

常総市都市計画の提案に関する第 10 条に基づく公表について
【水海道都市計画 地区計画の決定】

■都市計画の種類

地区計画(坂手工業団地北東部地区)

■都市計画を定める土地の区域

常総市坂手町字籠沼, 字馬頭, 字山神戸の各一部

■判断結果及び判断理由

都市計画提案検討委員会での検討結果及び常総市都市計画の提案に関する要綱第 8 条第 1 項に掲げる事項を総合的に考慮し, 都市計画決定の必要性ありと判断した。

■都市計画決定告示日

令和 6 年 6 月 7 日(金)

様式第3号（第4条関係）

計画書

都市計画の種類	水海道都市計画 地区計画の決定
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
筆 数	67 筆
土地所有者等の総数	18 名
区域区分	市街化区域 ・ 市街化調整区域 ・ 非線引き都市計画区域
用途地域	—
その他の制限等	—
都市計画の内容	坂手工業団地北東部地区（仮称）について，地区計画を決定し，以下の内容を都市計画に定めることを提案する。 ① 名称 ② 位置 ③ 面積 ④ 地区計画の目標 ⑤ 区域の整備・開発及び保全の方針 ⑥ 地区整備計画 詳細は別添のとおり
提案理由	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，当該地区の立地特性を活かし，流通業務施設を主体とした産業拠点の形成を図るため。

水海道都市計画地区計画の決定

都市計画の素案

①計画書

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は建築又は設置してはならない。 (1) 建築基準法別表第2(る)項に該当する建築物 (2) 住宅（ただし、地区内に存する事業所が従業員のために建築する長屋を除く） (3) 共同住宅、寄宿舍又は下宿（ただし、地区内に存する事業所が従業員のために建築するものを除く） (4) 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㎡を超えるもの (5) ホテル又は旅館 (6) ボーリング場、スケート場、水泳場、その他これらに類する建築基準法施行令第130条の6の2で定める運動施設 (7) カラオケボックスその他これに類するもの (8) 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 (9) 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類する建築基準法施行令第130条の7の3で定めるもの (10) キャバレー、料理店その他これらに類するもの (11) 学校（ただし、幼保連携型認定こども園を除く） (12) 図書館、博物館その他これらに類するもの (13) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (14) 病院 (15) 公衆浴場 (16) 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの (17) 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 (18) 自動車教習所 (19) 都市計画法施行令第20条に定めるもの (20) 卸売市場、火葬場又はと畜場、汚物処理場、ごみ焼却場その他の処理施設（廃棄物の処理及び清掃に関する法律に規定する一般廃棄物及び産業廃棄物の処理業に供するもの（積替保管施設を含む））
		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。

