

世代をこえて
多くの人々が来街する
多様な機能と
魅力を持った
都心づくりをめざして

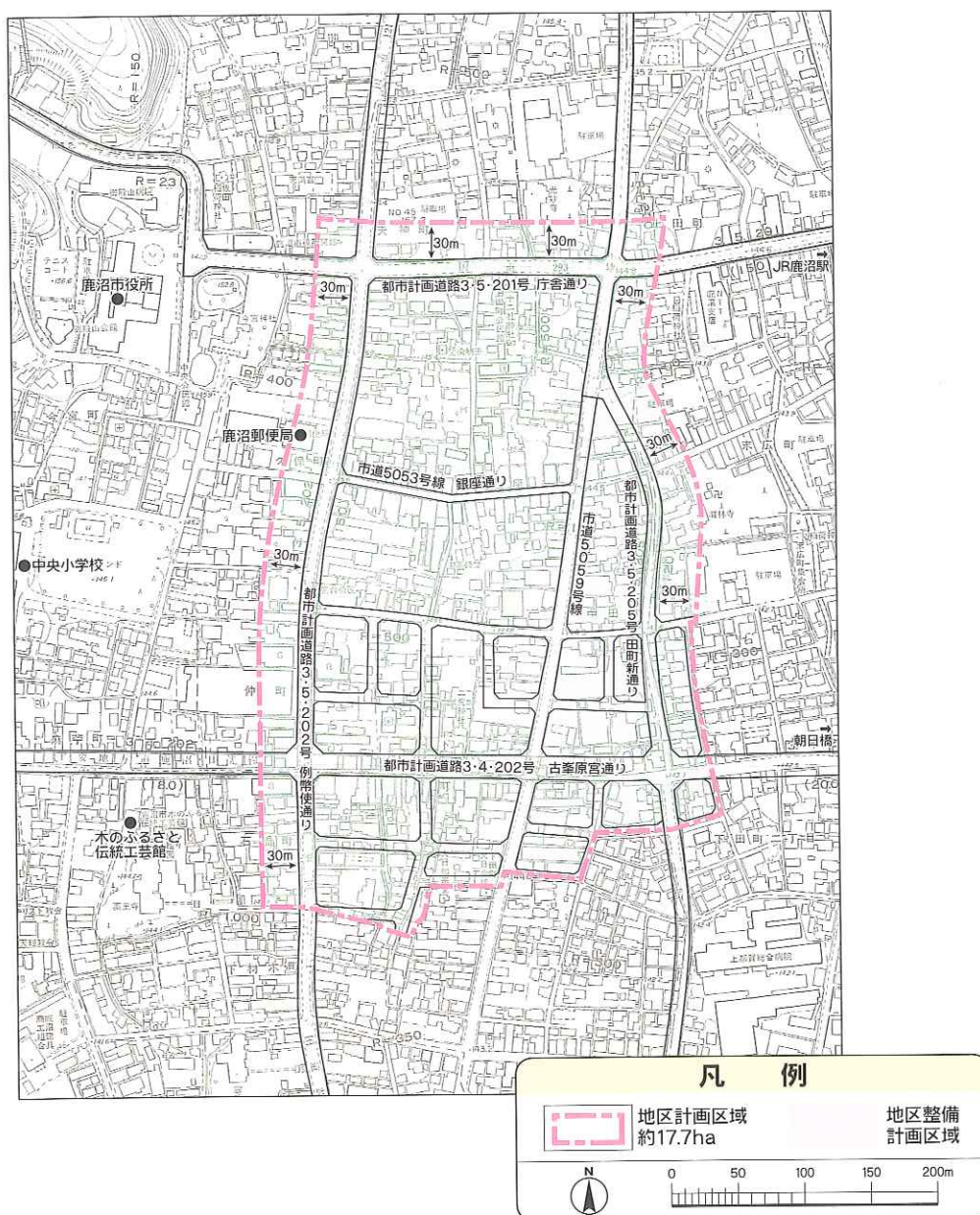


地区計画とは

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、美しい街並みや快適な環境をつくりだそうとするもので、都市計画として定めるものです。

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、皆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。

