

下館・結城都市計画地区計画の決定（桜川市決定）

都市計画大和駅北地区地区計画を次のように決定する。

名 称	大和駅北地区地区計画	
位 置	桜川市高森及び中泉の各一部	
面 積	約 22.5 ha	
地区計画の目標	<p>この地区計画は、北関東自動車道、国道50号及びJR水戸線が構成する広域交通ネットワークの結節点「桜川・筑西IC」及び「JR大和駅」に近接する位置特性を活かし、新市立病院「さくらがわ地域医療センター」及びその周辺に整備されたインフラ施設と相まって医療、福祉その他の都市機能の創出に寄与する土地利用を計画的に誘導し、もって本市の中核となるべき複合都市拠点の形成に資することを目標とする。</p>	
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。）を医療福祉エリア、福祉住宅エリア及び住宅エリアに区分し、それぞれ次のように定める。</p> <p>(1) 医療福祉エリアは、新市立病院「さくらがわ地域医療センター」を中枢として、医療、福祉その他の都市機能の創出に寄与する土地利用を計画的に誘導していくことを土地利用の方針とする。</p> <p>(2) 福祉住宅エリアは、医療福祉エリアと連携して主としてシニア世代が快適に生活することのできる住環境を整備し、かつ、保護していくことを土地利用の方針とする。ただし、高森古墳群及びその周囲については、この限りでない。</p> <p>(3) 住宅エリアは、主として子育て世代が快適に生活することのできる住環境を整備し、かつ、保護し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、道路及び公園をそれぞれ次のように定める。</p> <p>(1) 道路は、地区の骨格を形成するとともに、相互に連携して地区内で発生する交通を適正に処理するため、幹線道路、補助幹線道路及び区画道路を定める。</p> <p>(2) 公園は、本区域の調整池としての機能を備え、かつ、本市の中核としての賑わいと交流を創出するためにふさわしい規模の親水公園を定める。</p>
	建築物の整備方針	<p>建築物に関する事項は、建築物の用途の制限、並びに敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限及び建築物の高さの最高限度（以下「建築物の形態の制限」という。）をそれぞれ次のように定める。</p> <p>(1) 建築物の用途の制限は、医療福祉エリア、福祉住宅エリア及び住宅エリアそれぞれの土地利用の方針の実現に寄与することができるように定める。</p> <p>(2) 建築物の形態の制限は、本市にふさわしいゆとりある土地利用の形成を図るため、それぞれ住居系用途地域における基準に準拠して定める。</p>

地区 整 備 計 画	地区施設の配置及び 規模		地区施設の区分	代表幅員	総延長	面積	備考
			幹線道路 20・1・1号	10.0 m	約 215 m		県道東山田岩瀬線
			補助幹線道路 20・1・1号	16.0 m	約 810 m		市道 0141 号線
			区画道路 20・1・1号	12.0 m	約 240 m		市道 Y 1016 号線
			区画道路 20・1・2号	10.5 m	約 755 m		市道 W 2600 号線
		親水公園			約 7.5 ha	調整池を含む。	
建 築 物 に 関 す る 事 項	エリア	名称	福祉住宅エリア		医療福祉エリア		住宅エリア
	区分	面積	約 4.7 ha		約 3.1 ha		約 4.3 ha
	建築物の用途 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）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 ² を超えるもの (2) 建築基準法別表第 2（に）項第 2 号、第 3 号、第 5 号及び第 6 号に掲げる建築物 (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。 (1) 建築基準法別表第 2（は）項第 1 号、第 5 号及び第 7 号に掲げる建築物 (2) 前号の建築物に附属するもの（建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）第 130 条の 5 に掲げるものを除く。）	
	敷地面積の最低限度	敷地面積の最低限度は 200 m ² （地階を除く階数が 1 の建築物の敷地で、かつ、幅員 6 m 以上の道路に 4 m 以上接しているものについては 135 m ² ）とする。			敷地面積の最低限度は 200 m ² とする。		

	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隣地境界線までの距離は、建築基準法施行令第 135 条の 22 各号のいずれかに該当する場合を除き、1.5 m 以上でなければならない。	
	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。	
	公益上必要な建築物の特例	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。	
	桜川市都市計画審議会の議を経た建築物の特例	建築物に関する事項（建築物の用途の制限を除く。）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本区域の目指すべき土地利用の環境を害するおそれがないと認め、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。	
備考	<p>1. この計画書で使用する用語の意義は、都市計画法（昭和 43 年 法律第 100 号）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。</p> <p>2. 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（公益上必要な建築物の特例を含む。以下この項において同じ。）及び敷地面積の最低限度（公益上必要な建築物及び桜川市都市計画審議会の議を経た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及び敷地面積の最低限度を適用する。</p> <p>3. 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。</p> <p>4. 前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。</p>		

「区域は計画図表示のとおり」

理 由

大和駅北地区は、市街化調整区域内に存するものの、北関東自動車道、国道50号及びJR水戸線が構成する広域交通ネットワークの結節点「桜川・筑西IC」及び「JR大和駅」の周辺に在り、ネットワークの中核として都市的サービスを市域に有効に配分するために最も合理的な位置特性を備えている。平成27年12月に新市立病院「さくらがわ地域医療センター」の立地が決定すると、病院の建設工事とあわせてインフラ施設の整備が一挙に加速しており、今後、宅地需要が飛躍的に高まっていくことが予測される。

そこで、本地区について地区計画を定め、このような宅地需要を適切にコントロールしつつ、医療福祉系用途の更なる集積と多様な世代が快適に生活することのできる住環境の整備を図り、市の中核となるべき複合都市拠点へと昇華させようとするものである。