坂手工業団地東部地区 地区計画

地区計画の原案に関する説明会

令和７年８月２３日（土）

常総市 都市建設部 都市計画課

常総市

本日の説明内容

１ 地区計画の検討の経緯

１－１ 現在の都市計画（まちづくりのルール）
１－２ 常総市都市計画マスタープラン
１－３ 都市計画制度「地区計画」
１－４ 都市計画提案制度

２ 地区計画の原案の概要

３ 今後のスケジュール

常総市

1　地区計画の検討の経緯

1-1　現在の都市計画（まちづくりのルール）

本地区の位置づけは…

水海道都市計画区域における
“ 市街化調整区域 ”

・市街化を抑制すべきところ
・市街化促進を防ぐため，
立地できる施設が限られており
住宅や工場等，自由に建てることができない…乱開発の防止

◆立地できる施設の例◆
地元出身者の住宅，農業用の施設，
日常生活のために必要な小売店舗など

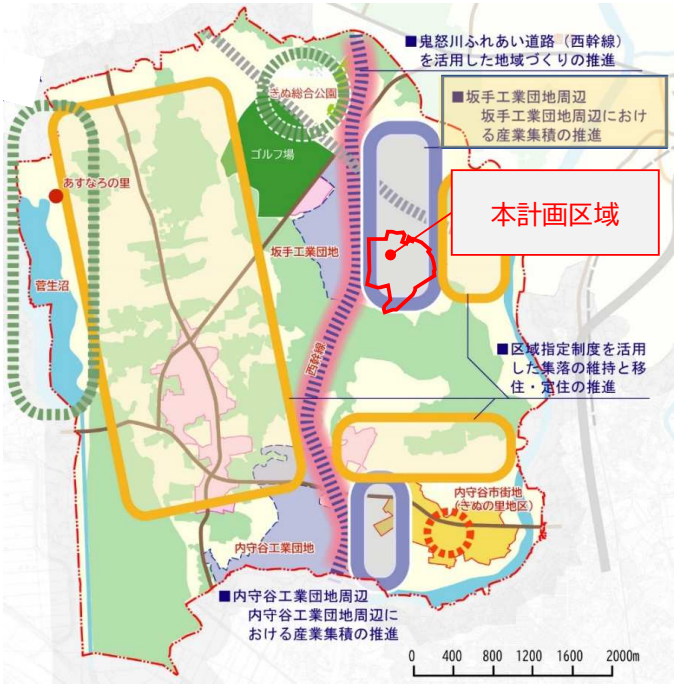
⇕

“市街化区域”　（参考）

・すでに市街地を形成しているところとおおむね10年以内に優先的に市街化を進めるべきところ
・市役所周辺やきぬの里地区など

1　地区計画の検討の経緯

1-2　常総市都市計画マスタープラン



第２次常総市都市計画マスタープラン
第Ⅴ章地域別構想 Ⅴ-２-６ 水海道南西部地区 抜粋

「都市計画マスタープラン」
市が目指す将来のまちの姿を設定した
まちづくりの基本方針

第２次
常総市都市計画マスタープラン

・おおむね２０年後を目標とし
常総市が目指すまちの姿を設定
・市民ワーキング等で市民の方の意見を反映しながら，令和６年３月策定
・市が定める都市計画はマスタープランに即したものでなければならない

坂手工業団地周辺の位置づけ

✔坂手工業団地周辺における
産業集積の推進
✔西幹線道路を活用した
地域づくりの推進
✔民間事業者と連携した産業機能集積

1　地区計画の検討の経緯

1－3　都市計画制度「地区計画」

都市計画

「都市全体」の土地の使い方や建物の建て方等を定めたまちづくりのルール

地区計画

・都市計画のルールのひとつ。特定の地区において，その地区の特性に合ったきめ細やかなルールを定める「地区レベルでの都市計画」

・都市計画マスタープランに即した内容であることが前提

・「地区計画」の区域内においては、地区計画で定められたルールに即したものでなければ建築等が認められない

→ 市街化調整区域でも計画内容(ルール)に沿った建築物は立地可能

→ “都市計画マスタープランを実現するための具体的な仕組み”として「地区計画」が有効

「地区計画」の構成

① 地区計画の目標
② 区域の整備、開発及び保全に関する方針
③ 地区整備計画（道路、緑地、建築物等の用途制限など）

1　地区計画の検討の経緯

1－4　都市計画提案制度

「都市計画提案制度」

・土地所有者やまちづくりの推進に関し経験と知識を有する団体等が，一定規模以上の土地について，土地所有者等の２/３以上の同意など一定の条件を満たした場合に，都市計画の決定や変更の提案ができるもの

・本制度により住民の方が主体的かつ積極的にまちづくりに関与できる

▼ 提案制度により常総市に提案

提案日	令和６年６月１１日
提案者	・常総市坂手工業団地東部地区まちづくり協議会 ・株式会社　坂手開発
都市計画の種類	水海道都市計画　地区計画の決定（産業系地区）

