

# 坂東PA関連事業に関する整備方針検討委員会

## 第8回委員会資料

---

令和4年2月17日

# 目次

- 1 地区計画について
- 2 サウンディング型市場調査について
- 3 今後の予定について

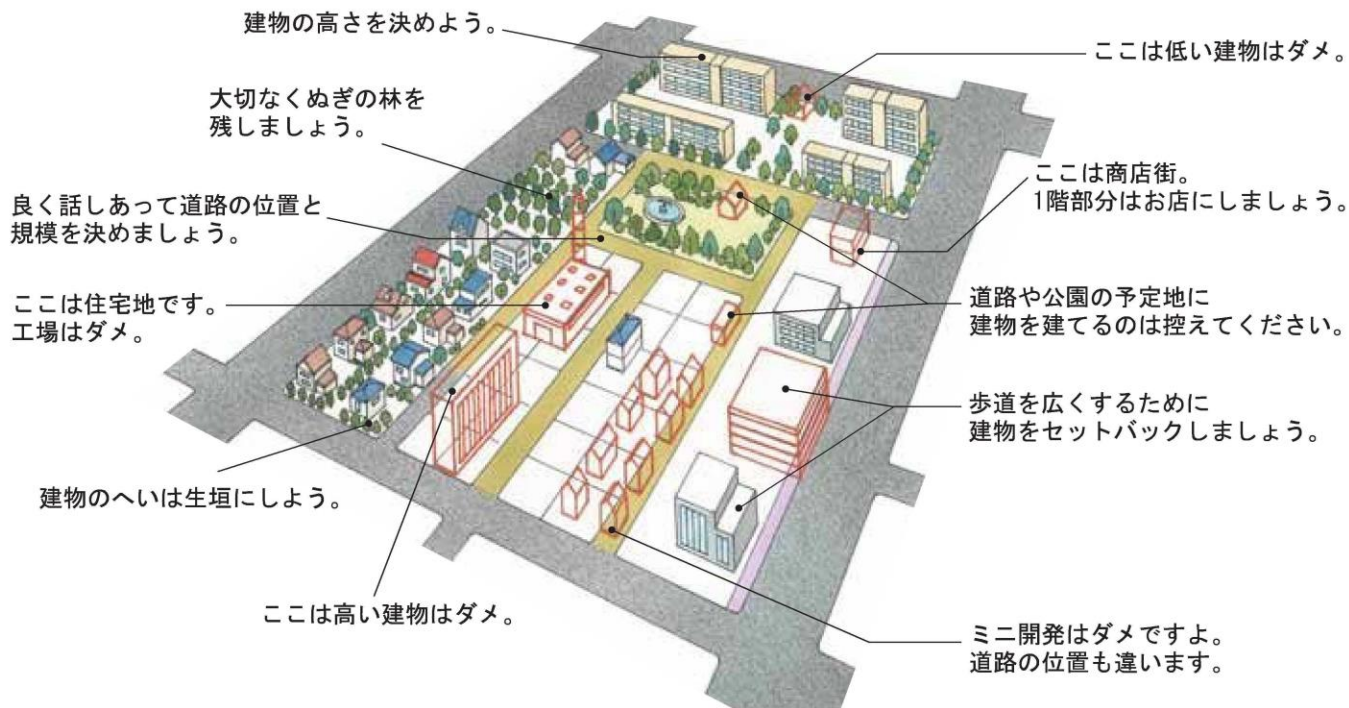
# 1 地区計画について

---

それぞれの地区の特性に応じて、良好な都市環境の形成を図るために必要な事項を定める「**地区レベルの都市計画**」

## ●地区計画で定められるまちづくりのルール

- ①地区施設（生活道路、小公園、広場、遊歩道など）の配置
- ②建物の建て方や街並みのルール  
（用途（緩和も含む）、容積率、建ぺい率、高さ、敷地規模、セットバック、デザイン、生垣化など）
- ③保全すべき樹林地



