



鹿沼木工団地周辺地区地区計画



当初決定 H11.3.23 (H11.7.1 条例施行)
変更 R3.2.5 (R3.3.22 条例施行)

 **鹿沼市**

地区計画とは

地区計画は、地区レベルにおける良好な街並みの形成を図るために、都市計画法や建築基準法に加えて定められた制度です。地区の特性に応じた“まちづくり”をするために、地区整備計画を定め、道路や公園等の公共施設の配置や規模、建築物の建築に関し、その形態、意匠さらにはその用途、敷地面積、壁面の位置等について、きめ細かく規制・誘導していきます。

■地区計画・地区整備計画区域図



まちづくりの目標と方針

■まちづくりの目標

本地区は、今後の産業構造の再編を踏まえながら、更なる木工業の振興を図るため、流通・販売等生産活動を支援する工業的土地利用への転換が期待されています。

そのため、本地区計画においては、木工業等に供する建築物と店舗等が、共存し合えるよう、適正かつ合理的な土地利用を図ることで、良好な市街地環境を形成し保持することを目標とします。

■土地利用の方針

【A地区】…約 35.7ha

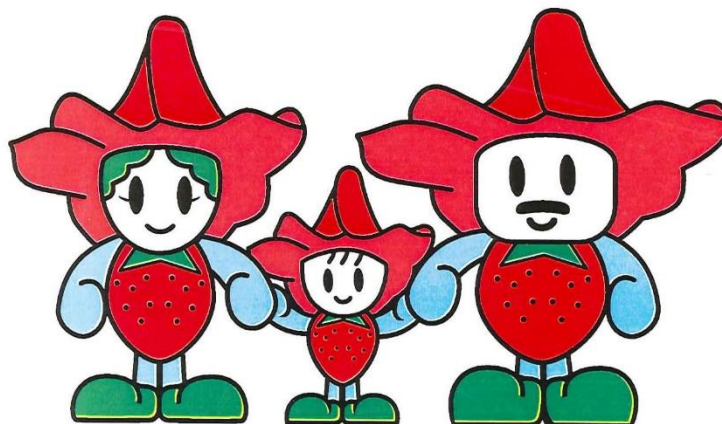
本市の基幹産業である木工業の振興と産業構造の再編を視野に入れ、生産・販売を中心とした良好な環境を確保し、消費者直結型の工業団地としての土地利用を図ります。

【B地区】…約 5.1ha

都市計画道路3・4・203号鹿沼環状線沿いについては、周辺のA地区及び住居系用途地域と調和を図りつつ、沿道としてのサービス機能を許容する土地利用を図ります。

【C地区】…約 0.4ha

地区内就業者における子育て環境の充実と木工団地としての特性を両立させるため、保育サービス機能を許容する土地利用を図ります。



まちづくりのルール(地区整備計画)

■建築物等の用途の制限

各地区の土地利用の方針にふさわしくない建築物を制限します。

用途地域の制限に加えて以下の建築物も建築してはいけません。

	A 地区	B 地区	C 地区
建築物等の用途の制限	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅 ・共同住宅、寄宿舎、下宿 ・図書館、博物館その他これらに類するもの ・老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの ・老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの ・公衆浴場 ・ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの ・マージャン屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売り場その他これらに類するもの ・カラオケボックスその他これらに類するもの ・飲食店 	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅(ただし、兼用住宅を除く) ・寄宿舎、下宿 ・図書館、博物館その他これらに類するもの ・老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの ・老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの ・公衆浴場 ・ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの ・マージャン屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売り場その他これらに類するもの ・カラオケボックスその他これらに類するもの 	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅 ・共同住宅、寄宿舎、下宿 ・図書館、博物館その他これらに類するもの ・老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの(保育所を除く。) ・老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの ・公衆浴場 ・ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの ・マージャン屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売り場その他これらに類するもの ・カラオケボックスその他これらに類するもの ・飲食店

