

稲敷東部台都市計画地区計画の決定(稲敷市決定)

都市計画新庁舎周辺地区地区計画を次のように決定する。

(稲敷市)

名 称	新庁舎周辺地区 地区計画	
位 置	稲敷市大字江戸崎，犬塚の各一部	
面 積	約 12.6 h a	
地区計画の目標	<p>本地区は，圏央道稲敷 IC から約 3km，江戸崎市街地から約 2km の距離にあり，美浦村の JRA 美浦トレーニングセンターが立地する美駒市街地から約 0.5km の距離に位置している。</p> <p>また地区内には，江戸崎市街地や圏央道稲敷 IC を結ぶアクセス道路である県道 231 号稲敷阿見線と市道(江)1408 号線(広域農道カントリーライン)が通過しており，これら路線の交差部には県立江戸崎西高校跡地が位置しているほか，周辺にはまとまった居住地が形成されている。</p> <p>本地区の位置づけとしては，県立江戸崎西高校跡地に予定されている新庁舎の整備とともに，新庁舎周辺における商業，業務，サービス等の行政関連需要に対応した適正な都市的土地利用の誘導を図る「新江戸崎行政拠点地区」として稲敷市都市計画マスタープランに位置づけられている。</p> <p>このような状況を踏まえ，本地区では，周辺環境と調和したまちづくりを目指し，不良な街区形成の防止等を図るとともに，既存居住地の良好な住環境の維持向上や秩序ある土地利用の形成を図ることを目標とする。</p>	
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	<p>本地区は，幹線道路である県道 231 号稲敷阿見線等の交通利便性を活かしつつ，新庁舎を核とした都市機能の集約と既存居住地の良好な住環境の維持向上を図るため，次の地区に区域を区分し適切な土地利用を図る。</p> <p>1. 公共公益施設地区</p> <p>県立江戸崎西高校跡地に，都市機能の集約を図るため新庁舎及び消防署を整備し，周辺環境と調和した公共公益施設としての土地利用を図る。</p> <p>2. 沿道サービス地区</p> <p>県道 231 号稲敷阿見線及び市道(江)1408 号線沿道において，沿道サービス地区を配置し，商業・業務・サービス等の都市機能の土地利用を図る。</p> <p>3. 住宅地区</p> <p>既存居住地を住宅地区として配置し，周辺環境を害する恐れのある施設等の立地を制限しつつ，良好な住環境の維持向上を図る。</p>
	地区施設の整備方針	<p>新庁舎利用者の利便性及び安全性を確保するとともに，防災拠点としての機能性の向上及び周辺と調和した良好な環境を形成するため，道路，広場，緑地を適切に配置する。</p>
	建築物等の整備方針	<p>新江戸崎行政拠点地区にふさわしい，質が高く，活気ある良好な環境を形成するため，建築物等の用途の制限，敷地面積の最低限度，建ぺい率の最高限度，容積率の最高限度，建築物の高さの制限，壁面の位置の制限，垣又は柵の構造の制限を各地区の特性や土地利用の方針に即しながら，必要に応じ定めるものとする。</p>

地 区 整 備 計 画	地区施設の 配置及び規模		名 称	幅 員	延 長	備 考
			補助幹線道路 1 号	12m	約 200m	県道稲敷阿見線
			補助幹線道路 2 号	12m	約 390m	市道(江)1408 号線
			補助幹線道路 3 号	10m	約 365m	市道(江) I -21 号線
			区画道路 1 号	6m	約 195m	市道(江)1198 号線
			区画道路 2 号	6m	約 110m	市道(江)1199 号線
			名 称		規 模	
	陽だまり広場		約 700 m ²			
	斜面緑地		約 3,400 m ²			
	地区の 区分	名 称	公共公益施設地区	沿道サービス地区	住宅地区	
		面積	約 5.5ha	約 5.4ha	約 1.7ha	
	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	建築物等の 用途の制限		次に掲げる建築物以外 は建築してはならない。 1. 市庁舎 2. 消防署 3. 前各号の建築物に附 属するもの 4. A T M	次に掲げる建築物は建 築してはならない。 1. 建築基準法別表第 2 (ほ) 項第 1 号から 第 3 号に掲げる建築 物 2. 建築基準法別表第 2 (は) 項に掲げる建 築物以外の建築物の 用途に供するもので その用途に供する部 分の床面積の合計が 1,500 m ² を超えるも の。 3. 畜舎 (床面積の合計 が 15 m ² を超えるも の。)	次に掲げる建築 物以外は建築して はならない。 1. 建築基準法別表 第 2 (い) 項に 掲げる建築物 2. 自動車車庫で床 面積の合計が 50 m ² 以内のも の。
		敷地面積の 最低限度		—	200 m ²	—
		建ぺい率の 最高限度		6/10	6/10	5/10
容積率の 最高限度		20/10	20/10	10/10		

地区の区分	名称	公共公益施設地区	沿道サービス地区	住宅地区
		面積	約 5.5ha	約 5.4ha
建築物等に関する事項	建築物の高さの制限	<p>10m</p> <p>ただし、当該敷地の外に、平均地盤面の高さが 1.5メートルの水平面に 3 時間以上日影となる部分を生じさせない場合においては、この限りでない。なお、基準となる日時は冬至日の真太陽時による午前 8 時から午後 4 時までの間とする。</p>	<p>10m</p> <p>ただし、第一種低層住居専用地域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 4 第 1 項(は)欄、(に)欄(1)) に適合する場合には、20m とする。なお、基準となる日時は冬至日の真太陽時による午前 8 時から午後 4 時までの間とする。</p>	10m
	壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、道路境界線、地区施設の道路に掲げる幅員の計画線もしくは隣地境界線までの距離は、1 m 以上でなくてはならない。</p> <p>ただし、次に掲げるものはこの限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3m 以下のもの 2. 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 m² 以内のもの 	—	
	垣又は柵の構造の制限	<p>道路及び隣地境界に面する垣又は柵の構造は、次の各号に掲げるものとする。ただし、門柱はこの限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 生垣 2. 地盤面からの高さ 1.5m 以下の鉄さく、金網等の透視可能なフェンス <p>ただし、基礎の高さは宅地地盤面から 0.6m 以下とする。また、透視可能な面積は、基礎部分を除いた面積の 50% 以上とする。</p>		
	適用の除外	<p>「建築物等に関する事項」のうち、「建築物等の用途の制限」、「建築物の高さの制限」、「建築物の敷地面積の最低限度」、「壁面の位置の制限」、「垣又は柵の構造の制限」に関して、市長が周辺の環境を害する恐れがないと認め又は公益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。</p> <p>※地区整備計画における「基準時」とは都市計画法第 20 条の告示をいう。</p>		

「区域及び地区施設の配置は、計画図表示のとおり」

理由

新庁舎等の開庁に先立ち、県立江戸崎西高校跡地周辺における既存居住地の良好な住環境の維持向上や、秩序ある土地利用の形成、不良な街区形成の防止等を図るため、本地区計画を定めるものである。