



常総市告示第20号

都市計画法（昭和43年法律第100号）第21条第2項において準用する第19条第1項の規定により都市計画を変更したので、同法第21条第2項において準用する同法第20条第1項の規定により次のとおり告示し、同条第2項の規定により当該都市計画の図書を公衆の縦覧に供する。

平成31年3月26日

常総市長 神達 岳 志



1 都市計画の種類

水海道都市計画花島工業団地地区地区計画

2 都市計画を変更した土地の区域

常総市花島町字天王東，字高野前，字上花島の一部及び字天王原の一部並びに大輪町字築地の一部

3 縦覧場所

常総市都市建設部都市計画課

水海道都市計画地区計画の変更（常総市決定）

都市計画花島工業団地地区地区計画を次のように変更する。

名 称		花島工業団地地区地区計画				
位 置		常総市花島町字天王東，字高野前の全部 常総市花島町字上花島，字天王原の各一部 常総市大輪町字築地の一部				
面 積		約 8.5ha				
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は，常総市中部に位置し，近接する大生郷工業団地等とともに，常総市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。</p> <p>本地区は，市街化調整区域であり，平成 11 年に開発許可を受け整備され，主に生産施設等が立地しているが，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。</p> <p>また，本地区については，首都圏中央連絡自動車道常総 I C の供用を契機とした産業系土地利用の需要の高まりも期待されることから，産業用地としての土地利用を明確化することが必要となっている。</p> <p>このような動向を踏まえ，既存企業の操業環境の向上と，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。</p>				
	土地利用の方針	開発行為により整備された工業団地としての機能を維持するため，既存の建物用途を考慮しながら，生産施設，運輸・倉庫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，既存の道路を基本に区画道路を指定する。また，良好な環境の創出を考慮し，既存の公園及び緑地を指定する。				
	建築物の整備の方針	「工業地域」の建築物の用途制限を基本としつつ，生産施設，運輸・倉庫施設の用に供する建築物の誘導を図るため，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に配慮した用途を規制し，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。				
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	備 考
			区画道路 1 号	9m	約 200m	市道 2459 号線
			区画道路 2 号	9m	約 170m	市道 2450 号線
			区画道路 3 号	9m	約 290m	市道 4002 号線
			区画道路 4 号	7m	約 90m	市道 4003 号線
			区画道路 5 号	7 m	約 120m	市道 2465 号線
	公 園	名 称		面 積	備 考	
		公園		約 0.7ha	花島工業団地公園	
緑 地	緑地		約 2.0ha	調整池		

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>流通・運輸、生産施設等を中心に、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。</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 建築基準法別表第2(る)項に該当する建築物 <input type="checkbox"/> 建築基準法別表第2(を)項に該当する建築物 <input type="checkbox"/> 住宅（兼用住宅及び長屋を含む） <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 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） <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> カラオケボックスその他これに類するもの <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 図書館、博物館その他これらに類するもの <input type="checkbox"/> 神社、寺院、教会その他これらに類するもの <input type="checkbox"/> 公衆浴場 <input type="checkbox"/> 診療所 <input type="checkbox"/> 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 自動車教習所 <input type="checkbox"/> 畜舎 <input type="checkbox"/> 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%
		建築物の建蔽率の最高限度	60%
		壁面の位置の制限	<p>[敷地境界からの距離の制限]</p> <p>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。</p> <p>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> <p>■ 敷地境界からの後退距離</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 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
		建築物等の高さの最高限度	<p>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、15m以下とする。</p>

