

新鹿沼駅西土地区画整理事業の概要
新鹿沼駅西地区 地区計画のあらまし

えきにし未来図



改訂版

新鹿沼駅西土地区画整理事業について

新鹿沼駅西地区は、東武新鹿沼駅に隣接するという地の利にありながら、道路などの公共施設の未整備により、市街地としての発展に支障をきたしてまいりました。そんな中、ミニ開発の影響や通過交通の増大等により、本地区の環境は悪化へと進みつつあり、何とか対策をとという思いが住民の中に生まれ、平成3年に新鹿沼駅西地区まちづくり研究会が発足いたしました。

研究会では、本地区における住みよいまちづくりを目指し、懇談会や勉強会の開催をとおして土地区画整理事業を想定した整備手法の検討を行い、平成9年には「新鹿沼駅西まちづくり研究会研究成果報告書」にまとめあげられました。この報告書は鹿沼市長に提出し、新鹿沼駅西地区の整備については、鹿沼市の重点施策のひとつとして位置づけられることになりました。

研究会では、その後も研修会や啓発活動を継続し、市が行う権利者への説明会などに積極的に参加することにより、土地区画整理事業実現の機運を高め、平成15年に新鹿沼駅西土地区画整理事業が都市計画決定、翌16年には事業計画が決定されるに至りました。会員のみなさまには、息の長い活動がひとつの実を結んだという感慨もあったものと思われま。

先ごろには、仮換地指定を経て工事が着手され、新しい故郷を築いていく第一歩をしるすこととなりました。

また、地区計画というまちづくり制度の導入も決定し、将来にわたって本地区の良好な環境を創出していく基盤も整ったところです。

この冊子は、これから地区がどう変化していくのか、権利者のみなさまをはじめ、多くの方々に見守っていただけるようにと刊行することになりました。今後とも事業が順調に推移し、「明るく住みよいまち」の実現に向け、みなさまのご協力をいただきますようお願い申し上げ、発刊のごあいさつといたします。

新鹿沼駅西地区まちづくり研究会 会長 黒川 誠



◀先進地視察研修（平成14年11月）
福島県JR白河駅前

まちづくりセミナー（平成19年2月）▶
専門講師を招いての研修会



えきにしプラン

新たな交流拠点

新鹿沼駅西地区は、良好な住宅市街地として整備が進められると同時に、市西北部の玄関口としての役割を持つことになります。

前日光県立自然公園に代表される豊かな自然を有し、観光・レクリエーション施設が立地する市西北部との連携により、栗野地区を含めた新たな交流拠点となる期待が高まります。

●新鹿沼駅西口広場のイメージ図●



水と緑の生活環境

新鹿沼駅西地区は、地区内を小藪川が貫流し富士山公園に隣接するなど潤いのある環境に恵まれています。土地区画整理事業では、生活の場としての都市基盤整備を進めながら、地域資源を活かした水と緑の生活環境を目指します。

地区のランドマークとして活用したい樹木▶



みんなで進めるまちづくり

新鹿沼駅西地区では、住みよい環境を将来にわたって守っていくために「地区計画」を定めました。住民のみなさんのご協力によって、安全で暮らしよいまちづくりを実現していきます。

新鹿沼駅西土地区画整理事業『事業計画の概要』（第1回変更）

- 事業の名称 宇都宮都市計画事業新鹿沼駅西土地区画整理事業
- 施行者の名称 鹿沼市
- 施行地区面積 28.9 ha
- 事業の目的

本地区は本市西部地域の玄関口にあり、東側に東武鉄道日光線、西側には本市市街地の幹線道路である都市計画道路3・4・2南大通りには含まれた面積28.9haの区域である。西口駅前広場の整備、小藪川の改修等主要公共施設の整備改善が急務となっている。また近年宅地化の傾向が顕著であり、アパートの建設やミニ開発がめだっている。

そこで本事業により、都市計画道路3・4・212新鹿沼西通りを始めとした道路・公園等公共施設の整備改善を行い、健全な市街地の造成を図り、宅地の利用増進に資することを目的とする。

- 計画人口 2,000人（1ヘクタール当たり80人）
- 施行期間 平成16年9月10日～平成25年3月31日
- 平均減歩率 公共22.77% 公共保留地合算29.42%
- 総事業費 60億7千万円
- 公共施設別調書