■鹿沼中央地区地区計画・地区整備計画区域図



まちづくりの目標と方針

目 標

本市の中心商業業務地区として、土地の合理的かつ健全な高度利用を促進するために、商業業務機能の集積誘導を図るほか、安全で魅力的な都市環境を形成することを目標とします。

方 針

① 土地利用の方針

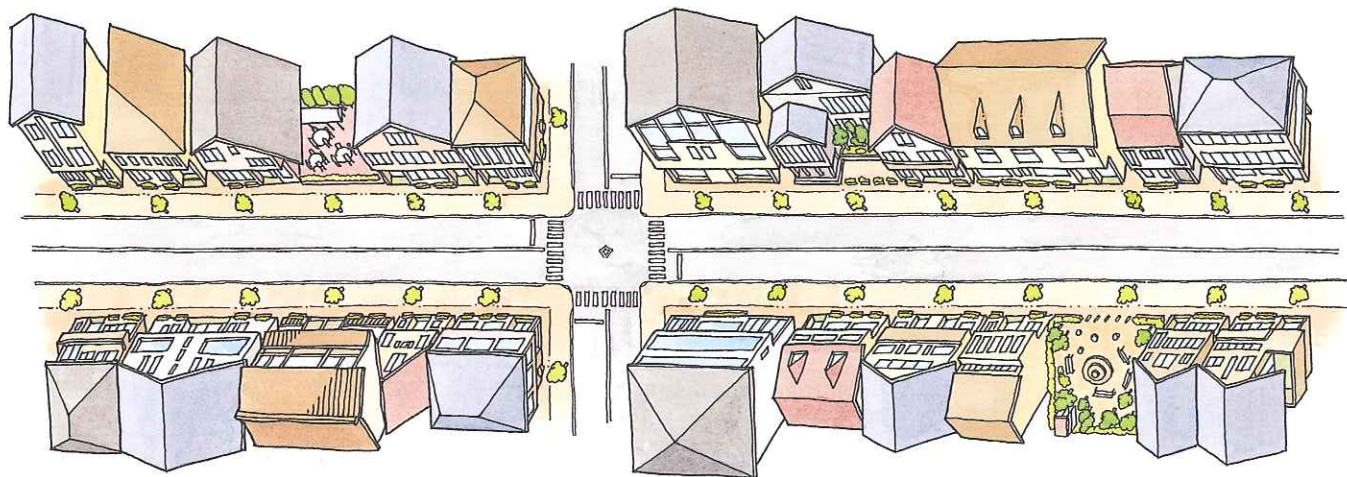
中心商業業務地区としての再生を図るため、人の回遊性を向上させることにより商業業務機能の集積誘導を図ります。さらに、都心部にふさわしい土地の高度利用と都心居住の推進、併せて災害に強い防災都市の形成に努めます。

