

水海道都市計画 地区計画の決定
【坂手工業団地北東部地区地区計画】

計 画 書

(常総市決定)

令和 5 年度

常 総 市

水海道都市計画地区計画の決定（常総市決定）

水海道都市計画坂手工業団地北東部地区地区計画を次のように決定する。

名 称		坂手工業団地北東部地区地区計画
位 置		常総市坂手町字竈沼，字馬頭，字山神戸の各一部
面 積		約 6.2ha
地区計画の目標		本地区は，常総市の南西部に位置し，隣接する坂手工業団地地区とともに常総市都市計画マスタープランにおいて重要な産業拠点として位置付けられている。 また，本地区周辺では，近年の都市計画道路鹿小路細野線の整備により，常磐自動車道谷和原 IC 及び首都圏中央連絡自動車道常総 IC からの交通アクセスが飛躍的に向上し，交通の利便性を活かした産業系土地利用のニーズが高まっている。 このため，適切な土地利用の規制・誘導により周辺の自然環境，住環境との調和に配慮しながら，産業拠点の形成を図ることを地区計画の目標とする。
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	本地区は，市の産業拠点として位置付けられており，都市計画道路鹿小路細野線の整備により，高速道路を介し首都圏や関東地方近郊などと高い物流ネットワークが構築されてきているという立地特性を活かし，流通業務施設を主体とした土地利用を図ることとする。
	地区施設の整備の方針	流通業務施設を主体とした産業拠点として適切な交通処理を図るため，地区西側の都市計画道路 3・3・12 鹿小路細野線，市道 1-0117 号線及び市道 1-0121 号線からのアクセスを確保する。
	建築物等の整備の方針	流通業務施設の立地・集積を図るため，建築物等の用途の制限，建築物の敷地面積の最低限度，壁面の位置の制限，壁面後退区域における工作物の設置の制限，建築物等の高さの最高限度，かき又はさくの構造の制限を地区の特性に合わせて定める。
	その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針	地区東側の壁面後退区域（計画図表示の区域）は，周辺の住環境に配慮するため，緩衝緑地帯を設置し，適切な維持管理に努める。 また，良好な道路環境や交通安全を確保するため，地区東側の壁面後退区域（計画図表示の区域）に面する市道 1-0222 号線，市道 3390 号線及び市道 3391 号線には車両出入口の設置を禁止する。

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物等以外は建築又は設置してはならない。 (1) 輸送、保管、荷捌き、流通加工（物資の流通の過程における簡易な加工をいう。）その他の物資の流通に係る業務の用に供する倉庫、工場又は事務所 (2) 店舗、飲食店その他これらに類する建築基準法施行令第130条の5の3で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以内のもの (3) 地区内に存する事業所の従業員等のために建築する保育所その他これに類するもの (4) 前各号に掲げる建築物に附属するもの
		建築物の敷地面積の最低限度	1,000㎡
		壁面の位置の制限	建築物の壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線及び敷地境界線までの距離は次の各号に掲げる数値以上とする。 (1) 計画図表示の境界線までの距離：5m ただし、敷地の規模が5.0ha以上の場合は、10mとする。 (2) 都市計画道路鹿小路細野線（すみ切り部分を含む）との境界線までの距離：3m (3) 前各号以外の境界線までの距離：敷地の規模に応じ次に掲げる数値 (い) 1.0ha未満：3m (ろ) 1.0ha以上1.5ha未満：4m (は) 1.5ha以上5.0ha未満：5m (に) 5.0ha以上：10m
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	計画図表示の壁面の位置の制限の区域においては、適切な間隔で高さが3m以上の樹木を植栽し、緩衝緑地帯を設置するものとし、これ以外の工作物を設置してはならない。 ただし、地区境界に面するかき又さくはこの限りではない。
		建築物等の高さの最高限度	原則10m以下とする。 ただし、倉庫、工場等用途上やむを得ない施設で、周辺の土地利用上支障が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、31m以下とする。
		かき又はさくの構造の制限	道路及び地区境界に面するかき又はさくの構造は、生垣、透過可能なフェンスその他これらに類する開放性のあるものとする。ただし、フェンスの基礎、門柱、門扉その他これらに類するものはこの限りでない。
		適用の除外	1 本地区計画に係る都市計画決定告示の際、現に存する建築物又は現に建築の工事中の建築物が、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。 2 本地区計画に係る都市計画決定告示の際、現に存する建築物又は現に建築の工事中の建築物であって、次の各号のいずれかに該当するものについては、当該制限の適用を除外する。 (1) 「建築物等の用途の制限」に適合しない建築物で、当該建築物の「建

		建築物等の用途の制限」の規定に適合しない用途に供する建築物の部分の床面積の合計が、本地区計画に係る都市計画決定告示の際におけるその部分の床面積の合計の1.2倍を超えない範囲で行う増築又は改築。 (2)「建築物の敷地面積の最低限度」に適合しない建築物で、本地区計画に係る都市計画決定告示の際における当該建築物の敷地と同様の敷地で行う増築又は改築。 (3)「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。 (4)「建築物等の高さの最高限度」に適合しない建築物で、当該建築物の敷地内において、本地区計画に係る都市計画決定告示の際における高さを超えない範囲内で行う増築。 3 本地区計画に係る都市計画決定告示の際、建築基準法及び都市計画法の規定に違反している建築物に対しては、前各項は適用しない。 4 市長が周辺の環境を害する恐れがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めた場合は、当該制限の適用を除外する。
--	--	---

「区域は計画図表示のとおり」

理由：建築物等の規制・誘導により、周辺の自然環境や住環境との調和に配慮しながら、産業拠点としてふさわしい土地利用を図るため、本地区計画を定めるものである。