

(3) 新庁舎の位置について

① 新庁舎位置の基本的な考え方について

新庁舎の位置については、本市が目指す「まちづくり」の将来像を念頭に置きながら、市民の利便性の向上と市民サービスの効率化はもとより、まちの活性化も勘案し、さらなる発展の基盤となる位置であることが求められる。

また、地方自治法第4条第2項により、「事務所の位置を定め又はこれを変更するに当たっては、住民の利用に最も便利であるように、交通の事情、他の官公署との関係等について適当な考慮を払わなければならない」ことから、市街地近郊を対象エリアとして新庁舎の位置を検討する。

以上から新庁舎位置の考え方として、次の5つの視点が考えられる。

1 まちづくり

本市の特性を活かし、都市基盤の整備はもとより、庁舎周辺地域の活性化や将来の発展性を考慮した市の中心拠点施設として、ふさわしい位置に立地することが望まれる。

また、本市の将来像の実現に寄与するため、総合計画や都市マスタープランなどと整合する位置が適当である。

2 アクセシビリティ

市民が利用しやすい位置として、バス等の公共交通が利用しやすいことや、自家用車をはじめ、自転車や徒歩での来庁が安全に利用できることを視野に、人口重心による位置及び市域全体における地理的中心などを考慮した位置が望まれる。

3 環境性

周辺的生活環境への考慮も含め、周辺環境や街並みとの調和性を重視しながら、シンボル性のある景観形成が図れる位置が望まれる。

4 防災性

災害に強い立地として、類焼の安全性や災害復旧時の対応、さらに消防等関連施設との連携はもとより、優良な地盤の位置に立地することが望まれる。

5 実現性

優位な財源である「合併特例債」の使用期限を踏まえ、用地取得の確実性が高く、早い時期に建設することが可能な場所であると同時に、財政負担が軽減できるコストパフォーマンスの高い建設事業として、進めることが可能な場所であることが望まれる。

