



境町告示第 87 号

都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 19 条第 1 項の規定により、岩井・境都市計画地区計画を決定したので、同法第 20 条第 1 項の規定に基づき告示し、同条第 2 項の規定に基づき、当該都市計画の図書を次の場所において縦覧に供する。

令和 3 年 6 月 4 日

境 町 長 橋 本 正 裕



- 1 都市計画の種類
地区計画
- 2 都市計画の内容
地区計画の決定
- 3 都市計画を定める土地の区域
〈文化村地区〉
猿島郡境町
大字上小橋 字作兵衛分の一部、
大字西泉田 字庚申の全部、
字上野原，字庚申前，字庚申脇の各一部
- 4 都市計画の縦覧場所
境町役場建設農政部都市計画課

岩井・境都市計画地区計画の決定（境町決定）

岩井・境都市計画 文化村地区 地区計画を次のように決定する。

| | |
|---------|--|
| 名 称 | 文化村地区 地区計画 |
| 位 置 | 猿島郡境町大字上小橋及び西泉田の各一部 |
| 面 積 | 約 10.9ha |
| 地区計画の目標 | <p>本地区は境町の北部中央に位置し、首都圏中央連絡自動車道境古河インターチェンジ及び市街化区域に近接した地区である。</p> <p>境町都市計画マスタープランにおいて、将来都市構造の設定でIC周辺開発拠点の中の文化学習拠点に含まれ、まちなかの拠点を補完する行政機能の集積を図るとともに、歴史民俗資料館や総合運動場等を活用して学校教育や生涯学習にも対応する拠点の一部に位置づけられている。</p> <p>先般、総合運動場を敷地拡張し都市公園に指定したことで、人工芝のサッカー場や全天候型テニスコート、体育館及び武道館などのスポーツ施設に加え、屋根付き公園広場を整備するなどしてきたところであり、今後も町内外の利用者や来訪者をもてなすことのできる拠点として整備する。</p> <p>また、町の史跡に触れることのできる場を創出し、郷土の魅力を後世に残していくとともに、整備した町の観光情報発信施設や来訪者等のための宿泊施設の誘致により交流人口の拡大を目指す。</p> <p>さらに、地区内の一部には戸建住宅が建ち並び住宅街区を形成していることから、既存集落の維持活性化に努める。</p> <p>これらによって、良好な都市基盤の確保とともにゆとりある住環境の保全を図り、文化学習拠点を形成することを目標とする。</p> |

| | | |
|-----------------|-----------|--|
| 区域の整備・開発及び保全の方針 | 土地利用の方針 | <p>地区計画の目標を達成するため、本地区を「スポーツ振興地区」、「観光交流地区」、「戸建住宅地区」の3地区に区分し、土地利用の方針を次のように定める。</p> <p>1. スポーツ振興地区</p> <p>町民が気軽にスポーツに親しめる環境の形成を推進するため、周辺住宅地との調和を図りながら、スポーツ振興に寄与するスポーツ施設を立地し、スポーツを通じた交流や地域の活性化及び運動に親しめる環境形成を図る。</p> <p>2. 観光交流地区</p> <p>幹線道路沿いに整備した町の観光情報発信施設を活用し、飲食休憩機能を備えた施設を提供し、更にスポーツ施設の利用者や来訪者向けに滞在するための宿泊施設等を誘致する。</p> <p>3. 戸建住宅地区</p> <p>周辺の公共施設と調和を図りつつ、良好な都市基盤の確保とゆとりある住環境の保全を図り、既存集落の維持活性化に努める。</p> |
| | 地区施設の整備方針 | <p>地区施設については、既存の道路をいかした補助幹線道路を配置し、スポーツ振興地区への出入を主として、現道の幅員そのままに中央分離帯を撤去するなど大型バスの往来に適した整備を図る。</p> |
| | 建築物等の整備方針 | <p>本町の文化学習拠点として、スポーツ振興及び観光交流にふさわしい建築物や施設を誘致するとともに、既存集落と調和した良好な環境形成を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度を各地区の特性や土地利用の方針に即しながら、必要に応じ定めるものとする。</p> |

