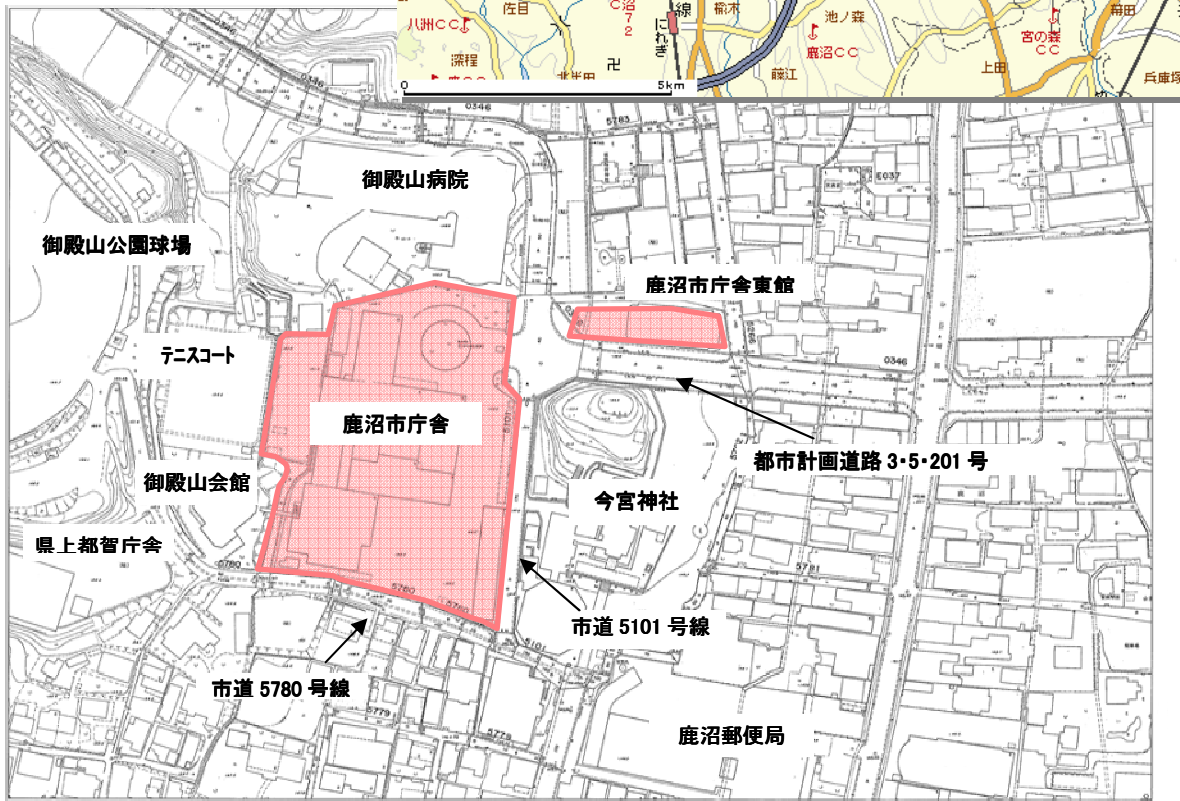
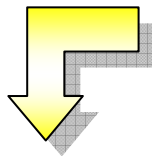


## 第6章 新庁舎の配置計画

### 1. 敷地の概況

現庁舎敷地は、JR日光線鹿沼駅から西に約2km、東武線新鹿沼駅から北に約1km、東北自動車道鹿沼インターチェンジから北西に約7kmの位置にある。鹿沼市の市街地中心部に位置し、まちづくりの中心施設として長年市民に親しまれてきた現在の庁舎がある場所である。

敷地周辺道路の状況は、都市計画道路3・5・201号庁舎通りをアプローチのメイン道路とし、南側は幅員約6mの市道に面し、東側は幅員約6mの市道に面する立地となっている。



