

稲敷東部台都市計画地区計画の決定（稲敷市決定）

都市計画角崎地区地区計画を次のように決定する。

（稲敷市）

名 称	角崎地区地区計画
位 置	茨城県稲敷市大字角崎字南上町、字南下町 大字柴崎字上吉山 大字中山字後畑 の各一部
面 積	約 16.5ha
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>本地区は、稲敷市の西部に位置し、首都圏中央連絡自動車道稲敷 I C、稲敷東 I C からそれぞれ約 5 km にあり、国道 408 号と県道竜ヶ崎潮来線が交差し、国道 408 号沿道を中心として、線引き前から住宅や商業施設、業務施設の集積が進み、幹線道路沿道に商業的機能を有する集落が形成され、地域の重要な生活の場となっている。</p> <p>本地区は、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、地域拠点（複合拠点）の一つである「柴崎・角崎地区」、都市計画マスタープランにおいては、「新利根ゲートタウン拠点地区」として位置づけられており、本市の中心的な役割を担うことが期待されている。</p> <p>このような位置づけを踏まえ、今後も生活拠点として、既存の商業的機能の維持を図ることが期待されるが、民間事業者を主体とする生活サービス機能の誘導や維持を図るためには、既存の環境との調和を図りながら、市場動向や利用者ニーズに対応した機能集積を進めるとともに、福祉をはじめとする多様な施設の集積によるワンストップの利便性を創出する必要がある。</p> <p>本地区計画では、このような状況を考慮し、既存の商業的機能を有する集落を基本に、生活利便施設や公共交通機能などの集積を促進することにより、コンパクトに集約された、機能的かつ持続可能な拠点機能の充実に向けた適正な土地利用の誘導を図ることを目的とする。</p>
	<p>土地利用の方針</p> <p>近年、高齢者の買い物の利便性や、子育て世代の生活利便性確保が重要な要素となっており、本地区でこれまで集積された機能を中心に、新たな商業や生活サービス機能、福祉機能等の土地利用を誘導する。</p>
	<p>地区施設の整備の方針</p> <p>国道 408 号及び県道竜ヶ崎潮来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道路を配置する。</p>
	<p>建築物等の整備の方針</p> <p>既に立地する施設を考慮しながら、上位計画に位置づけられた拠点形成を誘導するため、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		区画道路1号	6m	約425m	市道(新)1004号線
		区画道路2号	6m	約210m	市道(新)1007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㎡以内かつ2階以下のものを除く。)			
	建築物等の壁面の位置の制限	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、1m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㎡以内のもの 3. 敷地面積が165㎡未満の専用住宅については、隣地境界線との距離は0.5m以上とする			
	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))に適合する場合においては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。			
	建築物等に関する事項				

	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：既に立地する沿道型の機能を有する既存集落の維持を図りつつ、計画的に生活利便施設や公共交通機能の集積を誘導し、拠点機能の充実に向けた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。