

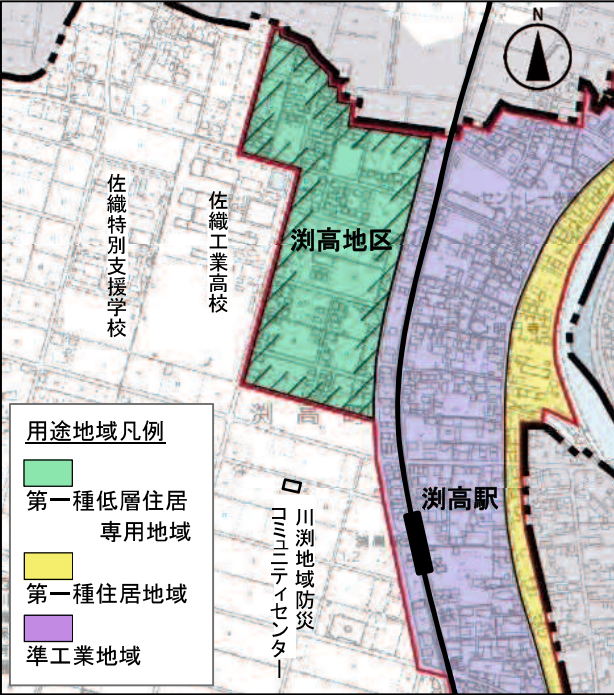
その他

都市計画課の事業について

1. 都市計画変更の背景・目的

浏高地区は、昭和 60 年 7 月に市街化区域に編入しましたが、都市の基盤施設の整備ができていなかったことから、整備されるまでの間、無秩序な開発を抑制するために「暫定用途地域」として厳しい建築の規制をかける都市計画上の措置を行いました。ただし、厳しい建築の形態規制は、増改築等に対して不便をかけるため、速やかに解除を図りたいと考えておりました。その後、平成 13 年に地区計画を定めること等で基盤施設の整備を行ってきましたが、暫定を解除するためには十分ではない状況となっておりました。

そこで、今回、不足している都市基盤施設の整備を明確に位置づけ、暫定用途地域の解除を図ることを目的として、都市計画の変更を行うこととしました。



2. 地区計画変更素案

地区施設の配置及び規模

道路 1 号（幅員 6.9m／延長 約 180m）
 道路 2 号（幅員 6.9m／延長 約 180m）
 道路 3 号（幅員 6.9m／延長 約 190m）

公園 1 号
 調整池 1 号
 調整池 2 号

追加

建築物の用途の制限

公衆浴場の建築物は建築してはならない。

建築物の敷地面積の最低限度

200㎡

壁面の位置の制限

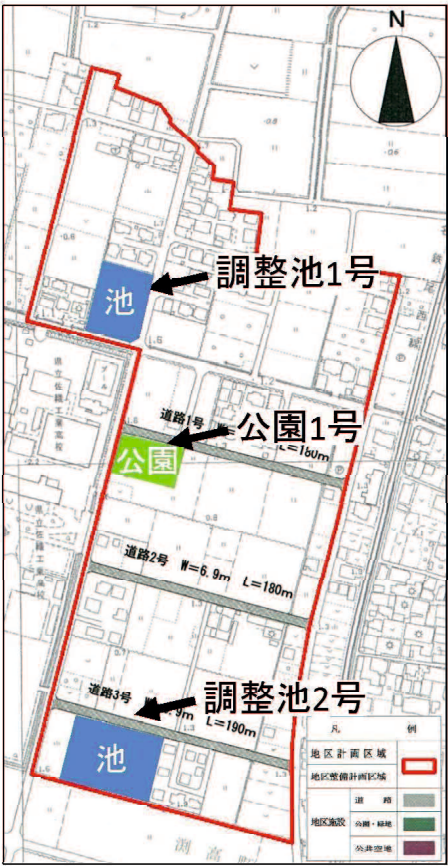
建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離（後退距離）は、道路境界線からの後退距離にあつては 1.0m 以上、道路境界線以外の敷地境界線からの後退距離にあつては 0.5m 以上でなければならない。

ただし、次の各号のいずれかに該当するものはこの限りではない。

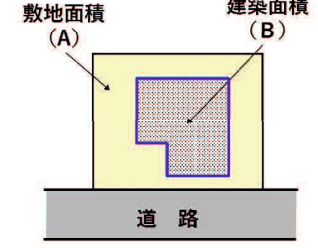
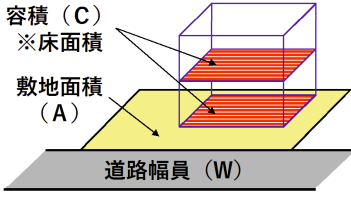
- (1) 物置、車庫等の附属建物で軒の高さが 2.3m 以下で、かつ後退距離の限度に満たない部分の床面積の合計が 5㎡ 以下のもの。
- (2) 地下が設けられている建築物の地下部分、建築物の附属部分等で出窓、ベランダ、バルコニー、テラス、屋外階段その他これらに類するもの。