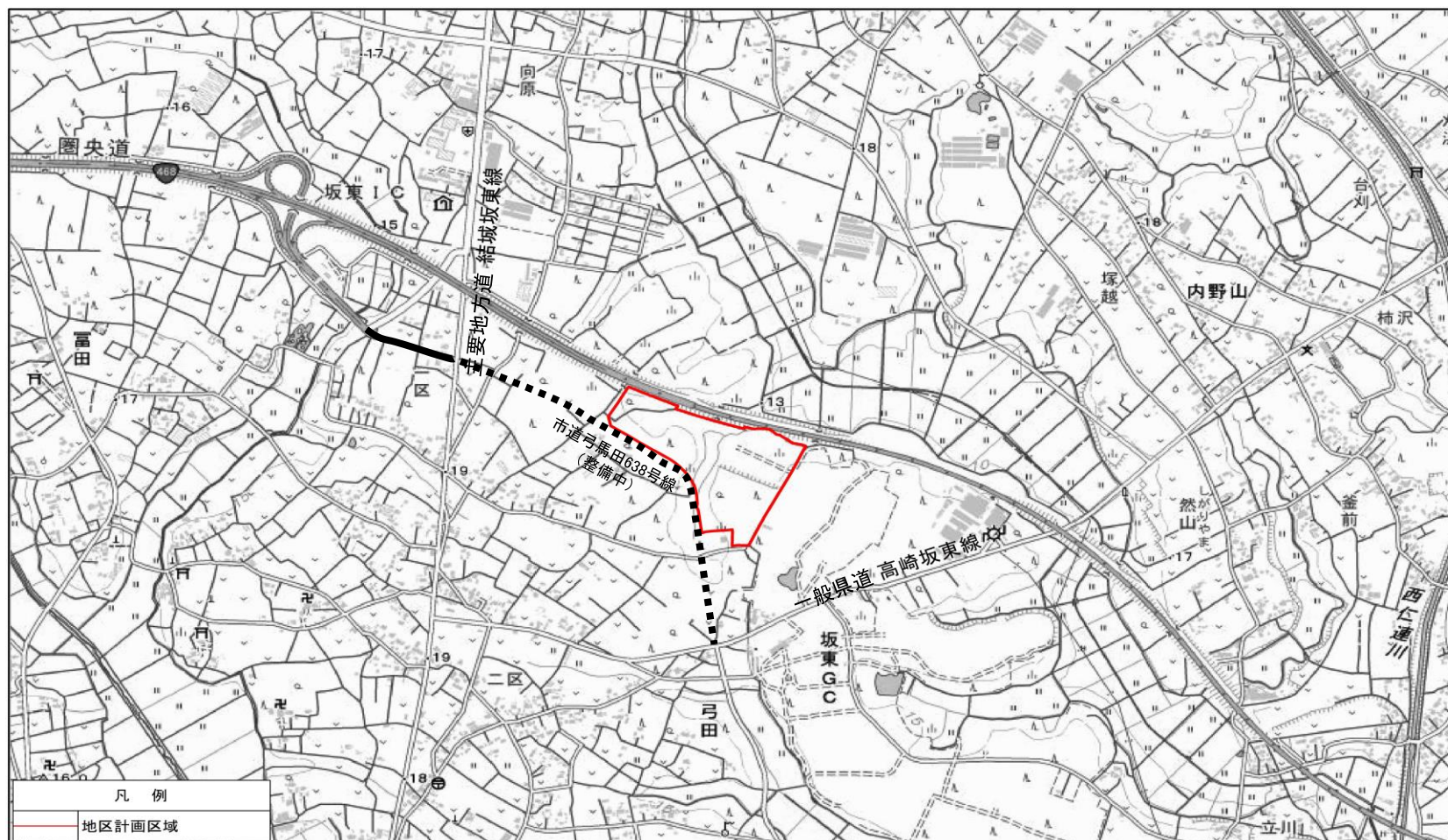
## (1) 地区計画策定の目的

- 市街化調整区域における秩序ある土地利用の形成を図る。
- 観光・レクリエーション等を主体とする開発が行われる地区等の非住居系の計画開発地で、必要な公共公益施設の整備を行いつつ、周辺環境・景観と調和する良好な開発を誘導する。