② 候補地の選定について

候補地の選定にあたっては、前述までの考え方を前提にしながら、現在の本庁舎敷地を含め、次の6箇所を新庁舎の建設候補地として抽出する。

抽出前提条件

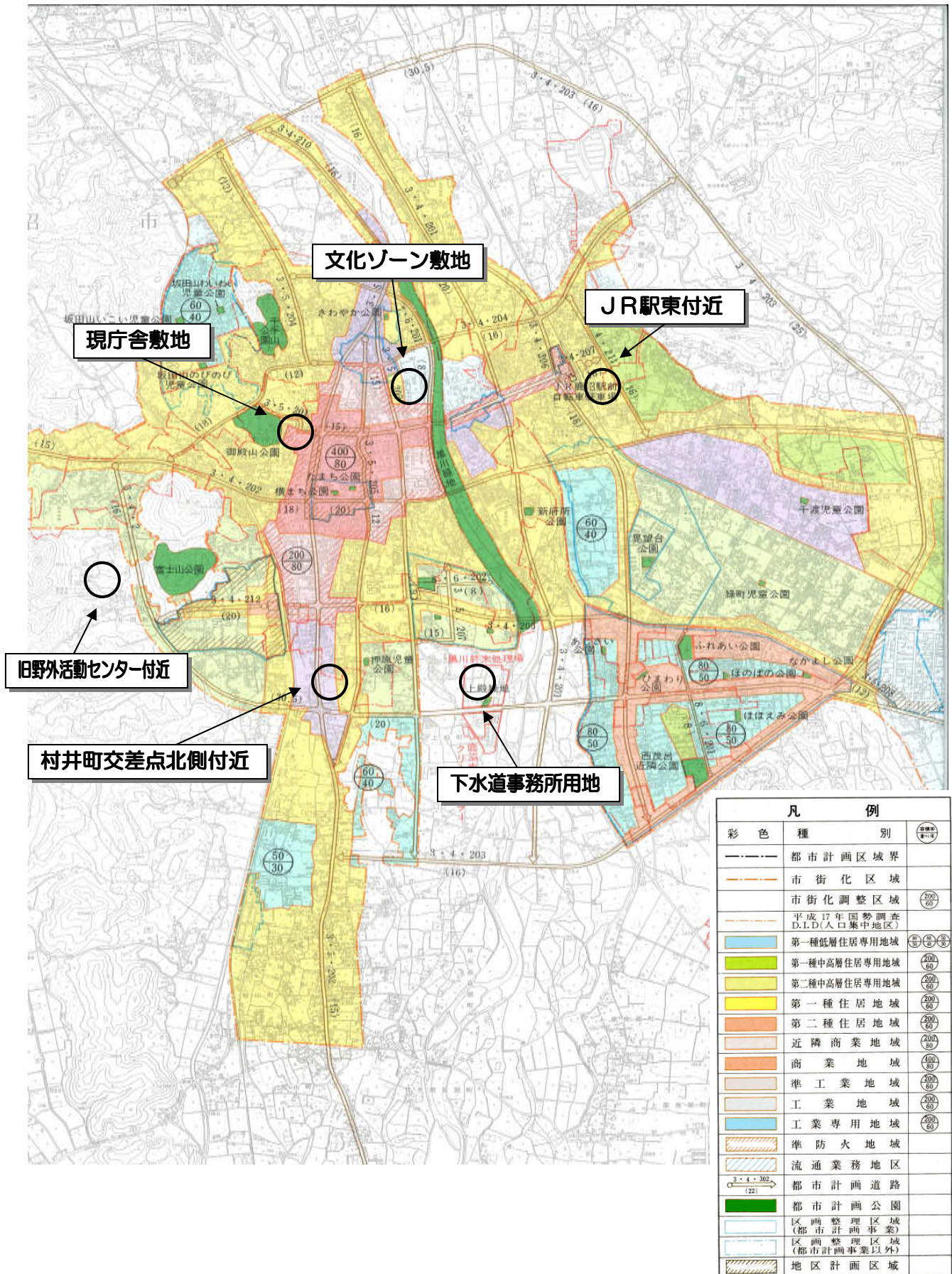
- ◇ 市民の利便性が高く見込める土地（場所）であること。
- ◇ 市街地近郊であること。（市街化調整区域含む）
 - ・・・＜南北＞御成橋から国道293号線と南大通りの交差点付近まで
 - ・・・＜東西＞晃望台付近から駅西土地区画整理事業区域付近まで
- ◇ 家屋の立地の集積がなく、大規模建築が可能と思われる場所であること。
- ◇ 敷地の高度利用が可能であること。



<新庁舎候補地の選定>



No.	候補地	用途地域	建ぺい率 (%)	容積率 (%)	抽出理由
1	現庁舎敷地 (今宮町)	商業地域 (一部第1種住居地域)	80	400	<ul style="list-style-type: none"> ・市民の利便性や交通体系に優れる。 ・長年市民に親しまれてきた。 ・現本庁舎敷地：9,386㎡
2	文化ゾーン敷地	工業地域 (一部第1種住居地域)	60	200	<ul style="list-style-type: none"> ・文化ゾーン内敷地の有効活用が見込める。 ・公共機関が集約される。 ＜分庁舎方式＞
3	JR 駅東付近 (上野町)	第1種住居地域	60	200	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画道路の整備計画があり、良好な交通アクセスが見込める。 ・「JR 駅東」駅前広場と一体利用が可能である。
4	旧野外活動センター付近 (日吉町)	市街化調整区域	60	200	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画道路が整備中であり、良好な交通アクセスが見込める ・西北部活性化に寄与する。 ・市有地：約 14,000㎡
5	村井町交差点北側付近	準工業地域	60	200	<ul style="list-style-type: none"> ・国道に隣接し、また、南大通りに近接していることから、良好な交通アクセスが見込める。 (国道293号線と南大通り交差点北側付近)
6	下水道事務所用地	市街化調整区域	60	200	<ul style="list-style-type: none"> ・東西南北の交通アクセスに優れる。 ・公共機関が集積される。 ・未利用市有地：約 25,000㎡