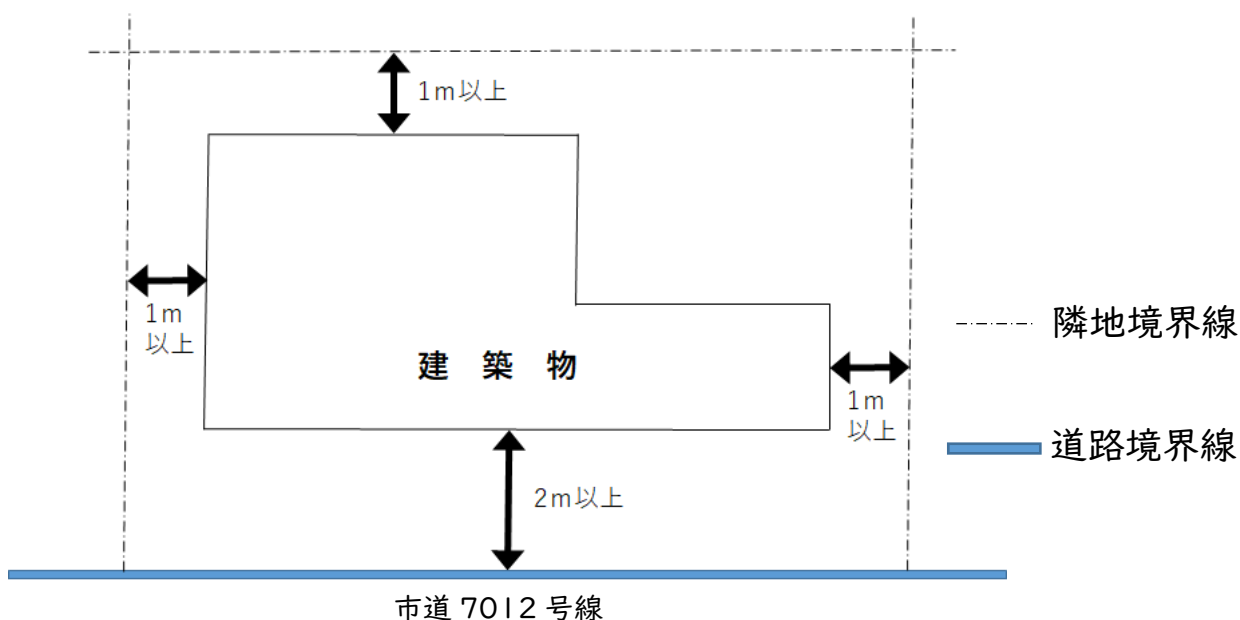
■壁面位置の制限(セットバック)

工業地のゆとりある空間の創出のために、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面(壁面)の位置が制限されます。