区分	幅員 (m)	延長 (m) または箇所数 (箇所)	面積 (㎡)
幹線道路	20.0	539.1	10,453.17
駅前広場		1	4,100.03
区画道路	6.0 (4.0) ~11.0	7,125.60	50,983.58
歩行者専用道路	4.0~5.0	445.2	2,019.80
公園・緑地		街区公園4、緑地1	9,891.93
河川・水路	21.0 ・ 4.0	小藪川679.3 水路 368.8	18,329.10
調整池		1	3,634.02
合計			99,411.63

資金計画

収入

区分	金額 (千円)	摘要
国庫補助金	514,500	
県費補助金	31,667	
市費	435,500	
市単独費	3,554,333	
保留地処分金	1,030,000	
公共管理者負担金	459,000	小藪川355,000 公園104,000
その他	45,000	鉄道負担金
合計	6,070,000	

支出

区分	金額 (千円)	摘要
道路築造費	1,318,326	
水路築造費	87,634	
公園・緑地施設費	28,689	

調 整 池	45,588	
移 転 ・ 補 償 費	2,613,615	
移 設 費	133,416	
法 2 条 2 項 該 当 事 業 費	77,700	上水道事業費
整 地 費	685,415	
工 事 雑 費	159,484	仮設工事費等
調 査 設 計 費	631,472	
損 失 補 償	24,800	
事 務 費	263,861	
合 計	6,070,000	

他事業施行分（同時施行）

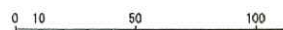
事業名称	事業費（千円）	摘 要
公園整備事業	130,000	A=8,695㎡ H18～H23
道路整備事業 都市計画道路3・4・212	366,000	L=152m H18～H23 区画整理事業地区外部分
鹿沼市公共下水道事業	480,000	H18～H23
小藪川改修工事	122,000	L=450m H18～H21

●新鹿沼駅西土地区画整理事業これまでのあゆみ●

昭和63年～平成2年	新鹿沼駅西地区整備について懇談会、アンケート調査等の実施
平成3年8月30日	新鹿沼駅西地区まちづくり研究会発足、以後まちづくりに関する勉強会、先進地視察などを定期的に開催
平成9年7月	「新鹿沼駅西地区まちづくり研究会研究成果報告書」を作成、11月には同報告書を鹿沼市長に提出
平成14年4月1日	新鹿沼駅西土地区画整理事務所設置
平成15年3月25日	土地区画整理事業都市計画決定 都市計画道路の変更（3・4・212新鹿沼西通り）
平成15年4月1日	新鹿沼駅西土地区画整理事務所現地事務所開設
平成16年9月10日	事業計画決定
平成16年11月29日	土地区画整理審議会委員を選出
平成17年2月22日	土地区画整理事業評価員を選任
平成17年11月	第1回換地設計（案）の供覧
平成18年2月	第2回換地設計（案）の供覧
平成18年8月16日	事業計画変更（第1回）
平成18年10月20日	第1回仮換地指定効力発生
平成19年1月	調整池工事に着手
平成19年1月23日	用途地域の変更 地区計画の決定
平成19年9月10日	第2回仮換地指定効力発生
平成20年5月20日	第3回仮換地指定効力発生
平成20年9月10日	第4回仮換地指定効力発生

