

岩井・境都市計画地区計画の決定（五霞町決定）

都市計画小福田地区地区計画を次のように決定する。

名 称	小福田地区地区計画
位 置	五霞町大字小福田字原ノ山、大字小福田字原ノ前、大字小福田字福田、大字新幸谷字下耕地の各一部
面 積	約 7.7ha
地区計画の目標	本地区は圏央道五霞 IC から約 3 km、東武日光線南栗橋駅から約 3 km の市街化調整区域に位置している。 本地区周辺は、町役場庁舎、中央公民館、五霞小学校、五霞中学校、といった主要公共施設が集中して立地しているほか、既存居住地が形成されている。また、地区の西側には県道西関宿栗橋線が通っており、東武日光線南栗橋駅方面と五霞インターチェンジ周辺地区方面と結ぶ地域交通の要所となっている。 本地区の位置づけとしては、都市計画マスタープランにおいて都市核（複合サービス）と定め、既存の公共公益施設や居住地の集積を活かしながら、住民生活を支える本町の中心的な地区としての役割が期待されている。特に、コミュニティセンター機能や子育て支援機能等の公共的機能については、既存施設の活用や機能連携を図ることで、小さな拠点としての持続的な発展が求められている。 また、本町においては、公共交通が脆弱なため、今後、高齢者をはじめとする交通弱者が生活利便施設にアクセスできる場所が限定されることから、新庁舎整備予定地の幹線道路沿道において町内で未立地の生活利便施設の誘致を図り、町民生活の利便性確保及び公共交通を維持することが求められている。 本地区計画では、このような状況を踏まえ、既存公共施設や沿道施設の活用・機能連携を基軸として、生活利便施設の集積や既存居住地の良好な住環境の維持向上、適正な土地利用の形成を図ることを目標とする。

区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	本地区は、幹線道路である県道 268 号西関宿栗橋線の交通利便性を活かしつつ、新庁舎を核とした都市機能の集約と既存居住地の良好な住環境の維持向上、新たな商業や生活サービス機能等の導入を図るため、次の地区に区域を区分し適切な土地利用を図る。 1. 公共公益施設地区 既存の公共施設の機能を維持するため、県道 268 号西関宿栗橋線の沿道に位置する現在の中央公民館及びそれに隣接する敷地に、新庁舎と公民館、集会場、児童福祉施設の機能を併せ持つ公共公益施設を建設し、周辺環境に調和した土地利用を図る。 2. 沿道サービス地区 県道 268 号西関宿栗橋線沿道において沿道サービス地区を配置し、住宅や新たな商業、生活サービス機能の導入に向け、商業施設及び生活利便施設の導入を図る。 3. 住宅地区 既存居住地を住宅地区として配置し、周辺環境を害する恐れのある施設等の立地を制限しつつ、良好な住環境の維持向上を図る。
	地区施設の整備方針	既存の公共施設の機能を複合化することによって、公共施設の機能を維持・向上させ、地区の利便性及び安全性を確保するとともに、周辺と調和した良好な環境を形成するため、道路を適切に配置する。 商業施設の立地に伴う発生集中交通量を円滑に処理する区画道路を配置する。
	建築物等の整備の方針	都市核（複合サービス拠点）にふさわしい、高質で活気ある良好な環境を形成するため、建築物に用途の制限、敷地面積の最低限度、建ぺい率の最高限度、容積率の最高限度、建築物の高さの制限、壁面の位置の制限、垣又は柵の構造の制限を各地区の特性や土地利用の方針に即して定める。

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
			幹線道路 1 号線	約 10～12m	約 220m	町道 1 号線
			区画道路 1 号線	約 9～15m	約 200m	新設
			区画道路 2 号線	6m	約 290m	町道 1042 号線
			区画道路 3 号線	6m	約 110m	町道 1109 号線
建築物等に関する事項	地区の区分	名称	公共公益施設地区	沿道サービス地区	住宅地区	
		面積	約 1.7ha	約 4.5ha	約 1.5ha	
	建築物等の用途の制限		次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 1. 町役場 2. 公民館 3. 集会場 4. 児童福祉施設その他これらに類するもの 5. 前各号の建築物に付属するもの 6. 現金自動預け払い所等	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 建築基準法別表第 2（ほ）項に掲げる建築物（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建築基準法施行令第 130 条の 5 の 3 で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が 10,000 m ² 以内かつ 2 階以下のものを除く。） 2. 畜舎（床面積の合計が 15 m ² を超えるものに限る。）	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 1. 建築基準法別表第 2（ろ）項に掲げる建築物	
	敷地面積の最低限度		—	—	200 m ²	
	建ぺい率の最高限度		60%	60%	60%	
	容積率の最高限度		200%	200%	200%	
	建築物の高さの制限		10m ただし、第一種低層住居専用地域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、（に）欄（1）に適合する場合においては、20 mとする。	10m ただし、第一種低層住居専用地域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、（に）欄（1）に適合する場合においては、20mとする。	10m	

地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、道路境界線、地区施設の境界線もしくは隣地境界線までの距離は1m以上ではなくてはならない。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。 (1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下の建築物又は建築物の部分 (2) 物置その他これら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
		垣又は柵の構造の制限	道路及び隣地境界線に面する垣又は柵の構造は、次の各号に掲げるものとする。 (1) 生垣 (2) 地盤面からの高さ1.5m以下の透視可能なフェンス。ただし、基礎の高さは宅地地盤面から0.6m以下とする。また、透視可能な面積は、基礎部分を除いた面積の50%以上とする。
	適用の除外		「建築物等に関する事項」のうち、「建築物等の用途の制限」、「敷地面積の最低限度」、「建築物の高さの制限」、「壁面の位置の制限」、「垣又は柵の構造の制限」に関して、町長が周辺の環境を害する恐れがないと認め又は公益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。

「区域及び地区施設の配置は計画図表示のとおり」

<理由>

既存公共施設や沿道施設の活用・機能連携を基軸として、既存住宅地の良好な環境の維持向上や、不良な街区形成の防止等を図るほか、幹線道路沿道における機能集積のため、適正な土地利用の誘導を図ることを目的として、本地区計画を定めるものである。