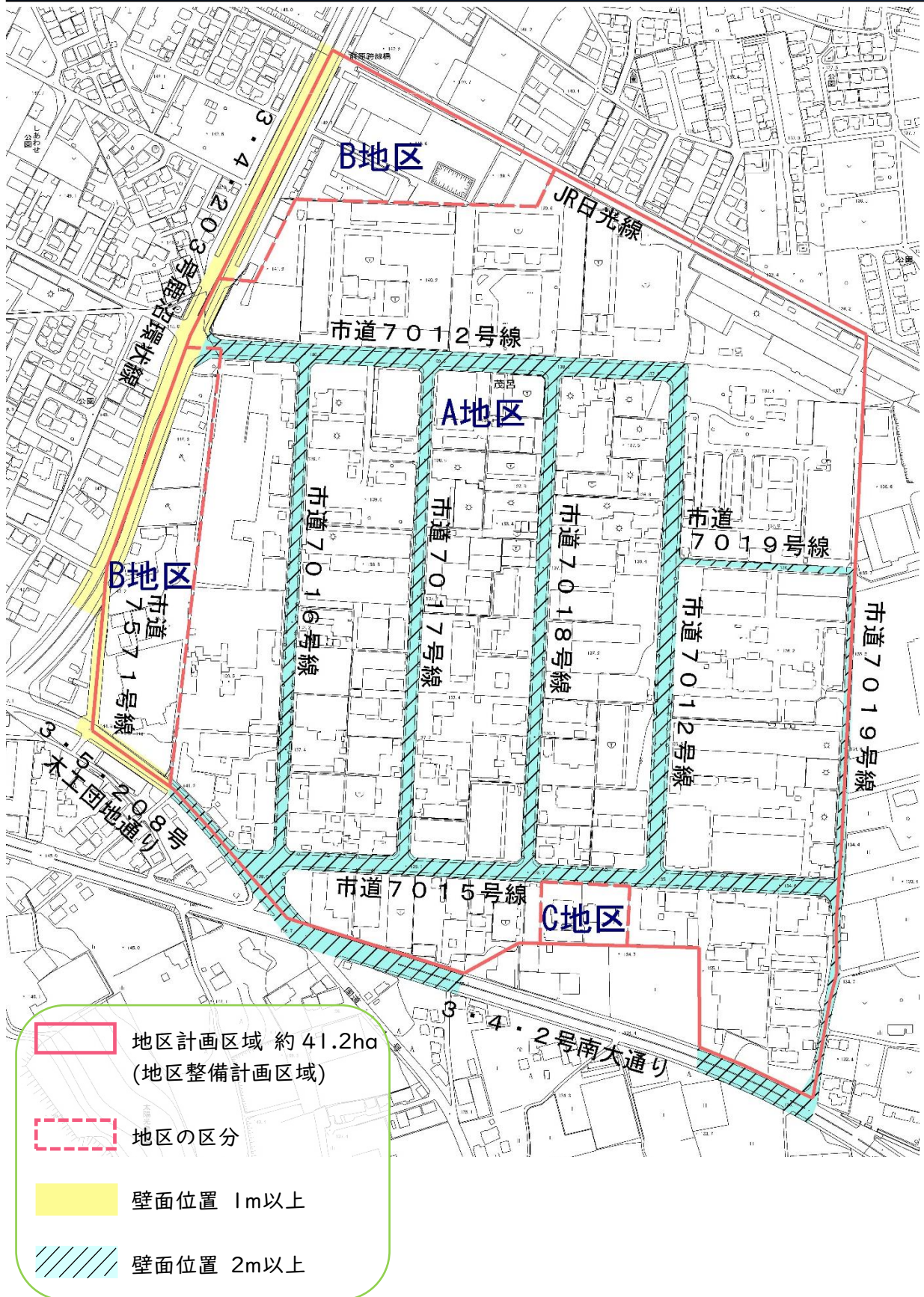
建築物の壁面から、道路境界線又は隣地境界線までの距離は、以下の表のとおりとします。ただし、守衛所等の施設の管理・保守のために必要な建築物を除きます。

	A 地区	B 地区	C 地区
道路境界線から 2m以上後退	<ul style="list-style-type: none"> ・市道 7012 号線 ・市道 7015 号線 ・市道 7016 号線 ・市道 7017 号線 ・市道 7018 号線 ・市道 7019 号線 ・都市計画道路 3・4・2 号南大通り ・都市計画道路 3・5・208 号木工団地通り 		<ul style="list-style-type: none"> ・市道 7015 号線
道路境界線から 1m以上後退	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画道路 3・4・203 号鹿沼環状線 	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画道路 3・4・203 号鹿沼環状線 ・都市計画道路 3・5・208 号木工団地通り ・市道 7571 号線 	
隣地境界線から 1m以上後退	全区域	全区域	全区域