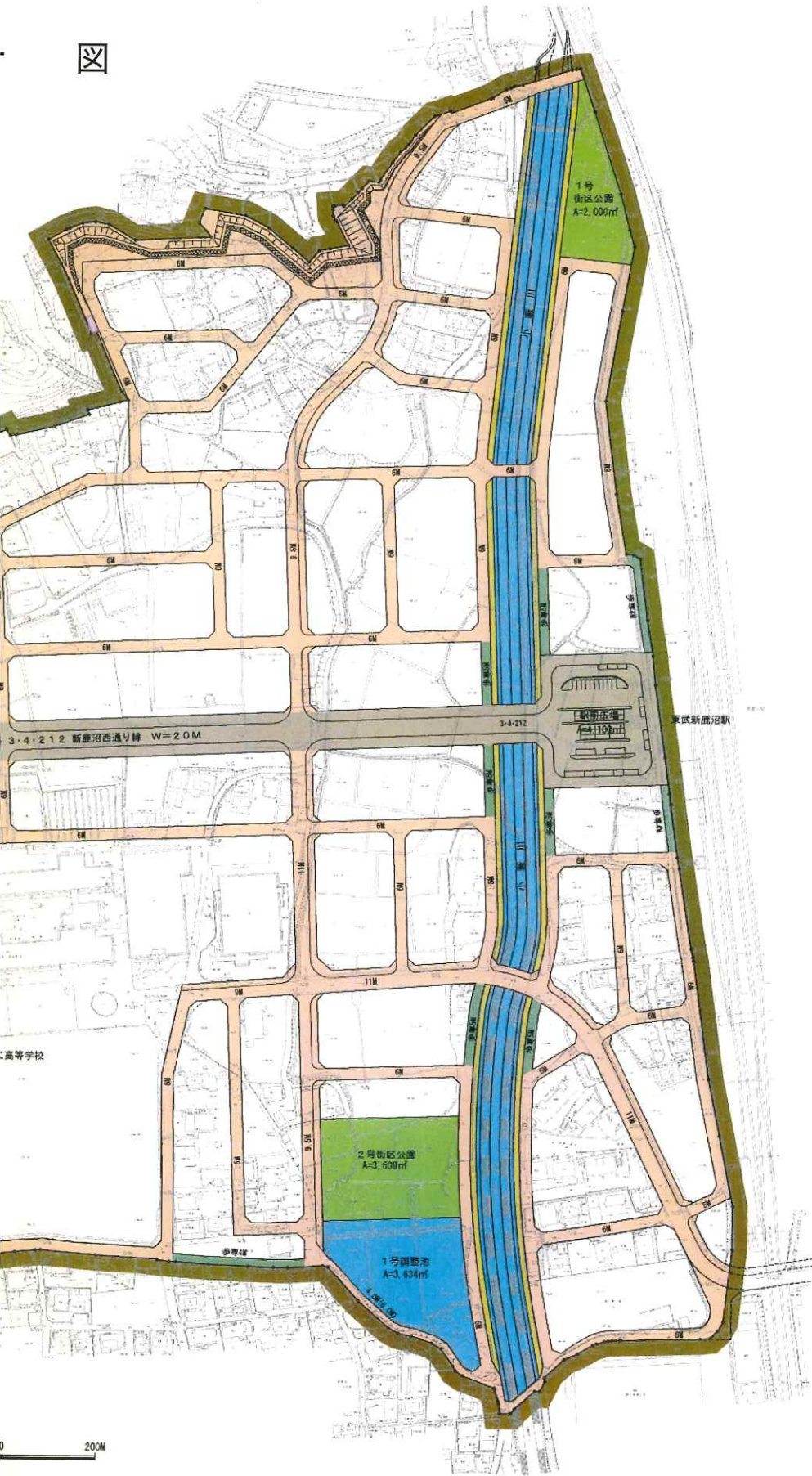
新鹿沼駅西土地

設 計



地区画整理事業

☒



凡 例	
	施行地区区域界
	都市計画道路
	区画道路
	歩行者専用道路
	河川管理用道路
	河川(小龍川)
	水 池
	調整池
	公園・緑地
	農 地

新鹿沼駅西地区 地区計画

地区計画とは

地区計画は、身近な生活空間や事業活動の場について、地区の特性にあったきめ細かなルールづくりをすることによって、美しいまちなみや快適な環境をつくりだそうとするもので、都市計画で定めるものです。

