

下館・結城都市計画地区計画の決定（桜川市決定）

都市計画田園集落真壁第3地区計画を次のように決定する。

|                    |   |   |
|--------------------|---|---|
| 名 称                | 田園集落真壁第3地区計画  |   |
| 位 置                | 桜川市真壁町塙世、真壁町亀熊、真壁町源法寺、真壁町原方、真壁町飯塚及び真壁町細芝の各一部  |   |
| 面 積                | 約 254.2 ha  |   |
| 地区計画の目標            | この地区計画は、農地と調和した良好な集落の環境（以下「集落環境」という。）の保護を図りつつ、地域活力の創出に寄与する土地利用を計画的に誘導し、もって持続可能な地域の形成に資することを目標とする。 |   |
| 区域の整備、開発及び保全に関する方針 | 土地利用の方針   | <p>土地利用の方針は、この地区計画の区域（以下「本区域」という。）を幹線道路の沿道の区域（以下「幹線道路沿道エリア」という。）とその他の区域（以下「田園集落エリア」という。）に区分し、それぞれ次のように定める。</p> <p>(1) 幹線道路沿道エリアは、幹線道路の沿道にふさわしい賑わいのある土地利用を計画的に誘導し、地域における利便の増進に寄与させていくことを土地利用の方針とする。</p> <p>(2) 田園集落エリアは、集落環境を害するおそれがある土地利用を的確に排除するとともに、それぞれの地域の特性にふさわしい創意工夫と多様性に富んだ質の高い土地利用を計画的に誘導し、地域活力の創出に寄与させていくことを土地利用の方針とする。</p>  |
|                    | 地区施設の整備方針   | <p>地区施設は、本区域内における道路法（昭和27年法律第180号）による道路についてそれぞれ次のように定め、将来にわたる持続的な維持及び管理に努めるものとする。</p> <p>(1) 市街地と各地域との間を連絡し、都市の骨格を形成する路線を幹線道路とする。</p> <p>(2) 地区間を相互に連絡するとともに、幹線道路と連携して地域の骨格を形成する路線を補助幹線道路とする。</p> <p>(3) 幹線道路及び補助幹線道路と連携して地区内で発生する交通を適正に処理するための路線を区画道路とする。</p>  |
|                    | 建築物の整備方針  | <p>建築物に関する事項は、集落環境と調和したゆとりある居住空間の形成を図るため、建築物の用途の制限、敷地面積の最低限度及び高さの最高限度をそれぞれ次のように定めることとあわせて、地域活力の創出に寄与する建築物のきめ細かな誘導を図るための特例措置を定める。</p> <p>(1) 幹線道路沿道エリアにおける建築物の用途の制限は、第一種住居地域に準拠しつつ、集落環境の保全上支障があると認められる建築物の用途を制限することを基本とする。</p> <p>(2) 田園集落エリアにおける建築物の用途の制限は、第一種中高層住居専用地域に準拠しつつ、集落環境の保全上支障がないと認められる建築物の用途を許容することを基本とする。</p> <p>(3) 敷地面積の最低限度及び建築物の高さの最高限度は、それぞれ第一種低層住居専用地域における最も厳格な基準に準拠することを基本とする。</p> |

|                |   |  |   |           |              |  |    |
|----------------|---|--|---|-----------|--------------|--|----|
| 地区<br>整備<br>計画 | 地区施設の配置及び<br>規模                           |  | 地区施設の区分   |           | 代表幅員         | 総延長  | 備考 |
|                |   |  | 幹線道路 (計 4 路線)   |           | 8.0 ~ 12.0 m | 約 5,875 m  |    |
|                |   |  | 補助幹線道路 (計 8 路線)   |           | 4.5 ~ 10.5 m | 約 6,315 m  |    |
|                |   |  | 区画道路 (計 78 路線)  |           | 4.0 ~ 5.5 m  | 約 17,870 m   |    |
|                | 建<br>築<br>物<br>に<br>関<br>す<br>る<br>事<br>項 | エリア<br>区分  | 名称  | 幹線道路沿道エリア |              | 田園集落エリア  |    |
|                |   |  | 面積  | 約 46.7 ha |              | 約 207.5 ha   |    |
|                |   | 建築物の用途<br>の制限  | 次に掲げる建築物は建築してはならない。<br>(1) 建築基準法 (昭和 25 年 法律第 201 号) 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 <sup>2</sup> を超えるもの<br>(2) 建築基準法別表第 2 (に) 項第 3 号、第 5 号及び第 6 号に掲げる建築物<br>(3) 建築基準法別表第 2 (ほ) 項に掲げる建築物 |           |              | 次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。<br>(1) 建築基準法別表第 2 (は) 項に掲げる建築物<br>(2) 事務所 (その用途に供する部分の床面積の合計が 200 m <sup>2</sup> 以下のものに限る。)<br>(3) ホテル又は旅館 (いずれもその用途に供する部分の床面積の合計が 200 m <sup>2</sup> 以下のものに限る。)<br>(4) 倉庫 (倉庫業を営む倉庫以外の倉庫で、かつ、その用途に供する部分の床面積の合計が 1,500 m <sup>2</sup> 以下のものに限る。) |    |
|                | 敷地面積の最低限度                                 | 敷地面積の最低限度は 200 m <sup>2</sup> とする。   |   |           |              |  |    |
|                | 建築物の高さの最高限度                               | 建築物の高さの最高限度は 10 m (建築基準法第 56 条の 2 の規定並びに同法別表第 4 第 1 項 (は) 欄 及び (に) 欄 (1) 号の基準に適合するものについては 20 m) とする。 |   |           |              |  |    |