## 2. 敷地における法規制等の状況

### (1) 用途地域

本敷地は、「第一種住居地域」及び「商業地域」の異なる2つの用途地域になる。



### (2) 防火地域等

建築基準法で定められた防火地域等の指定は、「準防火地域」である。

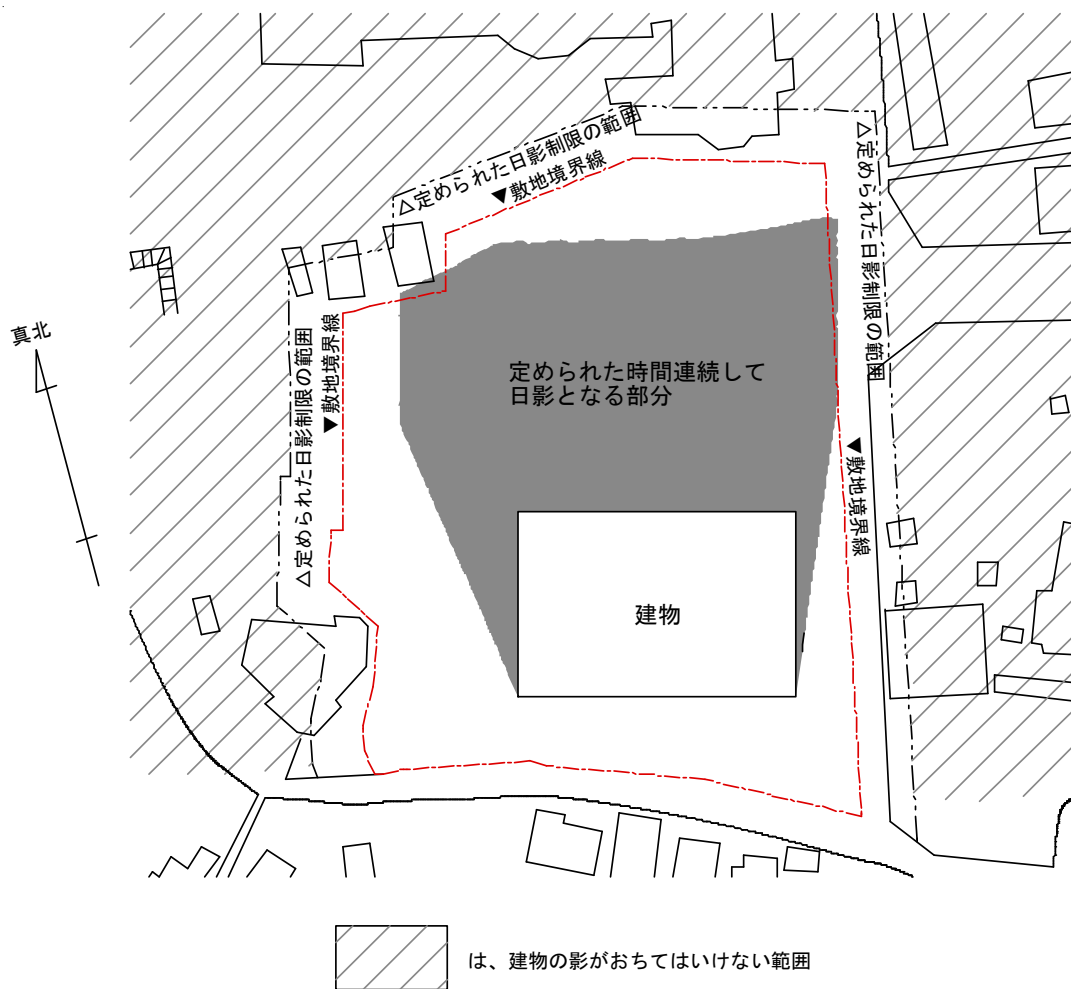
### (3) 容積率・建ぺい率

【容積率】第一種住居地域：200%	商業地域：400%
【建ぺい率】第一種住居地域：60%	商業地域：80%

## （４）日 影 制 限

本敷地（用途地域）は、「日影制限」の規制があり、建物が定められた高さ以上である時に規制を受けることになる。

