

議 案

令和6年度 第2回 常総市都市計画審議会

日 程 令和6年 8月 5日（月）

場 所 常総市役所 議会棟2階 大会議室

常 総 市 都 市 計 画 審 議 会

次 第

1 開 会

2 部長挨拶

3 会長挨拶

4 議事録署名人の指名について

5 議 事

諮問第1号 水海道都市計画地区計画の変更（内守谷工業団地地区）

諮問第2号 水海道都市計画地区計画の変更（坂手工業団地地区）

6 そ の 他

7 閉 会

都計諮問第 1 号

水海道都市計画地区計画の変更
(内守谷工業団地地区)

ア 都市計画の種類
地区計画

イ 都市計画を決定する土地の区域
常総市内守谷町及び菅生町の一部

ウ 決定する内容
水海道都市計画内守谷工業団地地区地区計画を変更する

エ 決定する理由

内守谷工業団地は、昭和 46 年に当時の水海道市土地開発公社が開発許可を受けて整備した工業団地である。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、食品等の生産施設や流通施設の立地が進んできた。平成 30 年には、首都圏中央連絡自動車道の県内開通を背景とした産業系土地利用の需要を適切に誘導し、地域の活性化を図るため、隣接する守谷市と合わせて、内守谷工業団地地区地区計画を定め、良好な操業環境の維持に努めてきた。

今回の地区計画の変更は、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、立地する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。

