

■都市計画の素案

都市計画の素案
①計画書

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	常総市坂手町字房山、字龍ヶ崎、字保田敷房及び字鉢崎の各一部
面 積	約 33.5ha
筆 数	409 筆
土地所有者等の総数	103 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	(仮称) 坂手工業団地東部地区について、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（常総市決定）素案

都市計画の素案
①計画書

水海道都市計画 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、保田敷房、鋸崎及び竜ヶ崎の各一部の区域
面 積	約 33.5 ha
区域の整備、開発及び保全に関する方針	地区計画の目標 本地区は、本市の南西部に位置し、常磐自動車道谷和原 IC から約 6.3 km、圏央道常総 IC から約 8 km の距離にあり、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し、本市の重要な産業拠点として位置付けられており、地域経済牽引事業を重点的に促進させることが適当であるため重点促進区域に設定することとしている。 また、本地区については、常磐自動車道谷和原 IC、圏央道常総 IC 及び都市計画道路鹿小路細野線による交通の利便性を活かした良質な物流施設の立地を適切に誘導するとともに、市民の生活環境及び自然的環境が共存する拠点としての形成を図ることを目標とする。
	土地利用の方針 常磐自動車道谷和原 IC、圏央道常総 IC 及び都市計画道路鹿小路細野線の広域交通網への利便性を活かし、SDGs を視野に入れた物流業務施設を誘導するとともに整備することにより、生活環境と自然的環境が共存し調和する土地利用の形成を図る。
	地区施設の整備の方針 物流施設として、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。また、周辺環境との調和を図ることを重視し、公園及び緑地を整備するとともに、地区内外における雨水対策として、雨水調整池を整備し地区施設として指定する。
	建築物等の整備の方針 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、生活環境の共存と調和を図ることから、建築物等の用地の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、建築物等の高さの最高限度及び壁面の位置の制限を行う。

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	1 4 . 5 m	約 4 2 0 m
			区画道路 2 号	1 2 . 5 m	約 5 0 0 m
			区画道路 3 号	9 . 0 m	約 5 1 0 m
			区画道路 4 号	6 . 0 m	約 4 6 0 m
			区画道路 5 号	6 . 0 m (3.0m~4.0m)	約 1 4 0 m
			区画道路 6 号	8 . 5 m (5.5m~10.5m)	約 3 0 0 m
			区画道路 7 号	9 m (0.6m~4.0m)	約 4 2 0 m
		公 園	名 称	面 積	
			公園 1 号	0 . 7 h a	
		公共空地	公園 2 号	0 . 3 h a	
			名 称	幅 員	
			歩 道	4 . 0 m	約 2 2 0 m
			管理用通路	9 . 0 m (2.0m~2.5m)	約 1 5 0 m
			面 積		
			防災調整池	1 . 7 h a	
	地区の区分	区分の名称	物流施設地区		
		区分の面積	約 3 2 . 5 h a		
建築物等に関する事項		建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物以外は、建築してはならない。		
			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 . 危険物の貯蔵に供する倉庫		
			3 . 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 , 5 0 0 m ² 以内のもの		
			4 . 保育所 5 . 前各号の建築物に附属するもの		
		容積率の最高限度	2 0 0 %		
		建蔽率の最高限度	6 0 %		
		建築物の敷地面積の最低限度	1 0 , 0 0 0 m ²		