冬至日の朝8時から夕方4時までの定められた間に建物の影が、日影制限の範囲を超えるような高さや配置に建物を建てることができない。



### (5) 斜線制限

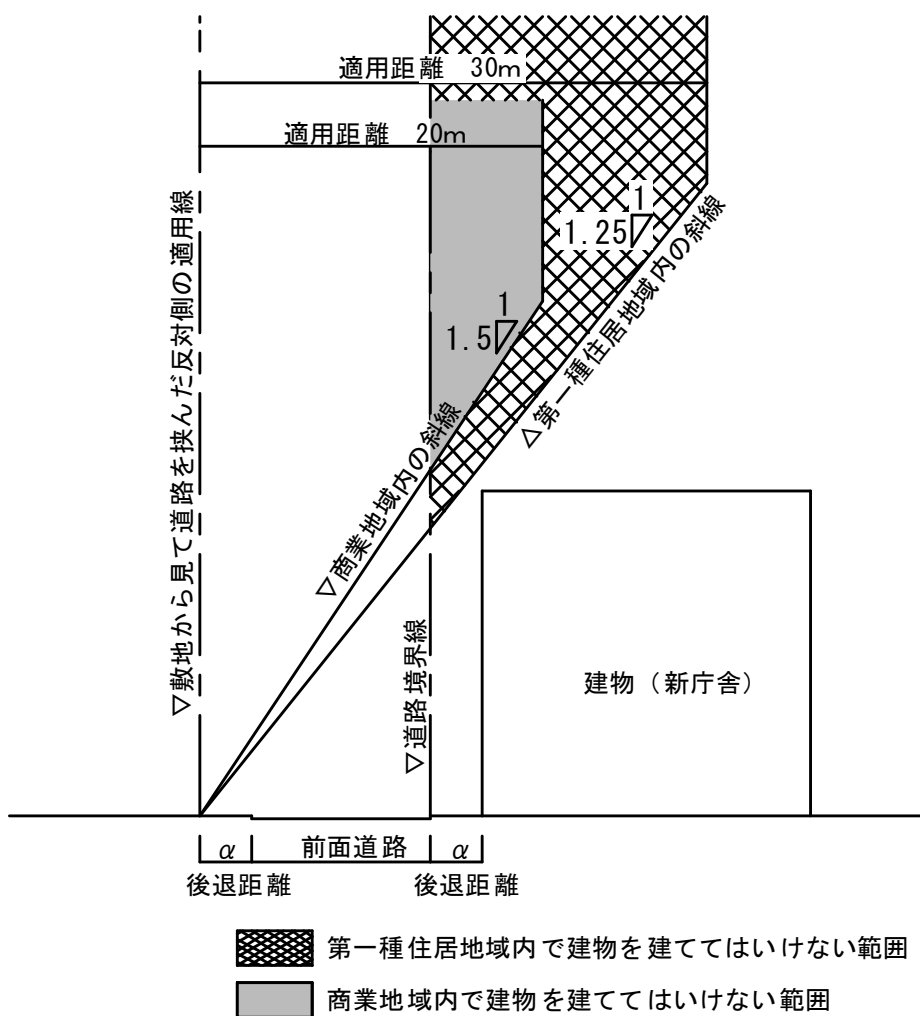
「道路斜線制限」は、敷地が接する前面道路に対して受ける規制である。

第一種住居地域内の建物の部分は、本敷地から見て前面道路を挟んだ反対側の道路境界線より1.25/1勾配の斜線により規制される。

また、反対側の道路境界線より30m敷地の内側に後退した距離は規制から除かれることになる。

同様に商業地域範囲内の建物の部分には、1.5/1勾配の斜線と適用距離20mが定められている。

本敷地では、東側道路及び南側道路に対して規制を受ける。



