

## 都市計画見直しに関する説明会 質疑応答について

※質問、回答につきましては、都市計画見直しに関する事項を抜粋、一部要約して掲載しております。また、説明会後に補足として追加した部分がございます。

日時：5月24日（土）13時～

場所：菊沢コミュニティセンター

対象地域：市全域

参加人数：2名

質問	回答
[都市計画マスタープラン関係] 「防災減災」を入れた意図について	頻発化激甚化する災害について、令和元年の台風災害や能登半島沖地震、コロナ以降のマスタープラン改定となるため、視点として強化することを想定しています。
[都市計画マスタープラン関係] 「公共施設利活用」について、どういったことを想定しているか。	都市計画マスタープランは、鹿沼市における都市計画の基本方針であり、都市計画決定の根拠となるものです。 公共施設等総合管理計画や小中学校再編計画の推進等と整合を図りながら、都市計画やまちづくりの視点から公共施設の有効活用を手段とできるような記載を想定しています。
[都市計画マスタープラン関係] 「都市計画道路見直し」とは、どういったことを想定しているか	都市計画決定から長期間経過しているながら、整備に着手出来ていない道路が一定数あります。これらに対する検証をこれまで行ってきていない現状があり、都市計画マスタープランに課題として記載することで、これを根拠にまずは分析・検証につなげたいと考えております。 個別の路線について検討する意図はございません。
[都市計画マスタープラン関係] 区域区分変更の可能性について、更なる産業団地創出を考えているか	昨年度整備が完了した、「鹿沼インター産業団地」の南西部を新たな産業団地創出場所として検討しております。その為、市街化区域編入と合わせて工業系の用途地域指定ができるような根拠としたいと考えております。 また、その次を想定し、産業団地の更なる創出を総論として記載することを検討しております。
[都市計画マスタープラン関係] 区域区分変更の可能性について、住居系の用途地域を増やす考えはあるか	区域区分の変更（市街化区域を増やす）は県の決定案件です。居住系の市街化区域拡大は人口減少社会の中、非常にハードルが高いと考えられます。

日時：5月30日（土）18時～

場所：菊沢コミュニティセンター

対象地域：千渡（⑤古峯宮通り周辺 ⑥鹿沼環状線千渡周辺）

参加人数：20名

質問	回答
今回の変更によってデータセンターやそれを稼働するための変電施設の立地などを想定しているか	今回の用途地域変更については、既に店舗が立地し始めており、基本的に店舗など、集客施設の誘導による賑わい創出、利便性向上を想定しています。 データセンターの立地は電力確保等の観点から現実的ではないと考えております。
今回の変更について、市として大規模商業施設等、具体的な誘致案はあるか	具体的な誘致は想定しておらず、当該地域の利便性向上に資することを想定しております。 幹線道路の整備によって交通量が増加し、既に店舗が立地し始めており、今後も、利便性を高めるために多くの企業や店舗が立地しやすくすることを想定・期待しております。また、現状ある店舗も今回の変更によって増築が可能となるなどのメリットも考えられます。
今回説明以外の場所も変更を検討しているのか	今回、千渡地区で説明した以外にも、4つの地域の見直しを検討しており、HPに掲載している他、対象となる地域個別に同様の説明会を実施しております。
変更によって税に影響はあるか。	今回説明している、千渡地区について、変更そのものによる固定資産税への直接の影響はありません。しかし、利便性の向上や、店舗が建つなどによって土地の価値が上がり、結果として税に影響を与える可能性はございます。

日時：6月6日（土）14時～

場所：仁神堂公民館

対象地域：仁神堂町、下武子町（①東京針金跡地）

参加人数：20名

質問	回答
見直しがこの時期になった理由について	鹿沼市の都市計画全体の方針を決める「都市計画マスタープラン」の改定を現在行っていること、昨年度、鹿沼市全体の方針を決める「第9次総合計画」を策定したことから、これらに併せて市内の課題案件の見直しを行っています。用途地域に関する課題が、市内に複数の地域にあることから、これらをまとめて対応しております。
住宅地内に大型のダンプが入ってくることがある。それによって危なかったり、道路が損傷したりするなどの影響が出ている。こういったことは規制出来ないのか。	道路幅等によって車両の進入規制ができる場合もありますが、当該地域では難しいと考えられます。今回の見直しはあくまでも建てられる建物の種類や規模を変更することで、工場立地の心配をなくするためのもののご理解いただきたいと思っております。
見直し対象地域内に開発の計画があると考えられる。見直し前であれば工場が建つ可能性はあるか。	見直し前の申請であれば、工場が建築される可能性がございます。

