

## 4 新庁舎の「配置計画」について

### (1) 新庁舎の位置

#### ① 位置の設定     ～～計画対象区域～～

新庁舎の位置は、「鹿沼市新庁舎整備基本構想（Ⅵ. 2. (3) ③最終的な位置の決定）」に基づき、本市が目指す、これまでの文化と伝統を引き継ぎつつ「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『現庁舎敷地』と定める。

#### 敷地の概要

【地名地番】 鹿沼市今宮町 1670 番地 3、4 / 1672 番地 1  
 1673 番地 1、2、3、4、5、6、7、8、9、10  
 1674 番地 3 / 1688 番地 1、7、12、13  
 1689 番地 1、3、6 / 2981 番地 1  
 （東館敷地：今宮町 1692 番地 20）

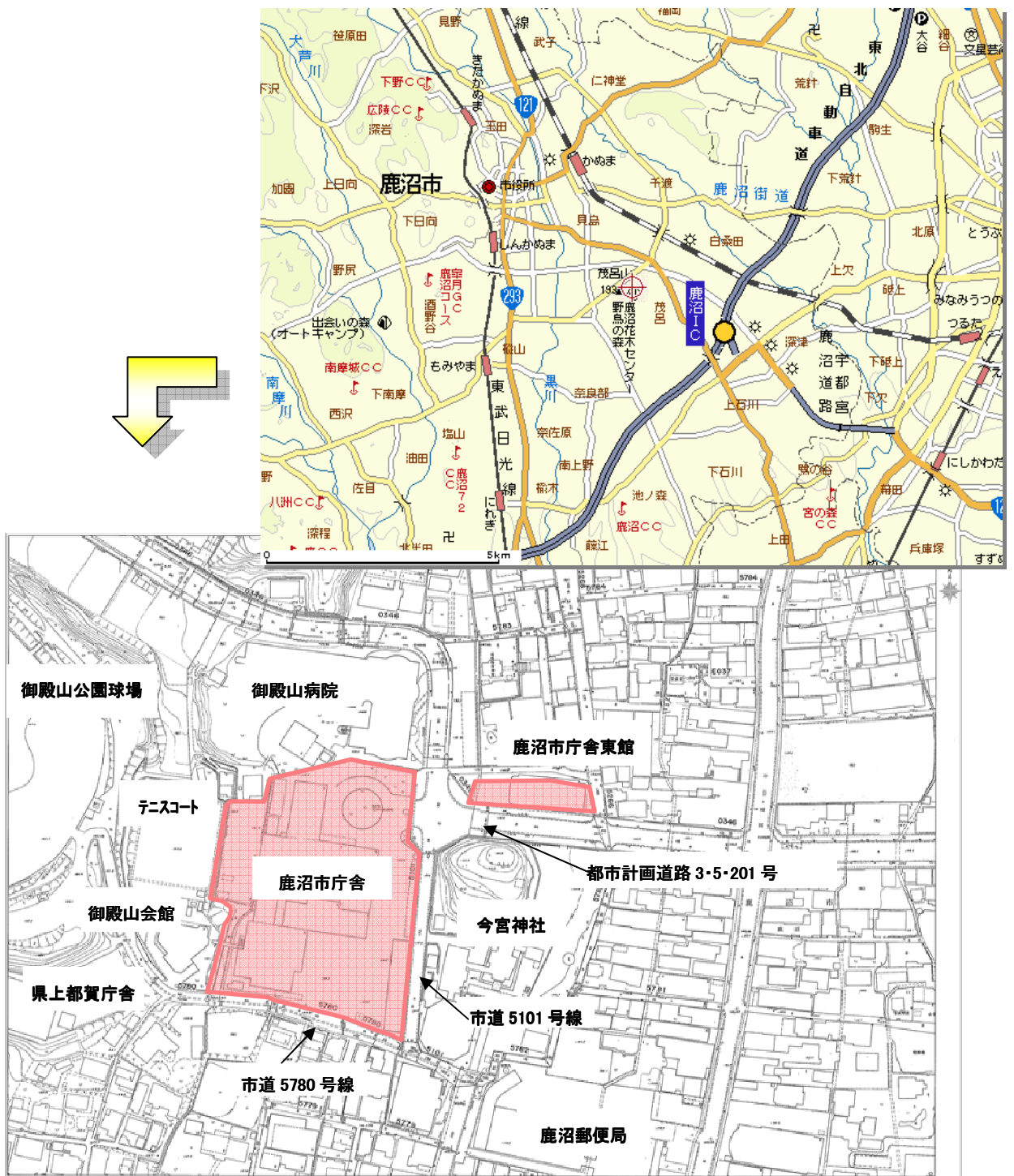
【敷地面積】 9,386㎡ （その他：市庁舎東館敷地：857㎡）  
 （その他：第2駐車場敷地：760㎡）



