

## 岩井・境都市計画地区計画の決定（案）（五霞町決定）

都市計画旧五霞東小学校地区地区計画を次のように決定する。

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 名 称     | 旧五霞東小学校地区 地区計画                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 位 置     | 猿島郡五霞町大字江川字学校下の一部                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 面 積     | 約 5.6ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 地区計画の目標 | <p>本地区は五霞町の南東部に位置し、首都圏中央連絡自動車道五霞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>本地区は、五霞町都市計画マスタープランの将来都市構造の設定において、五霞インターチェンジの周辺エリア一帯を複合交流の都市核と位置づけ、恵まれた交通アクセス条件を活かし、広域からの来訪者を迎える町の玄関口、人・モノ・情報の交流拡大に寄与する都市機能誘導を図るほか、新たな公共公益施設の集約を検討し、福祉・交流を中心とする環境を整備していく方針としている。</p> <p>本地区に立地する五霞東小学校は、令和6年3月末をもって廃校となった。廃校となった旧校舎および校庭については、建物・土地を存続させ、本町都市計画マスタープランの将来都市構造方針に基づく利用用途として宿泊機能、レクリエーション機能の誘致を図り、交流人口の拡大を目指す。また、五霞東小学校に隣接して、都市公園に指定されているごかみずべ公園が立地している。当公園は、都市公園としての機能を維持させた上で、五霞東小学校の廃校利活用と一体となった利用形成を図りながら町内外の利用者や来訪者をもてなすことのできる拠点を目指す。</p> <p>さらに、地区内の一部には、福祉施設が立地しており、周辺との一体的な整備により、効果的・効率的な整備及び持続的な運営が期待されることから、福祉機能と観光、賑わい機能との調和に努める。</p> <p>したがって、良好な都市基盤の確保及び既存施設との調和を図りながら観光・賑わい交流拠点を形成していくことを地区計画の目標とする。</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に、本地区を「観光・交流地区」、「賑わい緑地地区」の２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．観光・交流地区<br/> 廃校となった旧五霞東小学校の廃校利活用事業を推進するため、賑わい緑地地区に区分したごかみずべ公園（都市公園）との観光振興拠点の形成を図る。また、既存の福祉施設を合わせた一体的な整備をすることで、効果的・効率的な整備及び持続的な運営を目指し、調和した良好な環境形成を図る。</p> <p>２．賑わい緑地地区<br/> 周辺施設との調和及び、都市公園としての機能を維持しながら町民及び町外からの来訪客を呼び込み賑わい拠点の形成を図る。</p> |
|                 | 地区施設の整備方針 | 賑わい緑地地区への出入を主として、既存の道路を活かした区画道路を配置する。                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                 | 建築物等の整備方針 | <p>廃校となった旧五霞東小学校の校舎・校庭を存続させ、ごかみずべ公園とともに本町の賑わい創出拠点の形成を図りつつ、既存福祉施設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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|        |             |    | 区画道路       | 約 9～15m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 約 110m   | 既存道路                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|        | 地区の区分       | 名称 | 観光・交流地区    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 賑わい緑地地区  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|        |             | 面積 | 約 3. 2ha   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 約 2. 4ha |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|        | 建築物等に関する事項  |    | 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。<br>1. 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）別表第 2（と）項第 1 号、第 2 号、第 3 号及び第 4 号に掲げるもの<br>2. 住宅（兼用住宅を含む）<br>3. 共同住宅、寄宿舍又は下宿<br>4. 店舗、事務所、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 ㎡を超えるもの<br>5. カラオケボックスその他これに類するもの<br>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<br>7. 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場のうち客席部分の床面積の合計が 200 ㎡以上のもの<br>8. 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）第 130 条の 9 の 2 に掲げるもの<br>9. 倉庫業を営む倉庫<br>10. 床面積の合計が 15 ㎡を超える畜舎 |          | 1. 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。）区域内においては、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。<br>2. 都市公園区域外においては、次に掲げる建築物は建築してはならない。<br>1) 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）別表第 2（と）項第 1 号、第 2 号、第 3 号及び第 4 号に掲げるもの<br>2) 住宅（兼用住宅を含む）<br>3) 共同住宅、寄宿舍又は下宿<br>4) 店舗、事務所、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 ㎡を超えるもの<br>5) カラオケボックスその他これに類するもの<br>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<br>7) 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場のうち客席部分の床面積の合計が 200 ㎡以上のもの<br>8) 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）第 130 条の 9 の 2 に掲げるもの<br>9) 倉庫業を営む倉庫<br>10) 床面積の合計が 15 ㎡を超える畜舎 |

|        |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                       |                                                                            |
|--------|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| 地区整備計画 | 建築物等に関する事項 | 敷地面積の最低限度                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | —                                                                                                                                                                                                     | —                                                                          |
|        |            | 建ぺい率の最高限度                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 60%                                                                                                                                                                                                   | 60%<br>ただし、都市公園区域内は、五霞町都市公園条例（令和 5 年五霞町条例第 19 号）第 5 条及び第 6 条に規定する割合を限度とする。 |
|        |            | 容積率の最高限度                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 200%                                                                                                                                                                                                  | 200%                                                                       |
|        |            | 建築物の高さの制限                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 10m<br>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                                                                        |
|        |            | 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、若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。<br>（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<br>（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 15 ㎡以内のもの |                                                                            |
|        |            | 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  |            | 1）建築物等に関する事項で、「建築物等の用途の制限」、「敷地面積の最低限度」、「壁面の位置の制限」に関しては、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を適用しない。<br>2）建築物等に関する事項で、当該地区計画の都市計画決定告示日時点において、当該地区整備計画を定めた区域内に存する建築物が、当該地区整備計画の制限に適合しない場合においては、地区整備計画の当該規定を適用しない。<br>3）当該地区計画の都市計画決定告示日時点において存する建築物のうち、当該地区整備計画の制限に適合しない建築物の増築又は改築に関して、周辺環境に対する影響が著しく少ないと町長が認めたものについては、地区整備計画の当該規定を適用しない。 |                                                                                                                                                                                                       |                                                                            |

「区域及び地区施設の配置は計画図表示のとおり」

<理 由>

首都圏中央連絡自動車道五霞インターチェンジ立地の優位性を活かし、公共公益施設の効果的・効率的な整備及び持続的な運営を通して、廃校利用を中心とする町の賑わい創出拠点の形成を図っていくため、地区計画を定める。