▼ 常総市都市計画提案検討委員会において提案に対する判断…

都市計画マスタープランへの適合性等より
「都市計画の決定をする必要がある」と判断され
都市計画決定に向けた手続きを実施

2　地区計画の原案の概要

① 名称・位置・面積・地区計画の目標

〈名称〉

坂手工業団地東部地区地区計画

〈地区計画の目標〉

本地区は，常総市の南西部に位置し，常磐自動車道谷和原ＩＣから約４ｋｍ，首都圏中央連絡自動車道常総ＩＣから約８ｋｍの距離にあるとともに，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に面することから，常総市都市計画マスタープランにおいて，交通アクセスを活かした新たな産業拠点と位置付けられている。

また，地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律に基づく，茨城県圏央道沿線地域基本計画においても，重点的に企業立地を図るべき重点促進区域に位置付けられている。

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，新たな産業拠点の形成を図ることを地区計画の目標とする。

2　地区計画の原案の概要

② 区域の整備・開発及び保全に関する方針 － 土地利用の方針 －

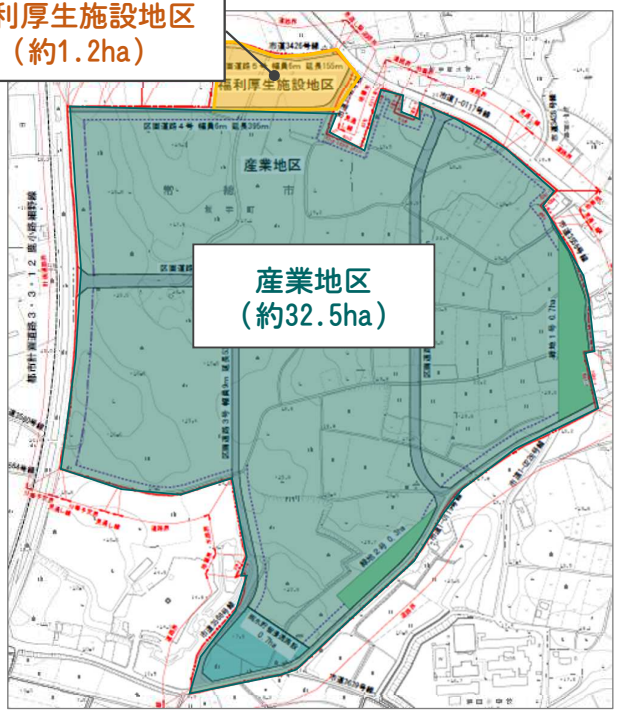
〈産業地区〉

広域交通ネットワークを活かし，
産業系土地利用を誘導する。

〈福利厚生施設地区〉

地区内の従業員の利便性，また地区周辺の良好な住環境，地域の振興等への配慮から店舗等の福利厚生施設，利便施設立地としての土地利用を誘導する。

各地区内の敷地においては，降雨時の浸水被害の発生または拡大を防止するため，当該敷地内に雨水貯留浸透施設※を整備し，敷地内の雨水排水を適切に調整し，敷地外への流出抑制を図るものとする。



※雨水貯留浸透施設 … 雨水を一時的に貯留し，又は地下に浸透させる機能を有する施設であって，浸水による被害の防止を目的とするものをいう。

2　地区計画の原案の概要

②　区域の整備・開発及び保全に関する方針　－ 地区施設の整備の方針 －　－ 建築物等の整備の方針 －

〈地区施設の整備の方針〉

・適切な交通処理を図る必要があるため，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

・周辺環境との調和を重視し，緑地を整備

・降雨時の浸水被害を防止するため，雨水貯留浸透施設を整備し，地区内の雨水排水を適切に調整したうえで，地区外の排水路に接続する

〈建築物等の整備の方針〉

・産業を集積・誘導する地区としてふさわしい土地利用を図るため，地区の環境を阻害する建築物等の用途の制限を行う

・周辺環境との調和から，建築物の敷地面積の最低限度，壁面の位置の制限，建築物等の高さの最高限度を地区に応じて定める

2　地区計画の原案の概要

③　地区整備計画

（１）地区施設の配置及び規模
（２）建築物等の用途の制限
（３）建築物の敷地面積の最低限度
（４）建築物等の高さの最高限度
（５）壁面の位置の制限
（６）土地の利用に関する事項

2　地区計画の原案の概要

③ 地区整備計画　（１）地区施設の配置及び規模

種　類	名　　称	幅　　員	延　長 又は 面　積
道　路	区画道路 １号	14.5 ～ 16.25 m	約 430 m
	区画道路 ２号	12.5 m	約 500 m
	区画道路 ３号	9.0 m	約 530 m
	区画道路 ４号	6.0 m	約 395 m
	区画道路 ５号	6.0 m	約 155 m
緑　地	緑地１号		0.7 ha
	緑地２号		0.3 ha
雨水貯留 浸透施設	雨水貯留 浸透施設		0.7 ha

