

水海道都市計画 地区計画の変更

【内守谷工業団地地区地区計画】

計 画 書

(常総市決定)

令和6年度

常 総 市

水海道都市計画地区計画の変更（常総市決定）

水海道都市計画内守谷工業団地地区地区計画を次のように変更する。

名 称		内守谷工業団地地区地区計画
位 置		常総市内守谷町字谷頭，字柳田，字柏山，字出ノ台，字原山，字向地，字榎和田， 字丸木句の各一部 常総市菅生町字下ノ原の全部，字樽井，字下野原の各一部
面 積		約 71.9ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	本地区は，常総市南部に位置し，鬼怒川西部の産業拠点を連携する都市計画道路鹿小路細野線（西幹線）及び県道つくば野田線に面しており，常総市都市計画マスタープランでも，高速道路への良好なアクセスを生かした重要な産業拠点として位置付けられている。本地区は，昭和 46 年に水海道市土地開発公社が開発許可を受け整備した工業団地で，食品等の生産施設や流通施設が立地し産業拠点が形成されているが，近年の企業活動における施設の集約や更新等，社会経済状況や経営環境の変化に対応した事業活動への支援が求められている。また，本地区については，常磐自動車道谷和原 I C による利便性が高く，首都圏中央連絡自動車道の開通を契機とした産業系土地利用の需要の高まりを受け，地域の活性化を図る為にも新たな産業用地の確保が必要である。このような動向を踏まえ，既存企業の操業環境の向上，本地区への産業集積を図り，周辺との調和を踏まえた良好な産業拠点を形成するため地区計画を定めるものである。
	土地利用の方針	開発行為により整備された内守谷工業団地を中心とすることから，産業系市街地としての集積を維持しつつ，生産・流通施設等の土地利用を誘導する。
	地区施設の整備の方針	産業系市街地として適切な交通処理を図るため，既存道路を基本に都市計画道路鹿小路細野線とのアクセス道路を配置する。また，周辺環境の保全を考慮し，既存の公園及び緑地を地区施設として指定する。
	建築物の整備の方針	「工業地域」の建築物の用途制限を基本としつつ，生産・流通施設等の集積を図るため，建築物に関する地区整備計画において用途の純化に向けた建物用途の規制を行う。特に，産業施設の用途については，騒音・振動や危険物の製造・貯蔵等による周辺環境への影響を抑制するため，これらに類する用途を規制することとし，主として環境の悪化をもたらす恐れのない工業の利便性を増進する。なお，建築物の高さについては，市街化調整区域であることを踏まえ，周辺環境との調和に配慮し，現状の高さを考慮して設定する。

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道 路	名 称	幅 員	延 長	備 考
			区画道路 1 号	約 12.0m	約 530m	
			区画道路 2 号	約 12.5m	約 330m	
			区画道路 3 号	約 9.0m	約 570m	
			区画道路 4 号	約 9.0m	約 330m	
			区画道路 5 号	約 9.0m	約 850m	
			区画道路 6 号	約 9.0m	約 20m	
			区画道路 7 号	約 7.0m	約 70m	
			区画道路 8 号	約 6.0m	約 140m	
			区画道路 9 号	約 5.5m	約 100m	