「区域及び地区施設の配置は計画図表示のとおり」

理由：建築基準法別表の改正に伴い、条項との整合を図るため、本案のとおり地区計画を変更する。

計画書新旧対照表

変更箇所：赤字

水海道都市計画地区計画の変更（常総市決定）

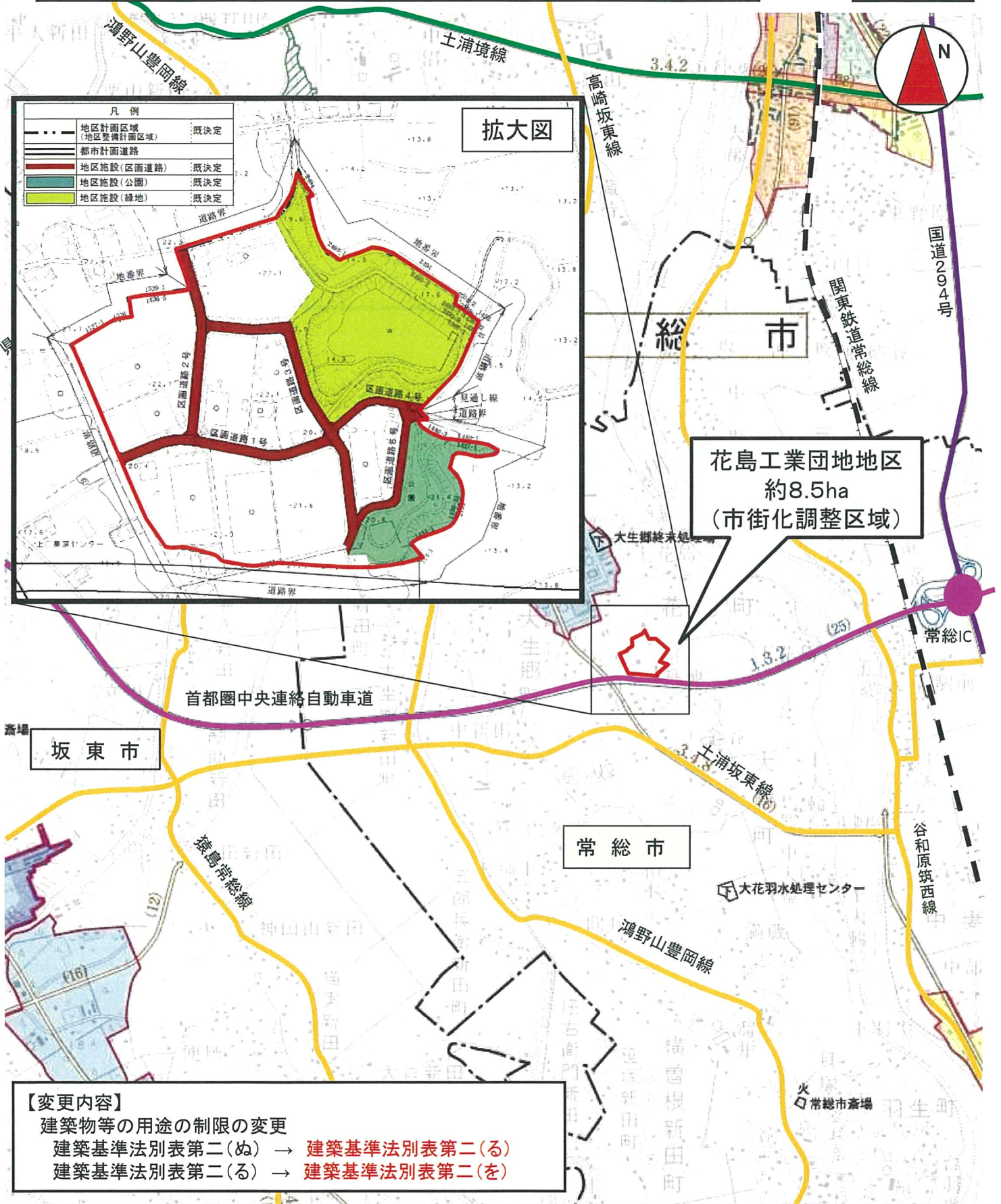
都市計画花島工業団地地区地区計画を次のように変更する。

		新				旧				
名称		花島工業団地地区地区計画				花島工業団地地区地区計画				
位置		常総市花島町字天王東， 字 高野前の全部 常総市花島町字上花島， 字 天王原の各一部 常総市大輪町字築地の一部				常総市花島町字天王東，高野前の全部 常総市花島町字上花島，天王原の各一部 常総市大輪町字築地の一部				
面積		約 8.5ha				約 8.5ha				
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は、常総市中部に位置し、近接する大生郷工業団地等とともに、常総市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。</p> <p>本地区は、市街化調整区域であり、平成 11 年に開発許可を受け整備され、主に生産施設等が立地しているが、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。</p> <p>また、本地区については、首都圏中央連絡自動車道常総 IC の供用を契機とした産業系土地利用の需要の高まりも期待されることから、産業用地としての土地利用を明確化することが必要となっている。</p> <p>このような動向を踏まえ、既存企業の操業環境の向上と、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。</p>				<p>本地区は、常総市中部に位置し、近接する大生郷工業団地等とともに、常総市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。</p> <p>本地区は、市街化調整区域であり、平成 11 年に開発許可を受け整備され、主に生産施設等が立地しているが、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。</p> <p>また、本地区については、首都圏中央連絡自動車道常総 IC の供用を契機とした産業系土地利用の需要の高まりも期待されることから、産業用地としての土地利用を明確化することが必要となっている。</p> <p>このような動向を踏まえ、既存企業の操業環境の向上と、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。</p>				
	土地利用の方針	開発行為により整備された工業団地としての機能を維持するため、既存の建物用途を考慮しながら、生産施設、運輸・倉庫施設等の土地利用を誘導する。				開発行為により整備された工業団地としての機能を維持するため、既存の建物用途を考慮しながら、生産施設、運輸・倉庫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、既存の道路を基本に区画道路を指定する。また、良好な環境の創出を考慮し、既存の公園及び緑地を指定する。				産業系市街地として適切な交通処理を図るため、既存の道路を基本に区画道路を指定する。また、良好な環境の創出を考慮し、既存の公園及び緑地を指定する。				
	建築物の整備の方針	「工業地域」の建築物の用途制限を基本としつつ、生産施設、運輸・倉庫施設の用に供する建築物の誘導を図るため、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に配慮した用途を規制し、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。				「工業地域」の建築物の用途制限を基本としつつ、生産施設、運輸・倉庫施設の用に供する建築物の誘導を図るため、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に配慮した用途を規制し、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。				
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	備考	名称	幅員	延長	備考
			区画道路 1 号	9m	約 200m	市道 2459 号線	区画道路 1 号	9m	約 200m	市道 2459 号線
			区画道路 2 号	9m	約 170m	市道 2450 号線	区画道路 2 号	9m	約 170m	市道 2450 号線
			区画道路 3 号	9m	約 290m	市道 4002 号線	区画道路 3 号	9m	約 290m	市道 4002 号線
			区画道路 4 号	7m	約 90m	市道 4003 号線	区画道路 4 号	7m	約 90m	市道 4003 号線
			区画道路 5 号	7m	約 120m	市道 2465 号線	区画道路 5 号	7m	約 120m	市道 2465 号線
	公園	名称	面積	備考	名称	面積	備考			
		公園	約 0.7ha	花島工業団地公園	公園	約 0.7ha	花島工業団地公園			
緑地	緑地	約 2.0ha	調整池	緑地	約 2.0ha	調整池				

