

議 案

令和6年度 第1回 常総市都市計画審議会

日 程 令和6年 5月10日（金）

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 副市長挨拶
- 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決定（坂手工業団地北東部地区）
- 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決定
(坂手工業団地北東部地区)

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北東部地区地区計画を決定する。

エ 決定する理由

坂手工業団地北東部地区は、常磐道谷和原インターチェンジ（以下「IC」）から北西に約4km、圏央道常総ICから南西に約8kmに位置し、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整備した工業団地を中心とする坂手工業団地地区地区計画の区域に隣接する地区であり、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、常磐道谷和原IC及び圏央道常総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。

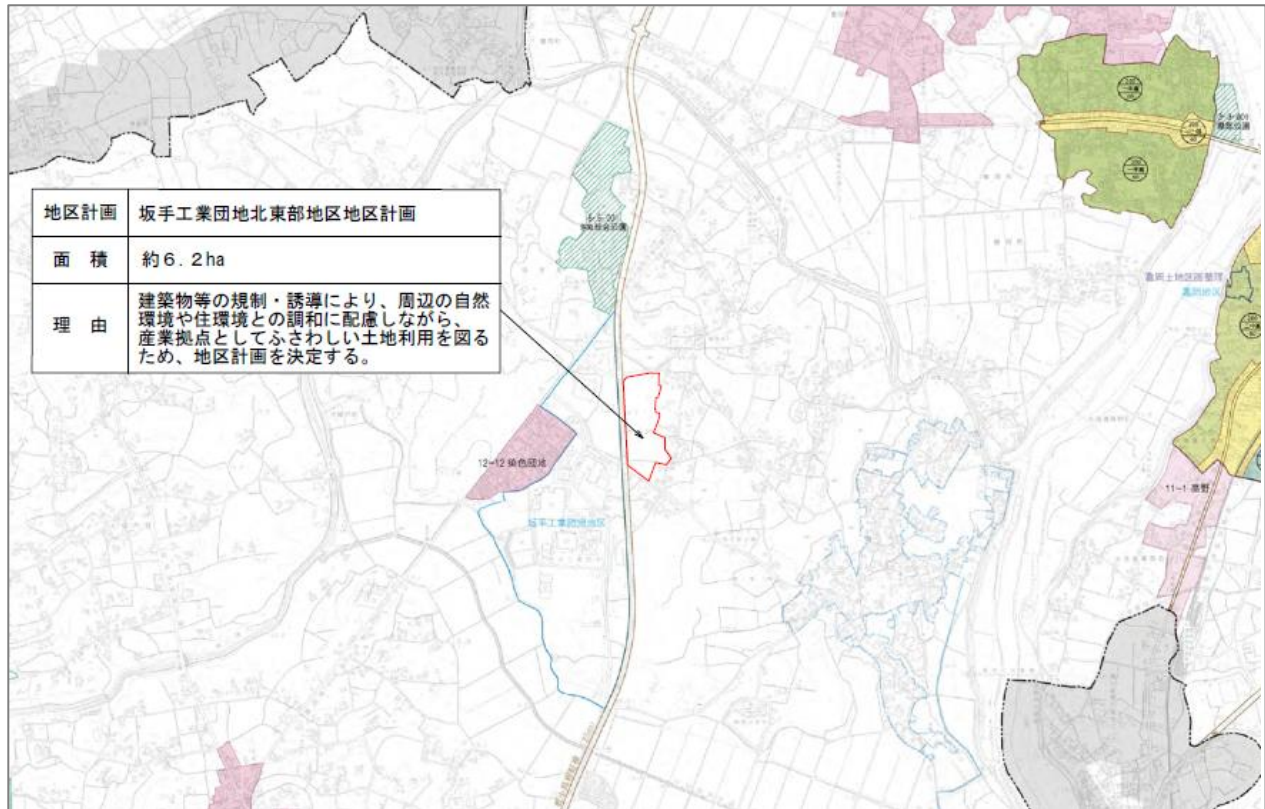
このようなことから、適切な土地利用の規制・誘導により周辺の自然環境、住環境との調和に配慮しながら、高速道路を介し首都圏や関東地方近郊などと高い物流ネットワークが構築されてきているという立地特性を活かした産業拠点の形成を図るため、地区計画を定めるものである。

令和6年5月10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 今回決定する都市計画の概要

水海道都市計画区域における坂手工業団地に隣接する都市計画道路鹿小路細野線を挟んだ北東側「坂手工業団地北東部地区」約6.2ha（ヘクタール）の区域において、「地区計画の決定」を行います。

図－都市計画を決定する区域



※地区計画とは？

⇒地区計画は、それぞれの地区の特性に応じて、良好な都市環境の形成を図るために必要な事柄を市町村が定める「地区計画レベルの都市計画」です。地区計画は、地区の目標、将来像を示す「地区計画の方針」と生活道路の配置、建築物の建て方のルールなどを具体的に定める「地区整備計画」からなり、住民などの意見を反映して、街並みなどその地区独自のまちづくりのルールをきめ細かく定めるものです。

