

◎計 画 書

名 称		一ノ割根耕地地区計画	
位 置		春日部市一ノ割三丁目、四丁目の各一部	
面 積		約 19.0ヘクタール	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	根耕地地区は、土地改良が実施された農業地域に、無秩序に宅地化が進行しているスプロール地区であり、現状のまま放置すれば、生活基盤施設が未整備なまま虫喰い的にミニ開発が進行することにより、環境の悪い地区となってしまうことが予測される。このことから、まず、区画道路を先行的に整備すると共に、宅地化を計画的に誘導し、良好な地区環境を実現することを本「地区計画」の目標とする。	
	土地利用の方針	本地区は、低層の戸建住宅と集合住宅が存在する一方、農地も集団的に存在しており、今後も次第に宅地化が進行するものの、農地は相当期間継続されると思われることから、低層で良好な住宅地と農地が共存協調した『農住協調地区』としての土地利用を図る。	
	地区施設の整備の方針	本地区には、土地改良事業により整備された狭い4メートル未満の幅員の道路が南北に約110メートル間隔で配置されており、これらの主要な区画道路の拡幅整備と、大街区内の区画道路の整備が必要となっており、地区施設の整備方針として以下の3点を定める。 ①骨格的な道路については、既存の道路を活用し、一部新設道路を組み合わせ、幅員6メートル以上で先行的に整備を行う。 ②その他の区画道路は、開発と同時に、あるいは開発に先だって、計画的な誘導整備を図る。 ③その他、良好な地区環境形成に必要な施設の整備改善を適宜図る。	
建築物等の整備の方針	良好な居住地の形成を図るため、建築物等の整備方針として以下の4点を定める。 ①建築物は、戸建住宅あるいは低層の集合住宅を基本として、良好な環境の住宅地にふさわしい用途の誘導を図る。 ②道路位置指定等による小規模開発の場合、道路による通り抜けとするよう努めるものとする。 ③地区全体で調和のとれた居住環境が形成されるよう、建築物の外壁から道路境界線までのスペース等の適正な確保と緑化を図るよう努めるものとする。 ④建築物等の敷地の高さは、周辺の環境をそこなわない高さとする。		
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	区画道路 幅員6メートル 6本 総延長 845メートル	
	建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	次に掲げる建築物は第1種住居地域においては、建築してはならない。 建築基準法別表第2(ニ)項第4号に掲げる「ホテル又は旅館」
		建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度(容積率の最高限度)	150パーセント
		建築物の敷地面積の最低限度	100平方メートル
		建築物の高さの最高限度	12メートル
かき又はさくの制限	かき又はさくは、生垣あるいはフェンス、鉄柵等これに類するものとする。ただし、高さ1.2メートル以下のコンクリートブロック、石積あるいは、門柱等についてはこの限りではない。		
備 考			

# 計 画 図

大池



小学校  
大沼五丁目

第5公園

整理記念館

都市計画道路 武里内牧線

都市計画道路 割通り線

凡 例	
地区計画区域	
地区施設：道 路	
建築物用途制限の区域	