| | | | | | | |
|----------------|-----------------|----|--|---|---|------------|
| 地区 整備 計画 | 地区施設の配置 及び規模 | | 名 称 | 幅 員 | 延 長 | 備 考 |
| | | | 補助幹線道路 | 12.0m | 約 225m | 町道 2046 号線 |
| | 地区の 区分 | 名称 | スポーツ振興地区 | 観光交流地区 | | 戸建住宅地区 |
| | | 面積 | 約 6.9ha | 約 3.2ha | | 約 0.8ha |
| | 建築物等の用 途の制限 | | <p>1. 次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。）別表第 2（と）項第 3 号及び第 4 号並びに（り）項に掲げるもの</p> <p>(2) 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が 150 m²を超えるもの</p> <p>(3) 劇場、映画館、演芸場又はナイトクラブその他これに類するものとして建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号。以下「令」という。）第 130 条の 7 の 3 に掲げるもの</p> <p>(4) 観覧場（客席部分に限る）で床面積の合計が 10,000 m²を超えるもの</p> <p>(5) 倉庫業を営む倉庫</p> <p>(6) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> | <p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。）別表第 2（と）項第 3 号及び第 4 号並びに（り）項に掲げるもの</p> <p>(2) 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が 150 m²を超えるもの</p> <p>(3) 劇場、映画館、演芸場又はナイトクラブその他これに類するものとして建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号。以下「令」という。）第 130 条の 7 の 3 に掲げるもの</p> <p>(4) 観覧場（客席部分に限る）で床面積の合計が 10,000 m²を超えるもの</p> <p>(5) 倉庫業を営む倉庫</p> <p>(6) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> | <p>次に掲げる建築物以外は建築してはならない。</p> <p>(1) 法別表第 2（い）項第 1 号から第 9 号までに掲げるもの</p> <p>(2) 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令第 130 条の 5 の 2 に掲げるもので、その用途に供する部分の床面積の合計が 150 m²以内のもの（3 階以上の部分をその用途に供するものを除く。）</p> <p>(3) 前 2 号の建築物に附属するもの（令第 130 条の 5 に掲げるものを除く。）</p> | |

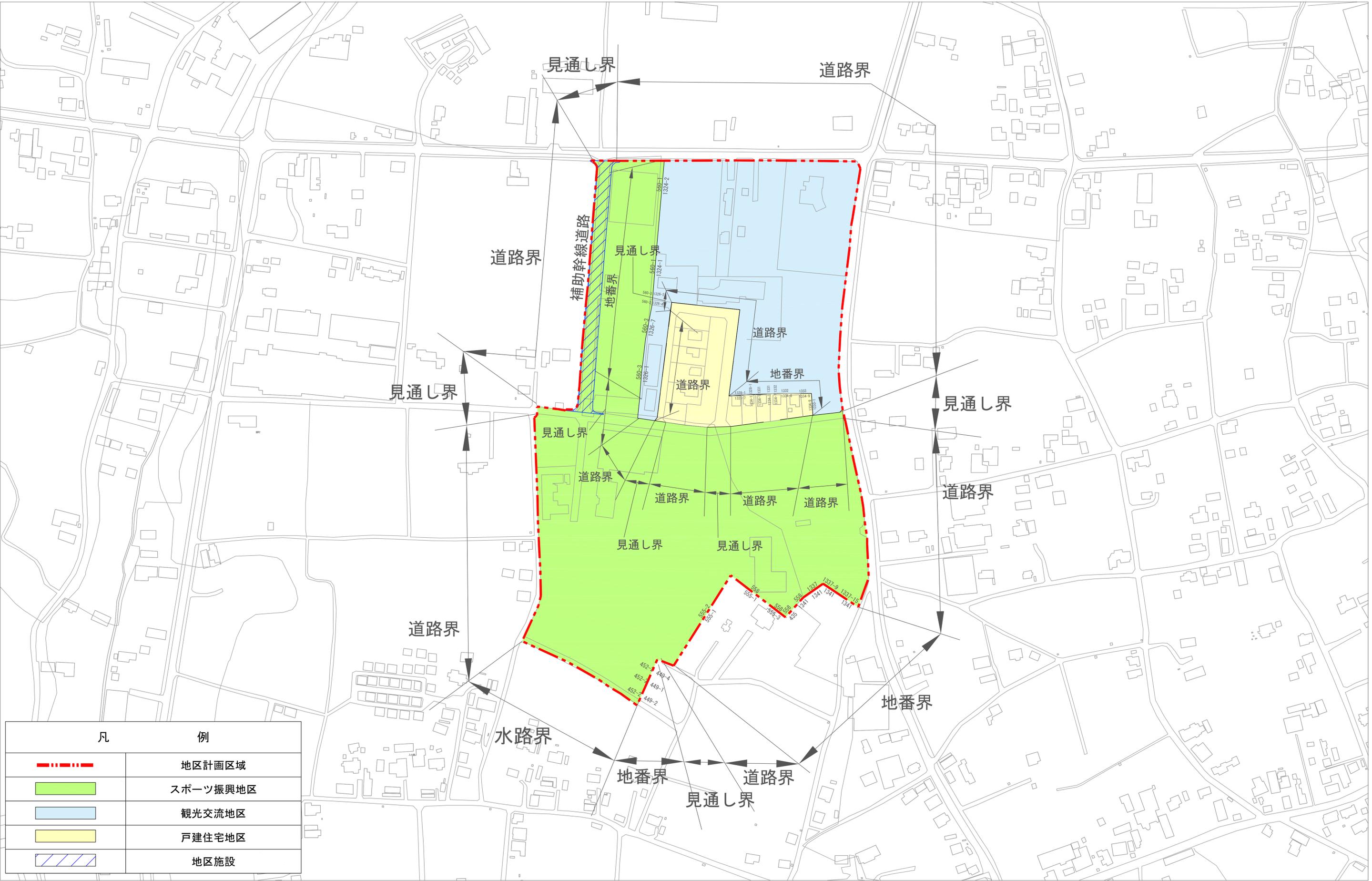
| | | | | |
|--|---------------|---|--|--------------------|
| | | <p>(7) 店舗、飲食店、展示場でその用途に供する部分の床面積の合計が 10,000 m²を超えるもの</p> <p>(8) カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>(9) 床面積の合計が 15 m²を超える畜舎</p> <p>2. 都市公園（都市公園法（昭和 31 年法律第 79 号）第 2 条第 1 項に規定するものに限る。以下同じ。）区域内においては前項の規定は適用しない。この場合、同法第 2 条第 2 項に掲げる公園施設以外は建築してはならない。</p> | <p>(7) 店舗、飲食店、展示場でその用途に供する部分の床面積の合計が 10,000 m²を超えるもの</p> <p>(8) カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>(9) 床面積の合計が 15 m²を超える畜舎</p> | |
| | 建築物の容積率の最高限度 | 200% | | 100% |
| | 建築物の建蔽率の最高限度 | 60% | 60% | 50% |
| | 建築物の敷地面積の最低限度 | <p>ただし、都市公園区域（都市公園の敷地面積が過半を超えるものに限る。）は、境町都市公園条例（平成 13 年境町条例第 2 号）第 1 条の 3 に規定する割合を限度とする。</p> | | 165 m ² |
| | 建築物の敷地面積の最低限度 | — | | 165 m ² |

