

下館・結城都市計画地区計画の変更（下館市決定）

都市計画沖田地区地区計画を次のように決定する。

名 称	沖田地区地区計画	
位 置	筑西市 字沖田、字砂原、字花の前、大字菅谷、大字一本松の各一部	
面 積	約 2 1 . 4 h a	
区域の整備開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は、JR下館駅や中心市街地に近い利便性の高い住宅地としての土地利用が図られるべき地区である。このため、平成8年度より当該地域において土地区画整理事業が事業認可されている。</p> <p>しかし、地区内や地区の周辺には、既に工場・業務施設の立地や住宅との混在が見受けられることから、住宅地と業務地の共存・調和を図ることが不可欠となっている。</p> <p>このため、地区特性に応じた建築物の誘導により、住工の共存を図り、良好な相隣関係の維持された木陰のある緑豊かなまちづくりを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>住宅地を基本とし、既存工場との共存を図る土地利用とする。</p> <p>「中層住宅地区」 中層の住宅からなる安全で快適な住宅地。</p> <p>「中高層住宅地区」 駅への近さを生かし、中規模の店舗・業務施設と住宅からなる利便性の高い住宅地。</p> <p>「住宅・業務地区」 住宅地と業務施設が共存する地区。</p> <p>「工業地区」 周辺住宅地との調和に配慮しながら、業務利用を図る地区。 工場立地法に基づき、住宅地と隣接する敷地外周を中心に積極的な緑化を行う地区。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>地区施設については、土地区画整理事業により、一体的に道路・公園及び緑道が整備されるため、これらの地区施設機能の維持・保全を図る。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>「中層住宅地区」 中層の住宅と小規模な店舗からなる住宅地を形成する。</p> <p>「中高層住宅地区」 発生集中交通を生じる大規模店舗の用途を制限する。</p> <p>「住宅・業務地区」 周辺の住宅地に好ましくない影響を及ぼす用途を制限する。</p> <p>上記の「中層住宅地区」、「中高層住宅地区」及び「住宅・業務地区」においては、住宅地としての良好な相隣関係を維持するため、壁面後退と併せた高さ制限及び最低敷地規模の設定を行う。また、垣・柵の高さの制限、緑地の確保を行い木陰のある沿道空間の形成を図る。</p> <p>「工業地区」 国道294号バイパス沿道の工場・業務適地として、業務利用を行う。また、隣接する周辺住宅地との調和を図るため、緩衝緑地の形成を誘導するよう工場建物の壁面後退を行い、最低敷地規模を設定する。</p>

地区の区分	地区の名称	中層住宅地区	中高層住宅地区	住宅・業務地区	工業地区
	地区の面積	約 5.0 ha	約 4.1 ha	約 3.0 ha	約 9.3 ha
地区整備計画	建築物等の用途の制限		次に掲げる建築物は建築できない。 床面積の合計が1500㎡を超えるボーリング場や自動車教習所等(建築基準法別表2(に)項の八に掲げる建築物)	次に掲げる建築物は建築できない。 1. 建築基準法別表2(へ)項に掲げる建築物 2. 建築基準法別表2(ほ)の三に掲げる建築物 3. 風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律第2条第1項及び第6項から第9項に規定される営業の用に供する建築物	次に掲げる建築物は建築できない。 風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律第2条第1項及び第6項から第9項に規定される営業の用に供する建築物
	建築物等の敷地面積の最低限度	165㎡			1000㎡
	建築物の高さの最高限度	建築物の高さは次に掲げるものとする。 建築物の各部分の高さは、その部分から敷地境界線までの真北方向の水平距離1.25倍に5m加えた値以下とする。 北側斜線：道路がある場合は建築基準法に準ずる。	建築物の高さは次に掲げるものとする。 建築物の各部分の高さは、その部分から敷地境界線までの真北方向の水平距離1.25倍に10mを加えた値以下とする。		
	建築物等の壁面位置の制限	建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は1m以上としなければならない。			地区計画図に図示された住宅・業務地区及び中高層住宅地区に接するところでは、敷地境界線から建築物の外壁またはこれに代わる柱の面までの距離は4m以上としなければならない。 その他の敷地境界線から建築物の外壁または柱の面までの距離は1m以上としなければならない。
	垣又は柵の構造の制限	道路に面する側の垣、又は柵は、次に掲げるものとする。 1. 生け垣 2. 生け垣以外の構造のものは、地盤面からの高さが1.5m未満のものとする。			
	その他	道路に面する部分には、敷地面積の3%程度を目安に植栽を設ける。			
	適用の除外	<p>(1) 建築物に関する事項のうち、「壁面の位置の制限」、「垣又は柵の制限」、「用途の制限」の規定に関しては、本地区区計画に係る都市計画決定の際、現に建築物の敷地として利用されている土地で当該規定に適合しないものは適用を除外する。</p> <p>(2) 建築物等に関する事項のうち、「建築物の敷地面積の最低限度」の規定に関しては、本地区区計画に係る都市計画決定の際、現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば、当該規定に適合しないこととなる土地についてその全部を一つの敷地として使用する場合は適用を除外する。</p> <p>(3) 建築物等に関する事項のうち、「用途の制限」、「建築物の敷地面積の最低限度」、「壁面位置の制限」、「建築物の高さの最高限度」及び「垣又は柵の構造の制限」の規定に関しては、市長が住居の環境を害するおそれがないと認め、かつ公益上必要な建築物でやむを得ないと認めたものについて適用を除外する。</p>			

「区域及び、地区の細分は計画図表示のとおりとする。」