## (2) 地区計画の名称、区域及び面積

- 名称：（仮称）坂東パーキングエリア周辺地区
- 区域：坂東市弓田字三ツ又、字埃倉、字芝原、字猪子の一部
- 面積：約10.9ha

位置図



## (3) 地区計画の目標・土地利用の方針

土地利用計画図

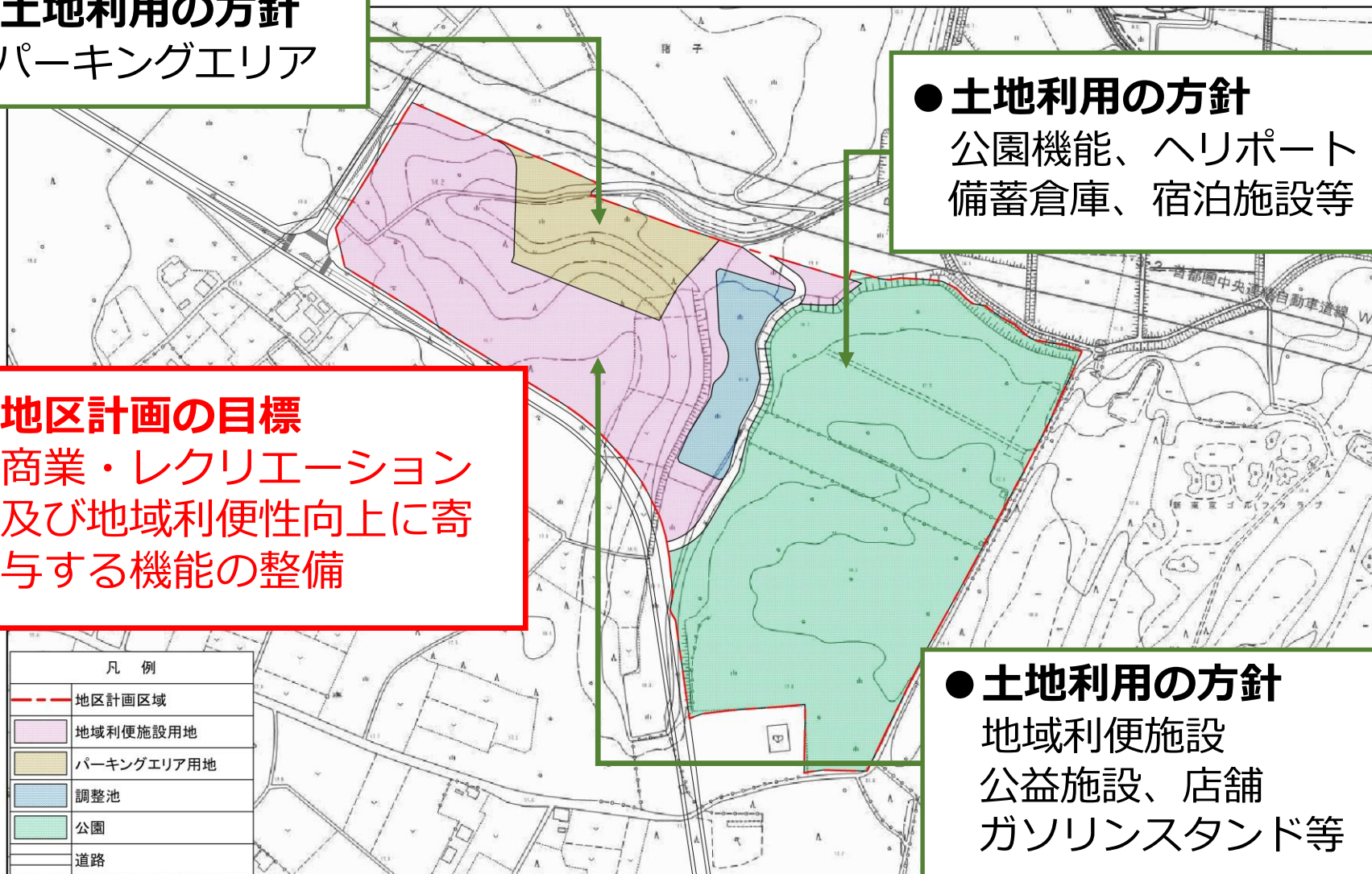
●土地利用の方針  
パーキングエリア

●土地利用の方針  
公園機能、ヘリポート  
備蓄倉庫、宿泊施設等

