

竜ヶ崎・牛久都市計画 地区計画の決定（牛久市決定）

竜ヶ崎・牛久都市計画 東瑞穂地区地区計画を次のように決定する。

名称	東瑞穂地区地区計画
位置	牛久市東瑞穂町字山尻, 字柏木立, 字行人塚, 字東山の各一部
面積	約 16.2ha
区域の整備・開発及び保全の方針	<p>地区計画の目標</p> <p>本地区は、ひたち野地区地区計画の区域に隣接し、牛久市立ひたち野うしく中学校・牛久市立第一幼稚園の建設および組合施行による東瑞穂地区画整理事業により整備される地区である。</p> <p>牛久市は、市域西部のJR常磐線沿線を中心に市街化区域が広がっており、鉄道と幹線道路網等の交通利便性により、東京や筑波研究学園都市などのベッドタウンとして発展してきた低層住宅主体の土地利用となっている。</p> <p>本地区はひたち野うしく駅周辺に形成されてきた計画的な市街地開発の良好な都市環境との一体性に配慮しつつ、新しいライフスタイルに対応する住宅市街地の形成を図っていく。</p> <p>このような方針のもとで、土地利用及び建築の適正な誘導を行い、良好な都市環境の形成と開発効果の増進並びに将来にわたる環境保全を行っていくことを目標とする。</p>
土地利用の方針	<p>隣接するひたち野地区との一体性のある良好な住宅市街地の形成を目指し、地区を3区分しそれぞれの方針を次のように定める。</p> <p>【住宅地区A】 低層住宅を主体とした住宅市街地の形成をめざし、敷地の細分化を防止し、緑豊かなゆとりある良好な居住環境を実現する。</p> <p>【住宅地区B】 住宅市街地としての良好な地区環境とバランスを取りながら、日常的に利用する生活サービス機能を一定程度受け入れ、賑わいと居住者の生活利便性を確保する。</p> <p>【文教地区】 既存の中学校および幼稚園のゆとりある施設空間を継承し、安全で良好な教育環境を確保する。</p>
地区施設の整備方針	土地区画整理事業により整備された道路及び公園・緑地等によりネットワークを形成し、歩ける街づくりを実現する。
建築物等の整備方針	<p>建築物等について次のような制限を定め、健全な都市環境と快適な都市景観を備えた市街地の形成を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 敷地の細分化を防止し、良好なゆとりある市街地環境を形成するため、『建築物の敷地面積の最低限度』を定める。 2. 快適な都市環境を形成するとともに、周辺環境とも調和するように、建築物の外壁等の色彩、屋外広告物の形態等及び屋外設備の位置等に配慮した『建築物等の形態又は意匠の制限』を定める。 3. 歩行者にとって快適で緑豊かな街並みや都市環境の維持及び保全を図るため『かき又はさくの構造の制限』を定める。

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	住宅地区 A	住宅地区 B	文教地区	
		面積	約 8.8ha	約 2.4ha	約 5.0ha		
		建築物の敷地面積の最低限度		165 m ²	-----		
		建築物等の形態又は意匠の制限	1. 建築物の屋根の形状や色彩及び外壁の色彩は、地域の住宅地環境に調和したものとする。 2. 屋外広告物は、過大とならず周囲の環境と調和するよう色彩、大きさ及び設置場所に留意し、美観及び風致を損なわないものとする。 3. 専用住宅以外における空調室外機等の屋外設置物や工作物は、道路等からの景観に配慮したものとする。また、換気口や排気口等を道路等に面して設置する場合は、位置や向きに配慮し、かつ目隠しを設ける等、歩行者等に不快感を与えること。				
		かき又はさくの構造の制限	道路から 1m 以内にかき又はさくを設ける場合には、原則として生垣又は透視可能なフェンス等とする。ただし、これら以外を設ける場合は道路の境界と当該物の間に植栽を設けること。				
適用の除外		1. 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。）第 3 条第 2 項の規定に基づき、本地区計画の適用の際（以下「基準時」という。）現に存する建築物等が、地区整備計画に定める建築物等に関する事項の各規定に適合しない場合、又は適合しない部分を有する場合においては、当該建築物等又は建築物の部分に対しては、当該規定は適用しない。 2. 地区整備計画に定める建築物の敷地面積の最低限度（以下「最低敷地規模」という。）について、基準時において現に建築物の敷地として使用されている土地で最低敷地規模の規定に適合しないもの、又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該規定に適合しないことになる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合には、最低敷地規模の規定は適用しない。ただし、他の土地と合併又は他の法令等に基づき他の土地と合わせて利用した場合は、この限りでない。 3. 土地区画整理法（昭和 29 年法律第 119 号）第 98 条の規定による仮換地の指定を受けた土地で、最低敷地規模の規定に適合しないこととなる土地については、前項の規定を準用する。					

区域は計画図表示のとおり

理由

ひたち野うしく駅周辺に形成されてきた計画的な市街地開発との一体的な都市環境の実現と、新時代の多様な居住ニーズに対応する戸建住宅主体のまちづくりの推進を目指して、土地利用及び建築の適正な誘導を行い、将来にわたって良好な住宅地環境の維持増進を図るため。