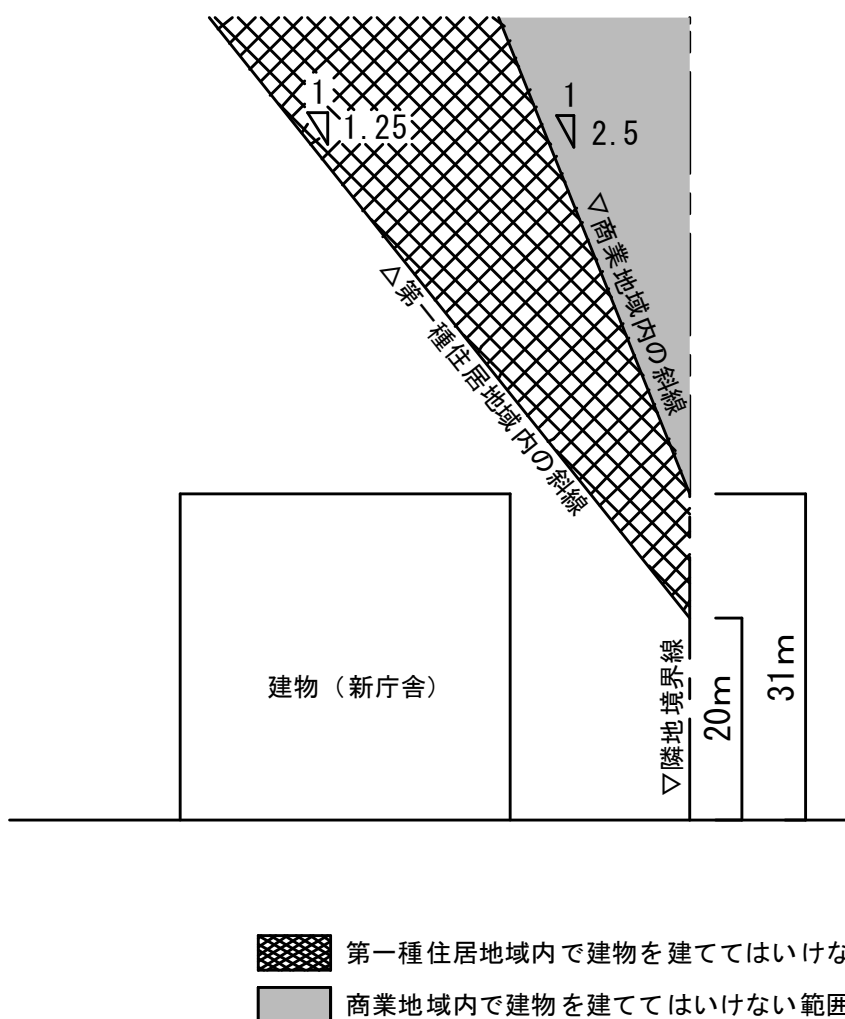
## （６）隣地境界斜線制限

「隣地境界斜線制限」は、隣地との間に受ける規制である。

用途地域ごとに決められた斜線の勾配があり、道路斜線制限と異なる点は、地盤面から斜線を描くのではなく、定められた高さから斜線を描くことになる。

第一種住居地域範囲内の建物の部分には、勾配1.25/1+20m、商業地域部分は、勾配2.5/1+31mの規制がある。

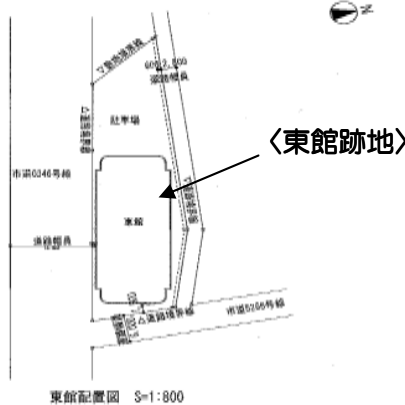
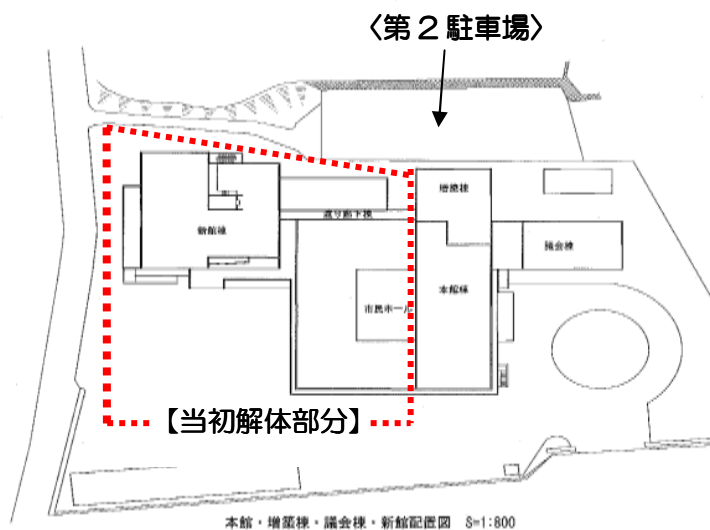
ただし、北側斜線制限については、本敷地は、制限を受ける用途地域内ではないため、制限を受けない。