令和 6 年 8 月 5 日諮問
常総市都市計画審議会
会 長 秋 田 雅 之
令和 6 年 月 日答申

I 今回変更する都市計画（内守谷工業団地地区地区計画）

水海道都市計画区域における内守谷工業団地地区約71.9ha（ヘクタール）の区域において、「地区計画の変更」を行います。

※内守谷工業団地地区地区計画の区域は、水海道都市計画区域（約71.9ha）、取手都市計画区域（約11.8ha）でそれぞれ地区計画を定めている。

図－都市計画を変更する区域

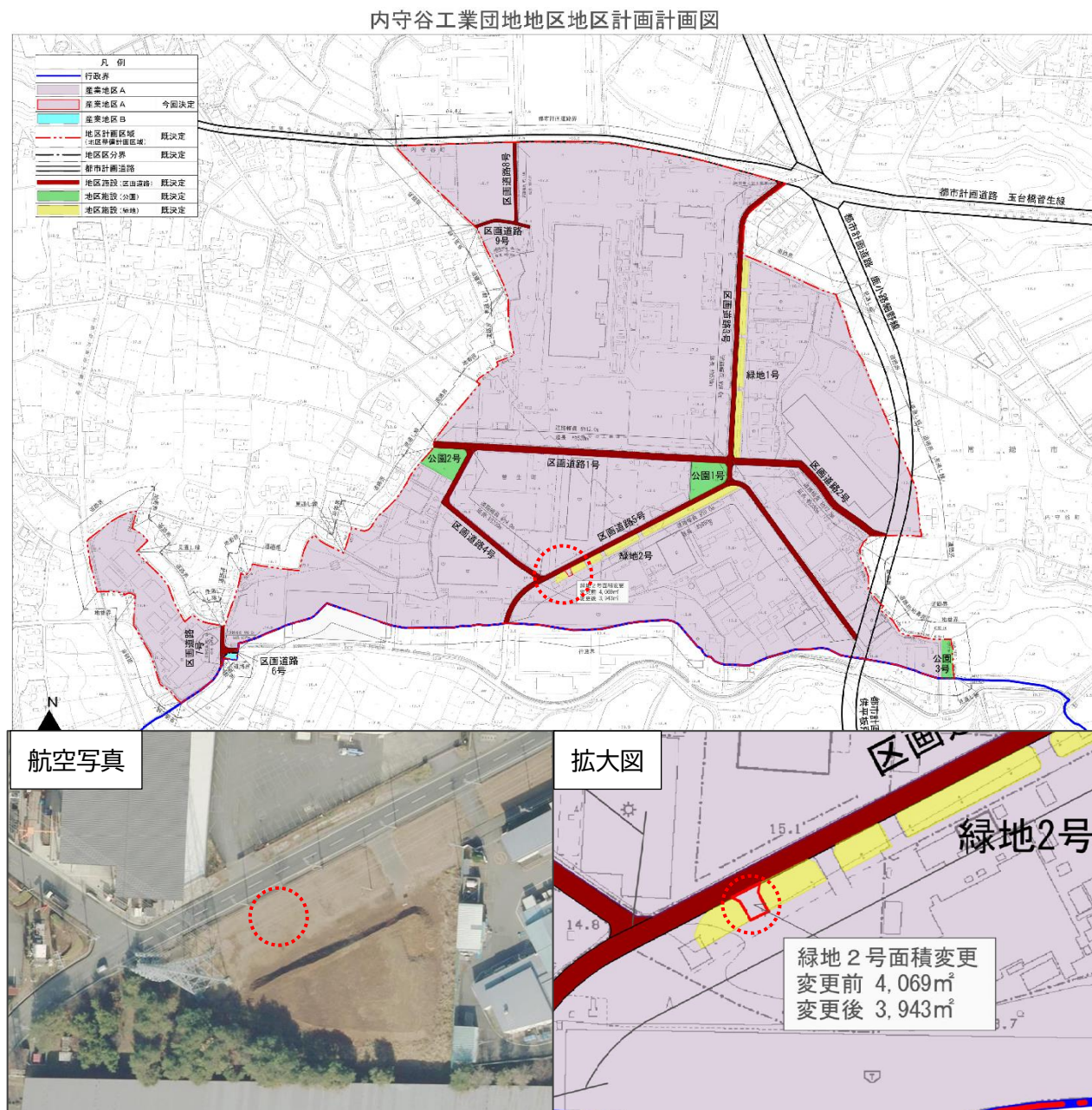


※市内の既存地区計画一覧

地区名	用途	総面積(ha)	都市計画決定	区域区分
中妻地区	住居系	2.6	平成8年12月20日	市街化区域
内守谷地区	複合系	66.3	平成12年1月12日	市街化区域
亀岡地区	住居系	1.1	平成16年12月1日	市街化区域
内守谷工業団地北部地区	産業系	22	平成25年5月30日	市街化調整区域
坂手工業団地地区	産業系	56.9	平成27年3月31日	市街化調整区域
大生郷工業団地地区	産業系	75.4	平成28年5月16日	市街化区域
花島工業団地地区	産業系	8.5	平成29年3月3日	市街化調整区域
常総IC周辺地区	複合系	34.1	平成29年12月7日	市街化区域
内守谷工業団地地区	産業系	71.9	平成30年3月9日	市街化調整区域
新石下東部地区	複合系	16.6	令和3年10月20日	非線引き
坂手工業団地北東部地区	産業系	6.2	令和6年6月7日	市街化調整区域
合 計		361.6		

1. 定める都市計画の内容（地区計画の決定）

（1）地区計画を変更する区域



（2）変更する内容

周辺の営農状況や自然的土地利用の調和に配慮しながら、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。

新			旧		
名称	面積	備考	名称	面積	備考
緑地2号	約0.4ha	(3,943 ㎡)	緑地2号	約0.4ha	(4,069 ㎡)

2. 地区計画変更の経緯

年 月 日	事 項	備 考
平成30年 3月 9日	当初決定	
令和 5年 9月	素案作成	
令和 6年 4月12日 ～ 4月26日	条例に基づく原案の 公告・縦覧	公述申出者なし
令和 6年 6月10日	事前協議	
令和 6年 6月28日～ 7月12日	案の公告・縦覧	縦覧者2名 意見書提出なし
令和 6年 8月5日	都市計画審議会	
令和 6年 8月下旬予定	知事協議	
令和 6年 9月上旬予定	変更告示	

3. 地区計画の内容

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
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 IC 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。
区域の整備・開発及び保全の方針	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。
	建築物等の整備の方針	「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
			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
		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

地区整備計画	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	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。 ☐ 建築基準法別表第 2 (る) 項に該当する建築物 ☐ 建築基準法別表第 2 (を) 項に該当する建築物 ☐ 住宅（兼用住宅及び長屋を含む） ☐ 共同住宅 ☐ 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） ☐ 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 ☐ カラオケボックスその他これに類するもの ☐ 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 ☐ 図書館、博物館その他これらに類するもの ☐ 神社、寺院、教会その他これらに類するもの ☐ 公衆浴場 ☐ 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの ☐ 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 ☐ 自動車教習所 ☐ 畜舎 ☐ 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	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。 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。		
			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		
			1.5ha 以上 5.0ha 未満	4.0m	
			5.0ha 以上 15.0ha 未満	5.0m	
			15.0ha 以上 25.0ha 未満	10.0m	
			25.0ha 以上	15.0m	
				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	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。 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。 (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。 (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。 (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。 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。	