## ② 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。



## <敷地における法規制等の状況>

### 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。



### 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。

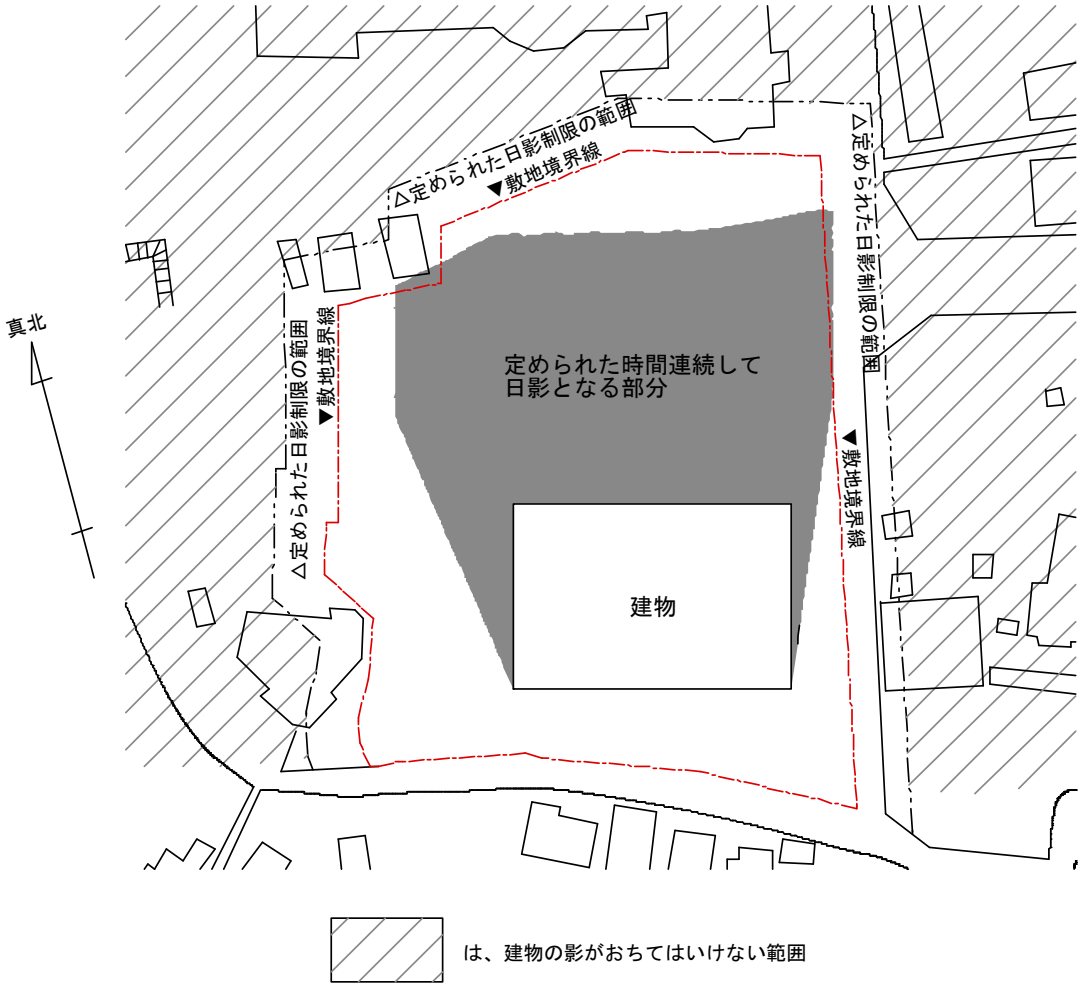
### 容積率／建ぺい率

【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%

## 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。



## 斜 線 制 限

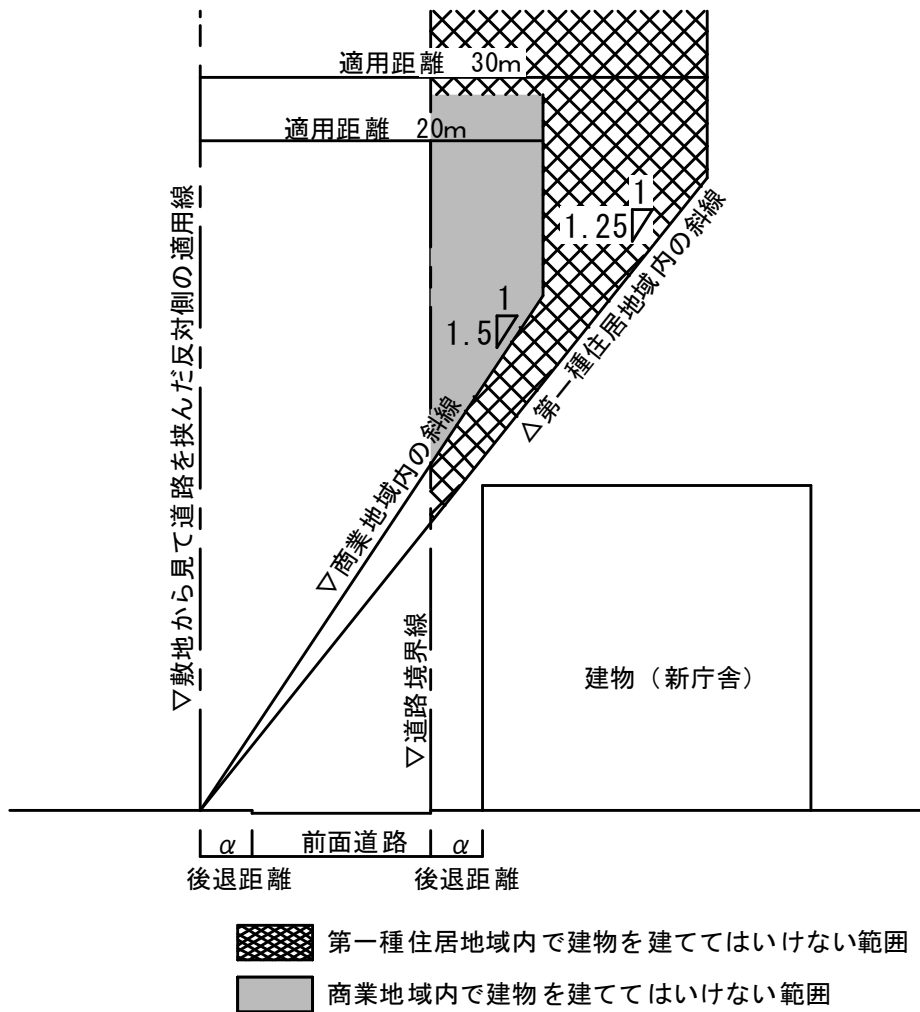
「道路斜線制限」は、敷地が接する前面道路に対して受ける規制である。

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。



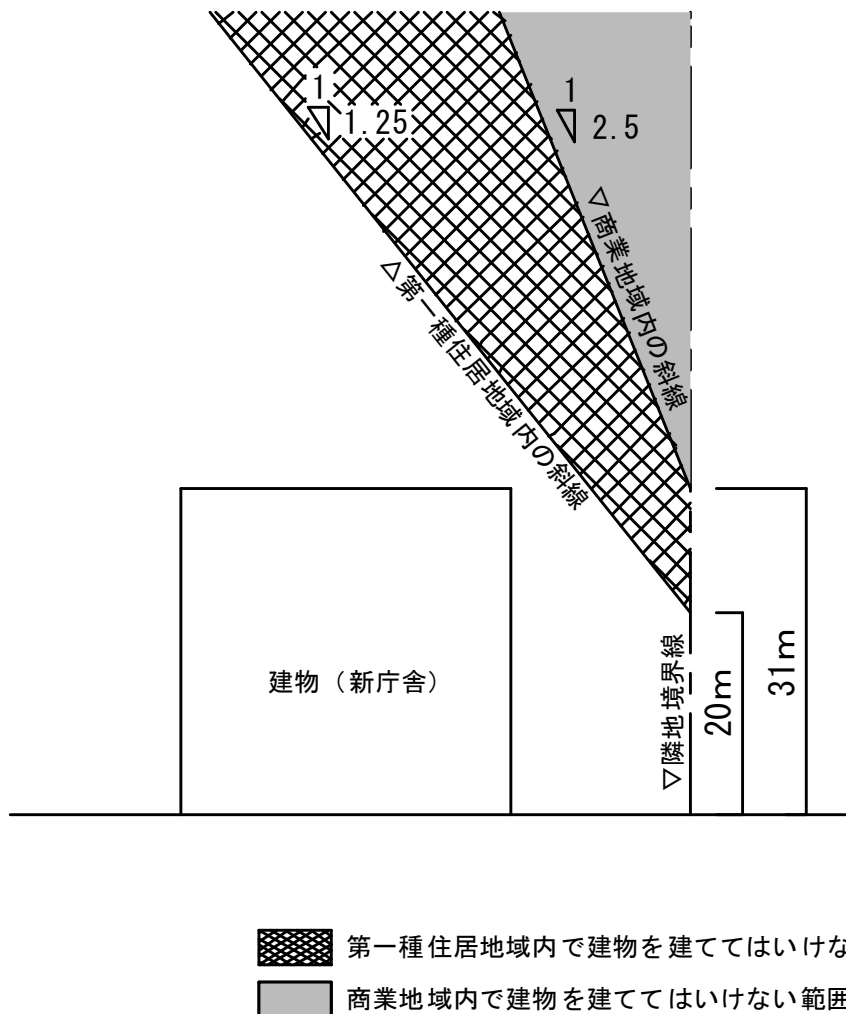
## 隣地境界斜線制限

「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。

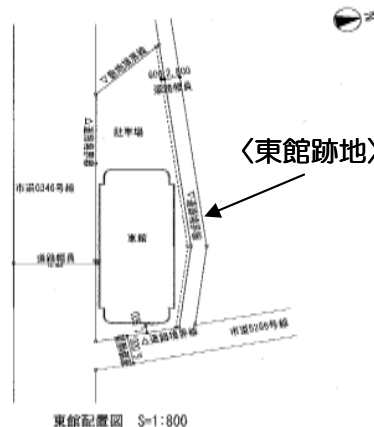
ただし、北側斜線制限については、本敷地は、制限を受ける用途地域内ではないため、制限を受けない。



## (2) 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 m<sup>2</sup>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（案）

前項の「土地利用の基本方針」や「土地利用条件」に基づき、市民の利便性や駐車場台数を勘案し、次の5つのパターンを設定し、比較検討する。

なお、パターン別の配置計画図（案）は、別添のとおりとする。