### 3. 配置計画

#### (1) 土地利用の基本方針 ～～計画条件の整理～～

- ◇敷地周囲の道路状況や隣接地との関係を考慮すると、メインアプローチは、敷地東側の都市計画道路3・5・201号庁舎通りに接した現在の出入口の位置とする。
- ◇現在の本館附属棟（市民ホール）及び新館を解体し、敷地南側のゾーンに新庁舎棟を配置する計画を基本とし、新庁舎が完成するまでの間、仮設庁舎として現在の「本館棟」、「増築棟」、及び「議会棟」を仮設庁舎として利用する計画とする。
- ◇新庁舎棟完成後に現在の「本館棟」、「増築棟」及び「議会棟」を解体し、敷地北側のゾーンをリーバスや来庁者の一般車両に対する「メインアプローチ」及び「駐車場」のゾーンとする。
- ◇敷地内に「120台」程度の来庁者用駐車場を確保する。
- ◇本敷地西側の現在の第2駐車場は、「車庫用地」等での活用を検討する。
- ◇東館跡地は、「30台」程度の来庁者用駐車場として活用する。



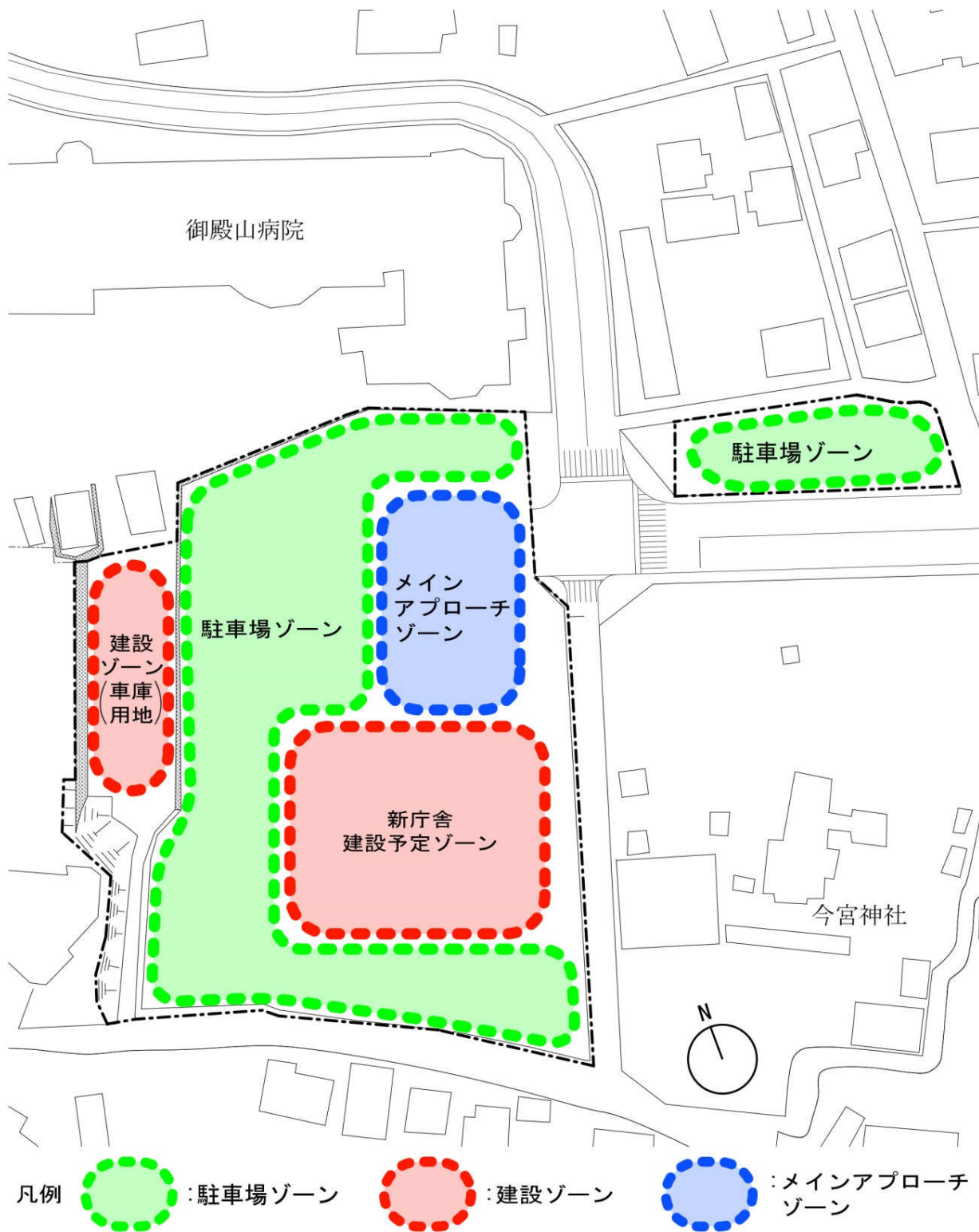


## （２）土地利用条件

- ☞ 敷地形状は、東西方向に約 70m、南北方向に約 110mのほぼ長方形で、本庁舎の敷地面積は、約 9,386 ㎡であり、敷地はほぼ平坦である。