＜新庁舎候補地の位置図＞



＜新庁舎候補地の現況及び周辺環境等＞

新庁舎の建設候補地の「現況」及び「周辺環境との調和」、「シンボル性のある景観形成」の可能性を検討するため、次のとおり、6箇所の候補地をまとめる。

No.	候補地	現況写真	
1	現庁舎敷地 (今宮町)		
2	文化ゾーン敷地		
3	JR駅東付近 (上野町)		
4	旧野外活動センター付近 (旧吉町)		
5	村井町交差点北側付近		
6	下水道事務所用地		

＜新庁舎候補地の特性＞

No.	土地の所有	特 性	法令上の制限等
1	現庁舎敷地 市有地 (行政財産)	<p>【メリット】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本市の市街地の中心にあり、国道293号から約150m西に位置し、バス路線も整備されており、市民の利便性に良好な位置である。 ・上都賀庁舎や郵便局等があり、公共施設とのネットワークは好位置である。 ・中心市街地の活性化とともに、近隣商店の活性化が期待できる。 ・長年市民に親しまれ定着している。 <p>【デメリット】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・敷地が狭小である。 	<p>【都市計画法】 特になし</p> <p>【農 振 法】 農振・農用地区域外</p> <p>【農 地 法】 特になし</p> <p>【市ハザードマップ上の区域】 災害想定区域外（浸水想定区域外）</p> <p>【建築基準法】 建築位置により、日影及び道路斜線制限による高さ制限がある。 また、用途地域による規模（建ぺい率等）制限がある。</p> <p style="text-align: center;">固定資産税路線価：32,370 円/㎡</p>
2	文化ゾーン敷地 市有地及び一部国有地（法務局跡地）	<p>【メリット】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本市の市街地の中心にあり、国道293号から約300m北に位置し、バス路線も整備されており、市民の利便性に良好な位置である。 ・情報センターや商工会議所、図書館、公共職業安定所等の公共機関が集約されており、公共施設とのネットワークは好位置である。 ・近隣の商業施設を含め、多くの市民が集まる場所としてさらなる活性化の期待は大きい。 <p>【デメリット】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・敷地が不足している。 ・空き敷地を利用した「分庁舎方式」になる。 	<p>【都市計画法】 開発協議</p> <p>【農 振 法】 農振・農用地区域外</p> <p>【農 地 法】 特になし</p> <p>【市ハザードマップ上の区域】 災害想定区域（0～0.5m未満の浸水想定区域）</p> <p>【建築基準法】 建築位置により、日影及び道路斜線制限による高さ制限がある。 また、用途地域による規模（建ぺい率等）制限がある。</p> <p style="text-align: center;">固定資産税路線価：32,370 円/㎡</p>
3	J R 駅東付近 民有地 (用地交渉未実施)	<p>【メリット】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・主要地方道路宇都宮・鹿沼線から約500m北に位置し、JR鹿沼駅のアクセスは好条件である。 ・都市計画道路の整備により、東部地区の活性化が期待できる。 ・JR鹿沼駅との一体化により、新たな市のシンボルとし 	<p>【都市計画法】 開発協議</p> <p>【農 振 法】 農振・農用地区域</p> <p>【農 地 法】 農地転用等の許可</p> <p>【市ハザードマップ上の区域】 災害想定区域外（浸水想定区域外）</p> <p>【建築基準法】 用途地域が「第一種住居地域」であるため、床面積は、3,000㎡以下まで（用途変更必須）</p>

