

稲敷東部台都市計画地区計画の決定(美浦村決定)

都市計画役場周辺地区地区計画を次のように決定する。

(美浦村)

名 称		役場周辺地区 地区計画
位 置		美浦村大字宮地，受領，大須賀津，大谷，木原，興津，茂呂の各一部
面 積		約 4 3. 7 h a
地区計画の目標		<p>本地区は，木原市街地や美駒市街地から約 1km の距離に位置しており，美浦村役場や中央公民館，光と風の丘公園等の公共公益施設が集積した村の行政サービス拠点となっており，その周辺には古くからの住宅が複数点在している。</p> <p>また，本地区には，国道 125 号が横断しているとともに，現在，国道 125 号バイパスの整備が進められており，広域幹線道路の整備効果を活かした拠点機能の充実や強化を図ることが期待されている。</p> <p>このような状況を踏まえ，本地区では，国道 125 号バイパスの整備を契機として，不良な街区形成の防止を図り，秩序ある土地利用の形成を実現することにより，行政サービス施設が集積した本地区の良好な環境の維持向上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，広域幹線道路である国道 125 号バイパスの整備効果を活かし，美浦村役場や光と風の丘公園などを中心とした拠点性のある魅力的なまちづくりを進めるとともに，次の地区に区域を区分し適切な土地利用を誘導する。</p> <p>1. 公共公益施設地区 美浦村役場等の公共公益施設が立地し光と風の丘公園を含む地域において，村民の利便の増進を目指した公共公益施設地区を配置する。</p> <p>2. 地域交流地区 国道 125 号バイパス沿道において，地域交流地区を配置し，村民の利便の増進を目指した生活利便機能や，多様な交流機能の導入による村の交流拠点としての土地利用を図る。</p> <p>3. 集落振興地区 国道 125 号バイパス沿道において，集落振興地区を配置し，既存土地利用の維持や，地区住民が日常的に利用する利便施設等による土地利用を図る。</p> <p>4. 住宅地区 集落振興地区の後背地に住宅地区を配置し，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，良好な集落地としての環境を維持する。</p>
	地区施設の整備方針	<p>地区施設については，既存の道路ネットワークを活かして区画道路等を配置し，既存道路の拡幅を中心とした整備を図る。</p> <p>また，既に地区内に配置されている光と風の丘公園については，公園としての機能の維持，保全を図る。</p>
	建築物等の整備方針	<p>本村の交流拠点にふさわしい，質が高く，活気のある居住・商業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，建築物等の高さの最高限度，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
			幹線道路1号	12m	約950m	国道125号
			補助幹線道路1号	12m	約145m	村道101号線
			補助幹線道路2号	12m	約175m	村道101号線
			区画道路1号	6m	約260m	村道1556号線
			区画道路2号	7.5m	約70m	村道1529号線
			区画道路3号	7.5m	約175m	村道1529号線
	名称			規模		備考
	光と風の丘公園			約16.5ha		
	地区の 区分	名称	公共公益施設地区	地域交流地区	集落振興地区	住宅地区
面積		約20.4ha	約3.3ha	約19.6ha	約0.4ha	
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。	次に掲げる建築物 は建築してはなら ない。	次に掲げる建築物 は建築してはなら ない。	次に掲げる建築 物以外は建築し てはならない。	
		<ol style="list-style-type: none"> 1. 建築基準法別表第2(は)項に掲げる建築物 2. 村役場(事務所) 3. 公民館 4. 観覧場 5. ATM 	<ol style="list-style-type: none"> 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㎡を超えるもの(床面積の合計が3,000㎡を超えないもので、本地区計画区域内における一体的な公共公益機能の發揮に寄与し、地域活力の維持・活性化に資するもので、かつ、村民の日常生活に必要なものと村長が認めたものを除く) 3. 畜舎(床面積の合計が15㎡を超えるもの) 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建築基準法別表第2(に)項に掲げる建築物 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建築基準法別表第2(ろ)項に掲げる建築物 	
敷地面積の 最低限度		200㎡				

地区整備計画	地区の区分	名称	公共公益施設地区	地域交流地区	集落振興地区	住宅地区
		面積	約 20.4ha	約 3.3ha	約 19.6ha	約 0.4ha
	建ぺい率の最高限度	6/10				5/10
	容積率の最高限度	20/10				10/10
	建築物等の高さの最高限度	10m ただし、公共公益施設については20mとする。	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>建築基準法別表第 2 (い) 項第 1 号及び第 2 号の建築物の敷地において、道路及び隣地境界に面する垣又は柵の構造は、次の各号に掲げるいずれかのものとする。ただし、門柱はこの限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 生垣 2. 宅地地盤面からの高さ 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. 基準時において、現に存する建築物（但し、適法に建築されたもの）や、現に建築物の敷地として使用されている土地については、「建築物等に関する事項」のうち、「建築物等の用途の制限」及び「建築物の敷地面積の最低限度」に関して、適用を除外する。 2. 基準時において、現に存する建築物（但し、適法に建築されたもの）で次の各号のいずれかに該当するものについては、適用を除外する。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 「建築物等の高さの最高限度」に適合しない建築物で、基準時における高さを超えない範囲内で行う増築、大規模の修繕又は大規模の模様替 (2) 「壁面の位置の制限」に適合しない建築物で、壁面の位置の制限を受けない範囲内で行う増築、大規模の修繕又は大規模の模様替 3. 「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、村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>※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

国道 125 号バイパスの延伸整備を契機として、行政サービス施設が集積した本地区の良好な環境の維持向上を目指し、不良な街区形成の防止や、秩序ある土地利用の形成を実現するため、本地区計画を定めるものである。