② 街道景観に関する方針

例幣使通り及び古峯原宮通り沿いは、歴史と文化の感じられる街並みの形成を図るため、屋台や宿場町のイメージを取り入れた鹿沼らしい街道景観づくりを推進します。

銀座通り沿いは、歴史と新しさが調和する「銀座」の名にふさわしい洗練された街道景観づくりを推進します。

街道景観づくりを推進するため、かき又はさくは極力設けないよう配慮します。



まちづくりのルール

1. 建築物等の用途の制限

地区の環境に適さない建築物を制限することで、中心市街地としてふさわしい賑わいのある都市空間をつくりだすことができます。

用途地域による制限に加えて、以下の建築物も建築できません。

用途制限の区域	制限される建築物
地区整備計画区域全域	<p>倉庫業を営む倉庫</p> <p>*倉庫業を営む倉庫とは、自ら物品を保管、貯蔵するために用いる倉庫ではなく、他人の物品を保管、貯蔵することによって、倉庫業として利益をあげる倉庫をさします。</p> <p>*営業用倉庫は、トラック等の混入が多く見込まれ、商業業務活動や住環境の悪化が予想されるため禁止します。</p>
	<p>自動車教習所</p> <p>*自動車教習所は、発生・集中する交通量が多く、排気ガス・騒音の発生量が多いことなどから禁止します。</p>
	<p>畜舎</p> <p>*犬、猫等の小動物の畜舎で床面積の合計が15m²以下のものは除きます。</p> <p>*牛舎などの畜舎は、悪臭や鳴き声等により、商業業務活動や住環境への影響が多大なことから禁止します。</p>
	<p>工場</p> <p>*工場は、騒音や煤煙・振動等により周辺に与える影響が多大なことから禁止します。ただし、次に掲げる地域に密着した工場は除きます。</p> <p>① 日刊新聞の印刷所</p> <p>② 作業場の床面積の合計が150m²を超えない食料品製造業（総務庁編集、日本標準産業分類、平成5年10月改訂版の中分類12-食料品製造業に該当するもの） （例）パン・菓子製造業、精穀・製粉業、豆腐・コンニャク製造業など</p> <p>③ 作業場の床面積の合計が150m²を超えない木材・木製品製造業及び家具・装備品製造業（同上分類、中分類16-木材・木製品製造業及び中分類17-家具・装備品製造業に該当するもの） （例）家具製造業、宗教用具製造業、建具製造業、装備品製造業、木製容器製造業・木製品製造業（竹、とうを含む）など</p> <p>④ 市街地開発事業又は道路の新設、拡幅により、新築、増築、改築、移転を要する地区計画区域内の既存工場</p> <p>⑤ 増築、改築を要する地区計画区域内の既存工場</p>



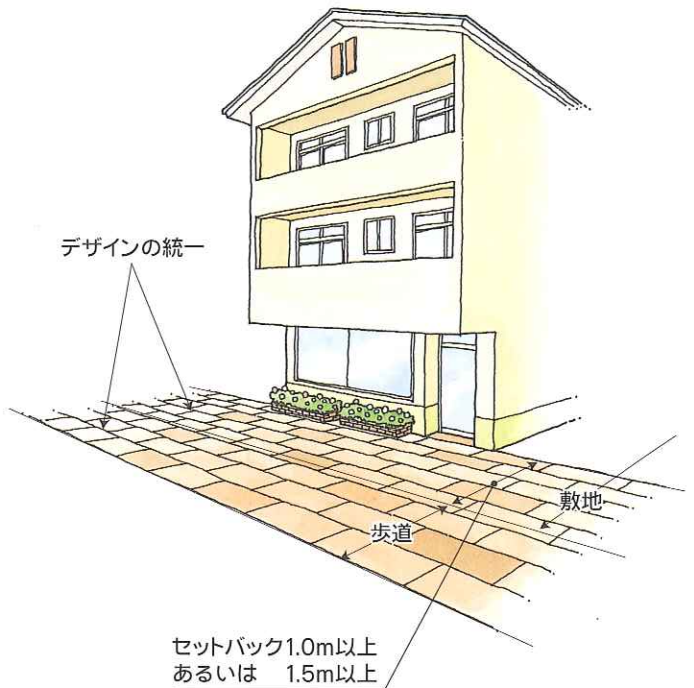
2. 壁面の位置の制限(セットバック)

建築物の壁面位置を、道路境界より一定距離以上後退させることによって、歩道と一体となった歩行空間を創出し、街なかの回遊性を向上させるとともに、統一感のある街並みを形成することができます。

●●ルール●●

道路の境界線から建築物の1階部分の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は、次の各号に掲げる数値とします。ただし、道路の隅切部分については、この限りではありません。

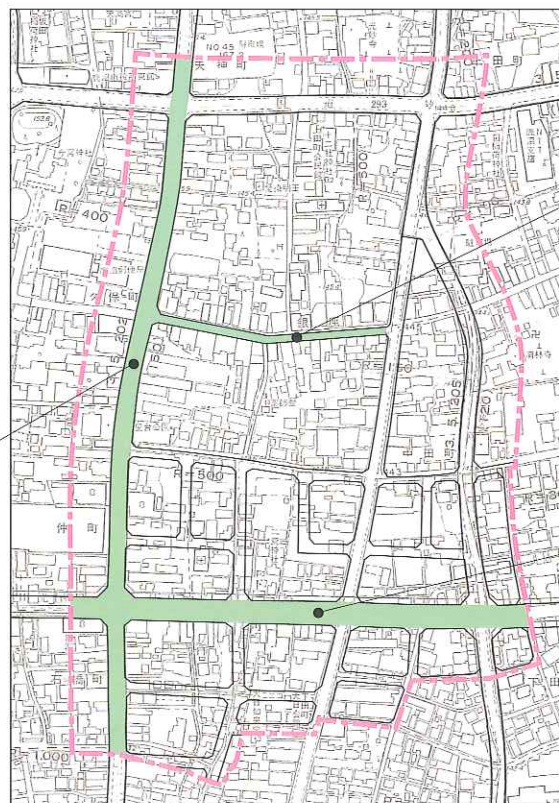
- ①都市計画道路3・5・202号例幣使通りに面する建築物にあつては、都市計画道路との境界線から1.5m以上とします。
- ②都市計画道路3・4・202号古峯原宮通りに面する建築物にあつては、都市計画道路との境界線から1.0m以上とします。
- ③都市計画道路3・5・202号例幣使通りから市道5059号線までの間の市道5053号線に面する建築物にあつては、道路計画(幅員8.0m)との境界線から1.0m以上とします。



