新用途地域へ指定替えを行いました。

また、平成30年4月1日の都市計画法の改正により「田園住居地域」が新たに追加されました。(本市における指定はありません。)

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や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、ホテルなどが建てられます。

第二種住居地域

主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、パチンコ屋、カラオケボックスなどが建てられます。

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い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な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。住宅や小規模な工場も建てられます。

準工業地域

主に軽工業の工場等の環境悪化の恐れのない工業の業務の利便を図る地域です。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

主に工業の業務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

専ら工業の業務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。



現在の用途地域

宇都宮都市計画用途地域

平成19年1月23日現在

種類	面積 (ha)	容積率 (%)	建ぺい率 (%)	建築物の高さの限度 (m)
第一種低層住居専用地域	17.3 67.5 67.7	50 60 80	30 40 50	10 10 10
小計	152.5			
第一種中高層住居専用地域	86.9	200	60	—
第二種中高層住居専用地域	190.9	200	60	—
第一種住居地域	630.2	200	60	—
第二種住居地域	63.3	200	60	—
近隣商業地域	53.5	200	80	—
商業地域	46.0	400	80	—
準工業地域	293.4	200	60	—
工業地域	132.1	200	60	—
工業専用地域	319.2	200	60	—
小計	1968.0			

栗野都市計画用途地域

平成15年1月10日現在

種類	面積 (ha)	容積率 (%)	建ぺい率 (%)	建築物の高さの限度 (m)
第一種低層住居専用地域	5.0	80	50	10
第一種住居地域	41.0	200	60	—
近隣商業地域	4.0	200	80	—
工業専用地域	61.5	200	60	—
小計	111.5			

旧用途地域の変遷

宇都宮都市計画用途地域

単位: ha

決定(変更)年月日	第一種住居専用地域				第二種住居専用地域	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	計
	30/50	40/60	50/80	小計								
S24. 8.13						281.72		52.14	41.23	29.1		404.2
S27. 6. 9						↓		↓	47.52	25.02		406.4
S42. 9.18						967.0		103.0	204.0	119.0	275.0	1,668.0
S47. 3. 1	68.7	59.7		128.4	317.6	717.4	49.9	46.0	216.8	93.9	354.0	1,924.0
S49.12.20	↓	↓		↓	↓	↓	↓	↓	294.8	↓	↓	2,002.0
S59. 6. 1	↓	85.0		153.7	↓	725.1	↓	↓	↓	↓	↓	2,035.0
S60.12.10	↓	↓		↓	277.9	711.9	52.4	↓	293.8	95.3	↓	1,985.0
H元. 3. 1	17.3	↓	67.7	170.0	284.1	689.4	↓	↓	↓	↓	↓	1,985.0
H 2. 9.11	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	356.0	1,987.0
H 3.11.29	↓	67.5	↓	152.5	↓	686.9	↓	↓	↓	↓	↓	1,967.0

栗野都市計画用途地域

単位: ha

決定(変更)年月日	第一種住居専用地域	住居地域	近隣商業地域	工業専用地域	計
S51. 8. 2	5.0	41.0	4.0		50.0
H元. 4. 1	↓	↓	↓	61.5	111.5

新用途地域の変遷

宇都宮都市計画用途地域

単位: ha

決定(変更)年月日	第一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	第一種住居地域	第二種住居地域	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	計	備考
	30/50	40/60	50/80	小計											
H 8. 4. 1	17.3	67.5	67.7	152.5	104.9	179.2	625.7	61.2	52.4	46.0	293.8	95.3	356.0	1,967.0	
H 9. 5.15	↓	↓	↓	↓	105.9	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	1,968.0	貝島西地区
H11. 3.23	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	132.1	319.2	↓	木工団地
H11.12.28	↓	↓	↓	↓	↓	↓	626.1	↓	↓	↓	293.4	↓	↓	↓	成睦地区
H13. 6.18	↓	↓	↓	↓	86.9	197.7	626.6	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	貝島西地区
H15. 1.10	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	↓	建ぺい率の決定
H19. 1.23	↓	↓	↓	↓	↓	190.9	630.2	63.3	53.5	↓	↓	↓	↓	↓	JR鹿沼駅西地区、新鹿沼駅西地区

栗野都市計画用途地域

単位: ha

決定(変更)年月日	第一種低層住居地域	第一種住居地域	近隣商業地域	工業専用地域	計	備考
H 8. 1. 1	5.0	41.0	4.0	61.5	111.5	
H15. 1.10	↓	↓	↓	↓	↓	建ぺい率の決定

用途地域による建築物の用途制限の概要

※本表は、建築基準法別表第2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。

例示	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	第一種住居地域	第二種住居地域	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	用途地域の指定のない区域(市街化調整区域を除く)	
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
兼用住宅のうち店舗、事務所等の部分が一定の規模以下のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	保育所等、公衆浴場、診療所	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	老人福祉センター、児童厚生施設等	1)	1)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	巡査派出所、公衆電話所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	大学、高等専門学校、専修学校等			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	病院			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	店舗等														
2階以下かつ床面積の合計が150㎡以内の一定の店舗、飲食店等		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	5)	○	
2階以下かつ床面積の合計が500㎡以内の一定の店舗、飲食店等			○	○	○	○	○	6)	○	○	○	○	5)	○	
上記以外の店舗、飲食店				2)	3)	4)	4)		○	○	○	4)	5)	4)	
上記以外の事務所等				2)	3)	○	○		○	○	○	○	○	○	
ホテル・旅館					3)	○	○		○	○	○	○	○	○	
遊戯施設・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場				3)	○	○		○	○	○	○	○	○	
	マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券販売所等					4)	4)		○	○	○	4)		4)	
	カラオケボックス等					4)	4)		○	○	○	4)	4)	4)	
	客席部分の床面積の合計が200㎡未満の劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等						○		○	○	○			○	
	客席部分の床面積の合計が200㎡以上の劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等								○	○	○			○	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券販売所、車券売場、勝馬投票券販売所に供する建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの									○	○	○			
	キャバレー、料理店等									○	○			○	
	個室付浴場業に係る公衆浴場等									○				○	
	工場・倉庫等	自動車教習所、床面積の合計が15㎡を超える畜舎				3)	○	○		○	○	○	○	○	○
		2階以下かつ床面積の合計が300㎡以下の自動車車庫		○	○	○	○	○		○	○	○	○	○	○
営業用倉庫、3階以上又は床面積の合計が300㎡を超える自動車車庫(一定の規模以下の付属車庫等を除く)							○		○	○	○	○	○	○	
作業場の床面積の合計が50㎡以下の工場で危険性や環境を悪化させるおそれ非常に少ないもの						○	○	○	7)	○	○	○	○	○	
作業場の床面積の合計が150㎡以下の自動車修理工場							○		○	○	○	○	○	○	
作業場の床面積の合計が150㎡以下の工場で危険性や環境を悪化させるおそれが少ないもの									○	○	○	○	○	○	
日刊新聞の印刷所、作業所の床面積の合計が300㎡以下の自動車修理工場									○	○	○	○	○	○	
作業所の床面積の合計が150㎡を超える工場又は危険性や環境を悪化させるおそれがやや多いもの											○	○	○	○	
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												○	○	○	
火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理の量が非常に少ない施設					2)	3)	○	○		○	○	○	○	○	○
火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理の量が少ない施設								○	○	○	○	○	○		
火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理の量がやや多い施設										○	○	○	○		
火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理の量が多い施設											○	○	○		

