

稲敷東部台都市計画地区計画の決定（稲敷市決定）

都市計画犬塚地区地区計画を次のように決定する。

（稲敷市）

名 称	犬塚地区地区計画	
位 置	茨城県稲敷市大字犬塚字天神脇の全部 字稲荷脇、字木戸、字天神、字原平、字かちやの各一部	
面 積	約 6.0ha	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	<p>本地区は、稲敷市の北部に位置し、稲敷市庁舎の整備に伴い平成 26 年度に地区計画が決定された「新庁舎周辺地区」に隣接する地区である。本市の最上位計画である第 2 次稲敷市総合計画においては、地域拠点（複合拠点）の一つである「新庁舎周辺」地区、都市計画マスタープランにおいては、「新江戸崎行政拠点地区」として位置づけられ、本市の中心的な役割を担うことが期待されている。</p> <p>現在、「新庁舎周辺地区」においては、新庁舎にコミュニティバスの停留所が設置され、市民の生活利便性が確保されるとともに、新庁舎周辺の幹線道路沿道においては、地区計画や開発許可制度による沿道型の商業施設の立地が進んでいる。</p> <p>本市においては、公共交通が脆弱なため、今後、高齢者をはじめとする交通弱者が生活利便施設にアクセスできる場所は限定されることから、前述のような新庁舎周辺における市民生活の利便性を確保するための機能の集積を図り、公共交通を維持することが求められる。</p> <p>本地区計画では、このような状況を考慮し、新庁舎周辺と連携しながら、生活利便施設の集積や幹線道路沿道における既存施設の維持活性のため、適正な土地利用の誘導を図ることを目的とする。</p>
	土地利用の方針	<p>「新庁舎周辺地区」地区計画との整合性を考慮しながら、新たな商業や生活サービス機能等の導入に向け、商業施設及び生活利便施設としてニーズの高い関連施設の導入を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>広域農道や県道稲敷阿見線からのアクセスを基本に、商業施設の立地に伴う発生交通量や、歩行者を円滑に処理する補助道路を配置する。</p> <p>なお、補助幹線道路には両側に歩道を設置する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>幹線道路における既存施設の維持活性や機能集積を誘導するため、建築物等の用途の制限、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度及びかき又はさくの構造の制限を定める。</p>

		名 称	幅 員	延 長	備 考
地区施設の配置及び規模		補助幹線道路 1 号	1 3 m	約 315m	県道稲敷阿見線
		補助幹線道路 2 号	1 3 m	約 180m	県道稲敷阿見線
		区画道路 1 号	6 m	約 405m	市道(江)1231 号線 市道(江)1232 号線
		区画道路 2 号	6 m	約 140m	市道(江)1 級 13 号線
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、建築してはならない。 1. 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号、以下「法」という）別表第二（に）項に掲げる建築物（店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号、以下「令」という）第 130 条の 5 の 3 で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が 10,000 m ² 以内かつ 2 階以下のものを除く。）			
	建築物等に關する事項 壁面の位置の制限	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。 ただし、次に掲げるものはこの限りでない。 1. 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3 m 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 m ² 以内のもの			
	建築物等の高さの最高限度	原則 10m とする。 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。			
	かき又はさくの構造の制限	道路及び隣地境界に面するかき又はさくの構造は、次の各号に掲げるものとする。ただし、門柱及び防音が必要な設備機器の周辺部分については、この限りでない。 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。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。			

	適用の除外	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本地区計画に係る都市計画決定の際、現存する建築物等で、本地区計画に適合しない部分については、当該建築物及びその部分を継続して使用する場合は適用を除外する。 2. 建築物等の用途の制限にかかわらず、本地区計画の決定以前から立地している建築物等については、建築基準法施行令第137条の7に準じた増築及び改築を可能とする。 3. 本地区計画に係る都市計画決定の際、建築基準法及び都市計画法の規定に違反している建築物に対しては、前各項は適用しない。 4. 建築物等に関する事項に関して、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え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：幹線道路沿道における既存施設の維持活性や機能集積のため、適正な土地利用の誘導を図ることを目的として、本地区計画を決定する。