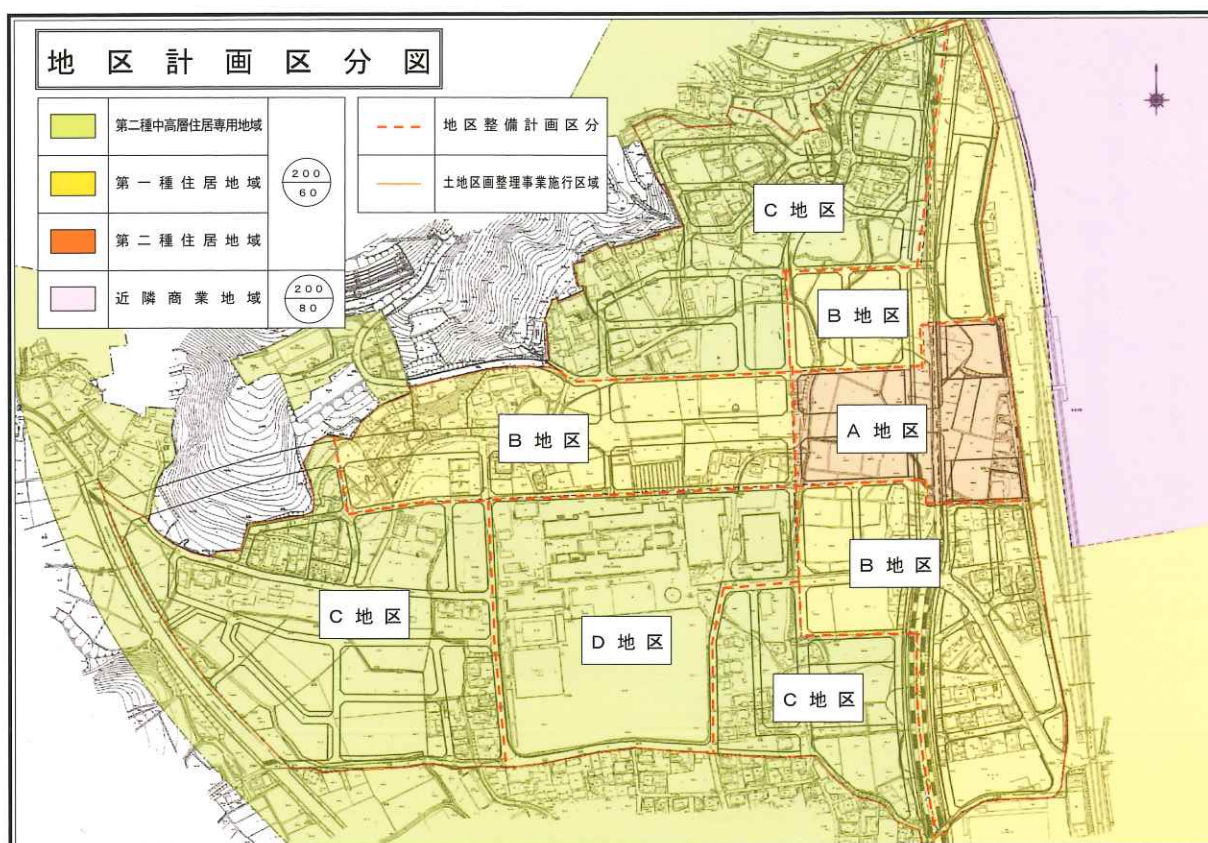
具体的には、建築物の用途や形態、壁面の位置、地区の道路、公園などの公共施設の配置や規模、さらには、かきやさくの構造などについてのルールを定め、みなさんがそれらのルールに従い実行していくことにより、時間をかけて目標とする"まち"に近づけていくものです。

まちづくりの目標

本地区は、土地区画整理事業の施行により、駅前広場、道路、公園などの公共施設の整備が計画的に実施されています。事業施行後には、本市西北部の玄関口となる地区であることから、地域間交流の拠点としての機能に配慮しつつ、「自然と潤いとやすらぎのあるまち」として良好な住居系市街地の形成を図ることを目標とします。

土地利用の方針

- A地区**…新鹿沼駅西駅前広場を中心とする地区で、商業・業務施設の集積を促進し、都市機能の充実と高度利用を図ります。
- B地区**…都市計画道路3・4・212号新鹿沼西通り及び幹線道路の周辺に位置する地区で、良好な居住環境を維持しながら沿道サービス型の土地利用を図ります。
- C地区**…閑静で快適な住環境を促進する地区で、富士山公園に近接した緑豊かな周辺環境と調和のとれた良好な住宅地としての土地利用を図ります。
- D地区**…県立鹿沼商工高等学校の立地する地区で、公共公益施設を適正に配置し、周辺の居住環境との調和を図りつつ、教育環境に配慮した土地利用を目指します。