1)については、一定規模以下のものに限り建築可能

2)については、当該用途に供する部分が2階以下かつ1,500㎡以下の場合に限り建築可能。

3)については、当該用途に供する部分が3,000㎡以下の場合に限り建築可能。

4)については、当該用途に供する部分が10,000㎡以下の場合に限り建築可能。

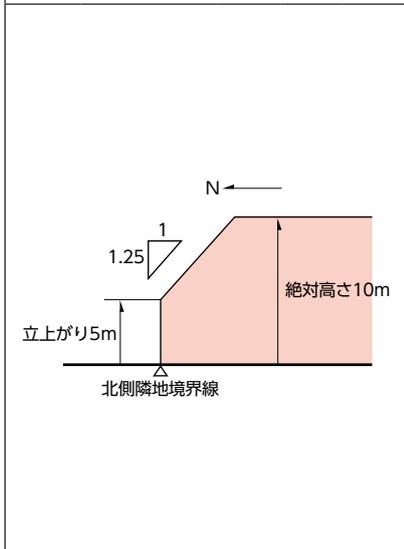
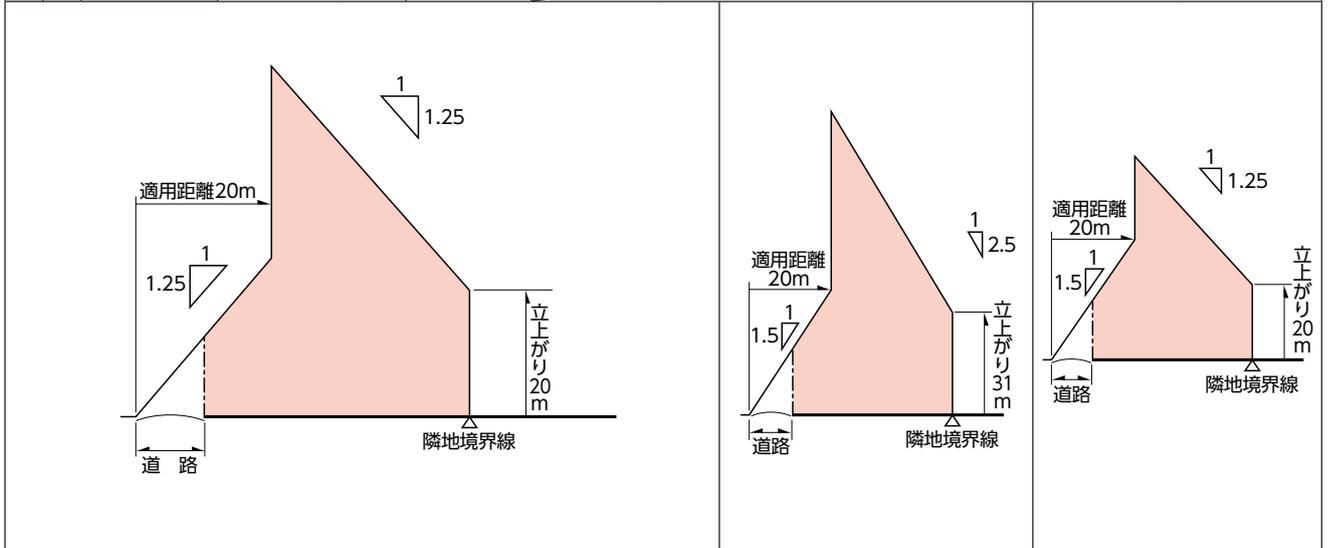
5)については、物品販売店舗、飲食店は建築禁止。

6)については、農産物直売所、農家レストラン等のみ。2階以下。

7)については、農産物の生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限る。

建物の高さ制限

用途地域		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	田園住居地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	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	用途地域の指定のない区域	
		項目														
絶対高さの制限 (m) (高さの制限)		10, 12														
外壁の後退距離 (m)		1, 1.5														
線制限	道路斜線	適用距離 (m)	20, 25, 30, 35				20, 25, 30, 35 40, 45, 50				20, 25, 30, 35				20, 25, 30 ^{※1}	
		勾配	1.25		1.25 (1.5)				1.5				1.25, 1.5 ^{※1}			
	隣地斜線	立上がり (m)			20, 31 ^{※1}				31				20, 31 ^{※1}			
		勾配			1.25 (1.5) ^{※1}				2.5				1.25, 2.5 ^{※1}			
	北側斜線	立上がり (m)	5		10 ^{※2}											
		勾配	1.25		1.25 ^{※2}											



は鹿沼市において指定されているものを示す

※1 特定行政庁が都市計画審議会の議を経て定める。

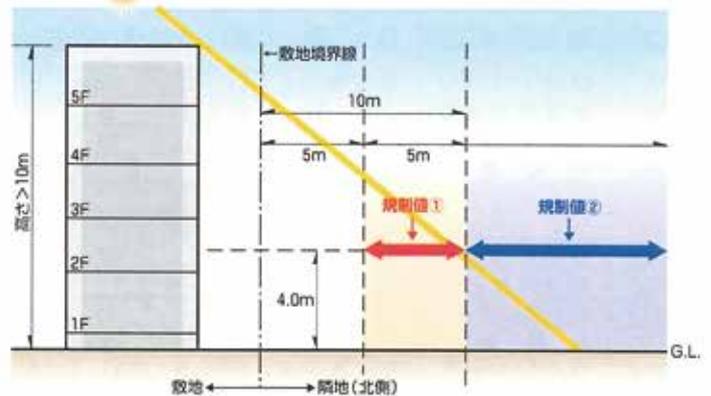
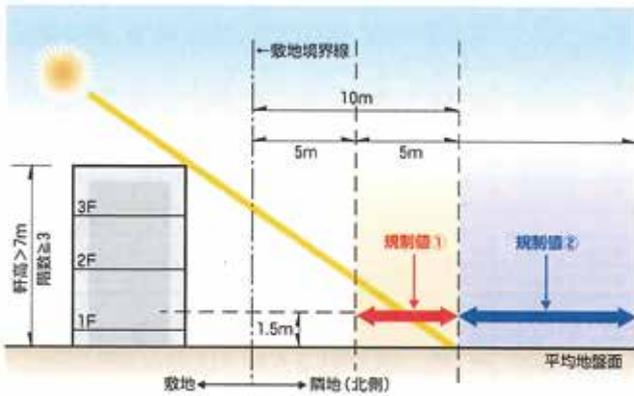
※2 日影規制の適用がある場合は除外される。