■ 建築物の用途制限一覧（内守谷工業団地地区地区計画との比較）

■用途地域内の建築物の用途制限		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	地区計画による建物用途の制限	
○ 建てられる用途																
✕ 建てられない用途																
①, ②, ③, ④, ▲, ■ 面積・階数等の制限あり																
住宅, 共同住宅, 寄宿舍, 下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	✕	▲	▲ 【地区計画】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舍または下宿を除く
兼用住宅で、非住居部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	✕	✕	非住宅部分の用途制限あり
店舗	店舗等の床面積が150㎡以下のもの	✕	①	②	③	○	○	○	①	○	○	○	○	④	✕	① 日用品販売店舗, 喫茶店, 理髪店, 建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下 ② ①に加えて, 物品販売店舗, 飲食店, 損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ。2階以下 ③ 2階以下 ④ 物品販売店舗, 飲食店を除く ◆ 農産物直売所, 農家レストラン等のみ。2階以下
	店舗等の床面積が150㎡を超え, 500㎡以下のもの	✕	✕	②	③	○	○	○	◆	○	○	○	○	④	✕	
	店舗等の床面積が500㎡を超え, 1,500㎡以下のもの	✕	✕	✕	③	○	○	○	✕	○	○	○	○	④	✕	
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え, 3,000㎡以下のもの	✕	✕	✕	✕	○	○	○	✕	○	○	○	○	④	✕	
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え, 10,000㎡以下のもの	✕	✕	✕	✕	✕	○	○	✕	○	○	○	○	④	✕	
	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの	✕	✕	✕	✕	✕	✕	✕	✕	○	○	○	✕	✕	✕	
事務所等	事務所等の床面積が150㎡以下のもの	✕	✕	✕	▲	○	○	○	✕	○	○	○	○	○	○	▲ 2階以下
	事務所等の床面積が150㎡を超え, 500㎡以下のもの	✕	✕	✕	▲	○	○	○	✕	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が500㎡を超え, 1,500㎡以下のもの	✕	✕	✕	▲	○	○	○	✕	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え, 3,000㎡以下のもの	✕	✕	✕	✕	○	○	○	✕	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	✕	✕	✕	✕	✕	○	○	✕	○	○	○	○	○	○	
ホテル, 旅館		✕	✕	✕	✕	▲	○	○	✕	○	○	○	✕	✕	✕	▲ 3,000㎡以下
遊戯施設・風俗施設	ボーリング場, スケート場, 水泳場, ゴルフ練習場等	✕	✕	✕	✕	▲	○	○	✕	○	○	○	○	✕	✕	▲ 3,000㎡以下
	カラオケボックス等	✕	✕	✕	✕	✕	▲	▲	✕	○	○	○	▲	▲	✕	▲ 10,000㎡以下
	マージャン屋, ぱちんこ屋, 射的場, 馬券・車券発売所等	✕	✕	✕	✕	✕	▲	▲	✕	○	○	○	▲	✕	✕	▲ 10,000㎡以下
	劇場, 映画館, 演芸場, 観覧場, ナイトクラブ等	✕	✕	✕	✕	✕	✕	▲	✕	○	○	○	✕	✕	✕	▲ 客席200㎡以下
	キャバレー, 料理店, 個室付浴場等	✕	✕	✕	✕	✕	✕	✕	✕	✕	○	▲	✕	✕	✕	▲ 個室付浴場等は不可
公共施設・病院・学校等	幼稚園, 小学校, 中学校, 高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲	▲	▲	▲ 【地区計画】診療所, 保育所等を除く
	大学, 高等専門学校, 専修学校等	✕	✕	○	○	○	○	○	✕	○	○	○	✕	✕	✕	
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	✕	✕	
	巡査派出所, 一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	神社, 寺院, 教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	✕	
	病院	✕	✕	○	○	○	○	○	✕	○	○	○	✕	✕	✕	
	公衆浴場, 診療所, 保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲	
	老人ホーム, 福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	✕	✕	
	老人福祉センター, 児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	✕	
	自動車教習所	✕	✕	✕	✕	▲	○	○	✕	○	○	○	○	○	✕	
工場・倉庫等	単独車庫（附属車庫を除く）	✕	✕	▲	▲	▲	▲	○	✕	○	○	○	○	○	○	▲ 300㎡以下 2階以下
	建築物付属自動車車庫 ①②③については, 建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限	①	①	②	②	③	③	○	①	○	○	○	○	○	○	① 600㎡以下 1階以下 ②3,000㎡以下 2階以下 ③2階以下
	倉庫業車庫	✕	✕	✕	✕	✕	✕	○	✕	○	○	○	○	○	○	① 2階以下かつ1,500㎡以下 ②3,000㎡以下 ◆ 農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限る
	自家用倉庫	✕	✕	✕	①	②	○	○	◆	○	○	○	○	○	○	
	畜舎（15㎡を超えるもの）	✕	✕	✕	✕	▲	○	○	✕	○	○	○	○	○	✕	▲ 3,000㎡以下
	パン屋, 米屋, 豆腐屋, 菓子屋, 洋服店, 畳屋, 建具屋, 自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下	✕	▲	▲	▲	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	○	原動機の制限あり ▲ 2階以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	✕	✕	✕	✕	①	①	①	◆	②	②	○	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ◆ 農産物を生産, 集荷, 処理及び貯蔵するものに限る
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	✕	✕	✕	✕	✕	✕	✕	✕	②	②	○	○	○	○	
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	✕	✕	✕	✕	✕	✕	✕	✕	✕	✕	○	○	○	○	
	危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	✕	✕	✕	✕	✕	✕	✕	✕	✕	✕	✕	○	○	✕	
	自動車修理工場	✕	✕	✕	✕	①	①	②	✕	③	③	○	○	○	○	原動機の制限あり 作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ③ 300㎡以下
	火薬, 石油類, ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設		✕	✕	✕	①	②	○	○	○	○	○	○	○	① 1,500㎡以下 2階以下 ② 3,000㎡以下
		量が少ない施設		✕	✕	✕	✕	✕	✕	✕	○	○	○	○	○	
		量がやや多い施設		✕	✕	✕	✕	✕	✕	✕	✕	○	○	○	○	
		量が多い施設		✕	✕	✕	✕	✕	✕	✕	✕	✕	○	○	✕	

