

水海道都市計画地区計画の決定

水海道都市計画の中妻地区地区計画を次のように決定する。

	名 称	中妻地区 地区計画
	位 置	水海道市中妻町の一部
	面 積	約2.6ha
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 の 方 針	地区計画の目標	本地区は、水海道市の東部に位置し、関東鉄道常総線中妻駅の南300～600mの距離にある。 かかる立地条件の中で、土地区画整理事業による先行的基盤整備が行われているが、事業施行後の無秩序な市街化を防止するため、市街化を計画的にコントロールし、良好な市街地形成を図ることを地区計画の目標とする。
	土地利用の方針	主として低層一戸建住宅地及び中低層の集合住宅地とするが、一部の街区は生産緑地と共存する土地利用を図る。
	地区施設の整備方針	地区内の区画道路及び公園については、土地区画整理事業により整備されるので、これら地区施設の機能の維持・保全を図る。
	建築物等の整備方針	一戸建住宅、集合住宅、日常生活利便施設の調和を図り、良好な居住環境を形成し維持できるよう高さの最高制限、並びに敷地面積の最低制限を定める。 また、垣、柵の構造・高さを制限して、緑の多い開かれた街並の形成を図る。

地 区 に 関 連 す る 備 事 項 計 画	建 築 物 等 の 用 途 の 制 限	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち、その用途に供する部分の床面積の合計が500㎡を超えるもの (2) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設 (3) ホテル又は旅館 (4) 自動車教習所 (5) 畜舎 (6) 建築基準法別表第二(に)項第二号に掲げる工場
	建築物の敷地面積の最低限度	165㎡
	建築物の壁面の位置の制限	建築物の外壁もしくはこれに代わる柱の面から、道路境界及び隣地境界までの距離は1m以上とする。ただし、この距離に満たない距離にある建築物又は建築物の部分か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㎡以内である場合はこの限りでない。
	建築物等の高さの最高限度	1. 建築物等の高さは地盤面から12mを超えないものとする。 2. 建築物の各部分の高さの最高限度は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに7.5mを加えたものとする。
	建築物等の形態又は意匠の制限	建築物等の形態又は意匠については、美観・風致を損なわないものとし、刺激的な色彩又は装飾を用いないこととする。
	垣又は柵の構造の制限	道路に面する側の垣又は柵は、次の各号の一に掲げるものとする。ただし、門柱はこの限りでない。 (1) 生垣 (2) 地盤面からの高さが1.5m以下の鉄柵、金網等の透視可能なフェンス(高さ60cm以下のコンクリートブロック、レンガ、石積等を基礎部分としてもよい)で、敷地側に植栽を施したもの。
	適用の除外	1. 建築物等に関する事項のうち「建築物等の用途の制限」「壁面の位置の制限」並びに「垣又は柵の構造の制限」の規定に関しては、本地区計画に係る都市計画決定の際、現に建築物の敷地として使用されている土地で当該規定に適合しないものは、建て替えるまでの期間について、適用を除外する。 2. 建築物等に関する事項のうち、「建築物の敷地面積の最低限度」の規定に関しては、土地区画整理法の規定による換地処分又は仮換地の指定を受けた土地で、所有権その他の権利に基づいてその全部を一の敷地として使用する場合について、適用を除外する。 3. 建築物等に関する事項のうち、「建築物の敷地面積の最低限度」「壁面の位置の制限」並びに「垣又は柵の構造の制限」の規定に関しては、次のいづれかに該当する場合について、適用を除外する。 (1) 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物 (2) 図書館、管理事務所その他これらに類する居住者の共同の利便に供する建築物

「区域は計画図表示のとおり」