



常総市告示第21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項の規定により水海道都市計画用途地域を変更したので、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
水海道都市計画坂手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
常総市坂手町字房太郎，字籠沼の一部，字貝置の一部，字馬頭の一部，字山神戸の一部，字保田敷房の一部，字釧崎の一部及び字小谷沼の一部
- 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）

都市計画坂手工業団地地区地区計画を次のように変更する。

	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 常総市坂手町字籠沼，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
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、常総市南西部に位置し、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に面しており、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。</p> <p>また、本地区については、常磐自動車道谷和原 I C 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。</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、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。</p>
	土地利用の方針	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>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。</p>
	建築物の整備の方針	<p>「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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

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	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"/> 老人ホーム，身体障害者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			<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であり，床面積 500 m ² を超えるもの				

地区整備計画	建築物等に関する事項	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 ○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 		
		建築物等の高さの最高限度	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	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>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。</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）

都市計画坂手工業団地地区地区計画を次のように変更する。

		新案	旧案
名称		坂手工業団地地区地区計画	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 常総市坂手町字籠沼，字貝置，字馬頭，字山神戸，字保田敷房，字釘崎，字小谷沼の各一部	常総市坂手町字房太郎の全部 常総市坂手町字籠沼，字貝置，字馬頭，字山神戸，字保田敷房，字釘崎，字小谷沼の各一部
面積		約 56.9ha	約 56.9ha
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、常総市南西部に位置し、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に面しており、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。</p> <p>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。</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、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。</p>	<p>本地区は、常総市南西部に位置し、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に面しており、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。</p> <p>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。</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、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。</p>
	土地利用の方針	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>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。</p>	<p>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。</p>
	建築物の整備の方針	<p>「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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>「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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

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	15m	約200m		区画道路1号	15m	約200m	
	区画道路2号	12m	約1,490m		区画道路2号	12m	約1,490m		
	区画道路3号	11m	約180m		区画道路3号	11m	約180m		
	区画道路4号	9m	約290m		区画道路4号	9m	約290m		
	区画道路5号	6m	約350m		区画道路5号	6m	約350m		
	区画道路6号	6m	約130m		区画道路6号	6m	約130m		
公園	名称		面積		名称		面積		
	公園1号		約0.1ha		公園1号		約0.1ha		
緑地	緑地1号		約0.1ha		緑地1号		約0.1ha		
	緑地2号		約2.4ha		緑地2号		約2.4ha		
	緑地3号		約0.4ha		緑地3号		約0.4ha		
地区の区分	名称	産業地区		複合地区		産業地区		複合地区	
	面積	約31.2ha		約25.7ha		約31.2ha		約25.7ha	
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				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、ばちんこ屋、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"/> 老人ホーム、身体障害者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 				<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、ばちんこ屋、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"/> 老人ホーム、身体障害者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		<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であり、床面積500㎡を超えるもの		<input type="checkbox"/> 店舗等		<input type="checkbox"/> 店舗の床面積500㎡を超えるもの	

地区整備計画 建築物等に関する事項	建築物の容積率の最高限度	200%	200%		
	建築物の建蔽率の最高限度	60%	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。 ■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	[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。 ■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		
	建築物等の高さの最高限度	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。	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。			

「区域及び地区施設の配置は計画図表示のとおり」

