

水海道都市計画 地区計画の決定
【坂手工業団地東部地区地区計画】

計 画 書

(常総市決定)

令和7年度
常 総 市

水海道都市計画地区計画の決定（常総市決定）

都市計画坂手工業団地東部地区地区計画を次のように決定する。

名 称	坂手工業団地東部地区地区計画
位 置	常総市坂手町字房山, 字龍ヶ崎, 字保田敷房及び字釣崎の各一部
面 積	約 33.7ha
地区計画の目標	<p>本地区は、常総市の南西部に位置し、常磐自動車道谷和原 I Cから約 4 km, 首都圏中央連絡自動車道常総 I Cから約 8 km 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（鬼怒川ふれあい道路）に面することから、常総市都市計画マスターplan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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p>本地区は、常総市都市計画マスターplanにおいて、市の産業拠点として位置づけられていることから、常磐自動車道谷和原 I C、首都圏中央連絡自動車道常総 I C及び都市計画道路鹿小路細野線の広域交通ネットワークを活かし、産業系の土地利用を図ることとし、次のように地区を区分する。</p> <p>〔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。</p> <p>〔福利厚生施設地区〕 産業地区において産業系土地利用を誘導するにあたり、地区内の従業員の利便を図るため、また、地区周辺の良好な住環境、地域の振興等に配慮し周辺住民の利便を図るため、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。</p> <p>また、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（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。）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。</p>
地区施設の整備の方針	産業拠点として適切な交通処理を図る必要があることから、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とともに、周辺環境と調和を図ることを重視し、緑地を整備する。また、降雨時の浸水被害の発生または拡大を防止するため、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に、地区の環境を阻害する建築物等の用途の制限を行うとともに、周辺環境との調和を図ることから、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の特性に合わせて定める。

地区施設の配置及び規模	道路	種類	名称	幅員	延長又は面積
		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	
	緑地	区画道路5号	6.0 m	約155 m	
		緑地1号		0.7 ha	
地区整備計画	区分地区の	緑地2号		0.3 ha	
		雨水貯留浸透施設		0.7 ha	
	地区の	名称	産業地区	福利厚生施設地区	
		面積	約32.5 ha	約1.2 ha	
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限		<p>次に掲げる建築物等は建築又は設置してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 建築基準法別表第二(を)項に該当する建築物 (2) 住宅 (3) 共同住宅、寄宿舎又は下宿 (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1,500m²を超えるもの (5) 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 (6) カラオケボックスその他これに類するもの (7) 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 (8) 幼保連携型認定こども園 (9) 図書館、博物館その他これらに類するもの (10) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (11) 集会場その他これに類するもの (12) 公衆浴場 (13) 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの (14) 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 (15) 保育所その他これに類するもの (ただし、地区内に存する事業所の従業員等のために建築するもの) 	
				<p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 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1,500m²以内のもの (2) 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 (3) 前各号に掲げる建築物に附属するもの 	

		<p>を除く)</p> <p>(16) 診療所</p> <p>(17) 自動車教習所</p> <p>(18) 農業、林業若しくは漁業の用に供する都市計画法施行令第20条に定めるもの</p> <p>(19) 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処理施設及び産業廃棄物処理施設(積替保管施設を含む))</p>	
	建築物の 敷地面積 の最低限度	10,000 m ²	1,000 m ²
	壁面の位置の 制限	<p>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。ただし、床面積が10m²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この限りでない。</p> <p>(1) 計画図表示の1号壁面線: 20.0m (2) 計画図表示の2号壁面線: 10.0m 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。</p>	建築物の壁、若しくはこれに代わる柱又は高さ2mを超える門から、道路境界線及び敷地境界線までの距離は2m以上とする。
	建築物等の 高さの 最高限度	<p>原則、10mとする。</p> <p>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(建築基準法別表第四第二項(は)(に)欄(二)の号)を満たす場合(本地区計画区域内に生じる日影については、当該日影規制を満たすものとみなす。)に限り、高さの最高限度を定めないこととする。</p>	10 m
土地の 利用に 関する 事項	雨水貯留 浸透施設の 敷地内貯留量	敷地内の雨水貯留浸透施設については、「開発行為の技術基準(茨城県昭和50年5月1日施行)」に基づき、各敷地における雨水排水流域ごとの面積に応じた貯留量を満たす施設を設置し、各管理者においてその機能を適切に維持するものとする。	
	適用の除外	「建築物等に関する事項」について、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、用途及び建築物の利用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。	

「区域、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

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、首都圏や関東地方近郊などと高い広域交通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。