地区整備計画		公園	名称	面積	
			公園1号	約0.3ha	
			公園2号	約0.3ha	
		公園3号	約0.1ha		
		緑地	緑地1号	約0.4ha	
	緑地2号		約0.4ha		
	地区の区分	名称	産業地区A	産業地区B	
		面積	約71.8ha	約0.1ha	
	建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	<p>生産，流通施設等を中心に，既に立地する建築物等との調和を図りながら，主として環境の悪化をもたらす恐れのない産業施設等の集積を図るため，以下に示す用途の建築物は建築してはならない。</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 建築基準法別表第2(る)項に該当する建築物 <input type="checkbox"/> 建築基準法別表第2(を)項に該当する建築物 <input type="checkbox"/> 住宅（兼用住宅及び長屋を含む） <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 寄宿舎又は下宿（ただし，地区内に存する事業所が自らの従業員のために建築する寄宿舎または下宿を除く） <input type="checkbox"/> ボーリング場，スケート場，水泳場，ゴルフ練習場，バッティング練習場その他これらに類する運動施設 <input type="checkbox"/> カラオケボックスその他これに類するもの <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 図書館，博物館その他これらに類するもの <input type="checkbox"/> 神社，寺院，教会その他これらに類するもの <input type="checkbox"/> 公衆浴場 <input type="checkbox"/> 老人ホーム，福祉ホームその他これらに類するもの <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 自動車教習所 <input type="checkbox"/> 畜舎 <input type="checkbox"/> 店舗，飲食店，展示場，遊技場その他これらに類するもの 		
		建築物の容積率の最高限度	200%		
建築物の建ぺい率の最高限度		60%			
壁面の位置の制限		<p>周辺環境の保全を考慮し敷地周辺に緑地帯を確保するため，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，当該敷地の規模に応じ，下記に表示する壁面線を越えて建築してはならない。</p> <p>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，中低木等による緑化の推進を図るものとする。</p>			

地区整備計画	建築物等に関する事項	敷地の規模	敷地境界からの後退距離		
			産業地区 A	産業地区 B	
			0.1ha 以上 1.0ha 未満	2.0m	
			1.0ha 以上 1.5ha 未満		4.0m
			1.5ha 以上 5.0ha 未満		5.0m
			5.0ha 以上 15.0ha 未満		10.0m
			15.0ha 以上 25.0ha 未満		15.0m
			25.0ha 以上		20.0m
		建築物の 高さの 最高限度	産業地区 A		産業地区 B
			原則 10m以下とする。ただし、工場・倉庫等で当該施設の性格上やむを得ない場合で、周辺の土地利用状況を考慮して、周辺環境に対する影響が著しく少ないと認められる場合は、第一種又は第二種中高層住居専用地域の日影規制（建築基準法別表第四第二項（は）（に）欄（二）の号）を満たす場合に限り、30m以下とする。	原則 10m以下とする。ただし、工場・倉庫等で当該施設の性格上やむを得ない場合で、周辺の土地利用状況を考慮して、周辺環境に対する影響が著しく少ないと認められる場合は、第一種又は第二種中高層住居専用地域の日影規制（建築基準法別表第四第二項（は）（に）欄（二）の号）を満たす場合に限り、20m以下とする。	
適用の除外	<p>1. 本地区計画の都市計画決定の告示の際、現に存する建築物（但し、適法に建築されたもの）が、本地区整備計画に適合しない場合においては、当該制限の適用を除外する。</p> <p>2. 本地区計画の都市計画決定の告示の際、現に存する建築物（但し、適法に建築されたもの）で、次の各号のいずれかに該当するものについては、適用を除外する。</p> <p>(1) 「建築物の用途の制限」に適合しない建築物で、当該建築物の敷地内において、本地区計画の都市計画決定の告示の際における床面積の合計の 1.2 倍を超えない範囲内で行う増築又は改築。</p> <p>(2) 「壁面の位置の制限」に適合しない建築物で、当該建築物の敷地内において、壁面の位置の制限を受けない範囲内で行う増築。</p> <p>(3) 「建築物の高さの最高限度」に適合しない建築物で、当該建築物の敷地内において、周辺環境に著しく影響を与えない範囲内で行う増築。</p> <p>3. 「建築物の用途の制限」に関して、周辺の土地利用状況を考慮して、周辺環境に対する影響が著しく少なく、用途上やむを得ないと市長が認めたものについては、適用を除外する。</p>				

「区域及び地区施設の配置は計画図表示のとおり」

理由：周辺の営農環境や自然的土地利用の調和に配慮しながら、すべての既存企業の操業環境の更なる向上や維持活性化を図るため、地区区分及び地区施設の見直しを行うものである。