

今市都市計画地区計画の決定（今市市決定）

都市計画駅間JR今市地区地区計画を次のように決定する。

名 称		駅間JR今市地区地区計画				
位 置		今市市今市字滝ノ上の全部、今市市今市字小倉町、字右高橋向、字左高橋向及び字西裏の各一部並びに平ヶ崎字下原及び字中原の各一部				
面 積		約 14.2 ha				
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 の 方 針	地区計画の 目標	<p>本地区は今市市の中心市街地の東南部に位置し、おおよそJR日光線と一般県道今市停車場線、一般国道119号（日光街道）及び一般国道121号（例弊使街道）に囲まれる駅間JR今市土地区画整理事業施行地区である。</p> <p>土地区画整理事業による都市整備の効果を更に高め、良好な市街地景観づくりを目指した地区計画を策定し、公共交通の玄関口にふさわしく、杉並木や赤堀川等に代表される「歴史文化」「水と緑」を活かした魅力と活力ある商業地、安心して暮らせる良好な住宅地の形成を図る。</p>				
	その他当該 区域の整 備・開発及び 保全に関する 方針	<p>（土地利用の方針）</p> <p>(1) 商業地区 中心商業地としての活気と賑わいを演出するため、商業・業務施設の集積を図るとともに、今市の玄関口として演出するため、特に景観的要素に配慮した快適で魅力ある出会いの空間を創出していく。</p> <p>(2) 住宅地区Ⅰ 歴史性・文化性の高い日光杉並木街道を住民生活の一部としてとらえることにより、杉並木の景観・植生等に配慮した調和・共生を図り、落ち着いた環境を有する住宅地づくりを推進していく住宅地区として位置づける。</p> <p>(3) 住宅地区Ⅱ 住宅地区Ⅰと同様に杉並木との調和・共生とともに、歴史民俗資料館・市立図書館・街区公園が一体的拠点となった利便性の高い施設が配置、都市計画道路春日町・小倉町線を軸とした商業・業務系施設の立地が計画されることから、ある程度の賑わいと落ち着いた環境を有する住宅地区として位置づける。</p> <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る地区内の道路及び緑地について、その機能の維持・保全を図る。</p> <p>（建築物等の整備の方針）</p> <p>(1) 商業地区 今市の玄関口としてふさわしく、また魅力ある買い物空間を有する中心商業地形成のため、建築物等の用途の制限、建築物等の形態又は意匠の制限等のコントロールを行う。</p> <p>(2) 住宅地区Ⅰ・Ⅱ 杉並木と景観的に調和した質の高い良好な住宅地であるとともに、幹線道路・赤堀通り沿道については適度の賑わいが感じられるような空間が形成されるよう、建築物等の用途の制限、建築物等の形態又は意匠の制限、かき又はさくの構造制限等のコントロールを行う。</p>				
地区 施設 の 配 置 及 び 規 模	種 類	道 路	名 称	幅 員	延 長	摘 要
			区 画 道 路	10 m	約 120 m	
				8 m	約 310 m	
				6 m	約 2,900 m	
				4 m	約 280 m	
			特 殊 道 路	8 m	約 50 m	
		4 m	約 40 m			
種 類	名 称	箇 所 数	面 積	摘 要		
緑 地	—	2箇所	約 1,340 m <sup>2</sup>			

地区の区分	名称	商 業 地 区	住宅地区Ⅰ	住宅地区Ⅱ
	面積	約 5.0 ha	約 3.4 ha	約 5.8 ha
	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 建築基準法別表第二(に)項第3号・5号及び6号に掲げるもの。</p> <p>(2) 建築基準法別表第二(ほ)項第2号に掲げるもの。(但し、マージャン屋を除く)</p> <p>(3) 建築基準法別表第二(へ)項第5号に掲げるもの。</p> <p>(4) 建築基準法別表第二(ち)項第3号及び4号に掲げるもの。(但し、ダンスホールを除く)</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 建築基準法別表第二(に)項第3号・5号及び6号に掲げるもの。</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 建築基準法別表第二(に)項第3号・5号及び6号に掲げるもの。</p> <p>(2) 建築基準法別表第二(ほ)項第2号及び3号に掲げるもの。</p>
建築物等の高さの最高限度	/		建築物の最高の高さは13.0m以下とし、かつ軒の高さは9.0m以下とする。	/
壁面の位置の制限	<p>都市計画道路3・4・15号平町東町線に面する建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から当該道路境界線までの距離は、1.0m以上とする。ただし、道路面からの高さが2.5m以上の部分・道路面以下の部分及び隅切りに面する部分は除くものとする。</p> <p>都市計画道路3・4・8号春日町小倉町線に面する建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から当該道路境界線までの距離は、0.5m以上とする。ただし、道路面からの高さが2.5m以上の部分・道路面以下の部分・隅切りに面する部分及び建築物又は建築物の部分の部分が次の各号に該当する場合を除く。</p> <p>(1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもの</p> <p>(2) 車庫、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㎡以下であるもの</p>		<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から前面道路境界線及び隣地境界線までの距離は、0.5m以上とする。ただし、道路面以下の部分及び建築物又は建築物の部分の部分が次の各号に該当する場合を除く。</p> <p>(1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもの</p> <p>(2) 車庫、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㎡以下であるもの</p>	
建築物等に 備する 事項				

地区 整備 に 関 する 事 項	建築物等	地区の区分	商 業 地 区	住宅地区Ⅰ	住宅地区Ⅱ
	形態又は意匠の制限		<p>建築物の外壁、屋根の色彩は刺激的な原色を避け、周辺環境に調和し、特に杉並木との景観に配慮した色調とする。</p> <p>屋上、塔屋へ広告物を表示又は掲出してはならない。屋上、塔屋以外の部分に設置する場合は、色彩、形態、装飾等により美観を損なわず、本地区の景観に十分配慮したものとする。</p> <p>前面道路から壁面の位置の制限をする部分へ固定式看板を設置する場合は、道路面から下端面までの高さは2.5 m以上とする。</p>		
	かき又はさくの構造の制限		<p>道路に面してかき・さく（門柱、門扉を除く）を設置する場合は、生垣又は金網等の透視可能な素材とし、宅地地盤面からの高さは、1.8 m（基礎を含む）以下とする。ただし、コンクリートブロック・レンガ・石積等の基礎の高さは0.9 m以下とする。</p>		

「区域は計画図表示のとおり」

理由

本地区は、土地区画整理事業により基盤整備実施中の地区であり、さらに合理的な土地利用と良好な生活環境の形成を図るため、地区計画を決定する。