日時：6月6日（土）18時～

場所：上野町自治会館

対象地域：上野町（③駅東通り東）

参加人数：17名

質問	回答
道路中心から50mの変更ということだった。それより奥は変更前の用途の建築しかできないという認識でよいか	建築基準法では、建築物の「敷地の過半が属する用途」としてが建築が可能です。道路に面した長方形の土地として仮定した場合、道路幅（16m）を考慮すると、約80m土地を変更後の第一種住居地域の用途として活用が可能となると想定されます。 建築はケースバイケースですので、具体的な事は市の都市建設部にご相談ください。
現在の用途地域が道路の中心線で分かれている理由は	都市計画決定がされたのが40年以上前のことであり、明確な根拠は残されておらず、推測となりますが、用途地域は地形や地物を根拠に決めていることが多く、決定した当時、都市計画道路の中心線を決定の根拠にした為と考えられます。
今回の見直しは、道路整備によって環境が変わったとの理解でよいか	お見込みのとおりです。
今回の変更に伴って、市として病院や店舗などの誘致を考えているか。コンパクトシティを考えるのであればそういった考えも必要ではないか。	具体的な誘致は想定しておらず、当該地域の利便性向上に資することを想定しております。 コンパクトシティの核となる駅周辺の利便性を上げる事で賑わいを創出し、結果的にコンパクトシティに繋がると考えております。
変更によって税に影響はあるか。	今回説明している、駅東通り東側について、変更そのものによる固定資産税への直接の影響はありません。しかし、利便性の向上や、店舗が建つなどによって土地の価値が上がり、結果として税に影響を与える可能性はございます。
次の道路整備として駅裏通りや駅前広場に繋がっていくのか	今後そういったことも想定されます。 東側整備に向けて交通事業者と協議を開始しております。これらが具体化するタイミングで、この周辺の用途地域などについても改めて検討したいと考えております。

日時：6月7日（日）

場所：菊沢コミュニティセンター

対象地域：下武子町（②下武子城山）

参加人数：10名

質問	回答
見直しがこの時期になった理由について	鹿沼市の都市計画全体の方針を決める「都市計画マスタープラン」の改定を現在行っていること、昨年度、鹿沼市全体の方針を決める「第9次総合計画」を策定したことから、これらに併せて市内の課題案件の見直しを行っています。用途地域に関する課題が、市内に複数の地域にあることから、これらをまとめて対応しております。
下武子城山地区内に都市計画道路が都市計画決定されている。いつ整備されるのか。それともやめることはあるのか	当該道路（都市計画道路3・4・204 水神通り）につきましては、整備時期は未定です。 都市計画道路については、都市計画決定から長期間経過しているものもあります。整備のハードルが高い道路もあると考えられる為、都市計画マスタープランに記載するとともに、今後検証作業を行いたいと考えております。