●地区計画の目標  
商業・レクリエーション  
及び地域利便性向上に寄  
与する機能の整備

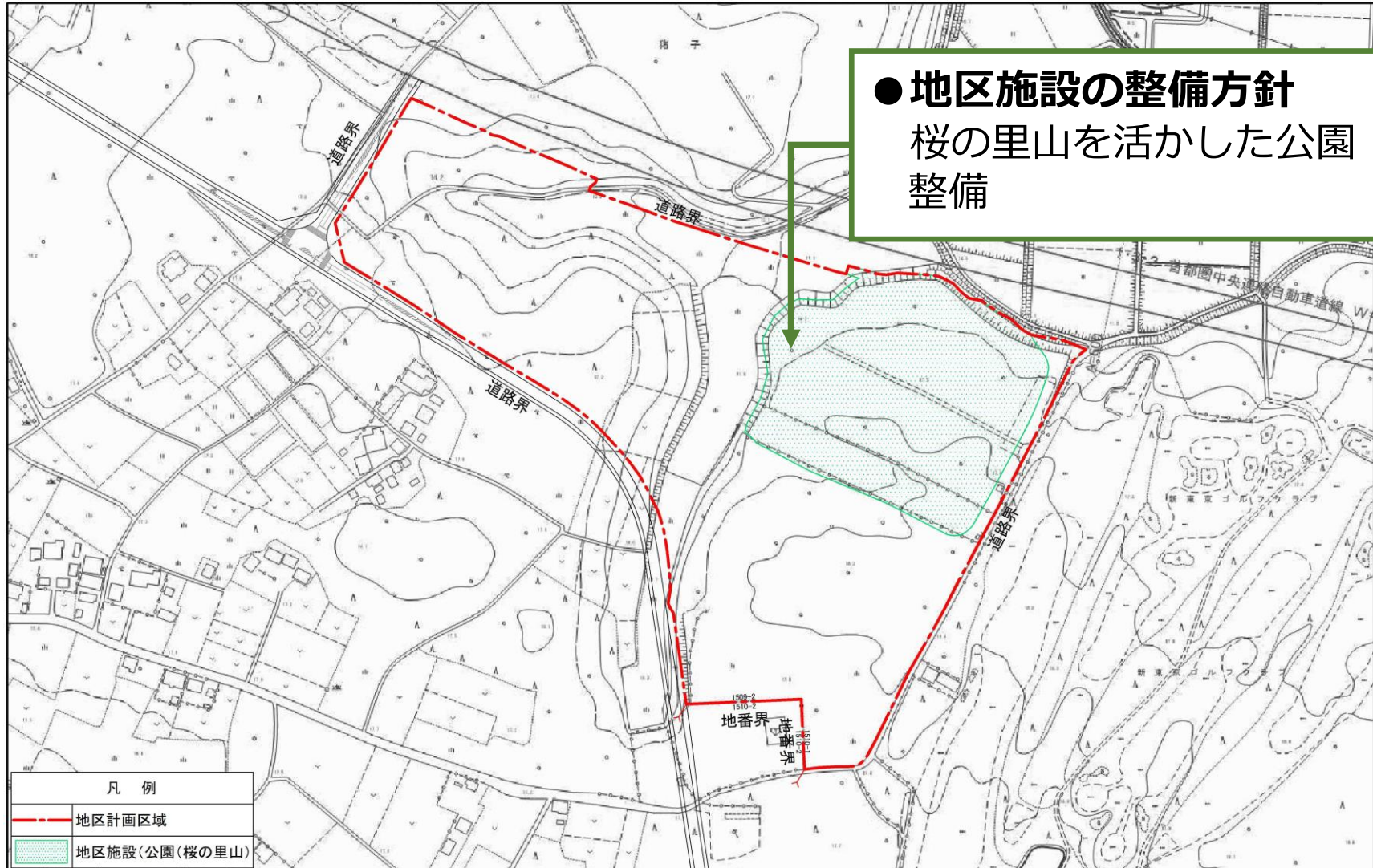
●土地利用の方針  
地域利便施設  
公益施設、店舗  
ガソリンスタンド等

凡 例	
	地区計画区域
	地域利便施設用地
	パーキングエリア用地
	調整池
	公園
	道路



## (4) 地区施設の整備方針

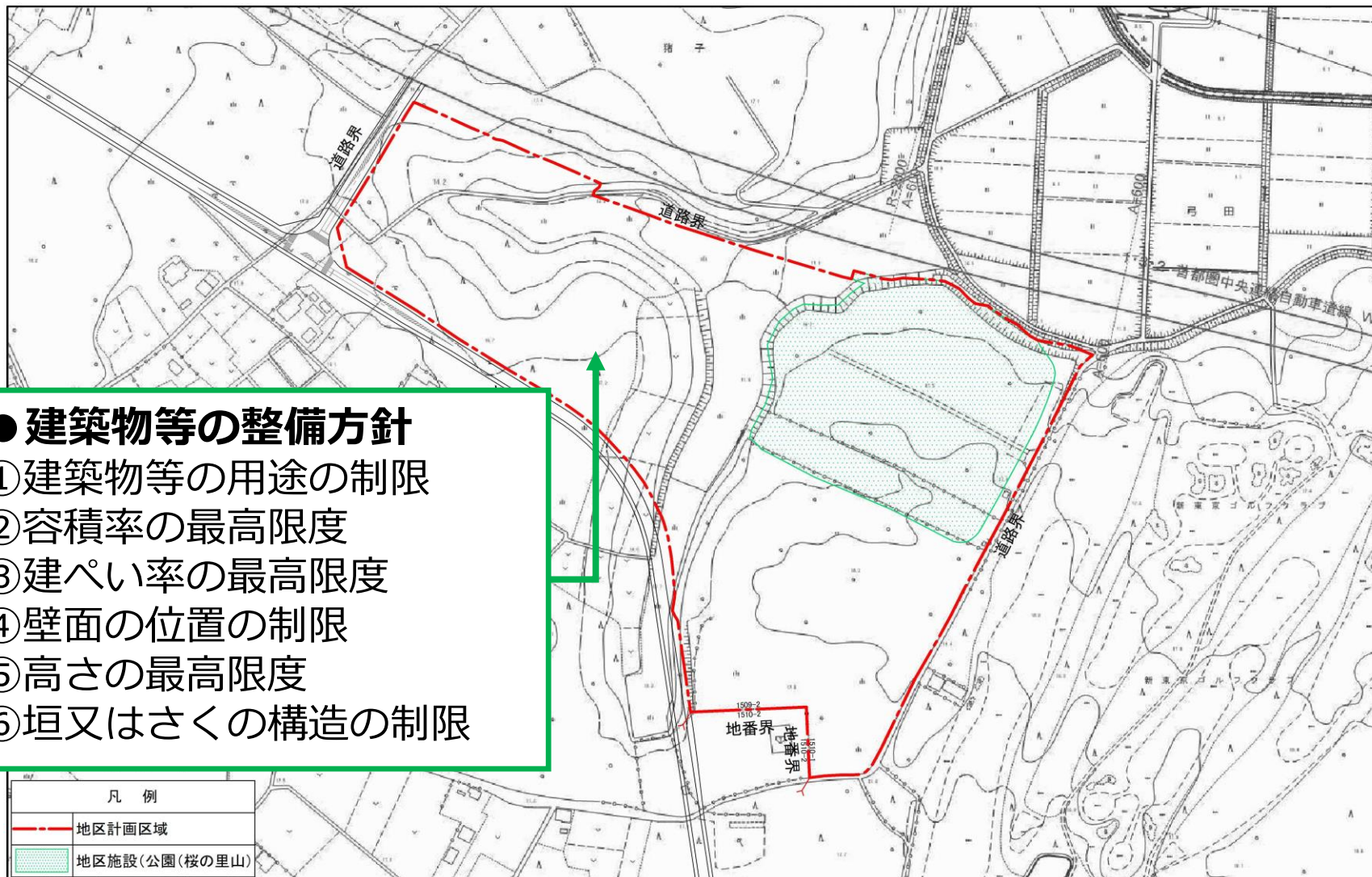
地区計画計画図





## (5) 建築物等の整備方針及び制限内容

地区計画計画図



## ① 建築物等の用途の制限

- 土地利用を誘導する基本となる用途地域は、都市計画法に基づいて指定され、建築基準法によって建築制限が定められている13種類の用途地域があります。
- 本計画の用途地域は、**準住居地域**を基本とし、地域活性化拠点（観光・レクリエーション等）となりえる用途を設定し、それ以外の用途については制限します。

