

## 稲井川地区地区計画

名 称	稲井川地区地区計画	
位 置	潮来市須賀、須賀南、曲松南、小泉南、 辻字唐立、辻字宮下、辻字黒丸、辻字前川添、辻字中辻の各一部	
面 積	約 49.2 ha	
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、国道 51 号と県道水戸神栖線が交差する潮来市の中央部に位置し、鹿島開発によって見込まれる増加人口を受け入れる市街地として、昭和 47 年に土地区画整理事業の都市計画決定がなされ、これまで事業の推進に向けた施策を実施してきたが、経済環境の変化や関係者の十分な合意が得られない等の理由から事業化されずに現在に至っている。</p> <p>しかしながら、国道 51 号や県道水戸神栖線等の幹線道路に面するとともに東関東自動車道潮来 I.C. から約 1 km と高い利便性を有しており、既存集落や前川等の本地区の地域資源との調和を図りつつ、市街化区域としてふさわしい土地利用の実現が期待される地区である。</p> <p>そのため、本地区計画により土地利用及び建築物に関する方針を定め、居住、商業・業務等、潮来市の活力の源泉となる機能導入と計画的な基盤整備を誘導し、良好な市街地形成を図ることを目的とする。</p>
	土地利用の方針	<p>本地区は、潮来地区の市街化区域の中央部に位置し、区域北部の県道龍ヶ崎潮来線に沿って古くから集落が形成され、県道水戸神栖線西側は、潮来市街地から連坦する市街地となっており、これらについては、居住環境の保全を基本とする土地利用誘導を図る。</p> <p>一方、前川に面する地区南部では、水田に盛土をした都市的未利用地(盛土区域)がまとまっていることから、本区域で計画されている市道 1655 号線の整備に合わせ、商業・業務等の土地利用を計画的に誘導する。</p> <p>一方で、地区西部や東部の一部には、集落や市街地に隣接して小規模な未利用地が存することから、これらの区域では、良好な住居系市街地の形成を誘導する。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>従来から本地区の幹線となっている県道龍ヶ崎潮来線及び新たに整備される市道 1655 号線を地区内幹線としつつ、集落内の狭隘道路の解消による生活道路の確保、集落と盛土区域を連携するための区画道路(地区施設)を配置する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>現在の環境との調和を図りつつ、盛土区域における新たな商業・業務機能を計画的誘導するため、建築物の整備方針を次のように定める。</p> <p>既存集落及び集落に隣接する区域を住宅ゾーン、盛土区域を商業施設ゾーンとし、それぞれに合わせた建物用途の整備計画を定める。</p> <p>〔住宅ゾーン〕 既存集落及び周辺では低層住宅地の形成を誘導する。</p> <p>〔商業ゾーン〕 市道 1655 号線を中心とする区域では沿道型の商業施設を誘導する。</p> <p>〔沿道ゾーン〕 国道 51 号及び県道水戸神栖線沿道では、沿道型の商業・業務施設を誘導する。</p> <p>周辺景観と調和のとれた建築物の誘導を図るため、土地利用に合わせて高さの最高限度を定める。</p> <p>商業施設ゾーンでは、既存集落や前川等の既存環境と調和した機能誘導を図るため、建築物の壁面の位置及び緑化に関する事項を定める。</p>

地区整備計画	地区施設の配置及び規模		街区道路 幅員：13m 1路線 総延長：約1,130m 幅員：6m 13路線 総延長：約2,451m 上記の地区施設を計画図に示すとおり配置する。					
	地区の区分	名称	住宅ゾーンA 第一種低層住居専用地域	住宅ゾーンB 第一種住居地域	商業施設ゾーンA 準住居地域	商業施設ゾーンB 準住居地域	沿道ゾーンA 準住居地域	沿道ゾーンB 準工業地域
		面積	28.6ha	3.0ha	8.5ha (商業施設ゾーンのうち、県道水戸神栖線～市道1165号線までの、市道1655号線道路端から80mの区域)	2.9ha (商業施設ゾーンのうち、左記以外の区域)	5.2ha	1.0ha
	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。 工場(建築基準法施行令第130条の6で定めるものを除く)。 ポーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等その他これらに類する政令で定める運動施設。 ホテル又は旅館	次に掲げる建築物は建築してはならない。 戸建住宅又は戸建併用住宅 学校、図書館その他これらに類するもの 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの 工場(建築基準法施行令第130条の6で定めるものを除く)。 倉庫業を営む倉庫 スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等その他これらに類する政令で定める運動施設。 ホテル又は旅館 自動車教習所 畜舎 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	次に掲げる建築物は建築してはならない。 学校、図書館その他これらに類するもの 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの 工場(建築基準法施行令第130条の6で定めるものを除く)。 倉庫業を営む倉庫 ポーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等その他これらに類する政令で定める運動施設。 ホテル又は旅館 自動車教習所 畜舎 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 カラオケボックスその他これらに類するもの		
	建築物の容積率の最高限度		用途地域に定めるとおり					
	建築物の建ぺい率の最高限度		用途地域に定めるとおり					
	壁面の位置の制限			周辺環境の保全を考慮し、建築物の壁、若しくはこれに代わる柱又は高さ2mを超える門は、次に表示する壁面線を越えて建築してはならない。また、後退部分については、地区の良好な環境の創出を図るため、中低木による緑化を推進するものとする。 敷地境界からの後退距離：5m 隣地境界からの後退距離：3m				
	建築物の高さの最高限度		用途地域に定めるとおり		15m			
	適用の除外		建築物等に関する事項のうち、本地区計画に係る都市計画決定時において現に存する建築物等で、これらの規程に適合しないものを継続して使用する場合は適用を除外する。					

「区域は計画図表示のとおり」

理由：土地利用及び建築物に関する方針を定め、居住、商業・業務等、潮来市の活力となる機能導入と計画的な基盤整備を誘導し、良好な市街地形成を図ることを目的として地区計画を決定する。

# 稲井川地区地区計画 計画図