セットバック対象 3路線

3・5・202号 例幣使通り

壁面位置……………1.5m以上



銀座通り

壁面位置……………1.0m以上

3・4・202号 古峯原宮通り

壁面位置……………1.0m以上

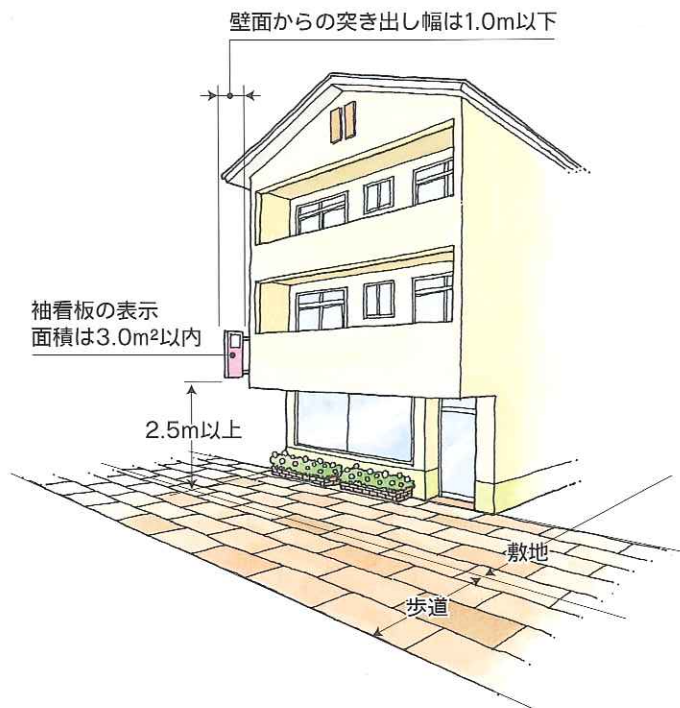


3. 建築物等の形態又は意匠の制限

建築物やそれに付帯して設ける看板等の大きさ、色彩、デザイン等に配慮することによって、個性的で魅力ある都市景観の形成が図れます。

●●ルール●●

- ① 建築物等を利用して設ける袖看板は、突き出し幅が1.0m以下でかつ表示面積が3.0m²以下のものとし、道路面から2.5m以下の部分に設置してはいけません。
- ② 屋外広告物を設置する場合は、良好な景観形成にふさわしいデザインや色彩とします。
- ③ 建築物等の色彩は、良好な景観形成にふさわしい低彩度のものとし、ます。
- ④ 建築設備類は、道路側から見えなよう設置します。



4. かき又はさくの構造等の制限

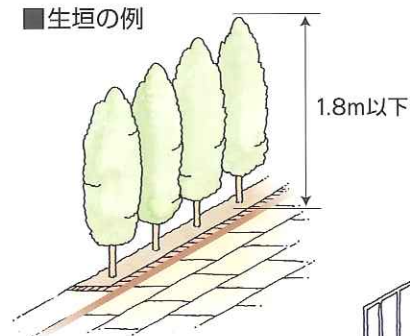
道路に面してかきやさくを設ける場合は、材質や高さ等を工夫することにより、美しい街並みが確保されるとともに犯罪や災害に強いまちづくりにもつながります。