<p>建築物等の用途の制限</p>	<p>流通・運輸、生産施設等を中心に、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。</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 建築基準法別表第2(る)項に該当する建築物 <input type="checkbox"/> 建築基準法別表第2(を)項に該当する建築物 <input type="checkbox"/> 住宅(兼用住宅及び長屋を含む) <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 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) <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> カラオケボックスその他これに類するもの <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 図書館、博物館その他これらに類するもの <input type="checkbox"/> 神社、寺院、教会その他これらに類するもの <input type="checkbox"/> 公衆浴場 <input type="checkbox"/> 診療所 <input type="checkbox"/> 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 自動車教習所 <input type="checkbox"/> 畜舎 <input type="checkbox"/> 店舗、飲食店、展示場、遊技場その他これらに類するもの 	<p>流通・運輸、生産施設等を中心に、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。</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 建築基準法別表第2(ぬ)項に該当する建築物 <input type="checkbox"/> 建築基準法別表第2(る)項に該当する建築物 <input type="checkbox"/> 住宅(兼用住宅及び長屋を含む) <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 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) <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> カラオケボックス等 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 図書館等 <input type="checkbox"/> 神社、寺院、教会等 <input type="checkbox"/> 公衆浴場 <input type="checkbox"/> 診療所 <input type="checkbox"/> 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 自動車教習所 <input type="checkbox"/> 畜舎 <input type="checkbox"/> 店舗等
<p>建築物の容積率の最高限度</p>	<p>200%</p>	<p>200%</p>
<p>建築物の建蔽率の最高限度</p>	<p>60%</p>	<p>60%</p>
<p>壁面の位置の制限</p>	<p>[敷地境界からの距離の制限]</p> <p>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。</p> <p>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> <p>■敷地境界からの後退距離</p> <ul style="list-style-type: none"> ○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 	<p>[敷地境界からの距離の制限]</p> <p>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。</p> <p>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> <p>■敷地境界からの後退距離</p> <ul style="list-style-type: none"> ○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
<p>建築物等の高さの最高限度</p>	<p>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、15m以下とする。</p>	<p>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、15m以下とする。</p>

水海道都市計画 地区計画の変更【常総市決定】

概要図



【変更内容】

建築物等の用途の制限の変更

建築基準法別表第二(ぬ) → **建築基準法別表第二(る)**

建築基準法別表第二(る) → **建築基準法別表第二(を)**

【変更理由】

建築物等の用途の制限において、規定の一部を建築基準法別表第二より引用しているが、田園住居地域の新設に伴い、条項が変更になり、条項との整合を図るため所要の変更を行う。