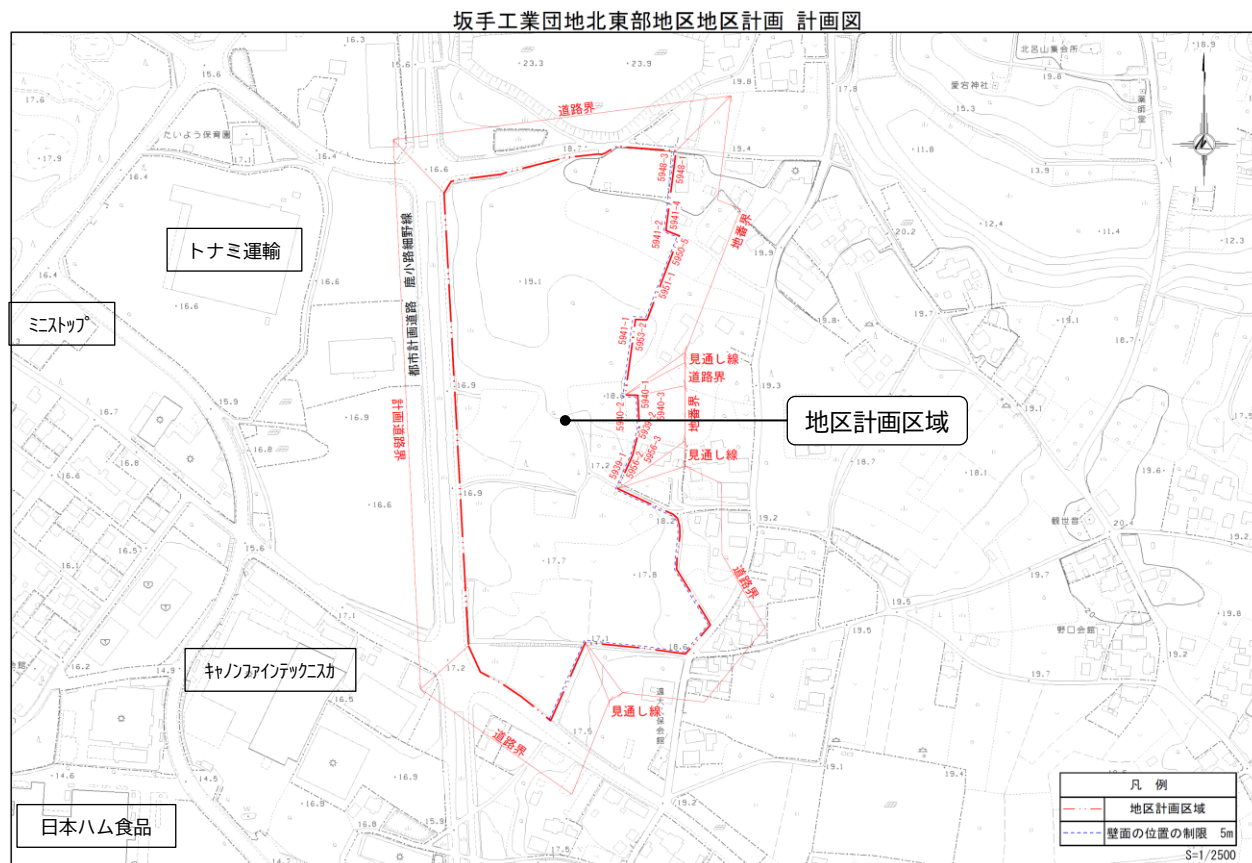
表－地区計画の状況

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
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
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
内守谷工業団地北部地区	産業系	22.0	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
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
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
合 計		355.4		

Ⅱ 定める都市計画の内容

1. 地区計画の決定

(1) 地区計画を決定する区域



(2) 地区計画を定める理由

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、地区計画を決定します。

坂手工業団地北東部地区は、常磐道谷和原 I C から北西に約 4 km、圏央道常総 I C から南西に約 8 km に位置し、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整備した工業団地を中心とする坂手工業団地地区地区計画の区域に隣接する地区である。

北東部地区周辺では、都市計画道路鹿小路細野線の整備により、常磐道谷和原 I C 及び圏央道常総 I C 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の土地利用のニーズが高まっており、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、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た産業拠点の形成を図るため、本地区計画を定めるものである。

2. 地区計画決定の経緯

年 月 日	事 項	備 考
令和 5 年 9 月 2 0 日	都市計画の提案	都市計画法第 21 条の 2 に基づく都市計画の提案
令和 5 年 1 0 月 1 0 日	都市計画提案検討委員会	
令和 5 年 1 0 月 2 5 日	地元説明会	坂手公民館
令和 5 年 1 0 月 3 1 日	都市計画決定の 必要ありと判断	常総市都市計画の提案に関する要綱に基づく計画提案者への通知
令和 5 年 1 1 月	原案の作成	
令和 5 年 1 1 月 2 7 日 ～ 1 2 月 1 1 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 1 月 1 7 日	事前協議	
令和 6 年 2 月 1 日～ 2 月 1 5 日	案の公告・縦覧	縦覧者 3 名 意見書提出なし
令和 6 年 5 月 1 0 日	都市計画審議会	
令和 6 年 5 月下旬予定	知事協議	
令和 6 年 6 月予定	決定告示	

3. 地区計画の内容

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. 2 h a
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が従業員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はさくはこの限りではない。
		建築物の高さの最高限度	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。 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。
--	-------	--

■ 建築物の用途制限一覧

■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	地 域 第一種中高層住居専用	地 域 第二種中高層住居専用	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		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×		
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	②	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	②		
	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 ■ 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もののみ可	
	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のみ。	
	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	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	■	■ 地区内に存する事業所が従業員のために建築する保育所その他これに類するもののみ可	
	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。 ■ 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もののみ可	
	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。 ■ 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もののみ可	
	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		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	×		
卸売市場, 火葬場, と畜場, 汚物処理場, ごみ焼却場等		都市計画区域内においては都市計画決定が必要													×		