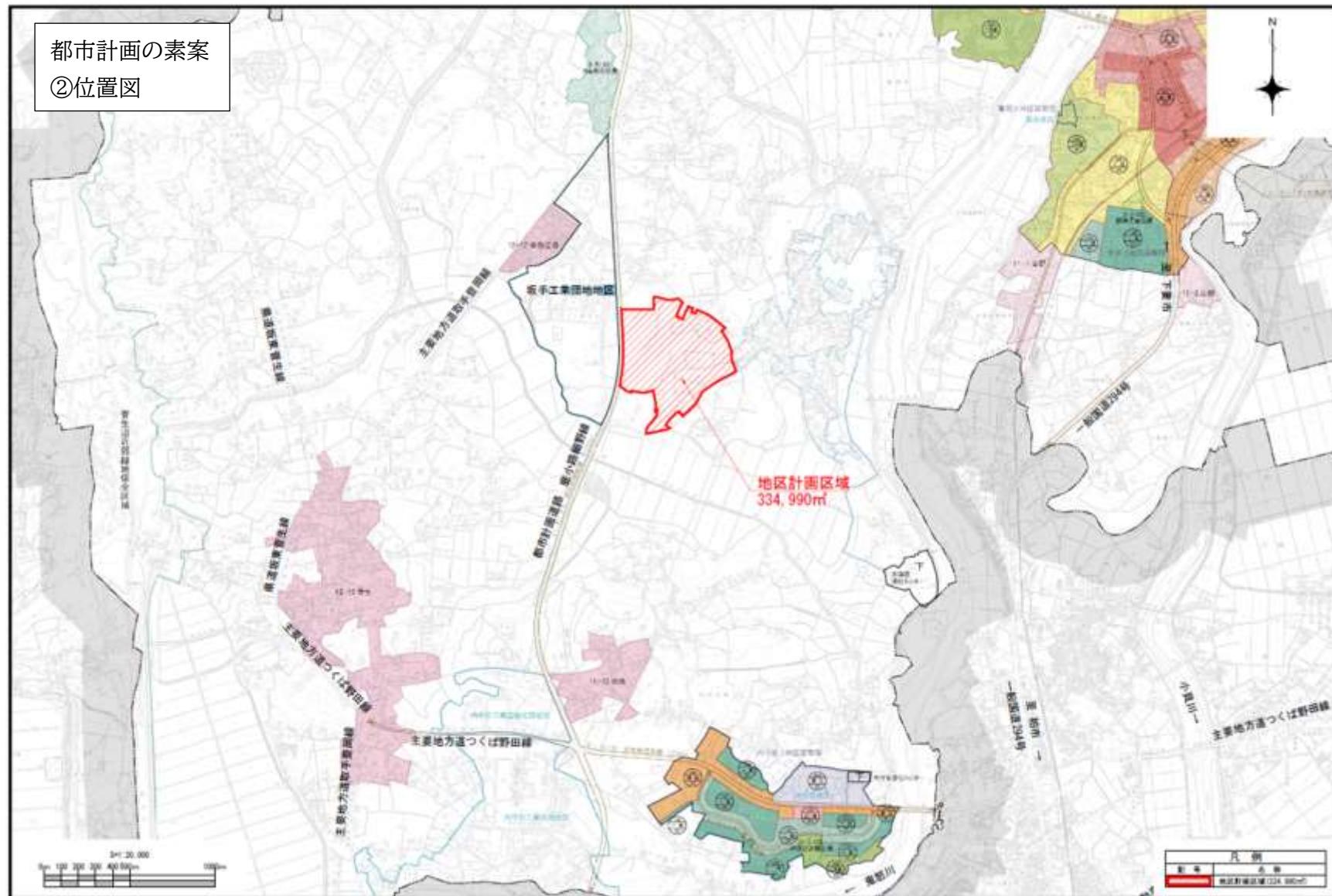
	建築物等の高さの最高限度	原則、10mとする。 ただし、第一種又は第二種中高層住居専用地域の日影規制（建築基準法別表第四第二項（は）（に）欄（二）の号）を満たす場合（本地区計画区域内に生じる日影については、当該日影規定を満たすものとみなす。）に限り、高さの最高限度は定めることとする。
	壁面の位置の制限	[敷地境界からの距離の制限] 周辺環境の保全を考慮し敷地周辺に緑地帯を確保するため、建築物の壁、若しくはこれに代わる柱又は高さ2mを超える門は、当該敷地の規模に応じ、次に表示する壁面線を越えて建築してはならない。 また、後退部分については、地区の良好な環境の創出を図るため、中低木による緑化を推進するものとする。