新鹿沼駅西地区 地区整備計画 まちづくりのルール

1 建築物の用途制限

用途地域による制限のほか、地区整備計画によって次のとおり建築物が制限されます。

ー凡例ー ■用途地域の制限により建築できないもの ×地区計画の制限により建築できないもの ○建築できるもの		A地区	B地区	C地区	D地区
		第二種 住居地域	第一種 住居地域	第二種中高層 住居専用地域	第二種中高層 住居専用地域
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○
兼用住宅のうち店舗、事務所の部分が一定規模以下のもの		○	○	○	×
店舗等	床面積の合計が500㎡以下の一定の店舗、飲食店等	○	○	○	×
	上記以外の物品販売業を営む店舗、飲食店	※3	※2	※1	×
上記以外の事務所等		○	※2	※1	×
ホテル、旅館		○	※2	■	■
遊戯施設・ 風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場等	○	※2	■	■
	カラオケボックス等	※3	■	■	■
	マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所等	×	■	■	■
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	■	■	■	■
	キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホール等	■	■	■	■
個室付き浴場業に係る公衆浴場等		■	■	■	■
公共施設・ 病院・ 学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○
	大学、高等専門学校、専修学校等	○	○	○	○
	図書館等	○	○	○	○
	巡査派出所、公衆電話所等	○	○	○	○
	神社、寺院、教会等	○	○	○	×
	病院	○	○	○	○
	保育所等、診療所	○	○	○	○
	公衆浴場	○	○	○	×
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○
	老人福祉センター、児童厚生施設等	○	○	○	○
自動車教習所		×	×	■	■
工場・ 倉庫等	一般倉庫	○	×	×	×
	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（一定規模以下の附属車庫等を除く）	■	■	■	■
	床面積の合計が15㎡を超える畜舎	×	×	■	■
	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恐れが非常に少ないもの	○	×	■	■
	上記以外の工場等	■	■	■	■
	日刊新聞の印刷所	■	■	■	■
	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	○	×	×	×
上記以外の火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理施設	■	■	■	■	
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都市計画決定が必要			

※1 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。

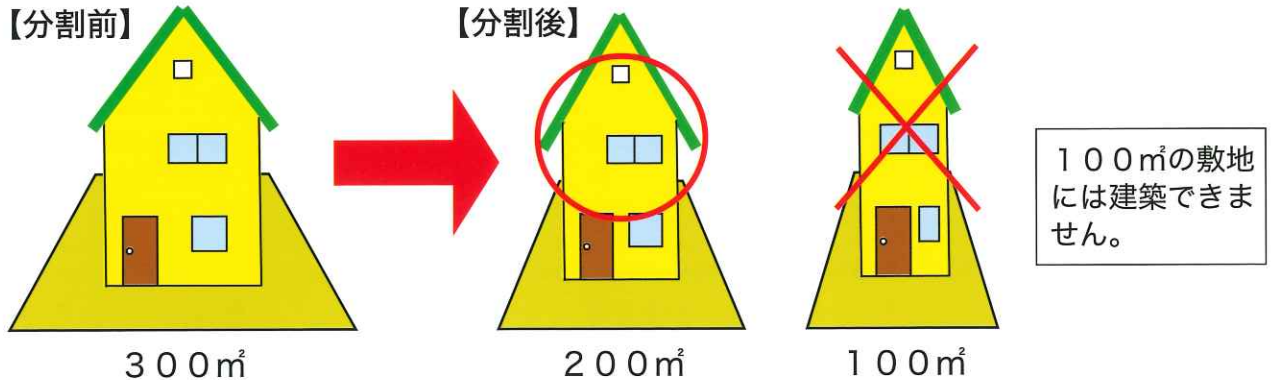
※2 当該用途に供する部分が3,000㎡以下の場合に限り建築可能。

※3 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。（平成19年11月30日施行）

◇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。

2 建築物の敷地の最低限度（A地区～D地区共通）

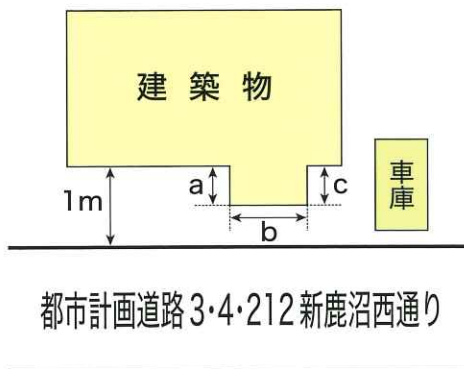
165㎡以上とします。ただし、公益上必要な建築物の敷地や土地区画整理事業の仮換地指定により165㎡未満となった敷地を除きます。