2　地区計画の原案の概要

③ 地区整備計画　（２）建築物等の用途の制限

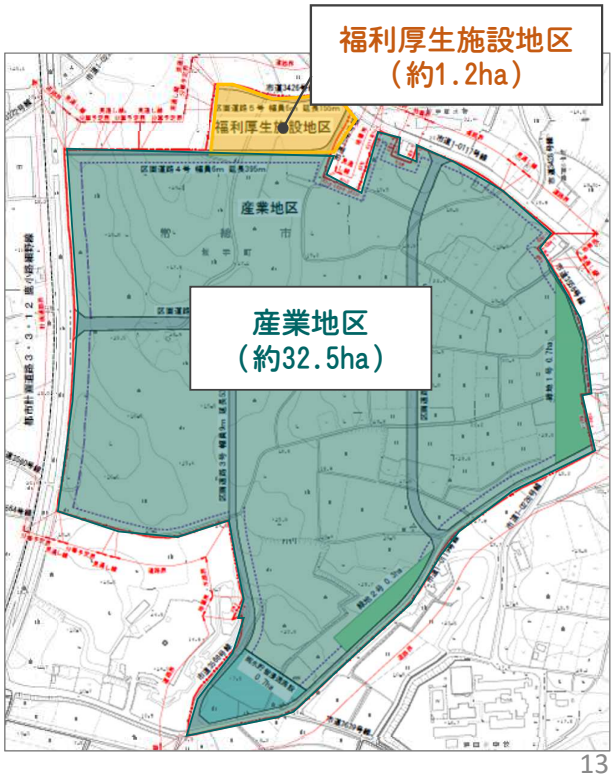
各地区の方針に沿った土地利用が図れるように、建築できる用途を制限します

	産 業 地 区	福利厚生施設 地区
土地利用の 方針	広域交通ネットワークを活かし， 産業系土地利用を誘導する。	地区内の従業員の利便性，また地区周辺の良好な住環境，地域の振興等への配慮から店舗等の福利厚生施設，利便施設立地としての土地利用を誘導する。
建築できる 用途	・工場　・倉庫　・事務所 ・店舗（床面積１，５００㎡以下） ・保育所（地区内の従業員向け）など	・店舗（床面積１，５００㎡以下） ・保育所（地区内の従業員向け）
建築できない 用途	・住宅やアパート等　・ホテル ・遊技施設（ボーリング場やカラオケ等） ・風俗施設　・学校　・病院 ・老人ホーム・廃棄物処理施設 など	上記以外のものは原則建築不可

2　地区計画の原案の概要

③ 地区整備計画　（３）建築物の敷地面積の最低限度
（４）建築物等の高さの最高限度

	産業地区	福利厚生施設地区
建築物の敷地面積の最低限度	１０,０００ ㎡	１,０００ ㎡
建築物の高さの最高限度	・原則１０ｍ ・ただし，第一種又は第二種中高層住居専用地域の日影規制を満たす場合に限り高さの最高限度を定めない	１０ｍ



2　地区計画の原案の概要

③ 地区整備計画　（５）壁面の位置の制限

	壁面の位置の制限
産業地区	・建築物の壁，これに代わる柱又は高さ２ｍを超える門から，道路境界線及び敷地境界線までの距離は，下記の数値以上とする （１）計画図表示の１号壁面線：２０ｍ （２）計画図表示の２号壁面線：１０ｍ ・床面積が１０㎡以内の小規模な付属建築物，又は防災上必要な建築物については適用しない ・後退部分については，中低木による緑化を推進
福利厚生施設地区	建築物の壁，これに代わる柱又は高さ２ｍを超える門から，道路境界線及び敷地境界線までの距離は２ｍ以上

◆イメージ◆

2　地区計画の原案の概要

③ 地区整備計画　（６）土地の利用に関する事項

降雨時，地区及び地区周辺の
浸水被害を防止するために…

地区施設としている雨水貯留施設（地区南側）のほかに，各敷地内にも適切な規模の雨水貯留施設を設置し，管理者が適切に維持管理を行うこととします

各敷地内貯留施設
※配置はイメージ
※地下に施設を設けることも可

地区施設の
雨水貯留施設

3　今後のスケジュール

地区計画の決定に向けた今後のスケジュール

手続きの流れ

令和７年度										
6月	7月	8月	9月	10月	11月		12月	1～3月	…	
都市計画提案検討委員会	原案の作成	説明会（本日）	原案の縦覧・意見提出	茨城県との事前協議	案の縦覧・意見提出	市都市計画審議会	県知事協議	都市計画決定告示	許認可（開発・農地転用等）	造成工事 着手可能

都市計画決定手続き

地区計画の決定にあたっては，都市計画法及び市条例に基づき，
権利者や市民の皆様への説明と意見の聴取を行いながら進めていきます