#### <配置計画案の比較>

区 分		パターン1	パターン2	パターン3	パターン4	パターン5
建築面積		約 1,200 m <sup>2</sup> (倉庫棟: 250m <sup>2</sup> )	約 1,200 m <sup>2</sup>	約 1,600 m <sup>2</sup>	約 2,000 m <sup>2</sup>	約 2,000 m <sup>2</sup>
階 数		10階	10階	8階	9階	6階
延床面積		12,000 m <sup>2</sup>	12,000 m <sup>2</sup>	12,000 m <sup>2</sup>	12,000 m <sup>2</sup>	12,000 m <sup>2</sup>
縦×横(m)		40×30	40×30	30×54	低層部 41×49 高層部 40×30	41×49
駐車場台数(敷地内)		147台	145台	139台	121台	122台
特 徴	メリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>・西側用地を有効活用できる。</li> <li>・西高台に倉庫（2F）を配置し、規模縮小と倉庫棟の仕様を落として建設費ダウンを図る。</li> <li>・建築面積が小さく、駐車場台数が多くなる。</li> <li>・採光、通風計画が良好である。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築面積が小さく、駐車場台数が多くなる。</li> <li>・採光、通風計画が良好である。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・比較的低層で計画できる。</li> <li>・採光、通風計画が良好である。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・1階に窓口部門として、2,000 m<sup>2</sup>が確保できるため、窓口のワンストップを実現しやすい。</li> <li>・1階上部をテラスや広場等で活用でき、トップライトを設けることで、明るい窓口、ホールが実現できる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・1階に窓口部門として、2,000 m<sup>2</sup>が確保できるため、窓口のワンストップを実現しやすい。</li> <li>・低層で計画できる。</li> </ul>

	デメリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>・1階フロアが狭く、窓口のワンストップの実現が難しい。</li> <li>・1階に市民協働機能を導入できない。</li> <li>・高層化による整備コストの増大。</li> <li>・低層化の要望が多く、来庁者等への抵抗感が生じる。</li> </ul>	同 左 <ul style="list-style-type: none"> <li>・駐車場の全貌が入口から見渡せない。</li> <li>・東側道路から見て建物のボリューム感としてやや圧迫感がある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・東西軸に長い形となるため、建物北側に日影となるエリアが広がってしまう。</li> <li>・駐車場の全貌が入口から見渡せない。</li> <li>・駐車動線がやや複雑である。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・一部が高層（9階）になる。</li> <li>・高層化による整備コストの増大。</li> <li>・低層化の要望が多く、来庁者等への抵抗感が生じる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・フロアの奥行きが41mであり、採光、通風上、適正な執務環境ではない。</li> <li>・照明に頼ることになり省エネ・維持管理費に課題がある。</li> <li>・アプローチ、駐車場が全体に日影となる。</li> </ul>
--	-------	--	--	--	---	--



### 新庁舎の配置計画

- ☞ 比較検討の結果、来庁者の利便性を考慮すると「低層化」であることや1階フロア面積が広く、窓口のワンストップサービスの実現が可能であり、来庁者用の駐車台数も確保できるため、配置計画は、「パターン5」を基本とする。