

稲敷東部台都市計画地区計画の決定(美浦村決定)

都市計画大谷周辺地区地区計画を次のように決定する。

(美浦村)

名 称	大谷周辺地区 地区計画	
位 置	美浦村大字大谷，信太の各一部	
面 積	約 1 1 . 8 h a	
地区計画の目標	<p>本地区は，美浦村役場から東へ約 1km の距離にあり，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北へ約 1km の距離に位置している。</p> <p>本地区内を通過する村道 102 号線は，国道 125 号と美駒市街地を結ぶアクセス道路となっており，沿道には小規模な店舗が立地しているほか，周辺には，昔からの集落形態としての居住地が形成されている。</p> <p>また，本地区の周辺では国道 125 号バイパスの整備が進められており，本地区は新たな交通結節点となることから，広域幹線道路の整備効果を活かしたまちづくりへの期待が高まっている。</p> <p>このような状況を踏まえ，本地区では，居住者が将来にわたって永く住み続けられるよう，定住化の促進や，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，既存居住地の良好な住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，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. 集落振興地区</p> <p>国道 125 号バイパスと村道 102 号線の沿道付近において，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便民施設等による土地利用を図る。</p> <p>2. 住宅地区</p> <p>村道 102 号線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>
	建築物等の整備方針	<p>既存集落の維持・活性化を図るため，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	
			補助幹線道路 1 号	12m	約 240m	村道 102 号線	
			補助幹線道路 2 号	12m	約 440m	村道 102 号線	
			区画道路 1 号	6m	約 50m	新設	
			区画道路 2 号	6m	約 120m	村道 1709 号線	
			区画道路 3 号	6m	約 170m	村道 1714 号線	
	地区の 区分	名称	集落振興地区		住宅地区		
		面積	約 9.4ha		約 2.4ha		
	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. 建築基準法別表第 2 (に) 項に掲げる建築物		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 (ろ) 項に掲げる建築物		
	敷地面積の 最低限度		200 m ²				
	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				
	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> <p>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</p> <p>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</p>				
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> <p>1. 生垣</p> <p>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</p> <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>					

地 区 整 備 計 画	適用の除外	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>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> <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、村道 102 号線周辺における既存集落の良好な住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。