

岩井・境都市計画地区計画の決定（坂東市決定）

都市計画辺田地区地区計画を次のように決定する。

平成22年4月8日決定

名 称		辺田地区地区計画
位 置		坂東市辺田 字宅地裏、字白山、字屋敷、字伊平裏、字宮ノ脇、字原ノ前、字入脇、字山崎脇、 字山崎脇耕地中、字山崎前、字山崎の各全部 坂東市辺田 字向地、字堀ノ内、字宅地付、字宅地脇、字屋敷附、字前畑、字香取前、字三本松、 字原、字屋敷内、字中西前、字向地下、字八百目、字入田、字中西、字西ノ前、字池ノ久保の各一部
面 積		約 39.5ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	本地区は坂東市市街地（岩井地域）の南部に位置し、南北方向に併走する幹線道路である都市計画道路3・4・4 辺田・上出島線及び3・4・5 辺田本町線の間に位置する地区である。また、近郊緑地保全区域に指定される菅生沼に近接しており、市街化区域内にありながら、農地（一部は生産緑地として指定）や山林が残存する緑豊かな住宅地域であるが、生活道路等の基盤整備が遅れるなかでミニ開発等が進行しつつあり、また、狭隘な道路による通行の不便や歩行の危険、緊急車両等の進入の障害、雨水排水等整備の障害など、土地の有効利用に支障を来している状況である。 本地区計画は、安全・安心で魅力ある市街地の形成を目指し、生活道路の配置や建築物等の規制・誘導の方針を定め、良好な居住環境の形成を図ることを目標とする。
	土地利用の方針	地区の特性に応じた土地利用を図るため、以下の3地区に細分化する。また、生産緑地等については地区区分にかかわらず原則存置し、住宅との明解な境界区分を図るなど、住宅と共存した営農環境の維持を図る。 1. A地区（低密度住宅地） 戸建て住宅を中心とした良好な住宅地を形成する。（第一種低層住居専用地域） 2. B地区（中密度住宅地：都市計画道路3・4・26 辺田・城合線（17m）沿道地区） 戸建て住宅に加え、中高層の集合住宅や地区内居住者の日需に対応する小規模な店舗等が共存・調和した土地利用を形成する。（第一種中高層住居専用地域） 3. C地区（沿道サービス地：都市計画道路3・4・4 辺田・上出島線（16m）、3・4・5 辺田本町線（16m）の各沿道地区） ・既存店舗等が立地する幹線道路の沿道地区については、後背の住宅地の環境に配慮しつつ、適正な規模・用途の商業・業務系施設が立地する土地利用を形成する。（第二種住居地域）
	地区施設の整備方針	都市計画道路の整備とともに、既存道路等の中心線より両側各3mのセットバックを基本に生活道路の整備を図る。 また、既存の緑地や広場、境内地及び寺社林、公有地などを有効に活用し、公園機能を有する広場の確保に努める。
	建築物等の整備方針	地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、敷地の細分化を防ぎ、良好な住環境を形成するため、建築物等に関して「敷地面積の最低限度」を定める。

地区整備計画	地区施設の配置及び規模		生活道路として、下記の区画道路を配置する。 拡幅の場合（幅員6.0mで整備）は既存道路の中心線より両側各3.0mのセットバックを基本に用地を確保する。また、道路の交差部には原則として隅切を設けることとする。 ・幅員8.0m（1路線） 延長：約 518m ・幅員6.0m（2路線） 延長：約 3,539m ・幅員5.5m（7路線） 延長：約 1,622m 総延長：約 5,679m ※ 詳細については、計画図のとおりとする。		
	建築物等に関する事項	地区の名称	A地区 低密度住宅地 （第一種低層住居専用地域）	B地区 中密度住宅地 （第一種中高層住居専用地域）	C地区 沿道サービス地 （第二種住居地域）
		地区の面積	約 22.4 ha	約 6.9 ha	約 10.2 ha
	建築物等の用途の制限	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 ・建築基準法別表第二（に）項第六号に掲げる床面積が15㎡を超える畜舎		
		建築物の敷地面積の最低限度	165㎡		
	適用の除外		本地区計画の決定時点において、以下の要件に該当する場合は、適用を除外する。 （1）現に存する敷地及び建築物等でこれらに適合しないものを継続して使用する場合。 （2）公共公益上必要なものとして市長が認めたもの。		

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由

土地区画整理事業に替えて、地区計画により既存施設を生かした緩やかな整備を行うこととし、規制・誘導により良好なまちづくりを実現させるため、本案のとおり地区計画を決定するものである。

岩井・境都市計画

地区計画の決定（辺田地区地区計画）
（坂東市決定）

凡 例

	地区計画区域
	都市計画道路
	地区施設（区画道路幅員 5.5 m）
	地区施設（区画道路幅員 6.0 m）
	地区施設（拡幅整備済 6.0 m）
	地区施設（区画道路幅員 8.0 m）
	A地区（第一種低層住居専用地域）
	B地区（第一種中高層住居専用地域）
	C地区（第二種住居地域）