		<p>てPRできる。</p> <p>〔デメリット〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ JR鹿沼駅東側を通る都市計画道路 3・4・211（鹿沼駅東通り）が未整備である。 ・ 周辺の道路整備が困難である。 ・ 住宅が密集し、発展性が望めない。 ・ バス路線は未整備である。 ・ 用地買収に時間を要する。 ・ 旧市街地から離れ、まちなかの衰退が懸念される。 ・ 新たなまちづくりの指針が必要になる。 ・ 用途地域の変更が必要であり、時間を要する。 	<p>固定資産税路線価：26,060 円/㎡</p>
4	旧野外活動C付近 市有地及び一部民有地（用地交渉未実施）	<p>〔メリット〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 主要地方道宇都宮日光線から約800m南に位置している。 ・ 都市計画道路（南大通り）の開通（H28年度予定）により、アクセスは好条件である。 ・ 西北部の活性化が期待できる。 <p>〔デメリット〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 市街化調整区域により、周辺開発はできない。 ・ 用地買収（一部）に時間を要する。 ・ 旧市街地から離れ、まちなかの衰退が懸念される。 ・ 新たなまちづくりの指針が必要になる。 	<p>【都市計画法】 都市計画決定・開発協議 【農振法】 農振・農用地区域 【農地法】 農地転用等の許可 【市ハザードマップ上の区域】 災害想定区域外（浸水想定区域外） 【建築基準法】 建築位置により、日影及び道路斜線制限による高さ制限がある。 また、用途地域による規模（建ぺい率等）制限がある。</p> <p>固定資産税路線価：18,191 円/㎡</p>
5	村井町交差点北側付近 民有地（用地交渉未実施）	<p>〔メリット〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 国道 293 号に面し、バス路線も整備されており、市民の利便性に良好な位置である。 ・ 市街化区域の広大な空地利用が可能である。 <p>〔デメリット〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 用地買収に時間を要する。 ・ 旧市街地から離れ、まちなかの衰退が懸念される。 ・ 新たなまちづくりの指針が必要になる。 	<p>【都市計画法】 開発協議 【農振法】 農振・農用地区域外 【農地法】 特になし 【市ハザードマップ上の区域】 災害想定区域（0～0.5m未満の浸水想定区域） 【建築基準法】 建築位置により、日影及び道路斜線制限による高さ制限がある。 また、用途地域による規模（建ぺい率）制限がある。</p> <p>固定資産税路線価：35,476 円/㎡</p>

<p style="text-align: center;">6 下水道事務所用地</p>	<p style="text-align: center;">市有地 (行政財産)</p>	<p>〔メリット〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・下水道事務所の西側に位置し、都市計画道路(南大通り)に面するなど、市民の利便性に良好な位置である。 ・東部高台地区や西北部とのアクセスも良好である。 ・市有地であるので、用地買収なく、時間的制約がない。 ・周辺には、警察署やクリーンセンター、消防署等公共機関が集約されており、公共施設とのネットワークは好位置である。 ・リサイクルエネルギーの活用が期待できる。 <p>〔デメリット〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・調整区域であるため、都市計画関連の手続きに時間を要する。(原則不可) ・用地買収の際の補助金の返還が生じる。 ・周辺開発はできない(発展性が望めない)。 ・旧市街地から離れ、まちなかの衰退が懸念される。 ・新たなまちづくりの指針が必要になる。 ・一部未買収用地が有る。(74㎡) 	<p>【都市計画法】 都市計画変更・開発許可 【農振法】 農振・農用地区域(除外) 【農地法】 特になし 【ハザードマップ上の区域】 災害想定区域(0~0.5m未満の浸水想定区域) 【建築基準法】 建築位置により、日影及び道路斜線制限による高さ制限がある。 また、用途地域による規模(建ぺい率)制限がある。</p> <div style="border: 1px solid black; background-color: #e0ffe0; padding: 5px; margin: 10px 0; text-align: center;"> 固定資産税路線価：無し </div> <div style="border: 1px solid black; background-color: #e0ffe0; padding: 5px; margin: 10px 0; text-align: center;"> 標準宅地価格：15,366 円/㎡ </div>
---	---	--	---