垣又はさくの構造の制限

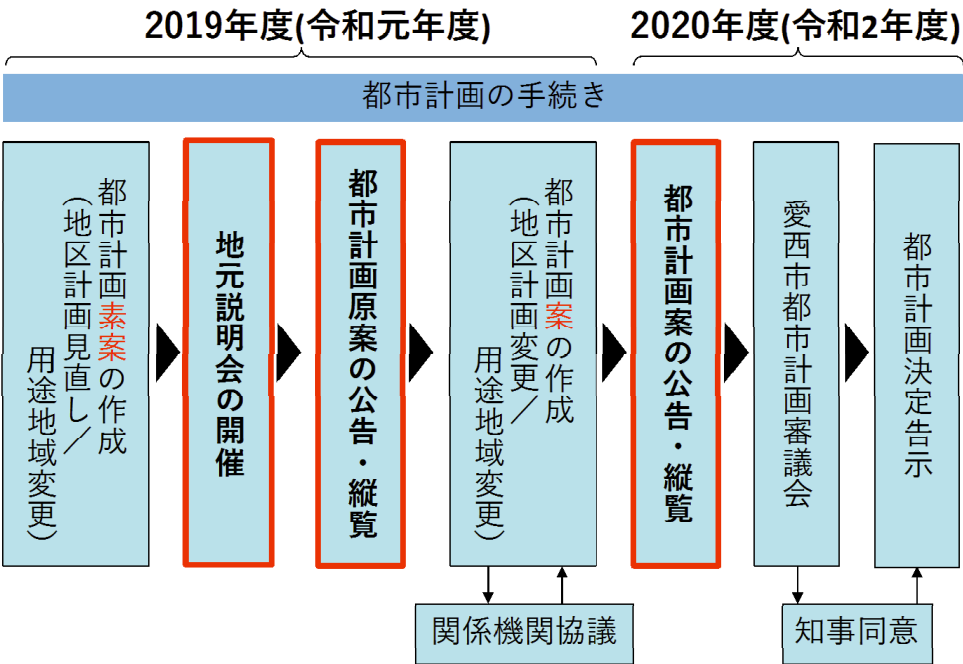
敷地境界線からの距離が 2.0m 未満の距離に存する垣又はさくは、生垣又はネットフェンスその他の透視性のある鉄さく等（基礎を有する場合にあつては、敷地地盤面からの基礎の高さが 1.0m 以下のものに限る。）としなければならない。



3. 用途地域変更素案

用途地域	建蔽率	容積率
第一種低層住居専用地域  低層住宅のための地域。 小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられる。	敷地面積 (A) に対する建築面積 (B) の割合 建蔽率 (%) = B ÷ A × 100  変更前：第一種低層住居専用地域 変更後：第一種低層住居専用地域	敷地面積 (A) に対する容積 (C) の割合 ※容積 (C)：延べ床面積 容積率 (%) = C ÷ A × 100  変更前：50% 変更後：100%

4. 今後の都市計画変更スケジュールについて



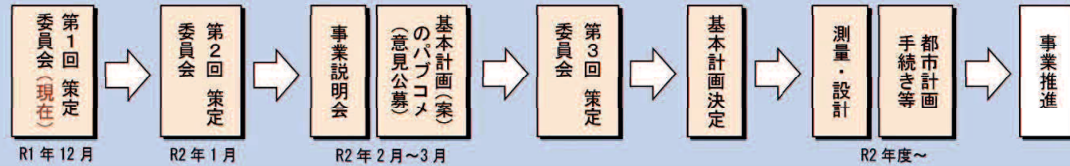
※赤枠が地区の皆様に関係する項目となります。



道の駅周辺整備事業

■ 導入施設計画 (案)