建築物の建てられる空間

用途地域による中高層の建築物の制限

地域 又は 区域	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	田園住居地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地帯	工業専用地域	用途地域の指定のない区域
対象建築物	軒高>7m又は地上階数≥3			建築物高さ>10m		建築物高さ>10m				建築物高さ>10m			建築物高さ>10m	
平均地盤面からの高さ	1.5m			4m		4m				4m			4m	
日影規制時間	5m<敷地境界線からの水平距離≤10m		(一)(二)(三)	(一)(二)(三)	(一)(二)	(一)(二)	(一)(二)	(一)(二)	(一)(二)	(一)(二)	(一)(二)	(一)(二)	(一)(二)(三)	
	敷地境界線からの水平距離>10m		3, 4, 5	3, 4, 5	4, 5	4, 5	4, 5	4, 5	4, 5	4, 5	4, 5	4, 5	3, 4, 5	
	敷地境界線からの水平距離>10m		2, 2.5, 3	2, 2.5, 3	2.5, 3	2.5, 3	2.5, 3	2.5, 3	2.5, 3	2.5, 3	2.5, 3	2.5, 3	2, 2.5, 3	

- ①日影規制の対象区域・規制時間は地方公共団体の条例で指定する。
 - ②平均地盤面からの高さとは、その建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面からの高さをいう。
- は鹿沼市において指定されているものを示す。



2. 準防火地域

防火地域及び準防火地域は、市街地における火災の危険を防除するため、建築物を構造面から規制するもので、集団的な指定を原則としており、本市では建築物が密集している商業地域と近隣商業地域を準防火地域に指定し

ています。(宇都宮都市計画区域内のみ指定)

これらの地域における規制は、建築基準法の規定により定められており、一定の建築物を耐火建築物又は準耐火建築物とするよう、防火上の観点から規制しています。

名称	決定(変更)年月日	面積 (ha)	備考
準防火地域	昭和60年12月10日	98.4	
//	平成19年 4月30日	99.5	JR鹿沼駅西地区

3. 流通業務地区

流通業務地区は、都心地区に無秩序に集中立地しているトラックターミナル、問屋、倉庫、市場等の流通業務施設について、それぞれの機能に応じて既成市街地の外周の地域で、かつ、交通等立地条件の良好な位置に分散を図るとともに、既成の業務機能を誘導して計画的に再編成を行い、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るものです。

栃木県では、「流通業務市街地の整備に関する法律」に基づいて、政令で指定を受けた宇都宮都市計画区域の本市に流通業務地区が定められています。

名称	決定(変更)年月日	面積 (ha)
鹿沼流通業務地区	S49.12.20	78.0
//	S58. 3.31	47.3
//	S63. 2. 9	46.9

1. 道路

(1) 道路

都市における道路は、円滑な移動を確保するための交通機能、都市環境・都市防災等の面で良好な都市空間を形成し、供給処理施設等の収容空間を確保するための空間機能、都市構造を形成し、街区を構成するための市街地形成機能など多様な機能を有しています。

本市の都市計画道路は、昭和7年に計画決定したのを皮切りに、平成31(2019)年4月までに総延長約81kmを決定しています。

鹿沼市都市計画マスタープランにおいては、都市の将来イメージを「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」と表現し、都市計画道路をはじめ、国県道等の幹線道路を連携軸として位置付け、整備を推進することとしています。

また、中心市街地においては、安全・安心歩行者自転車ネットワーク重点エリアと位置付け、安全で快適な連続性のある空間ネットワークの確保や利用環境の向上を図り、歩いて暮らせるまちを目指します。

名称		位置		区域	構造		決定年月日	変更年月日		
番号	路線名	起点	終点	延長(m)	車線の数	幅員(m)				
3・3・1	鹿沼宇都宮線	上石川	宇都宮市下栗町	約11,780 (約1,640)	4	26.5	S7. 4. 9	H13. 1.19		
3・3・7	産業団地通り	壬生町あけぼの町	壬生町大字羽生田	約4,730 (約140)	4	28.0	H22. 7. 6			
3・3・201	流通団地東通り	深津	下石川	約2,460	4	25.0	S49.12.20	H13. 1.19		
3・4・2	南大通り	日吉町	宇都宮市西川田町	約11,950 (約10,920)	4	20.0	S40. 8. 5	H13. 1.19		
3・4・201	鹿沼中央通り	御成橋町2丁目	上殿町	約5,200	2	20.0	S40. 8. 5	H13. 1.19		
3・4・202	古峯原宮通り	上日向	白桑田	約8,010	2	20.0	S13. 4.27	H25. 3.29		
3・4・203	鹿沼環状線	玉田町	上殿町	約10,570	2	16.0	S40. 8. 5	H25. 3.29		
3・4・204	水神通り	戸張町	仁神堂町	約2,600	2	16.0	S13. 4.27	H13. 1.19		
3・4・205	東武駅前通り	鳥居跡町	茂呂	約1,900	2	16.0	S13. 4.27	H18. 3.28		
3・4・206	鹿沼駅西通り	御成橋町2丁目	西茂呂4丁目	約4,100	2	16.0	S13. 4.27	H13. 1.19		
3・4・207	鹿沼駅裏通り	上野町	上野町	約110	2	16.0	S40. 8. 5	H28. 5.31		
3・4・208	団地縦貫通り	深津	茂呂	約1,620	2	16.0	S40. 8. 5	H13. 1.19		
3・4・209	流通団地中央通り	上石川	下石川	約2,600	2	20.0	S49.12.20	H13. 1.19		
3・4・210	板荷通り	玉田町	玉田町	約1,140	2	16.0	S40. 8. 5	H13. 1.19		
3・4・211	鹿沼駅東通り	下武子町	東町1丁目	約1,020	2	16.0	S40. 8. 5	H28. 5.31		
3・4・212	新鹿沼西通り	鳥居跡町	花岡町	約670	2	20.0	S47. 3. 1	H15. 3.25		
3・5・201	庁舎通り	今宮町	上野町	約1,920	2	15.0	S13. 4.27	H13. 1.19		
3・5・202	例幣使通り	御成橋町2丁目	榎木町	約8,570	2	15.0	S13. 4.27	H13. 1.19		
3・5・203	末広通り	御成橋町1丁目	上殿町	約3,490	2	15.0	S13. 4.27	H13. 1.19		
3・5・204	千手通り	玉田町	日吉町	約2,580	2	12.0	S13. 4.27	H14. 3.18		
3・5・205	田町新通り	泉町	上殿町	約2,810	2	12.0	S13. 4.27	H13. 1.19		
3・5・206	鹿沼インター通り	上石川	上石川	約2,050	2	12.0	S49.12.20	H13. 1.19		
3・5・207	貝島西通り	万町	貝島町	約710	2	15.0	H 8. 1.30	H13. 1.19		
3・5・208	木工団地通り	茂呂	茂呂	約310	2	12.0	H 8. 4. 5	H13. 1.19		
7・6・201	堤通り	泉町	朝日町	約1,980	2	8.0	S16. 5.16	H13. 1.19		
8・6・201	ふれあいの道	西茂呂2丁目	西茂呂3丁目	約980	-	8.0	H元. 2. 3			
8・6・202	山伏の道	万町	貝島町	約540	-	8.0	H13. 6.18			
8・7・201	新鹿沼駅自由通路	鳥居跡町	鳥居跡町	約70	-	4.0	H22. 3.30			
合計 28路線				約96,470m (約80,710m)						