都計諮問第2号

水海道都市計画地区計画の変更
(坂手工業団地地区)

ア 都市計画の種類
地区計画

イ 都市計画を決定する土地の区域
常総市坂手町の一部

ウ 決定する内容
水海道都市計画坂手工業団地地区地区計画を変更する

エ 決定する理由

坂手工業団地は、昭和55年に当時の水海道市土地開発公社が開発許可を受けて整備した工業団地である。都市計画道路鹿小路細野線の開通を契機とした交通利便性の向上などを背景に、平成27年に坂手工業団地地区地区計画を定め、社会経済状況や経営環境の変化に対応しつつ、良好な操業環境を維持してきた。

今回の地区計画の変更は、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、立地する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。

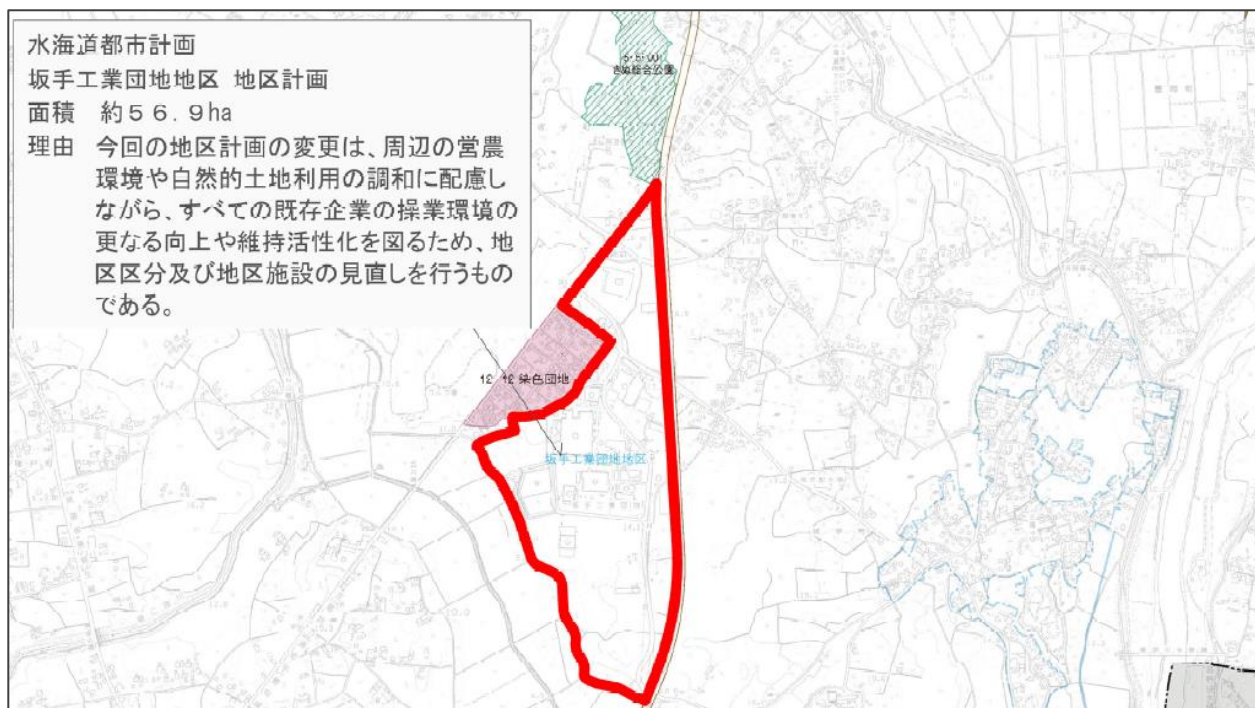
令和6年8月5日諮問
常総市都市計画審議会
会長 秋田 雅之
令和6年 月 日答申