| | | | | |
|-------|--------------|---|--|------------|
| | 壁面の位置の制限 | <p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線又は隣地境界線までの距離は1m以上とする。ただし、次に掲げる建築物又は建築物の部分についてはこの限りではない。</p> <p>(1) 外壁等の中心線の長さの合計が3m以下の建築物又は建築物の部分</p> <p>(2) 自動車車庫又は物置等の用に供する建築物又は建築物の部分で、軒の高さが2.3m以下かつ床面積の合計が15㎡以下のもの</p> | | |
| | 建築物等の高さの最高限度 | <p>10m</p> <p>ただし、公共公益施設については20mとする。</p> | <p>10m</p> <p>ただし、第一種低層住宅専用地域又は第二種低層住居専用地域の日影規制（法別表第4第1項(は)(に)欄(1)の号)を満たす場合においては、20mとする。</p> | <p>10m</p> |
| | 建築物等の形態意匠の制限 | — | | |
| | 垣又はさくの構造の制限 | — | | |
| 適用の除外 | | <p>建築物等に関する事項で、「建築物等の用途の制限」、「建築物の敷地面積の最低限度」、「壁面の位置の制限」に関しては、公益上必要な建築物で、町長が用途上又は構造上やむを得ないと認めたものについては、地区整備計画のうち当該規定は適用しない。</p> | | |

「区域は計画図表示のとおり」

理由

本地区は、公園施設のほか公民館、歴史民俗資料館、保健センター、保育園等の公共施設が集積しており、周辺には首都圏中央連絡自動車道境古河インターチェンジに近接した立地条件をいかし、町の観光情報発信施設を整備し文化学習拠点として土地利用を図っていくため、地区計画により一体的に土地利用の誘導を図り、地区内の既存集落の保全を図るものである。



| 凡 | 例 |
|---|----------|
| | 地区計画区域 |
| | スポーツ振興地区 |
| | 観光交流地区 |
| | 戸建住宅地区 |
| | 地区施設 |

地区計画計画図(文化村地区)