|                           |                              |   |
|---------------------------|------------------------------|---|
|                           | <p>既存の建築物に対する用途の制限の緩和</p>    | <p>建築物の用途の制限は、この地区計画の決定の告示（以下「決定告示」という。）の際現に存する建築物（都市計画法（昭和 43 年 法律第 100 号）又はこれに基づく命令若しくは条例（以下「都市計画法令」という。）の規定に違反していないと認められるものに限る。）について、次の各号に定める範囲内で増築、改築、移転、大規模の修繕又は大規模の模様替をする場合においては、適用しない。</p> <p>(1) 決定告示の際現に存する敷地（都市計画法令の規定に違反していないと認められる部分に限る。）内で行うものであること。</p> <p>(2) 用途を変更しないで行うものであること。</p>          |
|                           | <p>既存の建築物等に対する敷地面積の制限の緩和</p> | <p>敷地面積の最低限度は、これに適合しない建築物の敷地で、次の各号のいずれかに該当するものに対しては、適用しない。</p> <p>(1) 決定告示の際現に一の敷地（都市計画法令の規定に違反していないと認められる部分に限る。）として使用されている土地の全部（決定告示後に建築基準法第 86 条の 9 第 1 項各号に掲げる事業（以下「公共事業」という。）の施行により減少した部分を除く。）を一の敷地として使用するもの</p> <p>(2) 決定告示の際現に所有権その他の権利が存する一団の土地について、その全部（決定告示後に公共事業の施行により減少した部分を除く。）を一の敷地として使用するもの</p> |
|                           | <p>既存の建築物に対する高さの制限の緩和</p>    | <p>建築物の高さの最高限度は、これに適合しないで現に存する建築物（都市計画法令の規定に違反していないと認められる部分に限る。）について、増築又は改築をする場合においては、当該増築又は改築をする部分以外の部分に対して適用せず、移転、大規模の修繕、大規模の模様替又は用途の変更をする場合においては、適用しない。</p>  |
| <p>公益上必要な建築物の特例</p>       |                              | <p>建築物に関する事項は、これに適合しない建築物又は建築物の敷地で、市長が公益上必要と認め、かつ、用途上又は構造上やむを得ないと認めたものに対しては、適用しない。</p>  |
| <p>地域活力の創出に寄与する建築物の特例</p> |                              | <p>建築物に関する事項は、これに適合しない建築物又は建築物の敷地で、市長が桜川市都市計画審議会の議を経て集落環境を害するおそれがないと認め、かつ、地域活力の創出に寄与すると認めたものに対しては、適用しない。</p>  |

|    |   |
|----|---|
| 備考 | <ol style="list-style-type: none"><li>1. この計画書で使用する用語の意義は、都市計画法及び建築基準法並びにこれらに基づく命令及び条例の例による。</li><li>2. この地区計画は、農地法（昭和 27 年 法律第 229 号）その他の関係法令の規定と相まって、集落環境の保護を図りつつ、持続可能な地域の形成に資することを目的とするものであるから、地区整備計画に適合することをもってみだりに宅地開発の推進を図ろうとはならない。この場合において、農地にあつては、次に掲げる事項に特に留意すること。<ol style="list-style-type: none"><li>(1) 農地は、農地法第 4 条第 1 項又は第 5 条第 1 項の規定による許可（以下「農地転用許可」という。）を受けた行為の目的となる建築物以外の建築物（これらの規定において、農地転用許可が不要とされているものを除く。）の敷地の用に供してはならないこと。</li><li>(2) 地区整備計画に適合する建築物であっても、必ずしも農地転用許可の基準に適合するとは限らないこと。</li></ol></li><li>3. 建築物の敷地が 2 以上のエリアにわたる場合においては、その建築物及びその敷地の全部について当該敷地の過半が属するエリアにおける建築物の用途の制限（既存の建築物に対する用途の制限の緩和並びに公益上必要な建築物及び地域活力の創出に寄与する建築物の特例を含む。以下この項において同じ。）を適用する。ただし、建築物の敷地が本区域の内外にわたる場合において、当該敷地の過半が本区域内に属するときは、その建築物及びその敷地の全部について当該敷地が最も多く属するエリアにおける建築物の用途の制限を適用する。</li><li>4. 建築物の敷地が本区域の内外にわたる場合において、当該敷地の過半が本区域内に属するときは、その建築物及びその敷地の全部が本区域内に存するものとみなし、当該敷地の過半が本区域外に属するときは、その建築物及びその敷地の全部が本区域外に存するものとみなす。</li><li>5. 前 2 項に定めるもののほか、この地区計画で定める事項のうち建築物の制限に関わる事項及びその技術的細目は、建築基準法第 68 条の 2 第 1 項の規定による条例及びこれに基づく規則その他の規程で定める。</li></ol> |
|----|---|

「区域は計画図表示のとおり」

#### 理由

本区域の対象となる集落群は、人口減少の加速度的な進展によって、地域コミュニティの活動を通して本来発揮されるべき里地里山の保全その他の多面的機能が著しく低下するとともに、産業構造の転換を経てなお、集落部に立地する工場等の土地利用転換が必ずしも適正かつ合理的になされていない実情があり、これらを放置すれば、無秩序で荒廃した土地利用が集落環境を害し、ひいては不良な都市環境の形成を生じさせるおそれがある。

そこで、これらの集落について地区計画を定め、集落環境の保護を図りつつ、地域活力の創出に寄与する土地利用を計画的に誘導し、持続可能な地域の形成に繋げていこうとするものである。