()は鹿沼市内における延長

(2) 駅前広場

駅前広場は、鉄道と徒歩、自転車、自家用車、バス、タクシー等との交通機関相互が円滑に乗り継ぎできることを目的とした交通広場で、都市計画道路の一部として計画決定します。

また、公共的なオープンスペースとして良好な環境形成を図るための空間であり、都市の玄関口として景観上も重要な役割を果たすものです。

名称		位置	駅名	面積(m ²)
番号	路線名			
3・4・203	鹿沼環状線	玉田町字寺前地内に北鹿沼駅前広場を設ける	東武北鹿沼駅	2,100
3・4・205	東武駅前通り	鳥居跡町字千万歳地内に新鹿沼駅東口広場を設ける	東武新鹿沼駅	4,500
3・4・207	鹿沼駅裏通り	上野町字中上野地内にJR鹿沼駅東口駅前広場を設ける	J R 鹿沼駅	2,800
3・4・212	新鹿沼西通り	鳥居跡町字シダミキ地内に新鹿沼駅西口駅前広場を設ける	東武新鹿沼駅	4,100
3・5・201	庁舎通り	上野町字中上野地内にJR鹿沼駅西口駅前広場を設ける	J R 鹿沼駅	3,700

2. 駐車場

近年では、駐車場供用台数が伸びる中、自動車保有台数は鈍化しています。

また、敷地を駐車場として活用することも多く、乱立することにより駐車場が占める面積が大きくなる傾向にあります。駐車場の過剰な供給は、まちの魅力の低下、市街地への投資減退を起こす「負のスパイラル」に陥る危険性があります。

したがって、適正な駐車需要に応じた駐車施設の整備が重要視されています。

本市では、自転車利用者の利便を図るため、平成元年にJR鹿沼駅前自転車駐車を計画決定し、その整備が完了しています。

名 称		位置	面積 (㎡)	決定年月日
番号	駐車場名			
4	JR鹿沼駅前自転車駐車場	上野町	約1,300	H元. 2. 3

3. 公園緑地等

(1) 公園・緑地

都市計画公園は、主として屋外における休息、鑑賞、散歩、遊戯、運動、その他レクリエーション利用に供し、あわせてオープンスペースを確保して防災避難など災害を防止するための公共空地です。

本市では、昭和26年に決定された御殿山公園をはじめ、平成31(2019)年4月現在で35カ所、約63haが計画決定されています。

また、緑地は、樹林地、草地、水辺地など良好な自然環境を形成している土地であり、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に必要なものです。

本市では、市街地中心部を流れる黒川の河川敷を利用し、昭和50年に黒川緑地を計画決定したのをはじめ、上殿町地内には、水と緑の広場として、平成3年に上殿緑地を計画決定し、整備を図っています。

宇都宮都市計画公園

名 称		種 別	位 置	面積 (ha)	決定 年月日	変更 年月日
番 号	公園名					
2・2・202	晃望台公園	街区公園	晃 望 台	約0.52	S46. 7.23	S48.7.17
2・2・203	押原児童公園	〃	上 殿 町	約0.18	S52.11.30	
2・2・204	緑町児童公園	〃	緑 町 2 丁目	約0.11	S58.11.25	
2・2・205	千渡児童公園	〃	千 渡	約0.15	S60. 1.17	
2・2・206	坂田山のびのび児童公園	〃	坂田山2丁目	約0.15	S60.10. 8	
2・2・207	坂田山いこい児童公園	〃	坂田山3丁目	約0.15	S60.10. 8	
2・2・208	坂田山わいわい児童公園	〃	坂田山4丁目	約0.15	S60.10. 8	
2・2・209	あじさい公園	〃	西茂呂1丁目	約0.11	S63. 8. 2	
2・2・210	ひまわり公園	〃	西茂呂2丁目	約0.16	S63. 8. 2	
2・2・211	たんぼぼ公園	〃	西茂呂4丁目	約0.10	S63. 8. 2	
2・2・212	ほのぼの公園	〃	栄 町 1 丁目	約0.14	H 4.12.25	
2・2・213	ほほえみ公園	〃	栄 町 3 丁目	約0.25	H 4.12.25	
2・2・214	なかよし公園	〃	栄 町 2 丁目	約0.14	H 4.12.25	
2・2・215	横まち公園	〃	下 横 町	約0.10	H11. 7. 9	
2・2・216	たまち公園	〃	中 田 町	約0.10	H11. 7. 9	
2・2・217	さわやか公園	〃	御成橋町1丁目	約0.10	H11.12.28	
2・2・218	的場公園	〃	貝 島 町	約0.10	H13. 6.18	
2・2・219	沖公園	〃	貝 島 町	約0.10	H13. 6.18	
2・2・220	やすらぎ公園	〃	貝 島 町	約0.10	H13. 6.18	
2・2・221	新府所公園	〃	府 所 町	約0.26	H15.10.28	
2・2・222	小敷川公園	〃	三 幸 町	約0.20	H23. 7.29	
2・2・223	段の浦公園	〃	花 岡 町	約0.36	H23. 7.29	
2・2・224	浅間公園	〃	花 岡 町	約0.21	H23. 7.29	
2・2・225	富士南公園	〃	花 岡 町	約0.10	H23. 7.29	
街区公園 計24箇所				約4.04		