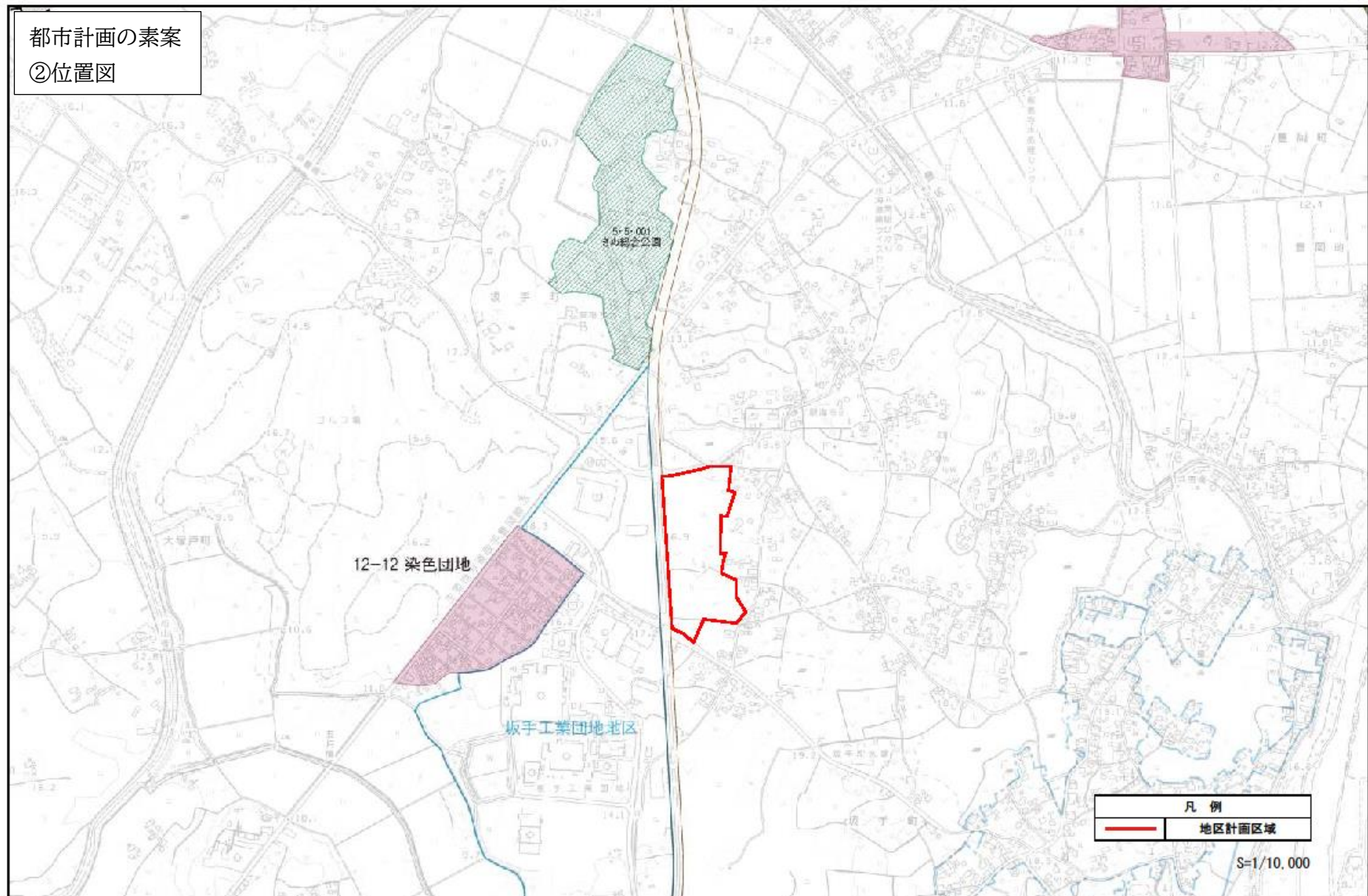
「区域は計画図表示のとおり」

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。

坂手工業団地北東部地区地区計画 位置図

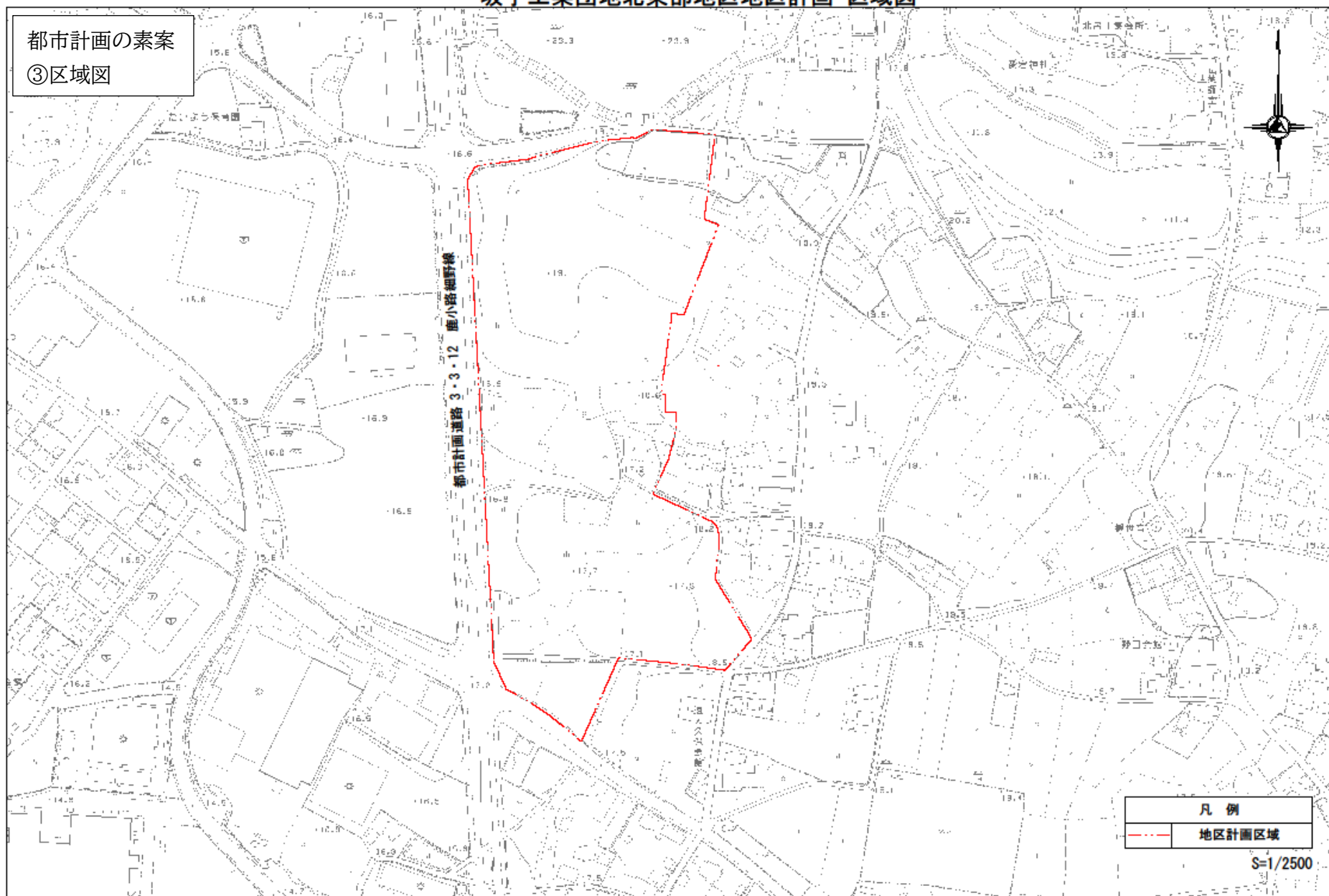
都市計画の素案

②位置図



坂手工業団地北東部地区地区計画 区域図

都市計画の素案
③区域図



坂手工業団地北東部地区地区計画 計画図

都市計画の素案

④計画図