■A地区のセットバックの例



■ セットバック対象路線図



■敷地面積の最低限度

本地区区計画では、工業地として好ましくない土地の細分化や、路上駐車等を防ぐため、敷地面積について制限します。

各地区の建築物等の敷地面積の最低限度について、下記のとおりに定めています。

【A地区 1,000 m²】

【B地区 300 m²】

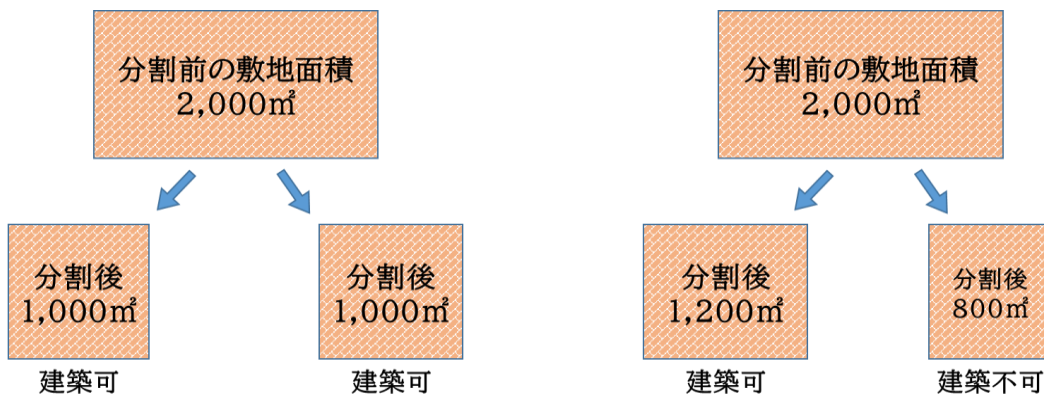
【C地区 1,000 m²】

(公共施設整備により敷地面積が最低限度未満になる場合を除きます。)

※公共施設…道路、公園、下水道、緑地、広場、河川、水路、及び消防のように供する貯水施設

(A地区の例)

○地区計画決定の際に 1,000 m²以上あった土地でも、敷地分割により 1,000 m²未満となった土地については、建築物は建てられません。



分割したそれぞれの面積が最低限度以上の敷地については、建築物は建てられます。

分割したそれぞれの面積が最低限度未満となった場合は、建築物は建てられません。

■建築物等の形態又は意匠の制限

建築物の外壁及び屋根や工作物の色彩は、できるだけ原色(赤、黄、青)を避け、周囲の環境に調和したものとします。

屋外広告物は、刺激的な色彩、形態又は装飾を用いるなど、美観・風致を損なう恐れのあるものは設置できません。



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、工作物の設置などを行う際に、徐々に実現されていくことになります。

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になります。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。

・建築物の用途の変更

既存の建築物等の用途を別の用途に変更することをいいます。

・建築物等の形態又は意匠の変更

建築物の外壁及び屋根や工作物の色彩の変更及び屋外広告物の色彩、形態又は装飾の変更をいいます。

■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。

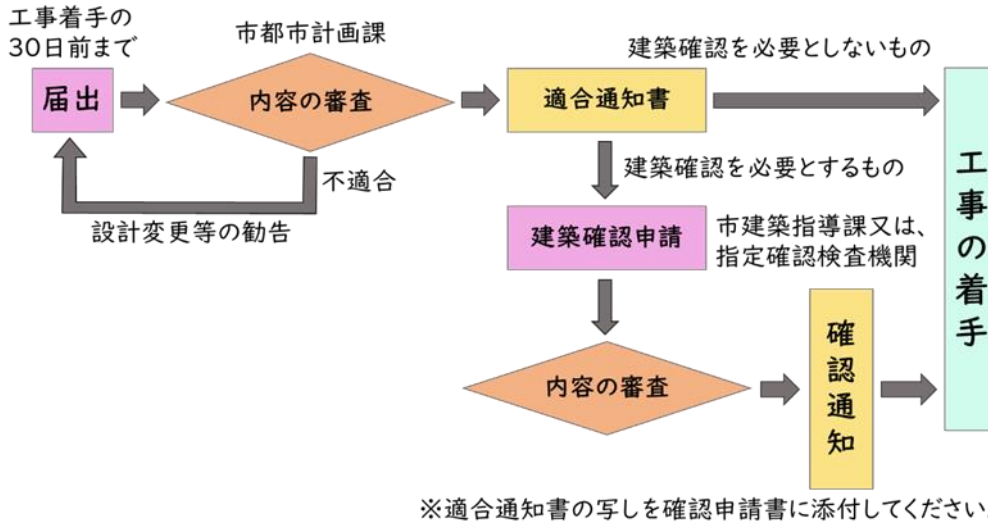
届出先

〒322-8601
鹿沼市今宮町1688-1
鹿沼市役所
都市計画課(行政棟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(設計図書含む)の提出が必要となります。

■届出から工事着工までの流れは？



■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	1:1000 以上	当該土地の区域及び当該区域の周辺状況を表示
	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	1:2500 以上	方位、道路及び目標となる地物を表示
③ 建築物等の用途の変更	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)
④ 建築物等の形態又は意匠の変更			

※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