

坂東市告示第112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項の規定に基づきその旨を告示し、同条第2項の規定により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8年5月26日

坂東市長 木村 敏文



1 都市計画の種類

地区計画（坂東インターチェンジ周辺地区）

2 都市計画を定める土地の区域

（1）PA隣接地区

坂東市弓田 字立山、字鐘打東、字鐘打、字猪子及び字芝原の各一部

（2）既存集落地区

坂東市弓田 字立山、字向山、字鐘打、字鐘打東、字東原、字芝原及び字三ツ又の各一部

3 縦覧場所

坂東市都市建設部都市整備課

岩井・境都市計画 地区計画の決定（坂東市決定）

都市計画 坂東インターチェンジ周辺地区地区計画 を次のように決定する。

名 称	坂東インターチェンジ周辺地区 地区計画
位 置	坂東市 弓田 字立山、字鐘打東、字鐘打、字猪子、字芝原、字向山、 字東原及び字三ツ又の各一部
面 積	約 27.0ha
区域の整備・開発及び保全の方針	<p>地区計画の目標</p> <p>本地区は、首都圏中央連絡自動車道（以下「圏央道」という。）及び市道弓馬田638号線に近接した、交通利便性の高いエリアである。さらに、都市公園と一体的な坂東PAハイウェイ・オアシスの整備が進められており、市内の各拠点と連携した地域活性化拠点として、交流人口の創出が期待されている。</p> <p>坂東市都市計画マスタープランにおいては、市民の利便性向上や地域振興等のため、市街化調整区域の自然環境や農業環境と調和する商業施設や地域活性化拠点の立地及び工業地の確保を図るほか、新たなニーズに対応した地区計画制度を活用すると位置づけている。</p> <p>このため、地域活性化拠点として、適切な土地利用の規制・誘導により、既存集落が存在する県道結城坂東線沿道等の周辺の自然環境や住環境との調和に配慮しながら、維持活性化を図ることを目指す。</p>
	<p>土地利用の方針</p> <p>圏央道・市道からの交通利便性を活かし、坂東PAハイウェイ・オアシスと連携した産業機能及びその他の都市機能の創出に寄与する土地利用を誘導し、地域のゲートゾーン周辺として魅力ある空間を形成する。</p> <p>また、既存集落の維持活性化を図るため、地域の利便性向上に寄与する土地利用を誘導するとともに、良好な住環境の維持を図る。</p> <p>さらに、土地利用を誘導する際は、隣接する都市公園や周辺の居住環境に配慮し、緑地の保全及び緑化に努める。</p> <p>なお、上記の土地利用の方針を実現するため、資材置場、廃車・解体物置場、太陽光発電設備（屋根及び周壁又はこれらに類するものを有する建築物に設置するものを除く）の用に供する土地利用を行ってはならない。</p>
	<p>地区施設の整備方針</p> <p>周辺既存道路の機能維持を図りつつ、坂東PAハイウェイ・オアシスに隣接する地区として適切に交通処理を図るため、必要な道路を配置する。</p>
	<p>建築物等の整備方針</p> <p>地区計画の目標及び土地利用の方針に整合した地区づくりを進めるため、「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」「壁面の位置の制限」「建築物等の高さの最高限度」「建築物の敷地面積の最低限度」「垣又はさくの構造の制限」の必要な基準を定める。</p>