「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。」

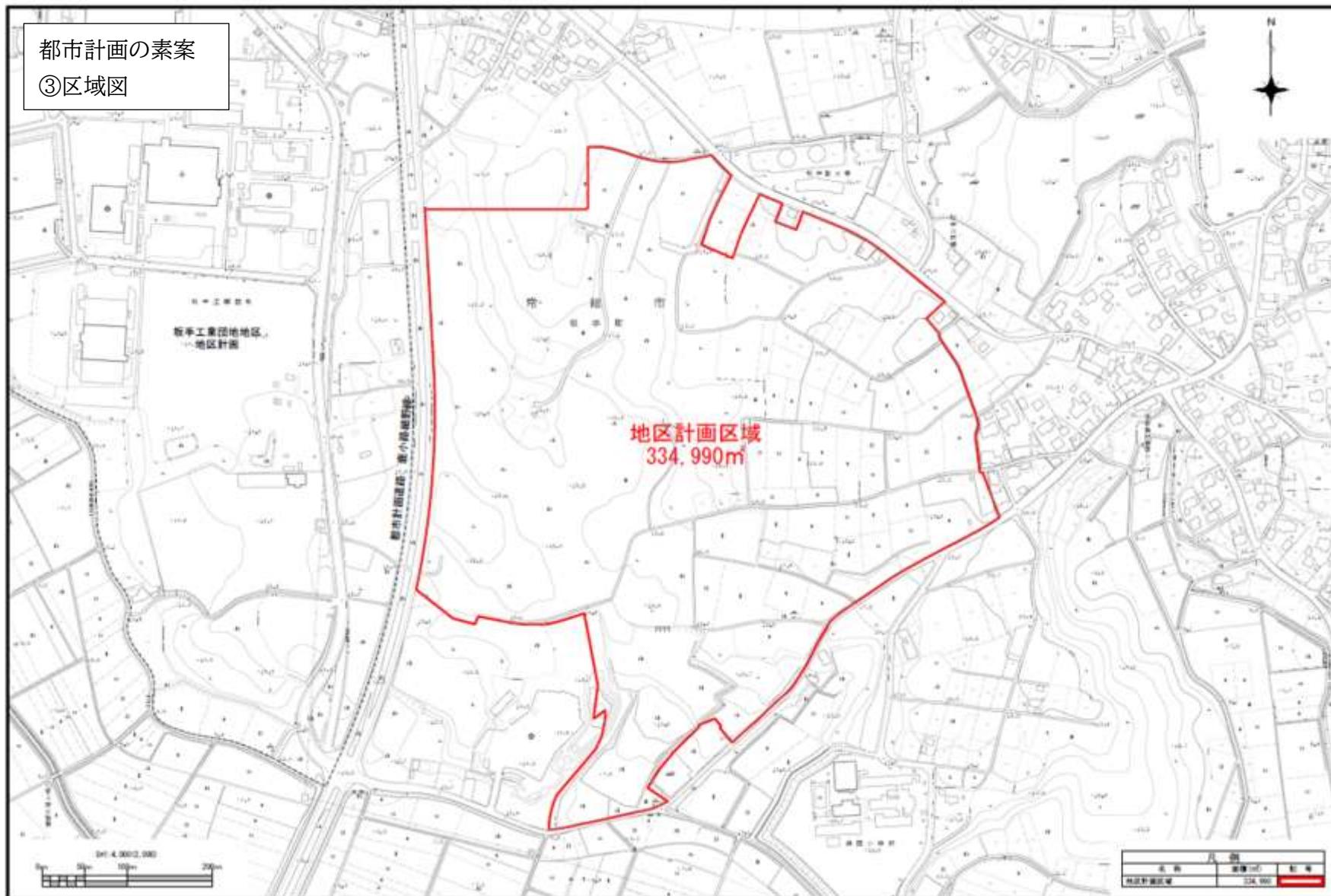
地区整備計画	地区の区分	区分の名称	地域貢献施設地区
		区分の面積	約1.0ha
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物以外は、建築してはならない。 1. 店舗、飲食店その他これらに類する建築基準法施行令第130条の5の3で定めるもので、その用途に供する部分の床面積の合計が500m ² 以内のもの 2. 前号の建築物に附属するもの	
		容積率の最高限度	200%
	建蔽率の最高限度		60%
	建築物の敷地面積の最低限度		1,000m ²
	建築物等の高さの最高限度		10m
	壁面の位置の制限	[敷地境界からの距離の制限] 周辺環境の保全を考慮し敷地周辺に緑地帯を確保するため、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、次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。	

「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。」

坂手工業団地東部地区地区計画 位置図



坂手工業団地東部地区地区計画 区域図



坂手工業団地東部地区地区計画 計画図