※ 準住居地域とは、道路の沿道としての地域の特性にふさわしい業務の利便の増進を図りつつ、これと調和した住居の環境を保護する地域です。

## ① 建築物等の用途の制限

### 住宅

戸建住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿



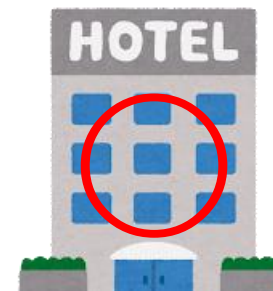
### 店舗・事務所

大規模 ショッピングモール等 中小物販店、飲食店  
コンビニ、サービス店



床面積  
10000㎡以上は×

### ホテル・旅館



### 遊戯施設

ボーリング場、スケート場等

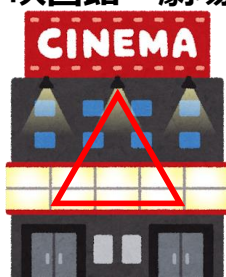


カラオケボックス等



床面積  
10000㎡以上は×

映画館・劇場



客席面積  
200㎡以上は×

パチンコ屋、マジャン屋  
馬券売り場等



キャバレー等



## ① 建築物等の用途の制限

### 公共・公益施設

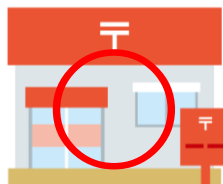
小中高校、大学  
専門学校、  
自動車学校等



図書館等



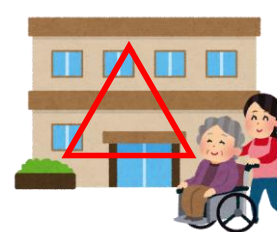
郵便局、派出所等



病院



介護・福祉施設



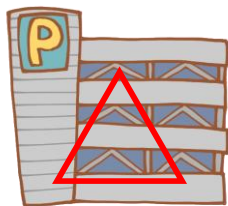
老人ホームは×

社寺



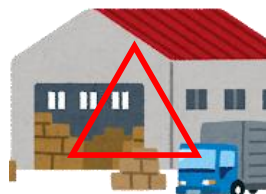
### 工場・倉庫

車庫



単独車庫は×  
付属車庫は○

倉庫



倉庫業倉庫は×  
自家用倉庫は○

作業場を持つ店舗



パン屋、豆腐屋  
建具屋、自転車屋等  
(面積50㎡以下)