地区 区分	地区施設の配置及び規模	道路：県道結城坂東線 幅員 8.5～15m 延長約 515m 市道弓馬田 638号線 幅員 12～15m 延長約 570m 市道弓馬田 523号線 幅員 13～15m 延長約 100m 市道弓馬田 529号線 幅員 15～19m 延長約 70m 市道弓馬田 493号線 幅員 12～15m 延長約 120m	
	区分の名称	坂東PA隣接地区	既存集落地区
	区分の面積	約 10.4ha	約 16.6ha
	建築物等に関する事項	次に掲げる建築物等は、建築してはならない。 (1) 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）別表第二（と）項に掲げる建築物 (2) 住宅（兼用住宅を含む。） (3) 共同住宅、寄宿舎又は下宿 (4) 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 (5) 自動車教習所 (6) 床面積の合計が 15㎡を超える畜舎 (7) 一般廃棄物、産業廃棄物の処理業の用に供する建築物又は工作物（廃棄物処理及び清掃に関する法律に規定するもの） (8) 卸売市場、火葬場又はと畜場、汚水処理施設、ごみ焼却場その他建築基準法施行令第 130 条の 2 の 2 に定める処理施設の用途に供する建築物 (9) 自動車解体業の用に供する建築物又は工作物（使用済自動車の再資源化等に関する法律に規定するもの） (10) 坂東市特定自動車部品のヤード内保管等の適正化に関する条例に定めるもの	次に掲げる建築物等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）別表第二（ほ）項第 2 号から第 3 号に掲げる建築物 (2) 建築基準法別表第二（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㎡を超えるもの。 ただし、床面積の合計が 3,000㎡を超えないもので、都市計画道路及び地区施設に接道し、かつ、地域活力の維持・活性化に資するものと市長が認めたものを除く。 (3) 自動車教習所 (4) 床面積の合計が 15㎡を超える畜舎 (5) 一般廃棄物、産業廃棄物の処理業の用に供する建築物又は工作物（廃棄物処理及び清掃に関する法律に規定するもの） (6) 卸売市場、火葬場又はと畜場、汚水処理施設、ごみ焼却場その他建築基準法施行令第 130 条の 2 の 2 に定める処理施設の用途に供する建築物 (7) 建築基準法別表第二（へ）項第 1 号から第 4 号までに掲げる建築物 (8) 自動車解体業の用に供する建築物又は工作物（使用済自動車の再資源化等に関する法律に規定するもの） (9) 坂東市特定自動車部品のヤード内保管等の適正化に関する条例に定めるもの
建築物の容積率の最高限度	200%		

		建築物の建蔽率の最高限度	60%	
地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	道路境界線、敷地境界線から建築物の壁面又はこれに代わる柱の面までの距離は1.0m以上とする。 ただし、次に掲げるものはこの限りではない。 1. 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下のもの。 2. 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㎡以内のもの。	
		建築物等の高さの最高限度	建築物の高さの最高限度は10mとする。 ただし、周辺の土地利用状況等を考慮して、第一種又は第二種低層住居専用地域の日影規制（建築基準法別表第4第1項（は）欄及び（に）欄（1）の号）に適合する場合においては、20mとすることができる。	
		建築物の敷地面積の最低限度	—	200㎡
		垣又はさくの構造の制限	都市計画道路及び地区施設道路境界線に面して設ける垣又はさくは、生垣その他これらに類する植栽又は透視可能なフェンス等とする。ただし、門扉、門柱等はこの限りではない。	
	適用の除外	<p>1 当該地区計画の都市計画決定告示日を基準（以下、「基準時」という。）として、区域内に現に存する建築物が、当該地区整備計画の制限に適合しない場合においては、当該制限の適用を除外する。ただし、基準時以降に増築又は改築を行う場合は次項の規定による。</p> <p>2 基準時に区域内に現に存する建築物であって、次の各号のいずれかに該当するものについては、適用を除外する。</p> <p>（1）「建築物等の用途の制限」に適合しない建築物で、建築基準法施行令第137条の7に基づいた増築又は改築。</p> <p>（2）「壁面の位置の制限」に適合しない建築物で、当該建築物の敷地内において、壁面の位置の制限を受けない範囲で行う増築。</p> <p>3 基準時、現に一の敷地として使用されている土地であって、「建築物の敷地面積の最低限度」に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用する場合には、「建築物の敷地面積の最低限度」の規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用するものについては、適用を除外する。</p> <p>4 基準時に、建築基準法及び都市計画法の規定に違反している建築物、建築物の敷地又は建築物若しくはその敷地の部分に対しては、前各項は適用しない。</p> <p>5 建築物等に関する事項のうち、「建築物等の用途の制限」に関して、公益上必要な建築物で、市長が用途上やむを得ないと認めたものについては、適用を除外する。</p>		

区域及び地区施設の配置は計画図表示のとおり。

理由：地域活性化拠点として、適切な土地利用の規制・誘導により、既存集落が存在する県道結城坂東線沿道等の周辺の自然環境や住環境との調和に配慮しながら、維持活性化を図るため、地区計画を決定する。

岩井・境都市計画 地区計画計画図【坂東インターチェンジ周辺地区】