日時：6月7日（日）

場所：北押原コミュニティセンター

対象地域：村井町、上殿町、縦山町（④北押原）

参加人数：19名

質問	回答
見直しがこの時期になった理由について	鹿沼市の都市計画全体の方針を決める「都市計画マスタープラン」の改定を現在行っていること、昨年度、鹿沼市全体の方針を決める「第9次総合計画」を策定したことから、これらに併せて市内の課題案件の見直しを行っています。用途地域に関する課題が、市内に複数の地域にあることから、これらをまとめて対応しております。
見直しの意図、目的について	現状の用途地域指定及び建ぺい率と容積率が、区画整理事業を前提に周囲と比較して厳しいものとなっていることから、①利活用しやすくすること、②北押原地区周囲と同等とすることの2つを意図し、この地域の賑わいにつなげたいと考えております。
固定資産税が上がる額について	数パーセント上昇すると試算しております
用途地域変更に併せて、道路整備を進めるべき。道路が狭いから、用途地域だけ変えても意味がないのでは。	道路整備について具体的な計画は現状ではありません。ご不便をおかけしており、課題であることは認識しており、周囲の地権者のご理解を得ながら対応を検討したいと考えております。
今回の変更内容について、理解していない人も多く、説明会に都合がつかない人も多くいる。アンケートもQRコードでは対応出来ない人もいる。 個別に説明するなど、丁寧な対応をして欲しい。	ホームページや広報等で周知を回ってまいりましたが、不十分な部分もあるかと思えます。またインターネットを活用出来ない方への配慮・周知についても検討したいと思えます。
最終的に決定するのは誰がするのか	用途地域の変更につきましては、縦覧と呼ばれる法的手続きを行い、市民の皆様の意見を反映する機会を設けた上で、都市計画審議会に付議し、それを基に市長が決定します。

日時：6月13日（土）

場所：東部台コミュニティセンター

対象地域：東町（③駅東通り東、⑤古峯宮通り周辺）

参加人数：6名

質問	回答
鹿沼駅東側でコスモス薬品が立地する予定と聞いている。その建築には影響はあるのか。また、どのくらいの床面積なのか。	コスモス薬品は、鹿沼駅東通りの「西側」に立地予定と聞いております。用途地域は「第一種住居地域」です。このことから、床面積は正確には把握しておりませんが、3,000㎡以内となると考えられます。今回の都市計画の変更対象地域でないため、建築に影響を与える事はありません。 今回は、鹿沼駅東通りの「東側」の用途地域の変更で道路左右で土地の使い方を同じ条件にすることを目的としております。
東町のヨークベニマルは敷地全体で見ると大きいですが、3,000㎡以内の建築物なのか。ここでいう床面積には駐車場は含まれるのか。	建築面積に駐車場は含みません。駐車場は大きく感じられるかもしれませんが、建築物の床面積で見ると3,000㎡以内で建築されております。
図面の白色の部分は何か	「市街化調整区域」であり、市街化を抑制する区域で原則新たな建築物の建築が出来ない区域です。今回は、この区域の変更は予定しておりません。
古峯原宮通り付近の用途地域の変更を行った場合、その付近で建築する建物はどのくらいの割合で、この第二種住居地域に該当してくるのか。	道路の中心線から50mのため、一部道路を除いた部分が対象となるが、建築予定の建築物の敷地の過半を占める用途地域が適用されます。
現時点で未利用の土地はないと思うが、何か計画が持ち上がっているのか。	今回の提案は今すぐ何かが変わるのではなく、具体的な誘致も想定しておりません。当該地域の利便性向上に資することを想定しております。 幹線道路の整備によって交通量が増加し、既に店舗が立地し始めており、今後も、利便性を高めるために多くの企業や店舗が立地しやすくすることを想定・期待しております。また、現状ある店舗も今回の変更によって増築が可能となるなどのメリットも考えられます。
この用途地域の変更は住民にとってメリットはあるのか。	都市計画は今後10年20年先を考えた計画するものであるため、今すぐメリットを感じることは少ないと考えられます。

	<p>古峯原宮通りの開通によって、交通の便が良くなり、通り沿いに何か店舗が立地するとより利便性が向上すると考えられます。また、地権者の方にとっては、土地の価値が上がる可能性が考えられます。</p>
<p>アンケートの回答状況等について</p>	<p>アンケートの回答状況を現時点で詳細に示す事はできませんが、一定程度、賛成の回答をいただいております。</p> <p>東町に限らず、全ての地域において「反対」「どちらかといえば反対」の割合が一定以上の場合、当該地域の用途地域の変更を見送る事もあり得ます。</p> <p>また、説明会やアンケートだけでなく、法的手続きの中で、市民の皆様の意見を反映する場を設けたいと思います。</p>
<p>用途地域の変更は定期的に行っているのか。</p>	<p>これまで区画整理事業や施設整備、産業団地整備などに合わせた用途地域の変更を行ってきました。</p> <p>今回のように事業に関連しない変更は初めての取組みとなります。今後も、随時、市内の課題抽出を行いながら都市計画の見直し作業を進めたいと考えております。</p>