工場



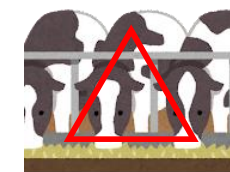
作業場面積  
50㎡以上は×

自動車  
修理工場



作業場面積  
150㎡以上は×

畜舎



面積15㎡以上  
は×

# 1 地区計画について

②容積率の最高限度 200%



③建ぺい率の最高限度 60%



④壁面の位置の制限 1m以上

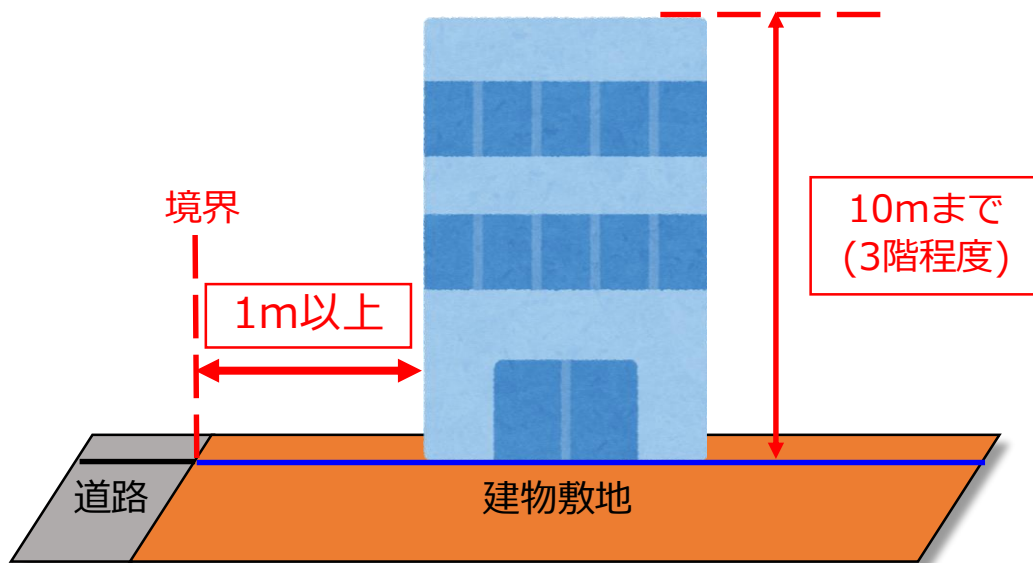
⑤高さの最高限度 10m



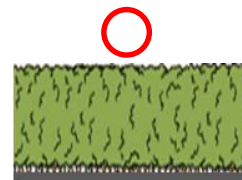
※容積率：建築物の各階の床面積の合計(延べ床面積)の敷地面積に対する割合

※建ぺい率：建築面積の敷地面積に対する割合

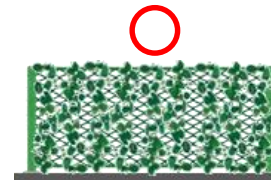
※日影規制に適合する場合は、高さを20mとすることができる。



## ⑥垣又はさくの構造の制限



生垣



透視可能なフェンス

## (6) 地区計画書 (原案)

岩井・境都市計画 地区計画の決定 (坂東市決定)

都市計画 (仮称) 坂東パーキングエリア周辺地区 地区計画を次のように決定する。

名称	(仮称) 坂東パーキングエリア周辺地区 地区計画	
位置	坂東市弓田の一部	
面積	約 10.9ha	
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<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、今後は圏央道（仮称）坂東パーキングエリアが計画されており、地域活性化拠点として期待されている。</p> <p>坂東市都市計画マスタープランにおいては、地区計画制度の活用による、交通利便性を活かした地域活性化、レクリエーションなどの多様な土地利用を図り、地域の利便性向上も目指すとしている。</p> <p>このようなことから、道路利用者及び地域住民を対象とした地域の魅力発信、快適性の提供、防災性の向上となる機能導入を図ることを目標とし、市街化調整区域という立地条件を踏まえ、周辺の自然及び居住環境に配慮しつつ、商業・レクリエーション及び地域の利便性向上に寄与する施設整備を目指すものである。</p>
	土地利用の方針	<p>圏央道・市道からのアクセス利便性を活かし、地域利便施設及び道路利用者のサービスを兼ねる店舗・宿泊施設・ガソリンスタンド等の立地を許容し、地域住民及び道路利用者の憩いの場、地域のゲートゾーンとして魅力ある空間を形成する。</p> <p>また、公園機能、ヘリポート・備蓄倉庫等の地域防災機能を整備して周辺住民の居住環境の向上を図る。</p>
	地区施設の整備方針	<p>地域住民及び道路利用者の交流・憩いの場として、桜の里山を公園として地区施設に定め、土地利用の維持・保全を図る。</p>
	建築物等の整備方針	<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」「建築物の建ぺい率の最高限度」「壁面の位置の制限」「建築物の高さの最高限度」「垣又はさくの構造の制限」などの必要な基準を定める。</p>
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	公園（桜の里山）：約 3.0ha
	建築物等に関する事項	<p>次に掲げる建築物等は、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）別表第二（と）項に掲げる建築物</p> <p>(2) 住宅（兼用住宅を含む。）</p> <p>(3) 共同住宅、寄宿舎又は下宿</p> <p>(4) マージャン屋、ばちこ屋、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>(5) 学校（幼保連携型認定こども園を除く。）</p>