Ⅱ 今回変更する都市計画（坂手工業団地地区地区計画）

水海道都市計画区域における坂手工業団地地区約56.9ha（ヘクタール）の区域において、「地区計画の変更」を行います。

※坂手工業団地地区地区計画の区域は、平成27年3月（当初決定）に地区計画を定め、平成31年3月（第一回変更）に建築基準法別表第2の条項の変更に対応。

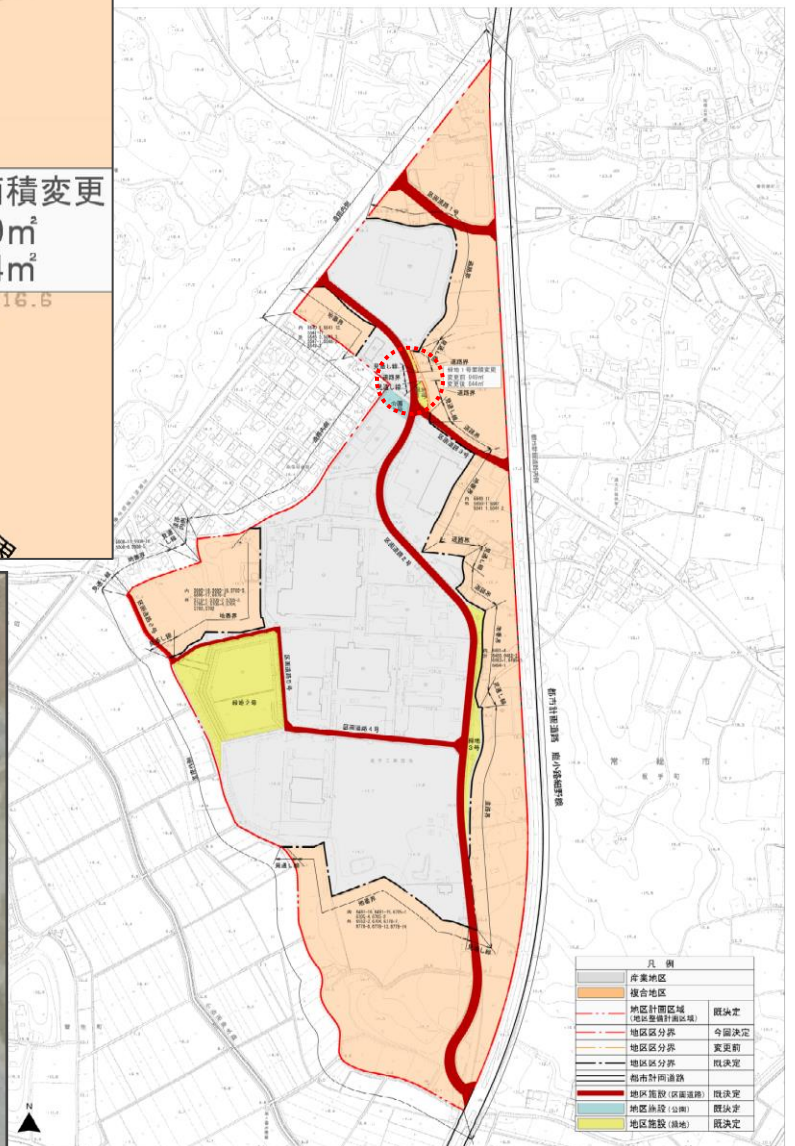
図－都市計画を変更する区域



※市内の既存地区計画一覧

地区名	用途	総面積(ha)	都市計画決定	区域区分
中妻地区	住居系	2.6	平成8年12月20日	市街化区域
内守谷地区	複合系	66.3	平成12年1月12日	市街化区域
亀岡地区	住居系	1.1	平成16年12月1日	市街化区域
内守谷工業団地北部地区	産業系	22	平成25年5月30日	市街化調整区域
坂手工業団地地区	産業系	56.9	平成27年3月31日	市街化調整区域
大生郷工業団地地区	産業系	75.4	平成28年5月16日	市街化区域
花島工業団地地区	産業系	8.5	平成29年3月3日	市街化調整区域
常総IC周辺地区	複合系	34.1	平成29年12月7日	市街化区域
内守谷工業団地地区	産業系	71.9	平成30年3月9日	市街化調整区域
新石下東部地区	複合系	16.6	令和3年10月20日	非線引き
坂手工業団地北東部地区	産業系	6.2	令和6年6月7日	市街化調整区域
合 計		361.6		

(1) 地区計画を変更する区域



周辺の営農状況や自然的土地利用の調和に配慮しながら、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。

新			旧		
名称	面積	備考	名称	面積	備考
緑地1号	約 0.1ha	(844㎡)	緑地1号	約 0.1ha	(949㎡)

2. 地区計画変更の経緯

年 月 日	事 項	備 考
平成27年 3月31日	当初決定	
平成31年 3月26日	第一回変更	建築用途制限の変更
令和 5年 9月	素案作成	
令和 6年 4月12日 ～ 4月26日	条例に基づく原案の 公告・縦覧	公述申出者なし
令和 6年 6月10日	事前協議	
令和 6年 6月28日～ 7月12日	案の公告・縦覧	縦覧者なし 意見書提出なし
令和 6年 8月5日	都市計画審議会	
令和 6年 8月下旬予定	知事協議	
令和 6年 9月上旬予定	変更告示	

3. 地区計画の内容

名 称		坂手工業団地地区地区計画
位 置		常総市坂手町字房太郎の全部 常総市坂手町字竈沼，字貝置，字馬頭，字山神戸，字保田敷房，字鋸崎，字小谷沼の各一部
面 積		約 56.9ha
地区計画の目標		本地区は，常総市南西部に位置し，鬼怒川西部の産業拠点と連携する都市計画道路鹿小路細野線に面しており，常総市都市計画マスタープランでも本市の重要な産業拠点として位置付けられている。本地区のうち，昭和 55 年に開発許可を受け整備した坂手工業団地では，食品加工，運輸・倉庫等の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 IC による利便性が高く，首都圏中央連絡自動車道及び都市計画道路鹿小路細野線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，周辺地区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。
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	開発行為により整備された坂手工業団地を含むことから，産業地区と複合地区に区分する。産業地区については，産業系市街地としての集積を維持しつつ，流通・運輸，生産施設等の土地利用を誘導する。一方，都市計画道路鹿小路細野線並びに県道取手豊岡線の沿線に位置する複合地区については，施設拡充に伴う一体的土地利用に対応するとともに，幹線道路に面する位置特性を考慮し，流通・運輸，生産施設等に加えて利便施設等の土地利用についても誘導する。
	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。
	建築物等の整備の方針	「工業地域」の建築物の用途制限を基本としつつ，建築物の誘導を図る。産業地区においては，流通・運輸，生産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。 また，複合地区については，既存工業団地に立地する建築物の用途と整合を図った産業系施設の集積を図るとともに，新たに整備される都市計画道路鹿小路細野線を生かした利便施設等の立地を誘導する。

