

令和6年度

下館・結城都市計画
徳持・大塚地区地区計画の決定
都市計画決定図書

筑西市

下館・結城都市計画地区計画の決定（筑西市決定）

都市計画 徳持・大塚地区地区計画を次のように決定する。

名 称		徳持・大塚地区地区計画
位 置		筑西市 徳持字妙原の一部 " 大塚字一本木及び字根下の各一部 " 村田字妙原の一部 " 深見字館野の一部 " 茂田字南原の一部
面 積		約22.7h a
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	徳持・大塚地区は、市域の東部に位置し、民間の文化施設、レクリエーション及びスポーツ施設などが展開されており、近年は美術館や航空博物館が立地するなど文化・教養交流施設が集積している。 近隣には、県西総合公園（ヒロサワ県西総合公園）や茨城県西部メディカルセンターが立地しており、市民の憩いの場や地域医療の拠点となっている。 都市計画マスタープランにおいては、本地区を含む県西総合公園周辺を「緑・歴史・文化の交流拠点」として位置づけ、市民や来訪者の憩いや触れ合い、スポーツ、レクリエーションなどの場として、その環境や機能の整備、充実を図っている。 また、国道 50 号下館バイパス及び都市計画道路一本松・茂田線を含む内環状沿いを「連携拠点形成ゾーン」として位置づけ、交流、商業・サービス、医療・福祉、レクリエーション、産業などの複合的な機能の展開を図るとされており、本地区においては、『多様化する市民のニーズへの対応を視野に入れた官民連携での文化・教養・健康・医療関連などの都市機能集積の促進と活力あるまちづくりを検討』するとしている。 官民連携による活力あるまちづくりについては、「観光推進のためのアクションプラン」に基づき、道の駅グランテラス筑西を含めた主要な拠点を結ぶ循環バスの定期運行により本地区との連携を図り、本地区が保有する様々な観光コンテンツを有効に活用した、本市の交流人口の増加、観光振興等の地域活性化に資する取り組みを実施している。 また、地区内には、高齢者向けの住宅や専門学校、こども園が建っていることから、維持活性化に努める。 このようなことから、居住環境に配慮しつつ、交流人口拡大の取り組みを推進するため、文化・教養交流拠点として形成することを目標とする。
	土地利用の方針	【文化・教養交流地区】 多様化する市民のニーズを視野に入れた官民連携による文化・教養等と活力あるまちづくりを推進するため、芸術、文化、レクリエーション等が調和した複合的な機能の展開を図る。 【福祉住宅地区】 茨城県西部メディカルセンターに近接する環境をいかし、周辺施設との調和を図りつつ、既存の高齢者住宅等の維持活性化に努め、ゆとりある住環境の保全を図る。
	地区施設の整備方針	地区外からのアクセス及び地区内の既存の道路をいかし、区画道路を配置する。
	建築物等の整備方針	地区計画の目標及び土地利用の方針に整合した市街地環境の形成を図るため、建築物等の用途の制限、建築物等の高さの最高限度の制限を定める。

地区整備計画	地区施設の配置及び規模		種 類	名 称	幅 員	延 長	備 考
			道 路	区画道路 1 号	約 12m	約 863m	市道 下 5B-538 号線 市道 下 5B-690 号線
				区画道路 2 号	約 5.5m	約 435m	市道 下 5B-526 号線 市道 下 5B-553 号線
	地区の区分		名 称	文化・教養交流地区			福祉住宅地区
			面 積	約 19.7 h a			約 3.0 h a
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）別表第二（と）項第 1 号、第 2 号、第 3 号及び第 4 号に掲げるもの (2) 住宅（兼用住宅を含む） (3) 共同住宅、寄宿舍又は下宿（ただし地区内に存する事業所が自らの従業員のために建築するものを除く） (4) 店舗、事務所、飲食店、展示場でその用途に供する部分の床面積の合計が 3,000 m ² を超えるもの (5) カラオケボックスその他これに類するもの (6) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (7) 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場のうち客席部分の床面積の合計が 200 m ² 以上のもの (8) ナイトクラブその他これに類するものとして建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）第 130 条の 7 の 3 に掲げるもの (9) 葬儀場 (10) 倉庫業を営む倉庫				次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）別表第二（に）項に掲げるもの (2) 葬儀場
		建築物等の高さの最高限度	原則 10m とする。 ただし、周辺の土地利用状況等を考慮して、第一種又は第二種低層住居専用地域の日影規制（建築基準法別表第四第 1 項（に）欄（一）号）を満たす場合に限り、高さの最高限度を 20m とする。				

適用の除外	1. 当該地区計画の都市計画決定の告示の際、当該地区整備計画を定めた区域内に現に存する建築物が、当該地区整備計画の制限に適合しない場合においては、当該制限の適用を除外する。 2. 当該地区計画の都市計画決定の告示の際、当該地区整備計画の制限に適合しない現に存する建築物で、当該建築物の敷地内において、増築後又は改築後の床面積の合計が、当該地区計画の都市計画決定の告示の際における床面積の合計の 1.2 倍を超えない範囲で行う当該建築物に係る増築で、周辺環境に対する影響が著しく少ないと市長が認めたものについては、当該制限の適用を除外する。 3. 建築物等に関する事項のうち、「建築物等の用途の制限」に関して、公益上必要な建築物で、市長が用途上やむを得ないと認めたものについては、適用を除外する。
-------	--

「区域及び地区施設の配置は計画図表示のとおり」

理 由 本地区は、民間事業者による文化施設、レクリエーション施設、スポーツ施設、高齢者向けの住宅、専門学校及びこども園等多様な施設が集積していることから、居住環境に配慮しつつ、交流人口拡大の取り組みを推進するため、文化・教養交流拠点として相応しい土地利用の誘導を図るものである。