3 壁面の位置の制限

都市計画道路3・4・212新鹿沼西通りに面する敷地については、道路境界線から建築物の外壁または柱の面まで1.0m以上の距離とします。

ただし、次のものを除きます。



- (1) 軒の高さが2.3m以下の車庫（平屋建ての開放性のあるもので屋根を透光性のある材質で葺いたもの）。
- (2) 外壁またはこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下の場合。

（左の図の場合）

制限範囲内の車庫、 $a + b + c \leq 3m$ であれば1m以内に建築可

4 建築物の最高の高さ

A地区・D地区	20m以下
---------	-------

B地区・C地区	15m以下
---------	-------

5 建築物の形態又は意匠

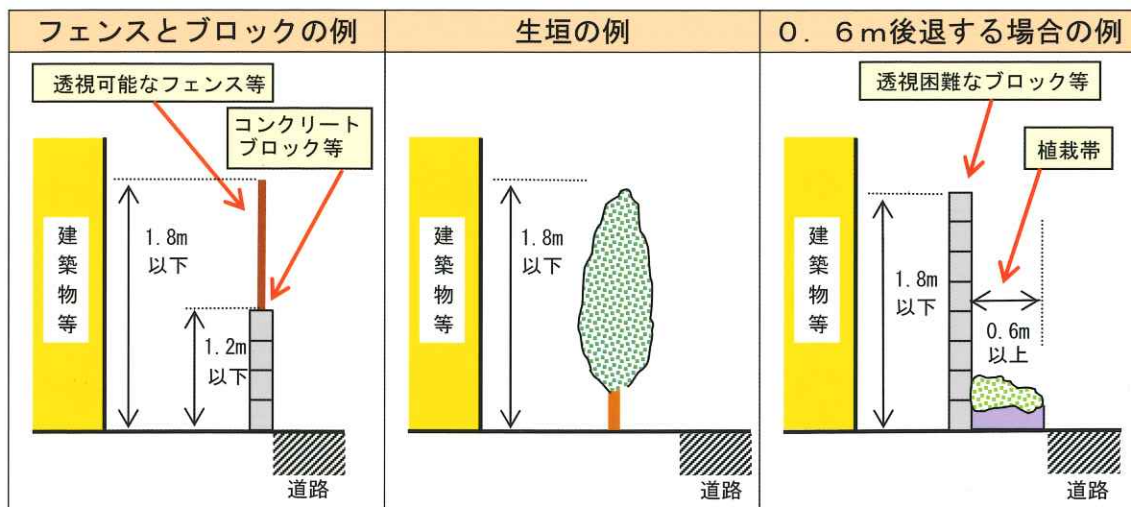
建築物などの色彩は、原色を避け良好な景観形成にふさわしいデザインや色彩とします。屋外広告物の大きさ及び形状は、周囲の環境に調和したものとします。

6 かき又はさくの構造（A地区～D地区共通）

道路境界線に面する部分（道路境界線からの水平距離が1.0m以内の部分）にかき又はさを設ける場合は、次のとおりとします。

- (1) 生垣若しくはフェンス、鉄柵等透視可能なものとし、ブロックあるいはコンクリート等透視困難なもので設置する場合は地盤面から1.2m以下とし、これをを超える部分は、透視可能なものとします。
- (2) かき又はさくの高さは地盤面から1.8m以下とします。ただし、(1)及び(2)については、他法令により設置が義務付けられているもの、又は、歴史的景観に配慮し設ける板塀、土塀等はこの限りではありません。

- (3) 高さ1.8m以下のブロックあるいはコンクリート等透視困難なもので、道路側に幅0.6m以上の植栽帯を設け植栽を施したものを。
- (4) 門柱等を設置する場合は、高さ2.0m以下とし、道路側からの見付長さ（正面から見た門柱の幅）の合計は3.6mを限度とします。