●●ルール●●

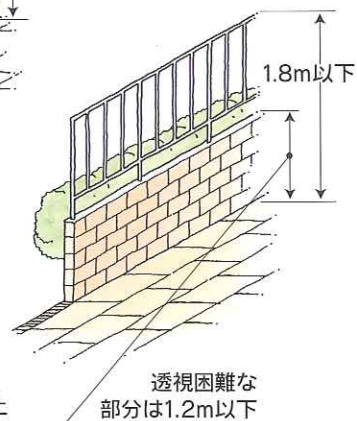
道路に面してかき又はさくを設ける場合は、次の各号に掲げるものとし、ます。

- ① 生垣若しくはフェンス、鉄柵等透視可能なものとし、ます。やむを得ず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でも道路面から1.2m以下とし、これを超える部分は、透視可能なものとし、ます。
- ② かき又はさくの高さは道路面から1.8m以下とし、ます。
- ③ 壁面の位置の制限のある道路沿いにあつては、かき又はさくを壁面の位置の制限のある区域内に設置してはなりません。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て設ける板塀、土塀等は、この限りではありません。なお、この場合においても周囲の環境と調和のとれた構造とし、ます。

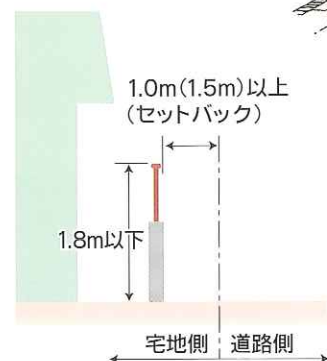
■生垣の例



■フェンス+ブロックの例



■セットバック
路線沿いの例



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、増改築や宅地の造成、かきやさくの設置などを行う際に、徐々に実現されていくこととなります。

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となります。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

切土、盛土、土地の区画の変更等をいいます。

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

建築物等の屋根や外壁の形や色の変更、かき・さくの構造の変更等をいいます。

▶届出の方法

届出書類

- 地区計画の区域内における行為の届出書
- 設計図書

※届出部数は1部です。

届出先

〒322-8601
鹿沼市今宮町1688-1

鹿沼市役所
都市計画課(新館4階)

TEL.0289-63-2209

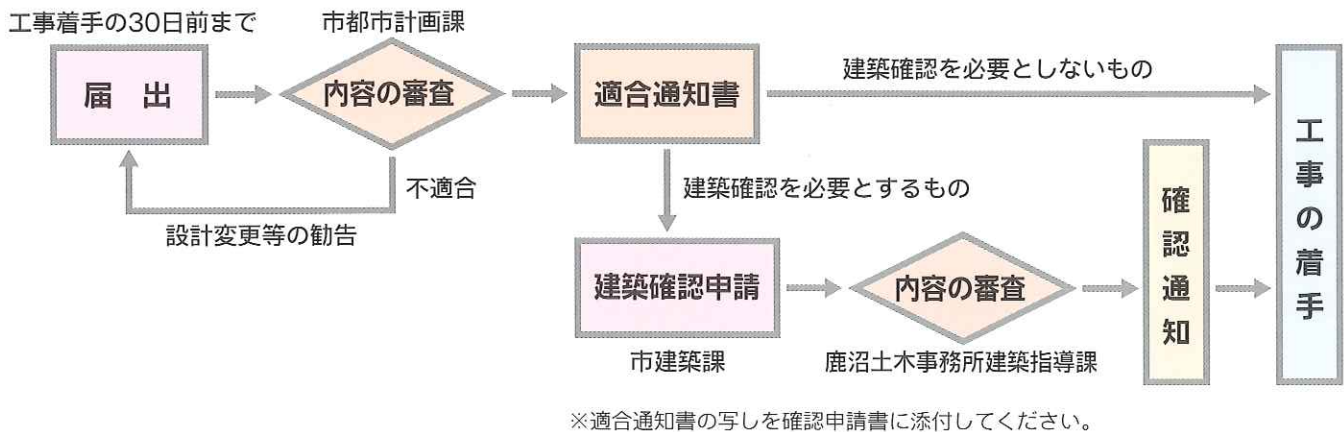
届出時期

工事着手日の**30日前**までに届出てください。

なお、届出後に設計又は施工方法の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は？



▶届出に必要な設計図書は？

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、屋根及び広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、その他の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。

問い合わせ先

鹿沼市役所 都市計画課
☎0289-63-2209