(2) 墓園

墓園は、従来の墓地が持つ、故人を葬り、しのぶ場としての機能とともに、墓参と同時に散策・休息の場としても利用できるよう考慮されたものです。

本市では、市街地北西部の丘陵地に鹿沼聖地公園として計画決定し、整備を進めています。

名 称		種 別	位 置	面積 (ha)	決定 年月日	変更 年月日
番 号	公園名					
3・3・201	台の原公園	近隣公園	さ つ き 町	約2.5	S43. 4.23	S56.11.6
3・3・202	西茂呂近隣公園	〃	西茂呂3丁目	約2.1	S63. 8. 2	
3・3・203	ふれあい公園	〃	栄 町 1 丁目	約1.1	H 4.12.25	
3・3・204	星の宮公園	〃	貝島町及び下田町1丁目	約1.0	H13. 6.18	
近隣公園 計4箇所				約6.7		
4・4・201	御殿山公園	地区公園	今 宮 町	約4.7	S26.2.18	S60.10.8
4・3・202	千手山公園	〃	千 手 町	約3.7	S26.2.18	S56.11.6
4・4・203	児子沼公園	〃	さ つ き 町	約5.6	S43.4.23	H18.6.27
地区公園 計3箇所				約14.0		
5・4・201	富士山公園	総合公園	花 岡 町	約8.7	S33.1.10	H22.3.30
総合公園 計1箇所				約8.7		
6・5・201	鹿沼運動公園	運動公園	旭 が 丘	約17.5	S48.7.17	S56.11.6
運動公園 計1箇所				約17.5		
公園合計33箇所				約50.94		
16	黒川緑地	緑地	朝 日 町 外	約24.8	S50.12.12	H14.2.8
13	上殿緑地	〃	上 殿 町	約0.25	H3.2.16	
緑地合計2箇所				約25.05		

栗野都市計画公園

名 称		種 別	位 置	面積 (ha)	決定 年月日	変更 年月日
番 号	公園名					
4・3・1	東山公園	地区公園	深 程	約3.4	H 6. 2. 1	
地区公園 計1箇所				約3.4		
6・4・1	栗野町民総合運動公園	運動公園	口 栗 野	約8.9	H13. 9.28	
運動公園 計1箇所				約8.9		
公園合計2箇所				約12.3		

名 称		位置	面積 (㎡)	決定年月日
番号	墓地名			
2	鹿沼聖地公園	笹原田	約17.1	S50.12.12

4. 下水道

下水道は、家庭や工場からの汚水を処理することにより、都市の環境を改善するだけでなく、河川や海域等の公共用水域の水質の保全や、雨水による浸水を防止する役割をもった、都市には欠かせない施設です。

下水道には、大別すると公共下水道、流域下水道、都

(1) 公共下水道

公共下水道は、主として市街地における下水(汚水及び雨水)を速やかに排除し、また処理する機能を持つ下水道をいい、原則として市町村が事業主体となります。

本市では、昭和36年に鹿沼都市下水路として決定し整備が開始され、昭和47年には鹿沼公共下水道として計画決定しました。昭和51年には黒川終末処理場が供用開始され、それ以降排水区域を順次拡大し、平成11年には工業専用地域を除く市街化区域全域を排水区域として計画決定し、整備を進めています。

■ 排水区域

名称	排水区域面 (ha)	決定年月日	変更年月日
鹿沼公共下水道	約1,620	S47.11.25	H11. 7. 9
粟野町公共下水道	約 110	H 4.10.12	H 6. 2. 1

5. その他の都市施設

市民が生活する上で欠くことのできない施設として、卸売市場、と畜場、火葬場、汚物処理場、ごみ焼却場などがあります。

(1) 卸売市場

卸売市場は、野菜、果実、魚類、肉類などの生鮮食料品等の卸売のために開設される市場で、消費者及び生産者の利益保護並びに市場業者の地位安定等を図るもので、中央卸売市場と地方卸売市場の二つがあります。

本市では、昭和50年に地方卸売市場として計画決定し、昭和51年に開設しています。

番号	名称 市場名	位置	面積 (㎡)	決定(変更) 年月日
3	鹿沼市公設地方卸売市場	茂呂	約38,600	S50. 3. 6
//	//	//	約33,100	S8. 1. 5(変更)

(2) 火葬場

火葬場の立地にあたっては、その性質上、市街地を避けること、交通が至便であること、静寂な環境にあることなど十分な配慮が必要となります。

本市では、昭和56年に計画決定し、昭和57年に建替え、さらに平成13年には増築を行っています。

番号	名称 市場名	位置	面積 (㎡)	決定(変更) 年月日
1	鹿沼市火葬場	富岡	約5,500	S56. 8.10
2-1	//	//	約6,900	S11. 7. 9(変更)

市下水路の3種類があり、原則として都市計画事業として行われます。

また、公共下水道のうち、自然保護、農山漁村の環境改善を目的として設置される下水道を特定環境保全公共下水道と呼んでいます。

(2) 都市下水路

都市下水路は、主として市街地の雨水を速やかに排除し、浸水を防止する目的をもった下水道で、原則として市町村が事業主体となります。

本市では、鹿沼工業団地の雨水排除を目的に、昭和41年に深津都市下水路を計画決定し、整備が完了しています。

■ 都市下水路

名称	排水区域面積 (ha)	決定年月日	変更年月日
深津都市下水路	約155	S41.10.22	H13. 8. 9
粟野都市下水路	約 60	H 元. 4. 1	H 6. 2. 1 粟野町公共下水道へ統合

■ その他の施設

名称	位置	面積 (㎡)
縦山中継ポンプ場	縦山町	約 900
黒川終末処理場	上殿町	約78,820
粟野調整池	深程	約42,900
粟野水処理センター	□粟野	約15,700

建築基準法では、原則としてこれらの建築物は都市計画において、その敷地の位置が決定しているものでなければ、新築や増築はできないこととなっています。

(3) ごみ処理場及び汚物処理場

快適な生活環境を形成するため、市民・事業者・行政が協働して、ごみの適正な処理とリデュース(発生抑制)、リユース(再使用)、リサイクル(再利用・資源化)の3Rの基本原則に従い、環境負荷の低減に取り組み、資源循環型社会の構築を図ることとしています。

平成18年10月からは家庭の燃やすごみの有料化、平成20年10月から雑古紙、衣服・布を新たに資源物とした5種14分別による収集を実施し、ごみの減量化と分別収集の推進を図っています。