- ☞ 国道 293 号から約 150m西に位置し、敷地北側に御殿山病院、東側に幅員約 6mの市道 5101 号線を挟んで今宮神社、南側に幅員約 6mの市道 5780 号線を挟んで住宅地、西側には御殿山会館、及び都市公園である御殿山公園内のテニスコートと隣接している。
- ☞ 現在の庁舎が建っている敷地に同じ用途（庁舎）の建築物を計画するため、基本的に都市計画法による開発行為や都市計画の変更手続き等は必要ない。
- ☞ 都市計画法上の用途地域は第 1 種住居地域と商業地域であり、建築基準法により、建ぺい率、容積率、道路斜線、隣地斜線などの制限を受ける。
- ☞ 鹿沼市防災マップにおける黒川の浸水想定区域外である。
- ☞ 昭和 54 年に行った敷地内における地質調査結果によると敷地の標高は 148m付近、地下水位はGL-1m付近と非常に高く、GL-0~2m程度に鹿沼土を有し、GL-2~10m付近に砂質粘土層、砂礫層などを有し、GL-10m付近にN値=50 の岩盤を有している。

### (3) 施設配置計画 ～ゾーニング～

新庁舎の配置計画については、市民の利便性を勘案し、建物の低層化をはじめ、窓口のワンストップサービスが実現できる1階フロアの床面積の確保、並びに、来客用の駐車台数を最大限確保できる配置を基本とする。





