

水海道都市計画地区計画の決定（水海道市決定）

都市計画亀岡地区計画を次のように決定する。

名 称	亀岡地区 地区計画	
位 置	水海道市亀岡町の一部	
面 積	約1.1ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、水海道市の南東部に位置し、関東鉄道常総線水海道駅より西に約700mの距離にある。</p> <p>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。</p>	
区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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な高さの最高限度、並びに敷地面積の最低制限を定める。</p> <p>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。</p>	
地 区 整 備 計 画	地区施設の配置及び規模	
	建築物等の用途の制限	—
	建築物の敷地面積の最低限度	165㎡
	壁面の位置の制限	<p>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。</p> <p>ただし、次のいずれかに該当する場合はこの限りでない。</p> <p>1 間口が12m未満の敷地の場合、建築物の外壁もしくはこれに代わる柱の面から、隣地境界までの距離は80cm以上とする。</p> <p>2 道路境界及び隣地境界までの距離が1mに満たない距離にある建築物又は建築物の部分が、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㎡以内であるもの。</p>
	建築物等の高さの最高限度	建築物等の高さは地盤面から12mを超えない範囲で、かつ3階建以下とする。
	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	道路に面する垣又は柵の構造は、生け垣、フェンスその他これらに類する開放性のあるものとする。ただし、フェンスの基礎、門柱、門扉その他これに類するものはこの限りでない。

	適用の除外	<p>1. 建築物に関する事項のうち「壁面の位置の制限」「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。</p> <p>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。</p> <p>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、次のいずれかに該当する場合について、適用を除外する。</p> <p>(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</p> <p>(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</p>
備	考	

「区域は計画図表示のとおり」

理由

本地区は、平成15年6月より都市再生区画整理事業が施行され、基盤整備が行われている。

このたび、仮換地の使用収益を開始することから、事業施行後の無秩序な市街化を防止するため、地区計画を決定し、土地利用をきめ細かに規制誘導することにより、良好な市街地の形成を図るものである。