

下館・結城都市計画地区計画の変更（桜川市決定）

都市計画田園集落紫尾第1地区計画を次のように変更する。

名 称	田園集落紫尾第1地区計画	
位 置	桜川市真壁町東山田、真壁町椎尾及び真壁町羽鳥の各一部	
面 積	約 102.2 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 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	備考	
			幹線道路 (計 2 路線)		11.0 ~ 12.0 m	約 2,140 m		
			補助幹線道路 (計 3 路線)		4.0 ~ 6.0 m	約 2,115 m		
			区画道路 (計 44 路線)		4.0 ~ 12.0 m	約 10,595 m		
	建 築 物 に 関 す る 事 項	エリア 区 分	名称	幹線道路沿道エリア		田園集落エリア		
			面積	約 14.5 ha		約 87.7 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 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）項に掲げる建築物 (2) 事務所（その用途に供する部分の床面積の合計 が 200 m ² 以下のものに限る。） (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 ² 以下のものに限 る。） (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 ² 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 ² 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">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。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してはならない。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">(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。(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。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。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。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。
----	---

「区域は計画図表示のとおり」

理由

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を図るために定めた地区計画（平成 31 年 4 月 1 日告示）において、令和 5 年 3 月 30 日付で指定された土砂災害警戒区域（地すべり）における災害危険性の高い区域を除外し、安全・安心なまちづくりの推進に寄与するため、地区計画を変更するものである。

■地区施設調書 田園集落紫尾第1地区計画 地区施設の配置及び規模

地域	地区施設の名称	代表幅員	延長	備考
紫尾	幹線道路 9・1・1号	12 m	約 1925 m	県道 つくば益子線
紫尾	幹線道路 9・1・2号	11 m	約 215 m	県道 東山田岩瀬線
紫尾	補助幹線道路 9・1・1号	6 m	約 135 m	239号線
紫尾	補助幹線道路 9・1・2号	5.5 m	約 365 m	237号線
紫尾	補助幹線道路 9・1・3号	4 m	約 1615 m	140号線
紫尾	区画道路 9・1・1号	5.5 m	約 200 m	M 4437、4461号線
紫尾	区画道路 9・1・2号	5 m	約 150 m	M 4496号線
紫尾	区画道路 9・1・3号	4.5 m	約 540 m	M 4473、4579号線
紫尾	区画道路 9・1・4号	5.5 m	約 1235 m	M 4664号線
紫尾	区画道路 9・1・5号	6.5 m	約 500 m	M 4478号線
紫尾	区画道路 9・1・6号	4 m	約 165 m	M 4493号線
紫尾	区画道路 9・1・7号	4 m	約 530 m	M 4416、4402、4451号線
紫尾	区画道路 9・1・8号	4.5 m	約 270 m	M 4570号線
紫尾	区画道路 9・1・9号	5 m	約 290 m	M 4328、4631号線
紫尾	区画道路 9・1・10号	4 m	約 100 m	M 4601号線
紫尾	区画道路 9・1・11号	4 m	約 200 m	M 4672、4591号線
紫尾	区画道路 9・1・12号	12 m	約 145 m	M 4757号線
紫尾	区画道路 9・1・13号	4 m	約 100 m	M 4665号線
紫尾	区画道路 9・1・14号	4.5 m	約 220 m	M 4690、4698号線
紫尾	区画道路 9・1・15号	4 m	約 270 m	M 4699、4701号線
紫尾	区画道路 9・1・16号	7.5 m	約 100 m	M 4709号線
紫尾	区画道路 9・1・17号	4 m	約 235 m	M 4345号線
紫尾	区画道路 9・1・18号	4 m	約 355 m	M 4444号線
紫尾	区画道路 9・1・19号	4 m	約 250 m	M 4404号線
紫尾	区画道路 9・1・20号	4 m	約 110 m	M 4430号線
紫尾	区画道路 9・1・21号	4 m	約 190 m	M 4374号線
紫尾	区画道路 9・1・22号	4 m	約 130 m	M 4439号線
紫尾	区画道路 9・1・23号	4 m	約 320 m	M 4441、4477号線
紫尾	区画道路 9・1・24号	4 m	約 180 m	M 4454号線
紫尾	区画道路 9・1・25号	4 m	約 190 m	M 4437号線
紫尾	区画道路 9・1・26号	4 m	約 35 m	M 4450号線
紫尾	区画道路 9・1・27号	4 m	約 170 m	M 4496号線
紫尾	区画道路 9・1・28号	4 m	約 370 m	M 4532、4516、4522号線
紫尾	区画道路 9・1・29号	4 m	約 50 m	M 4459号線
紫尾	区画道路 9・1・30号	4 m	約 140 m	M 4520号線
紫尾	区画道路 9・1・31号	4 m	約 215 m	M 4551号線
紫尾	区画道路 9・1・32号	4 m	約 140 m	M 4588号線
紫尾	区画道路 9・1・33号	4 m	約 320 m	M 4586号線
紫尾	区画道路 9・1・34号	4 m	約 220 m	M 4585号線
紫尾	区画道路 9・1・35号	4 m	約 85 m	M 4553号線
紫尾	区画道路 9・1・36号	4 m	約 200 m	M 4672号線
紫尾	区画道路 9・1・37号	4 m	約 230 m	M 4606号線
紫尾	区画道路 9・1・38号	4 m	約 325 m	M 4462、4642、4615号線
紫尾	区画道路 9・1・39号	4 m	約 495 m	M 4629号線
紫尾	区画道路 9・1・40号	4 m	約 250 m	M 4618号線
紫尾	区画道路 9・1・41号	4 m	約 70 m	M 4609号線
紫尾	区画道路 9・1・42号	4 m	約 135 m	M 4692号線
紫尾	区画道路 9・1・43号	4 m	約 90 m	M 4612号線
紫尾	区画道路 9・1・44号	4 m	約 80 m	M 4599号線

凡 例

【道路の種類別】

- 幹線道路 : 市街地と各地域との間を連絡し、都市の骨格を形成する道路（国・県道相当）
補助幹線道路 : 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道路（幹線1・2級市道相当）
区画道路 : 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道路（その他の市道相当）

【『〇〇道路①・②・③号』の付し方】

- ①（地域番号）… 小学校区を基本とする地域ごとに付する。
1 岩瀬 2 坂戸 3 南飯田 4 羽黒 5 猿田 6 雨引 7 大国
8 真壁 9 紫尾 10 谷貝 11 樺穂
- ②（地区番号）… 地区計画の区域ごとに付する。
- ③（一連番号）… 地区ごとに道路の種類ごとの通し番号を付する。
- ※ ただし、5 猿田、10 谷貝、11 樺穂 は、地区数が1であるため、②（地区番号）は省略している。