■ ごみ処理場及び汚物処理場

番号	名称 ごみ処理場及び汚物処理場名	位置	面積 (㎡)	決定(変更) 年月日
1	鹿沼市清掃事務所	上殿町	約19,000	H 2.12. 1
2-1	鹿沼市環境クリーンセンター	//	約23,000	H13. 6.18(変更)
2-1	//	//	約26,900	H22.12.10(変更)

■ ごみ焼却場

番号	名称 ごみ焼却場名	位置	面積 (㎡)	決定(変更) 年月日
1	粟野町清掃センター	□粟野	約2,800	S50.12.10

(4)流通業務団地

流通機能の向上と道路交通の円滑化を図るため、本市において流通業務団地を計画決定し、流通業務団地造成事業により整備が完了しています。

名称	面積 (ha)	決定(変更)年月日
鹿沼流通業務団地	78.0	S49.12.20
//	47.3	S58. 3.31(変更)
//	46.9	S63. 2. 9(変更)
//	46.9	H26.11. 7(変更)

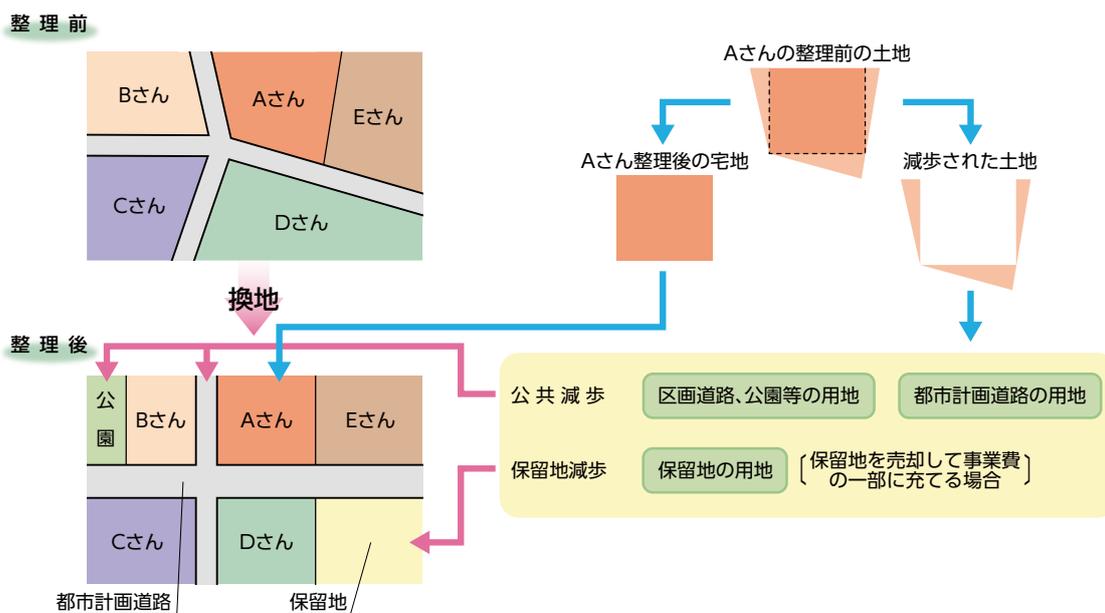
【第8節 市街地開発事業】

1. 土地区画整理事業.....

土地区画整理事業は、都市計画区域内の土地について、道路・公園などの公共施設の整備改善と宅地の利用増進を図ることを目的として土地区画整理法に基づき行われる事業です。この土地区画整理事業は、整備地区の条件や目的に応じて柔軟に適用でき、公共施設と宅地の整備を一体的に行い、計画的市街地形成を実現させる「都市計画の母」とも言われる優れた整備手法です。

本市でも、新鹿沼駅西地区において土地区画整理事業により健全な市街地の整備を進めているところです。土地区画整理事業は次のような利点をもっています。

- 道路、公園、河川等各種公共施設を一体的に整備することにより、総合的な市街地整備が行える。
- 公共施設の単体としての整備の場合には、買収対象者を除いた周辺土地所有者が開発の利益を受けることとなるが、この事業では区域内の権利者が等しく公平に開発利益を受けることとなる。
- 買収方式では生じてしまう不整形な残地や過小な残地が生じることはない。
- 縄延びなどが是正され正確な土地登記ができる。



地区名	事業主体	都市計画決定()は変更		事業計画決定			施行年度
		決定年月日	面積 (ha)	当初決定	最終変更	面積 (ha)	
戦災復興(戸張町)	行政庁	S21.12.7	6.6	S22.7.1	S23.7.24	6.8	S21~S24
府所	公共団体			S34.1.24	S34.11.5	2.8	S33~S34
日吉台	個人			S41.1.14		6.9	S40~S41
鹿沼木材工業団地第一	個人			S41.10.14		17.8	S41
鹿沼木材工業団地第二	個人			S41.10.14		18.3	S41
上野原		S41.10.22	74.0				
晃望台	個人	S41.10.22	74.0(上野原)	S44.12.26	S45.12.2	8.9	S44~S45
西茂呂	公共団体	S48.12.14	135.0	S50.6.30	H13.5.30	135.1	S50~H18
坂田山	組合			S49.3.20	S59.9.17	38.6	S48~S57
縦山	組合			S63.8.26	H2.10.8	4.7	S63~H2
下横町周辺	公共団体	H7.11.14	7.1	H8.10.1	H18.12.15	7.1	H8~H23
貝島西	公共団体	H8.1.30(H9.5.15)	29.0(29.6)	H9.11.1	H25.12.16	29.6	H9~H31
成睦	公共団体	H9.4.8	2.6	H10.1.22	H16.4.30	2.6	H9~H21
新鹿沼駅西	公共団体	H15.3.25	29.0	H16.9.10	H28.1.18	28.9	H16~R5(2023)
J R 鹿沼駅西	公共団体	H17.3.25	1.1	H18.3.31	H24.3.22	1.1	H17~H26

2. 工業団地造成事業

名称	位置	面積 (ha)	都市計画決定年月日	事業計画年月日	施行者	施行年度
鹿沼工業団地	さつき町	約132.5	S43.1.25	S43.3.18	日本住宅公団	S42～S44

【第9節 地区計画など】

1. 地区計画

地区計画は、これまでの都市計画が、都市全体からみた土地利用計画や、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、都市に生活する人々の身近な生活環境の保全や、整備するための計画です。