		<p>(6) 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>(7) 自動車教習所</p> <p>(8) 自動車車庫（附属するものを除く。）</p> <p>(9) 倉庫業を営む倉庫</p> <p>(10) 床面積の合計が 15 m<sup>2</sup>を超える畜舎</p> <p>(11) 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（廃棄物の処理及び清掃に関する法律に規定するもの）</p> <p>(12) 卸売市場、火葬場又はと畜場、汚物処理場、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に供する建築物</p>
	建築物の容積率の最高限度	200%
	建築物の建ぺい率の最高限度	60%
	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。
	建築物の高さの最高限度	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。
	垣又はさくの構造の制限	道路境界線、隣地境界線に面して設ける垣又は柵の構造は生け垣もしくは透視可能なフェンスとする。
	適用の除外	建築物等に関する事項について、周辺の土地利用状況を考慮して、周辺環境に対する影響が著しく少なく、用途上やむを得ないと市長が認めたものについては、適用を除外する。

区域及び地区施設の配置は、計画図表示のとおり。

理由

周辺環境との調和に配慮しながら、道路利用者及び地域住民を対象とした地域の魅力発信、快適性の提供、防災性の向上となる機能導入により、新たな地域活性化拠点として地域の利便性向上を図るため、地区計画を決定する。

## 2 サウンディング型市場調査について

---

### 実施の目的

本調査は、地域利便施設の整備及び運営について、民間事業者から企画・運営の提案を幅広く求め、参加者との対話を通じて、整備・運営などに関するアイデアを把握するとともに、事業の実現可能性や実施主体の検討に役立てることを目的とします。

### サウンディングの内容

#### (1) 対象者

対象者は、地域利便施設の整備及び運営について、企画・運営能力等を有し、事業の実施主体となる意向を有する民間事業者等の法人又は法人のグループ。

#### (2) 対話の実施

対話では、次の項目についてご意見を伺います。

- ① 事業への参入意欲や事業手法について
- ② 地域利便施設のトータルコーディネートの可能性について
- ③ 物販施設（コンビニエンスストア等）の先行整備後の整備展開について
- ④ その他（市に期待する事項、求める役割など）

#### (3) 実施時期

令和4年3月9日(水)～3月18日(金)



# 2 サウンディング型市場調査について



イメージパース


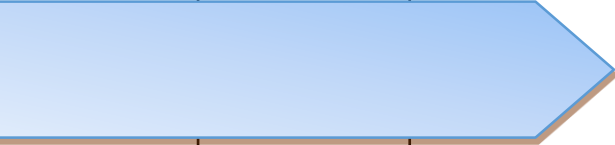
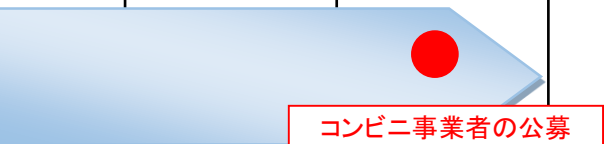
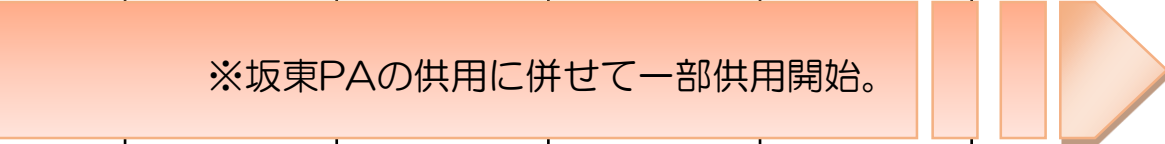


※別途検討中のスマートICが設置される場合、配置計画の一部が変更となる可能性があります。

# 3 今後の予定について

---

# 3 今後の予定について

工程 \ 年度	R 2	R 3	R 4	R 5	R 6	R 7 以降
関係者協議						
用地取得						
事業者選定						
設計 工事 管理運営						
坂東 P A	※道路事業者は、圏央道の4車線化に向けて早期のPA供用を目指す。					