

下館・結城都市計画地区計画（筑西市決定）

都市計画海老ヶ島東部地区地区計画を次のように決定する。

名 称	海老ヶ島東部地区地区計画	
位 置	筑西市海老ヶ島字一塚、字東原、字向原、字下館野及び字上館野の各一部	
面 積	約30.1ha	
地区計画の目標	<p>本地区には、沿道業務系の建物や、既存の農家住宅が点在しており、地区東側にはまとまった農地が存している地域であり、主要な基盤施設として都市計画道路等を整備する計画があるが、現状のまま放置すれば、住民の生活に密着した生活基盤施設が未整備のまま、虫食いのミニ開発等の進行による住環境の悪化が懸念されることから、地区計画の導入により健全な市街地形成を誘導し、安全・快適で良好な住環境を有する市街地の形成を図ることを目標とする。</p>	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>良好な住環境の創出・維持・保全に努め、地域の特性に見合った健全な土地利用を図る。周辺の環境と調和の取れた市街地形成を目指すため、都市計画道路を基軸に、地域性に応じて住宅・賑わい施設等の融和を図るため、用途地域を基本とした土地利用とする。</p> <p>(1) 沿道地区（第二種住居地域） 都市計画道路3・4・81仲通り線（幅員16m）の沿道地区は当該市街地の顔となることから、適正な規模の商業・業務系施設の立地誘導を図り、幹線道路沿道地区としてふさわしい土地利用を誘導する。</p> <p>(2) 住宅・業務地区（準工業地域） 既存住宅等の維持・保全に努め、周辺の環境に配慮した共存関係を図る住宅・業務地区としてふさわしい土地利用を誘導する。</p> <p>(3) 一般住宅地区（第一種低層住居専用地域） 安全・快適でゆとりある良好な低層住宅地地区としてふさわしい土地利用を誘導する。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>安全性や防災性に配慮し、地域の生活利便に寄与するために幅員6.0m以上の生活幹線道路を計画的に配置する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>安全・安心で良好な住環境を整備・維持するため、以下に示す建築物等の制限を行う。</p> <p>(1) 「建築物等の用途の制限」 建築物等の不適切な混在を防止し、良好な住環境の形成を図る。</p> <p>(2) 「建築物の敷地面積の最低限度」 敷地の細分化を防止し、良好な住環境を整備・維持していくために、地区の特性にあった最低敷地面積を定める。</p> <p>(3) 「壁面の位置の制限」 道路や隣接地の敷地境界からの壁面位置を考慮し、地区全体で調和の取れた良好な住環境の形成を図る。</p> <p>(4) 「垣又はさくの構造の制限」 ゆとりある空間や、緑の空間を創出し、安全・快適で開放的な街並み景観の形成を図る。</p>

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道路	生活幹線道路① 幅員6m 延長約 600m 生活幹線道路② 幅員6m 延長約 550m 生活幹線道路③ 幅員6m 延長約 530m		
	地区の区分	地区の名称	沿道地区 (第二種住居地域)	住宅・業務地区 (準工業地域)	一般住宅地区 (第一種低層住居専用地域)
		地区の面積	約 1.2ha	約 4.7ha	約 24.2ha
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 ○「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」の第2条第6項第4号に定めるホテル又は旅館 ○畜舎(床面積の合計が15㎡を超えるもの)		
		建築物の敷地面積の最低限度	165㎡		
		壁面の位置の制限	1. 建築物の外壁又は、これに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、次の各号に掲げる数値以上でなければならない。 (1) 道路との境界線からの距離は1.0mとする。 (2) 道路のすみ切り部分の境界線からの距離は0.5mとする。 2. 前項各号の規定については、これに満たない距離にある建築物又は建築物の部分が、物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内である場合はこの限りでない。		
	垣又はさくの構造の制限	道路に面する垣又はさくの構造は、生け垣、フェンスその他これらに類する透視性のあるものとし、基礎の高さは地盤面から0.6m以下とする。 ただし、門扉、門柱等はこの限りではない。			
適用除外	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」「壁面の位置の制限」「垣又はさくの構造の制限」に関し、本地区計画に係る都市計画決定の際、以下の要件に該当する場合は、適用を除外する。 (1) 現に存する建築物等で、これらの規定に適合しないものを継続して使用する場合。 (2) 現に存する所有権その他権利に基づいて建築物等の敷地として使用するならば、これらの規定に適合しない又は、適合させることが困難なこととなる土地の全部を一の敷地として使用する場合。 (3) 公共公益上必要なもの及び市長が必要と認めるもの。				

「区域及び地区の区分は計画図表示のとおり」

理由：地区計画の導入による健全な市街地形成を誘導し、安全・快適で良好な住環境を有する市街地の形成を図るため、本案のとおり地区計画を決定するものである。