③ 位置選定の評価基準について

前述した「新庁舎位置の考え方」をもとに位置選定の視点を整理し、その視点による土地の評価基準を設定する。

次の評価基準により、各候補地の立地の評価を行う。

1 まちづくり

評価軸	評価の視点
◇鹿沼性（鹿沼色）	① “木のまちかぬま” 等、まちづくりにおける「鹿沼らしさ」 ② 関連計画（総合計画、都市マスタープラン等）との整合性
◇市街地活性化及び発展性	① 周辺の情報、交流、文化等に関する集積度 ② 中心市街地の活性化への影響 ③ 新庁舎建設によって地域の活性化に繋がる可能性 ④ 都市基盤整備の促進（街路、交通、情報等） ⑤ 周辺の資産価値向上の可能性 ⑥ 周辺の未利用地の活用促進

2 アクセシ性

評価軸	評価の視点
◇交通アクセス	① 市民が利用しやすい場所（人口重心、地理的中心） ② 公共交通における交通体系（バス路線の数・路線網の集積性） ③ 自動車交通における幹線道路のネットワーク（幹線道路との繋がり） ④ 自転車及び徒歩による容易性（既存市街地との関係） ⑤ 他施設との複合サービスの可能性（官公庁施設の集約性） ⑥ 十分な駐車場（来庁者用、職員用）の確保

3 環境性

評価軸	評価の視点
◇周辺環境	① 周辺環境や街並みとの調和性（緑地を有し良好な都市景観の創造） ② シンボル性のある景観形成の可能性 ③ 生活環境への配慮（周辺地域にお住まいの方々の生活環境保全）

4 実現性

評価軸	評価の視点
◇用地取得の容易性	①用地取得の確実性（土地の求めやすさ） ②敷地の形態，規模の柔軟性 ③取得コストの比較
◇経済性	①事業における財源計画（建設コスト「基礎・造成工事等」の財政への負担度） ②事業の実現性（関係法令や合併特例債活用等、建設スケジュールの実効性） ③工期短縮の可能性（基礎及び造成） ④工事期間中の騒音や交通安全対策

5 防災性

評価軸	評価の視点
◇防災拠点としての安全性	①災害対策本部としての立地性（災害に強い立地「類焼の危険度、地盤の高さ（水害有無）、地質の状況（液状化現象有無）」） ②災害時のアクセスの容易さ、多様さ ③避難者等オープンスペースの確保（援助活動の容易性） ④消防等関連施設との連携の容易性

＜候補敷地の都市計画法上の諸要件＞

1. 用途地域について

- ◇住宅地に望ましい環境づくりや、商工業に適した地域づくりなど、地域にふさわしい土地利用を促すため、都市計画法に基づいて定められた地域のことである。建てられる建物や建ぺい率・容積率などが定められる。
- ◇用途地域の変更には、県の同意が必要であり、地区計画の決定と併せて2年半から3年程度かかると思われる。

2. 開発行為の許可について

- ◇開発行為とは、都市計画法及び市条例で定められた一定の面積以上の土地を、建築物の建築などを目的に、区画の分割又は統合などの造成工事をしたり、農地から宅地へ地目を変更するなど「土地の区画形質の変更」をすることである。
- ◇都市計画区域内において3,000㎡以上、区域外において10,000㎡以上の開発行為をしようとする場合は、都市計画法に基づく県の許可が必要である。
- ◇都市計画区域内において1,000㎡以上、区域外において3,000㎡以上の開発行為をしようとする場合は、開発行為指導要綱に基づく市との協議が必要である。
- ◇開発行為に関する県の許可及び市との協議に要する期間は、概ね3～6ヶ月程度かかると思われる。

3. 土地利用に関する事前協議(大規模開発行為の事前協議)について

- ◇5ha以上の土地又は農地を2ha以上含む土地の開発行為を行う場合に、県土地利用に関する事前指導要綱に基づいた事前協議が必要である。
- ◇指導事項に基づく県との調整に、概ね6ヶ月程度かかると思われる。

4. 農地転用許可について

- ◇農地を宅地などほかの用途に転換する場合に必要な許可である。2haを超える農地の転用は、農林水産省の事前協議のうえ、県の許可が必要であり、2ha以下は、市に権限委譲されているため、市の許可が必要である。
- ◇2haを超える農地の農地転用手続きに、概ね6ヶ月程度かかると思定される。