■ 事業スケジュール



フードコート



農産物直売所



子育て応援施設



トイレ



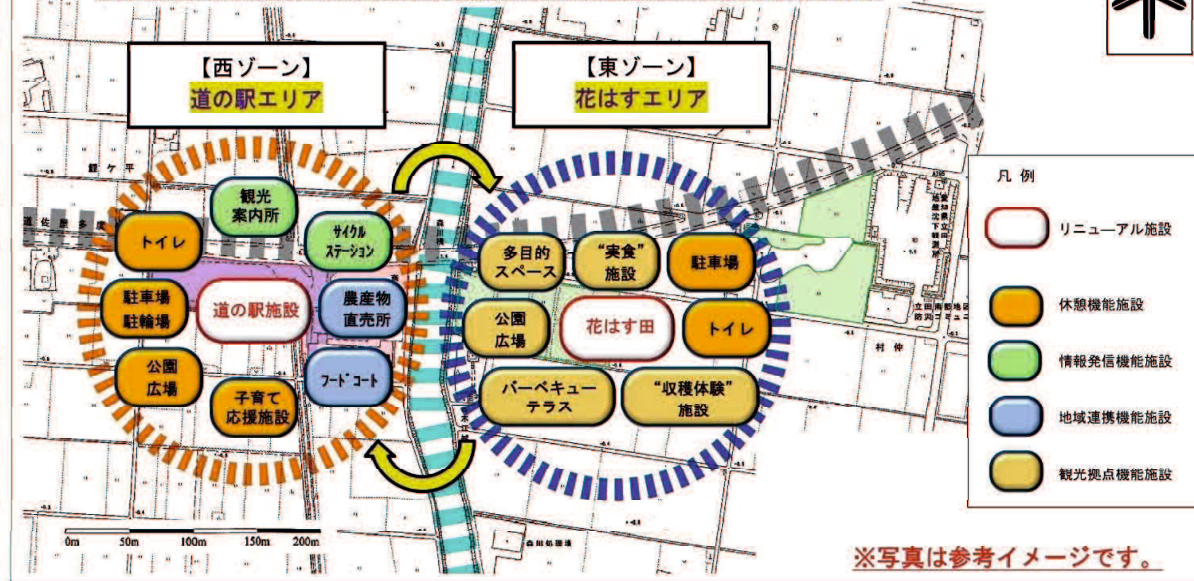
観光案内所

整備方針

●西ゾーン ……『地域観光を繋ぐ洗練された情報発信拠点』

●東ゾーン ……『特産農産物の魅力発信施設を目玉とした観光拠点』

■「道の駅周辺整備基本計画策定委員会」にて、協議中の案となります。



※写真は参考イメージです。

■西ゾーン（道の駅エリア）

- 農産物直売所：自然光を取り入れ、広い通路幅を確保した明るい直売施設
- フードコート：誰でも気軽に利用できる飲食施設
- 子育て応援施設：子育て世代の利用者に配慮し、授乳室やおむつ交換台等を備える
- トイレ：女性に配慮したパウダールーム、キッズトイレを備える
- 観光案内所：愛西市の観光情報を集約、提供（案内）する観光拠点施設
- サイクルステーション：自転車利用者の快適なサイクリングを支援するための環境整備

■東ゾーン（花はすエリア）

- 散策路：花はす田等の園内施設を巡りながら散策が楽しめる園路
- 屋根付ステージ：連日の会時及び雨天時の休息の場となる屋根付施設
- “実食”施設：愛西市の新鮮な農産物を使用した料理を提供する施設
- “収穫体験”施設：愛西市の特産農産物であるレンコン掘等の体験施設
- バーベキューテラス：愛西市の新鮮な野菜や肉類を提供し手ぶらで楽しめる施設
- 多目的スペース：講座や研修、料理教室等様々な用途に活用できる施設



公園・広場（散策路）



公園・広場（屋根付ステージ）



“実食”施設



“収穫体験”の様子



バーベキューテラス



多目的スペース

〇まちづくりの主な課題

快適な暮らし・利用しやすい交通

- ・コンパクトな市街地の維持
- ・駅周辺や市街化区域内の生活利便性の向上
- ・通勤、通学の便の向上 など

魅力を活かした産業の発展

- ・農業の担い手不足
- ・雇用の場の確保、地域活力の創出
- ・観光、交流の促進 など

安全・安心の確保

- ・海拔ゼロメートル地帯での都市基盤の整備
- ・災害に対する自助、共助の意識の高揚
- ・避難路、避難場所の整備 など

豊かな自然の保全、環境負荷の低減

- ・農地の保全
- ・花はす田等田園景観の保全
- ・地球環境に配慮したまちづくりの推進

〇まちづくりの目標

誰もが快適に暮らせるまち

- ・駅を中心としたコンパクトなまちづくり
- ・過度に車に頼らなくても暮らせるまちづくり
- ・公共交通の充実 など

活力を創造するまち

- ・農業を軸としたにぎわいの創出や6次産業化の推進
- ・交通利便性の高い地域では企業誘致の推進 など

安心して暮らせるまち

- ・狭あい道路の整備や施設の耐震化の促進
- ・浸水対策の推進
- ・地域の防災活動の推進 など

ひとにも環境にもやさしいまち

- ・優良な農地は環境や景観の側面からも保全
- ・自然とのふれあいや憩いの空間の創出