これは、昭和55年に新たに設けられた市町村が定める制度で、その特色は、地域の特性や実情にあったきめ細かな計画が定められることです。

名称	位置	面積 (ha)	決定(変更)年月日
とちぎ流通センター南	下石川	約4.5	H9.6.3
〃	〃	約5.2	H13.8.9(変更)
〃	〃	〃	H30.3.20(変更)
鹿沼中央地区	銀座1丁目ほか	約17.7	H11.1.8
鹿沼木工団地周辺地区	茂呂ほか	約41.2	H11.3.23
宇都宮西中核工業団地	深程	約59.3	H6.2.1
〃	〃	〃	H16.1.13(変更)
J R 鹿沼駅西地区	上野町	約2.0	H19.1.23
新鹿沼駅西地区	花岡町ほか	約28.9	H19.1.23
〃	〃	〃	H30.3.20(変更)

2. 建築協定

安全で快適な住みよいまちをつくるためには、だれもが守るべき最低限の基準を定めた建築基準法だけでは十分ではありません。

建築協定は、そこに住む人々の全員の合意によって、建物の建て方や使い方などについて約束事をつくり、それを守りながら住みよいまちづくりを進める制度です。

本市では、建築基準法に基づき坂田山団地と流通センターで協定が締結されています。

名称	協定区域	面積 (ha)	認可公告年月日
坂田山団地建築協定	坂田山1丁目～4丁目	37.4	S54.11.21
鹿沼流通団地建築協定	流通センター	46.9	S63. 1.29

3. 緑地協定

都市の緑化を進めていくためには、住民一人ひとりが身の回りの緑化を心がけることはもちろん大切なことですが、地域に住む人々全員が約束を結んで協力し合うことで、より効果的に緑の街並みをつくりだすことができます。緑地協定は、一定の地域に住む人々の全員が協力し合って緑化を進める制度です。

本市では、都市緑地法に基づき坂田山団地で協定が締結されています。

名称	協定区域	面積 (ha)	認可公告年月日
坂田山団地みどりの協定	坂田山1丁目～4丁目	37.4	S54.11.21



【第10節 開発許可制度など】

1. 開発許可制度 (都市計画法第29条)

開発許可制度は、都市周辺部における無秩序な市街化を防止し、計画的な土地利用を図ることや、宅地に必要な一定水準の公共施設等を備えた開発行為を誘導するこ

とを目的としています。以下に示す宅地の造成や建物を建てようとするときは、市長の許可が必要となります。

- 市街化区域で、1,000㎡以上の開発行為を行う場合
- 市街化調整区域で、開発行為を行う場合
(許可を受けられるものは、既定の基準に適合するものに限られています)
- 非線引き都市計画区域で、3,000㎡以上の開発行為を行う場合
- 都市計画区域外で、10,000㎡以上の開発行為を行う場合

2. 建築の許可 (都市計画法第53条)

都市計画道路などの都市計画施設の区域、または土地区画整理事業などの施行区域内において、建築物を建築

しようとする場合、市長の許可が必要となります。

許可の基準 (都市計画法第54条)

次の要件に該当し、かつ容易に移転し、又は除却することができるものであると認められる場合、許可されます。

- 階数が2以下で、かつ、地階を有しないこと
- 主要構造部が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造などの構造であること

3. 確認申請 (建築基準法第6条)

建築主は、建築物を建築 (増築なども含む) しようとする場合は、工事に着手する前に、その計画が建築基準法、都市計画法、建築に関する条例などに適合しているかど

うかについて、建築主事あるいは指定確認検査機関の確認を受ける必要があります。

4. 景観計画区域内行為の届出 (鹿沼市景観条例第16条)

平成26年7月31日に市民・事業者・行政が協働して良好な景観形成を推進することを目的とした鹿沼市景観計画が策定され、平成27年4月1日から鹿沼市景観条例が

施行されました。以下の行為を行う場合は着工予定日30日前までに届出が必要となります。

- 景観計画区域内 (鹿沼市全域) で高さ10mを超える又は建築面積が1,000㎡を超える建築物の新築等をする場合
- 一定の規模を超える工作物の建設等をする場合
- 都市計画法に規定する開発行為で、当該行為の土地の区域の面積が10,000㎡ (1ha) を超えるもの

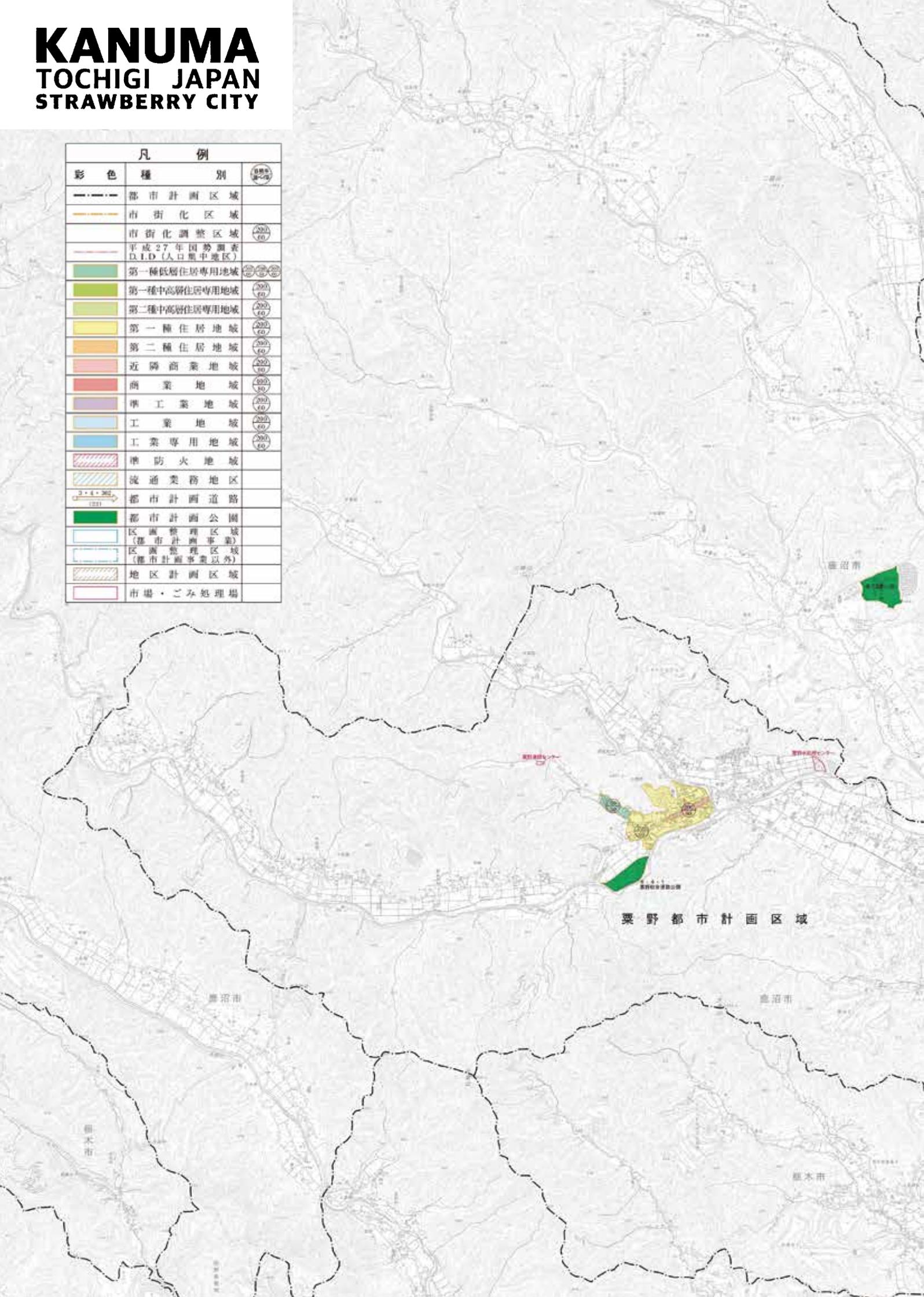
5. 屋外広告物の許可 (栃木県屋外広告物条例第5条)