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
			区画道路 1 号	15m	約 200m
			区画道路 2 号	12m	約 1,490m
			区画道路 3 号	11m	約 180m
			区画道路 4 号	9m	約 290m
			区画道路 5 号	6m	約 350m
			区画道路 6 号	6m	約 130m
		公 園	名 称		面 積
			公園 1 号		約 0.1ha
		緑 地	緑地 1 号		約 0.1ha
			緑地 2 号		約 2.4ha
			緑地 3 号		約 0.4ha

地区整備計画	地区の区分	名 称	産業地区	複合地区
		面 積	約 31.2ha	約 25.7ha
	建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	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。 ☐建築基準法別表第2（る）項に該当する建築物 ☐建築基準法別表第2（を）項に該当する建築物 ☐住宅（兼用住宅及び長屋を含む） ☐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自らの従業員のために建築する寄宿舍または下宿を除く） ☐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 ☐カラオケボックスその他これに類するもの ☐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 ☐図書館，博物館その他これらに類するもの ☐神社，寺院，教会その他これらに類するもの ☐公衆浴場 ☐老人ホーム，福祉ホームその他これらに類するもの ☐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 ☐自動車教習所 ☐畜舎 ☐店舗，飲食店，展示場，遊技場その他これらに類するもの	

☐ 店舗，飲食店，展示場，遊技場その他これらに類するもの	☐ 店舗，飲食店，展示場，遊技場その他これらに類するものであり，床面積 500 m ² を超えるもの
---	--

		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	〔敷地境界からの距離の制限〕 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。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、中低木による緑化を推進するものとする。 ■敷地境界からの後退距離 ○1.0ha 以上 1.5ha 未満：敷地境界から 4m ○1.5ha 以上 5.0ha 未満：敷地境界から 5m ○5.0ha 以上 15.0ha 未満：敷地境界から 10m ○15.0ha 以上 25.0ha 未満：敷地境界から 15.0m ○25.0ha 以上：敷地境界から 20.0m	
		建築物の高さの最高限度	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	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。 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。 (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。 (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。 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。		