届出について

地区計画に定められた内容は、皆さんが地区内において建築物の新築などや、かきやさくなどの設置を行う際に、徐々に実現されていくことになります。

これらの行為を行う場合は、まちづくりのルールに従い、事前に届出をしていただくことになります。届出の必要な行為や届出の方法などは、次のとおりです。

届出が必要となる行為

土地の区画形質の変更…切度、盛土、土地の区画の変更をいいます。

建築物の建築…「建築物」には、車庫、物置等も含まれます。「建築」とは、新築のほか、増築、改築、移転等をいいます。

工作物の建設…「工作物」とは、かき・さく、門、へい、広告物、看板等をいいます。

建築物等の用途の変更…建築物などの用途の変更をいいます。

建築物等の形態又は意匠の変更…建築物等の形や色の変更、かき・さくの構造の変更等をいいます。

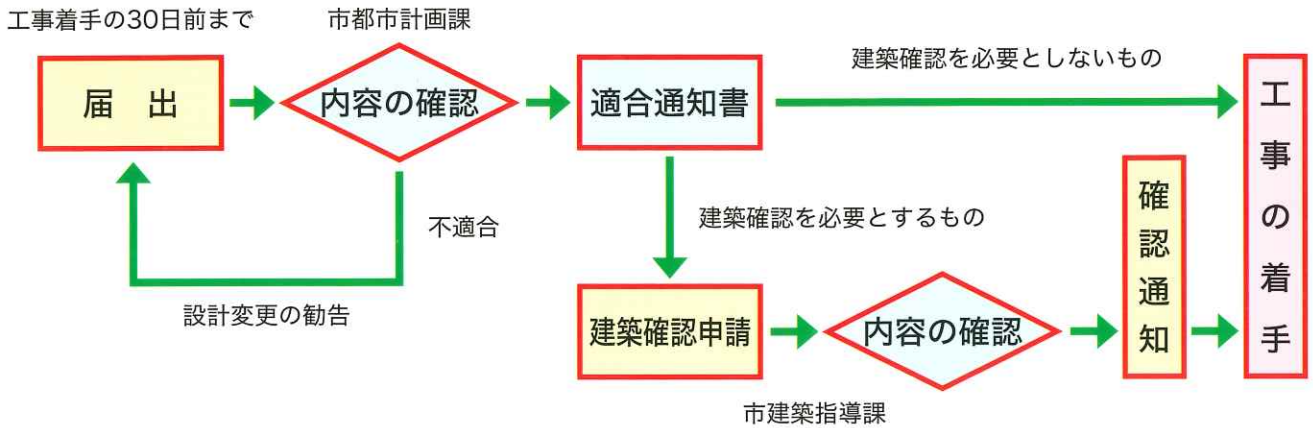
●届出先●

〒322-8601
鹿沼市今宮町1688-1
鹿沼市役所 都市計画課
TEL 0289-63-2209

●届出時期●

工事着工の30日前までに届出てください。なお、届出後に設計や施工方法に変更が生じた場合は、変更届出書（設計図書を含む）の提出が必要となります。

届出から工事着手までの流れ



※換地処分の公告の日までは、一定の建築行為等については土地区画整理法第76条許可も必要になります。

届出に必要な設計図書

行為の種類	図面	縮尺	備考
①土地の区画形質の変更	区域図	1 : 1,000以上	当該土地の区域並びに当該区域の周辺の状況を表示
	設計図	1 : 100以上	造成計画平面図及び断面図
②建築物の建築又は工作物の建設	位置図	1 : 2,500以上	方位、道路及び目標となる地物を表示
	配置図	1 : 100以上	敷地内における建築物の位置を表示(道路境界線から壁面までの距離を表示)
③建築物等の用途の変更	立面図(2面以上)各階平面図	1 : 50以上	外壁、屋根及び公告物等の色彩を表示
④建築物等の形態又は意匠の変更	かき、さく設置平面図	1 : 100以上	かき、さくを設置する場合、配置図に位置を表示
	かき、さく設置立面図	1 : 50以上	かき、さくを設置する場合、構造、高さを表示

※必要に応じて、その他参考となるべき事項を記載した図書を添付してください。

平成19年3月30日 発行
平成21年3月31日 第2版(改訂版) 発行

発行：新鹿沼駅西地区まちづくり研究会／鹿沼市新鹿沼駅西土地区画整理事務所

TEL 0289-63-2396 FAX 0289-63-0311
e-mail:ekinishi@city.kanuma.tochigi.jp