景観を構成する重要な要素である屋外広告物について、美しい自然景観を守り、また、それと調和した都市景観が形成されるよう誘導・規制するため、屋外広告物の表示の場所、方法や屋外広告物を掲出する物件の設置、

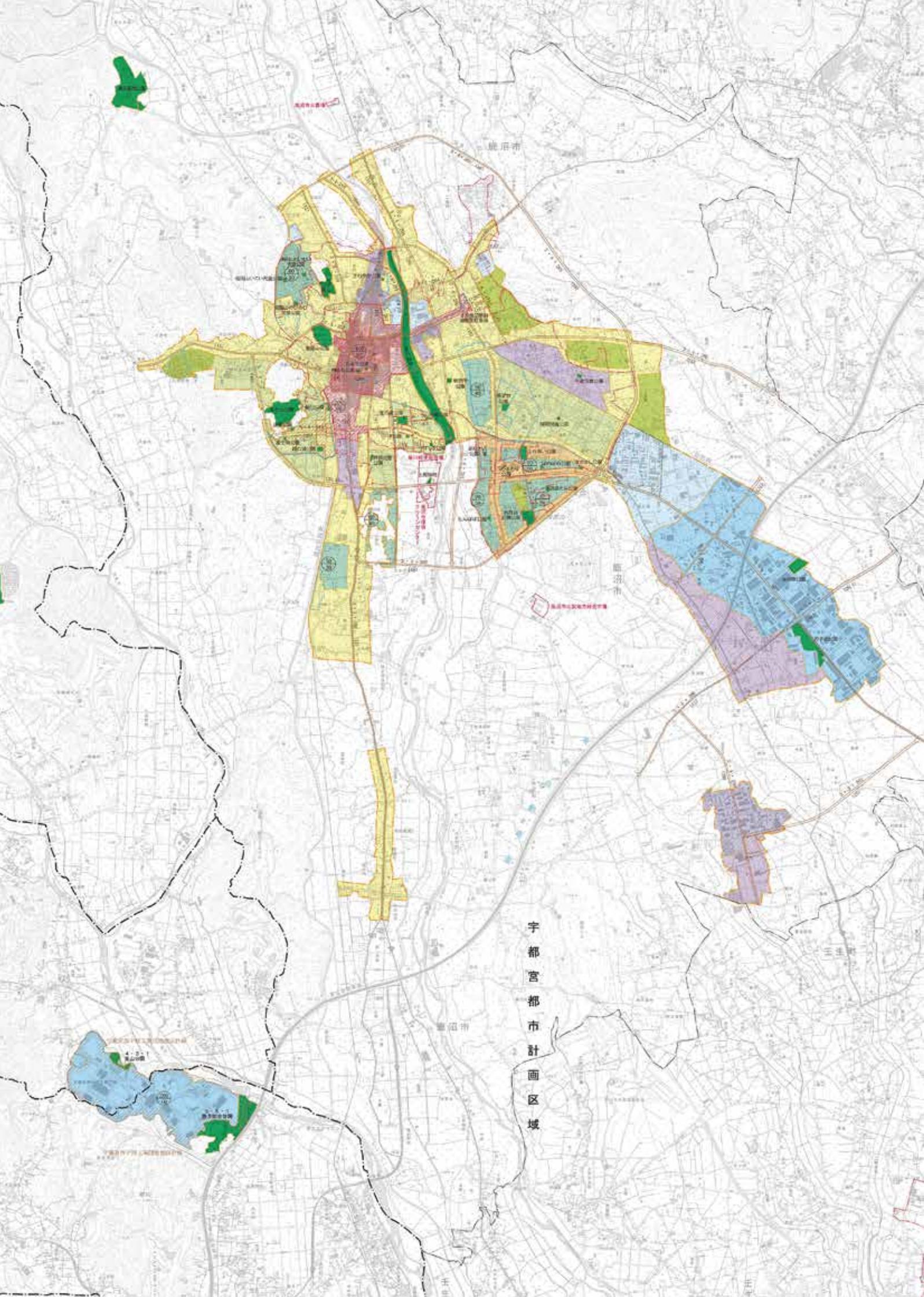
維持などについて、具体的な規制内容を栃木県屋外広告物条例で定めています。

屋外広告物の表示等をする場合、市長の許可が必要となります。

凡 例		
影 色	種 別	
--- --	都市計画区域	
— — — —	市街化区域	
	市街化調整区域	(20)
— — — —	平成27年国勢調査 D.I.D (人口集中地区)	
■	第一種低層住居専用地域	(20)(20)(20)
■	第一種中高層住居専用地域	(20)(20)
■	第二種中高層住居専用地域	(20)(20)
■	第一種住居地域	(20)(20)
■	第二種住居地域	(20)(20)
■	近隣商業地域	(20)(20)
■	商業地域	(20)(20)
■	準工業地域	(20)(20)
■	工業地域	(20)(20)
■	工業専用地域	(20)(20)
■	準防火地域	
■	流通業務地区	
→ 3・4・302	都市計画道路	(20)
■	都市計画公園	
■	区画整理区域 (都市計画事業)	
■	区画整理区域 (都市計画事業以外)	
■	地区計画区域	
■	市場・ごみ処理場	



栗野都市計画区域



宇都宮都市計画区域

前橋市

松井市

舞鶴市

三好市

宇都宮市

1:50,000

発行日
2019年4月



発行
鹿沼市都市建設部 都市計画課