1 まちづくり




【評価軸】：鹿沼性（鹿沼色）

① “木のまちかぬま”等まちづくりにおける「鹿沼らしさ」

【木造・木質化への対応】

項目	現庁舎敷地	文化ゾーン敷地	JR駅東付近	旧野外活動C付近	村井町交差点北側付近	下水道事務所用地
防火上の地域区分	準防火地域	指定無	指定無	指定無	指定無	指定無
一般木造	延床面積 500㎡以下	延床面積 3,000㎡以下 (建物高さ:「13m」以下、3階建てまで)				
準耐火構造	延床面積 500㎡超 ～ 1,500㎡以下	延床面積 3,000㎡以下 (建物高さ:「13m」超、3階建てまで)				
		※大断面の「集成材」の使用可能				
耐火構造	延床面積 1,500㎡超	延床面積 3,000㎡超				
内装木質化	<p>内装制限有</p> <p>腰壁：1.2m使用可 床：使用可（フリーアクセスとの調整必要） 天井：準不燃材使用可 その他条件有 〈スプリンクラーや排煙設備の設置により、居室の全面木質化が可能〉</p>					

② 関連計画（総合計画、都市マスタープラン等）との整合性

計画名	〈まちづくりの方向性〉
鹿沼市総合計画 ひろそと かぬま『絆』ビジョン	<ul style="list-style-type: none"> ・・・既存の都市基盤を活かし“集約されたまち” <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;">  <p>いまある都市基盤を有効に活かしながら、多核連携型のコンパクトなまち（歩いて暮らせるまち）を目指します。</p> </div> <ul style="list-style-type: none"> ・・・多様な主体と連携した“協働のまち” ・・・地域資源と新たな力を“活かすまち” ・・・自らの力を活かし“安心して暮らせるまち” ・・・交流と連携による“魅力あふれるまち” ・・・多彩な人材を育み“活力ある元気なまち” <p>〈都市イメージ〉</p> <p>◇ゾーンごとの地域振興方針</p> <p>①西北部森林ゾーン</p> <p>②市街地ゾーン ～～県西部の中心として、圏域の産業振興拠点、活性化拠点を形成する地域～～</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;">  <p>「まちの駅新・鹿沼宿」や多くの歴史的文化施設などを活用し、人々が集い、魅力的で活気あふれる市街地の形成を目指します。</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0; text-align: center;"> <p>市街地エリア：菊沢（北）～北押原（南） 東部高台（東）～日吉町（西）</p> </div> <p>③東部交流ゾーン</p> <p>④西南部田園ゾーン</p>
計画名	〈これからの都市づくりに関する基本的な考え方〉
鹿沼市都市計画マスタープラン （都市計画に関する基本的な方針）	<p>1 市街地ゾーン・・・集約型都市構造（コンパクトなまち）</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;">  <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block; margin-bottom: 5px;"> 中心市街地 </div> <p>行政、商業・業務、交通、教育・文化、医療・福祉、情報発信など都市の中心に必要な機能の集積誘導を図り、中心市街地の活性化を図ります。</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0; text-align: center;"> <p>中心市街地エリア：JR鹿沼駅と東武新鹿沼駅を円で結んだ地域</p> </div> <p>2 田園・集落ゾーン</p> <p>3 森林・自然ゾーン</p> <p>〈「中心市街地」地区別構想〉</p> <p>◇賑わいと利便性に満ちた中心市街地の形成を図り、<u>まちなか居住の推進</u>。</p> <p>◇都市機能（行政、商業・業務、交通、教育・文化、医療・福祉等）の集積を促進し、<u>賑わいのある商業業務空間</u>の形成。</p> <p>◇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、<u>市域内外の交流拠点</u>の形成を図り、<u>持続可能なまちづくり</u>を目指す。</p> <p>◇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、<u>暮らしやすいまちづくり</u>を目指す。</p>