■ 建築物の用途制限一覧（坂手工業団地地区地区計画との比較）

■用途地域内の建築物の用途制限		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	地区計画による建物用途の制限	
○ 建てられる用途																
✕ 建てられない用途																
①, ②, ③, ④, ▲, ■ 面積・階数等の制限あり																
住宅, 共同住宅, 寄宿舍, 下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	✕	▲	▲ 【地区計画】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舍または下宿を除く
兼用住宅で、非住居部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	✕	✕	非住宅部分の用途制限あり
店舗	店舗等の床面積が150㎡以下のもの	✕	①	②	③	○	○	○	①	○	○	○	○	④	▲	① 日用品販売店舗, 喫茶店, 理髪店, 建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下 ② ①に加えて、物品販売店舗, 飲食店, 損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ。2階以下 ③ 2階以下 ④ 物品販売店舗, 飲食店を除く。 ◆ 農産物直売所, 農家レストラン等のみ。2階以下 ▲ 【地区計画】複合地区については、店舗等の床面積が500㎡以下のものを除く
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	✕	✕	②	③	○	○	○	◆	○	○	○	○	④	▲	
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	✕	✕	✕	③	○	○	○	✕	○	○	○	○	④	✕	
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	✕	✕	✕	✕	○	○	○	✕	○	○	○	○	④	✕	
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの	✕	✕	✕	✕	✕	○	○	✕	○	○	○	○	④	✕	
	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの	✕	✕	✕	✕	✕	✕	✕	✕	○	○	○	✕	✕	✕	
事務所等	事務所等の床面積が150㎡以下のもの	✕	✕	✕	▲	○	○	○	✕	○	○	○	○	○	○	▲ 2階以下
	事務所等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	✕	✕	✕	▲	○	○	○	✕	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	✕	✕	✕	▲	○	○	○	✕	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	✕	✕	✕	✕	○	○	○	✕	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	✕	✕	✕	✕	✕	○	○	✕	○	○	○	○	○	○	
ホテル, 旅館		✕	✕	✕	✕	▲	○	○	✕	○	○	○	✕	✕	✕	▲ 3,000㎡以下
遊戯施設・風俗施設	ボーリング場, スケート場, 水泳場, ゴルフ練習場等	✕	✕	✕	✕	▲	○	○	✕	○	○	○	○	✕	✕	▲ 3,000㎡以下
	カラオケボックス等	✕	✕	✕	✕	✕	▲	▲	✕	○	○	○	▲	▲	✕	▲ 10,000㎡以下
	マージャン屋, ぱちんこ屋, 射的場, 馬券・車券発売所等	✕	✕	✕	✕	✕	▲	▲	✕	○	○	○	▲	✕	✕	▲ 10,000㎡以下
	劇場, 映画館, 演芸場, 観覧場, ナイトクラブ等	✕	✕	✕	✕	✕	✕	▲	✕	○	○	○	✕	✕	✕	▲ 客席200㎡以下
	キャバレー, 料理店, 個室付浴場等	✕	✕	✕	✕	✕	✕	✕	✕	✕	○	▲	✕	✕	✕	▲ 個室付浴場等は不可
公共施設・病院・学校等	幼稚園, 小学校, 中学校, 高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲	▲	▲	▲ 幼保連携型認定こども園を除く
	大学, 高等専門学校, 専修学校等	✕	✕	○	○	○	○	○	✕	○	○	○	✕	✕	✕	
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	✕	✕	
	巡査派出所, 一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	神社, 寺院, 教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	✕	
	病院	✕	✕	○	○	○	○	○	✕	○	○	○	✕	✕	✕	
	公衆浴場, 診療所, 保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲	▲ 【地区計画】診療所, 保育所等を除く
	老人ホーム, 福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	✕	✕	
	老人福祉センター, 児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	✕	▲ 600㎡以下
	自動車教習所	✕	✕	✕	✕	▲	○	○	✕	○	○	○	○	○	✕	▲ 3,000㎡以下
工場・倉庫等	単独車庫（附属車庫を除く）	✕	✕	▲	▲	▲	▲	○	✕	○	○	○	○	○	○	▲ 300㎡以下 2階以下
	建築物付属自動車車庫 ①②③については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限	①	①	②	②	③	③	○	①	○	○	○	○	○	○	① 600㎡以下 1階以下 ②3,000㎡以下 2階以下 ③2階以下
	倉庫業車庫	✕	✕	✕	✕	✕	✕	○	✕	○	○	○	○	○	○	① 2階以下かつ1,500㎡以下 ②3,000㎡以下 ◆ 農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限る
	自家用倉庫	✕	✕	✕	①	②	○	○	◆	○	○	○	○	○	○	
	畜舎（15㎡を超えるもの）	✕	✕	✕	✕	▲	○	○	✕	○	○	○	○	○	✕	▲ 3,000㎡以下
	パン屋, 米屋, 豆腐屋, 菓子屋, 洋服店, 畳屋, 建具屋, 自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下	✕	▲	▲	▲	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	○	原動機の制限あり ▲ 2階以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	✕	✕	✕	✕	①	①	①	◆	②	②	○	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ◆ 農産物を生産, 集荷, 処理及び貯蔵するものに限る
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	✕	✕	✕	✕	✕	✕	✕	✕	②	②	○	○	○	○	
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	✕	✕	✕	✕	✕	✕	✕	✕	✕	✕	○	○	○	○	
	危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	✕	✕	✕	✕	✕	✕	✕	✕	✕	✕	✕	○	○	✕	
	自動車修理工場	✕	✕	✕	✕	①	①	②	✕	③	③	○	○	○	○	原動機の制限あり 作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ③ 300㎡以下
	火薬, 石油類, ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設	✕	✕	✕	①	②	○	✕	○	○	○	○	○	○	① 1,500㎡以下 2階以下 ② 3,000㎡以下
		量が少ない施設	✕	✕	✕	✕	✕	✕	✕	○	○	○	○	○	○	
		量がやや多い施設	✕	✕	✕	✕	✕	✕	✕	✕	✕	○	○	○	○	
		量が多い施設	✕	✕	✕	✕	✕	✕	✕	✕	✕	✕	○	○	✕	