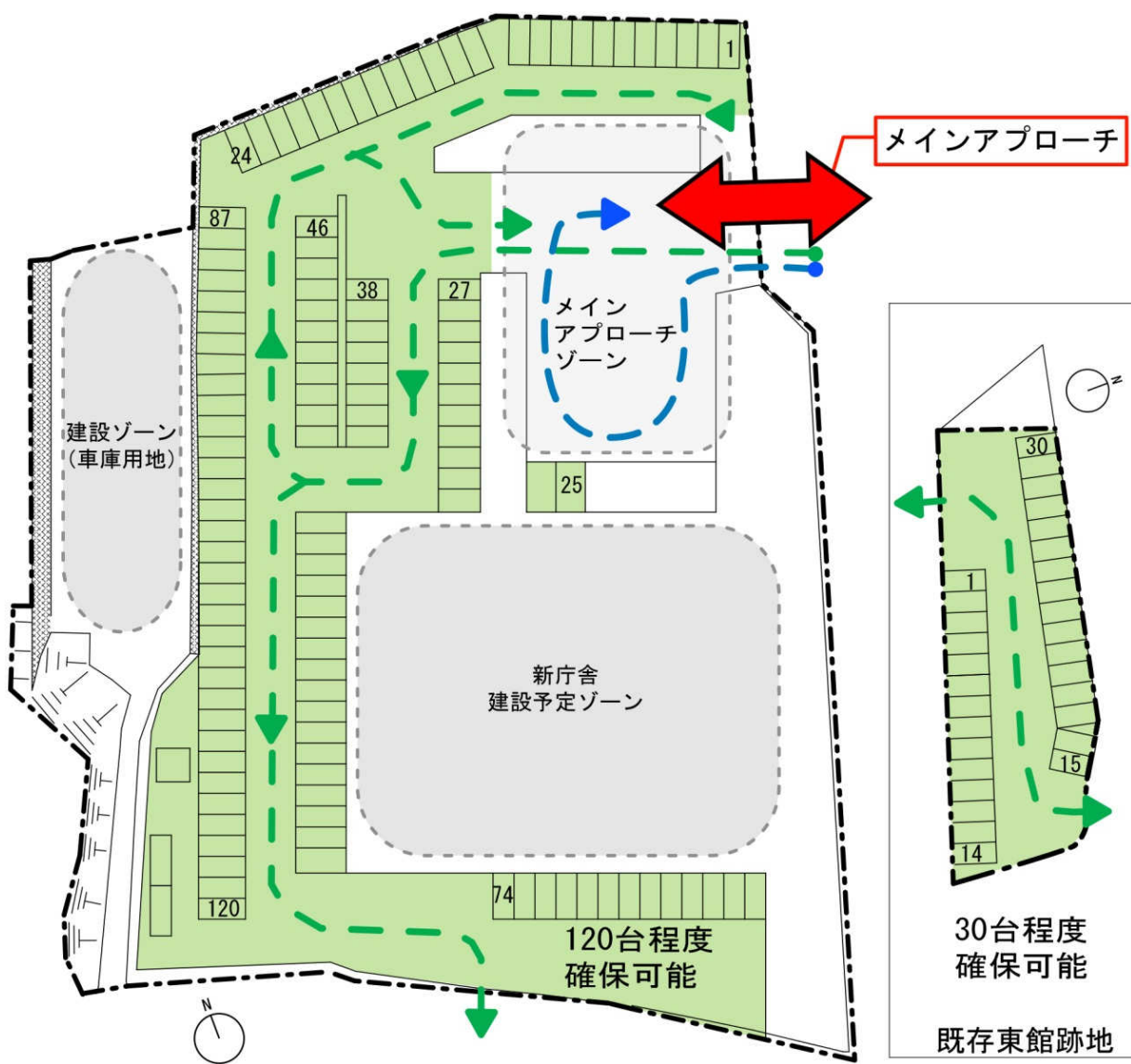
### （４）駐 車 場 計 画

新庁舎の駐車場については、「基本構想」に基づき、来庁者用として約150台の確保を目指すこととする。

なお、公用車用駐車場は、周辺市有地を活用する。

【現庁舎敷地内】☞約120台  
 【東館跡地】☞約30台

特に、駐車場の配置については、リーバス等の敷地内への導線や使いやすい区画割の配置を基本に、周辺道路の良好な交通環境を確保するため、円滑に入出できる駐車場形態を検討する。



凡例  : 駐車場ゾーン ← - - : 一般車両動線 ← - - : リーバス車両動線

## (5) 動線計画

歩行者の安全性や利便性を確保するとともに、庁舎駐車場による周辺道路へ影響をできる限り抑えた「動線計画」とする。

### 歩行者動線

- ☞ 庁舎通り（都市計画道路3・5・201号）からのアクセスをメインの動線とするとともに、庁舎南側の市道5780号線からの動線も確保する。
- ☞ 敷地内の通路は、歩車道の分離を行い、安全な歩行空間を確保する。
- ☞ 駐車場から建物玄関への分かりやすい誘導を検討する。

### 車両動線

- ☞ 交通量の分散化を図るため、庁舎通りに加えて、庁舎南側の市道5780号線からの進入動線の確保を検討する。
- ☞ 敷地内に「リーバス(コミュニティバス)」の停留所の設置と導線ルートを確認する。
- ☞ 一般交通に影響のない場所に「タクシー乗降場」の設置を検討する。