2 アクセシビリティ

【評価軸】：交通アクセス

② 公共交通における交通体系（バス路線の数・路線網の集積性）

【バス路線の状況】

項目		現庁舎敷地	文化ゾーン敷地	JR駅東付近	旧野外活動C付近	村井町交差点北側付近	下水道事務所用地
リーバス路線数	敷地接続道路	1路線 (市役所前)	2路線 (情報センター)	無	無	4路線 (桜内)	無
	周辺道路 (徒歩)	8路線 (天神町)	10路線 (朝日町)	10路線 (JR鹿沼駅)	2路線 (日吉町)	6路線 (東武新鹿沼駅)	無
路線バス (鹿沼～宇都宮) 荒針・長坂		2路線 (天神町)	2路線 (朝日町)	1路線 (東町1丁目)	無	2路線 (鹿沼営業所)	無

※（ ）内は、バスの停留所名。

【評価軸】：交通アクセス

⑤ 他施設との複合サービスの可能性（官公庁施設の集約性）

【周辺の主な公共施設】

項目	現庁舎敷地	文化ゾーン敷地	JR駅東付近	旧野外活動C付近	村井町交差点北側付近	下水道事務所用地
施設名	県上都賀庁舎 まちの駅新鹿沼宿 屋台のまち中央公園 まちなか交流プラザ 文化センター 鹿沼郵便局	情報センター 文化活動交流館 図書館 川上澄生美術館 商工会議所 ハローワーク	特になし	特になし	特になし	消防署 クリーンセンター 鹿沼警察署 下水道事務所

4 実現性

【評価軸】：用地取得の容易性

③ 取得コストの比較

【敷地面積：現庁舎以外は、「20,000㎡(公用車・職員駐車場含)」と想定した場合】

項目	現庁舎敷地	文化ゾーン敷地	JR駅東付近	旧野外活動C付近	村井町交差点北側付近	下水道事務所用地
市有面積	9,386㎡ (公用車・職員駐車場：7,000㎡)	情報センター駐車場：5,128㎡ 文化活動交流館前広場：6,595㎡	無	14,000㎡	無	25,000㎡
必要面積	無	法務局跡地：2,718㎡	20,000㎡	6,000㎡	20,000㎡	無
固定資産税路線価	32,370円/㎡	32,370円/㎡	26,060円/㎡	18,191円/㎡	35,476円/㎡	15,366円/㎡
想定する取得価格(土地のみ)	0冊	87,981冊	521,200冊	109,146冊	709,520冊	0冊
		分庁方式				※目的外により補助金返還の可能性有

【評価軸】：経済性

① 事業における財源計画（建設コスト「基礎・造成工事等」の財政への負担度）

【敷地面積：現庁舎以外は、「20,000㎡(公用車・職員駐車場含)」と想定した場合】

項目	現庁舎敷地	文化ゾーン敷地	JR駅東付近	旧野外活動C付近	村井町交差点北側付近	下水道事務所用地
基礎・造成工事等	60,000冊	無	80,000冊	98,000冊	無	62,400冊
	杭基礎工のみ	—	調整池工 杭基礎工	盛土工 調整池工 杭基礎工	—	土砂積込運搬水路付替工 市道付替工 雨水渠放流工

② 事業の実現性（関係法令や合併特例債活用等、建設スケジュールの実効性）

【関係法令及び合併特例債の活用等】

項目	現庁舎敷地	文化ゾーン敷地	JR駅東付近	旧野外活動C付近	村井町交差点北側付近	下水道事務所用地
都市計画法用途地域の変更手続期間	無	無	有 (第1種住居地域)	有 (市街化調整区域)	無	有 (市街化調整区域)
	—	—	2年6ヶ月～3年	2年6ヶ月～3年	—	2年6ヶ月～3年
合併特例債の活用	○	○ (現庁舎の解体不可)	○ (現庁舎の解体不可)	○ (現庁舎の解体不可)	○ (現庁舎の解体不可)	○ (現庁舎の解体不可)