

筑西市告示第141号

下館・結城都市計画地区計画の変更及び図書の縦覧について

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同法第19条第1項の規定に基づき、下館・結城都市計画地区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。

令和7年6月20日

筑西市長 設 楽 詠美子



1 都市計画の種類及び名称

- (1) 種類 下館・結城都市計画地区計画
- (2) 名称 下館総合卸センター地区計画

2 都市計画を変更する土地の区域

- (1) 筑西市横塚字町北の一部の区域
- (2) 筑西市蓮沼字西原の一部の区域
- (3) 筑西市向川澄字村東の一部の区域

3 縦覧場所

筑西市丙360番地 筑西市役所本庁舎3階 都市整備部都市計画課

令和 7 年度

下館・結城都市計画
下館総合卸センター地区計画の変更
都市計画変更図書

筑 西 市

下館・結城都市計画地区計画の変更（筑西市決定）

都市計画下館綜合卸センター地区計画を次のように変更する。

名 称		下館綜合卸センター地区計画
位 置		筑西市横塚 字町北の一部の区域 筑西市蓮沼 字西原の一部の区域 筑西市向川澄 字村東の一部の区域
面 積		約 9. 3 h a
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	本地区は、昭和 3 9 年 3 月に設立された協同組合下館綜合卸センターが道路等の都市基盤整備を行い、昭和 4 3 年に卸売業の高度化を目的として整備された卸団地である。 本地区は、市街化調整区域でありながら、卸業・倉庫業を中心とする卸団地として発展してきたが、近年の卸売業を取り巻く流通環境の変化する中、参加企業の廃業や地区外移転に伴う空地や空事務所が増えており、都市の活力が低下している。また、現在整備中の筑西幹線道路等が開通した後は、都市基盤が整備され、交通の要所である本地区の開発需要が高まることが予測されるため、現状のまま放置しておく、本地区に適さない建物が立地するなど、無秩序な開発が行われる恐れがあることが課題となっている。 このため、良好な環境を有する都市を形成するためには、早期に本地区の特性に相応しい都市計画上の規制を設けて、適切な土地利用の誘導を図っていく必要がある。 本地区計画は、幹線道路沿道の立地環境や整備された都市基盤を活かして、流通・業務機能を中心とした多様な機能を導入し、本地区の維持活性化や適切な土地利用の誘導を図ることを目標とする。
	土地利用の方針	卸売業の維持活性化を図るため、本地区が有する恵まれた交通条件を活かし、周辺の幹線道路や団地内の施設配置等を考慮しながら、卸売業等を中心とする流通・沿道施設系の適切な土地利用の誘導を図る。 また、各敷地の配置及び規模については、卸売業用地等としての効率性や利用者の利便性等を考慮して計画する。さらに敷地の利用については良好な景観・環境創出の促進に配慮する。
	地区施設の整備の方針	既存施設の活用を基本として、卸売業等の事業活動を考慮した敷地設定や交通処理を考慮し、必要な施設を地区施設として位置づける。
	建築物等の整備の方針	卸売業等を中心とする流通業務系市街地の形成を図るため、建築物の整備方針を次のように定める。 ①卸売施設等の既存建築物の円滑な維持及び更新ができるように、現在の利用状況を考慮して「用途の制限」「建蔽率の最高限度」「容積率の最高限度」「敷地面積の最低限度」「高さの最高限度」等を定める。 ②本地区に相応しい適切な店舗・飲食店の立地を可能とするために「用途の制限」「建蔽率の最高限度」「容積率の最高限度」「敷地面積の最低限度」「高さの最高限度」等を定める。 ③周辺景観と調和のとれた建築物の誘導を図るため、土地利用に合わせて「高さの最高限度」、「建築物の壁面の位置」等の必要な事項を定める。

地区整備計画	地区の区域面積		約 9.3 ha			
	地区施設の 配置及び規模	種 類	名 称	幅 員	延 長	備 考
		道 路	幹線道路 1 号	約 15 m	約 220 m	市道協 1280 号線
			幹線道路 2 号	約 15 m	約 200 m	市道協 3143 号線
			区画道路 1 号	約 6～8 m	約 170 m	市道協 1279 号線
			区画道路 2 号	約 6～8 m	約 260 m	市道協 3142 号線
	建築物等に関する事項	名 称	流通・沿道施設ゾーン			
		面 積	約 9.3 ha			
		建築物等の用途 の制限	建築することができる建築物は、次に掲げるものとする。 (1) 事務所その他これらに類する用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が 1,500 m ² 以下のもの (2) 建築基準法別表第 2 (ハ) 項第 5 号に掲げる店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が 3,000 m ² 以下のもの (3) 倉庫 (4) 自動車車庫 (5) 工場(建築基準法別表第 2 (ロ) 項第 1 号に掲げる以外のもの) (6) 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物(建築基準法別表第 2 (ロ) 項第 2 号に掲げる以外のもの)			
		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%			
		建築物等の敷地面積 の最低限度	500 m ²			
		壁面の位置の制限	道路境界線及び隣地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は 1 m 以上とする。			
		建築物等の高さ の最高限度	原則 10 m 以下とする。 ただし、施設の性質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、市長が認めるものについては、15 m 以下とする。			

適用の除外	1. 下館綜合卸センター地区計画の都市計画決定の告示の際、当該地区整備計画を定めた区域内に現に存する建築物が、当該地区整備計画の制限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. 当該地区計画の都市計画決定の告示の際、当該地区整備計画の制限に適合しない現に存する建築物で、次に該当する増築等を行う場合で、周辺環境に対する影響が著しく少ないと市長が認めるものについては、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の増築又は改築 当該建築物の敷地内において、増築後又は改築後の床面積の合計が、当該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倍を超えない範囲で行う当該建築物に係る増築又は改築。 (2) 建築物等の壁面の位置の制限に適合しない建築物の増築、修繕又は模様替 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当該建築物に係る増築、修繕又は模様替。 (3) 建築物等の高さの最高限度に適合しない建築物の増築、修繕又は模様替 当該建築物の敷地内において、当該地区計画の都市計画決定の告示の際における高さを超えない範囲内で行う当該建築物に係る増築、修繕又は模様替。
-------	--

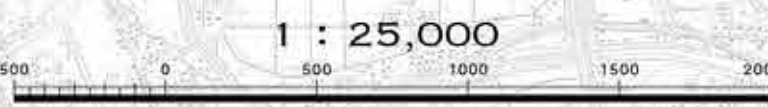
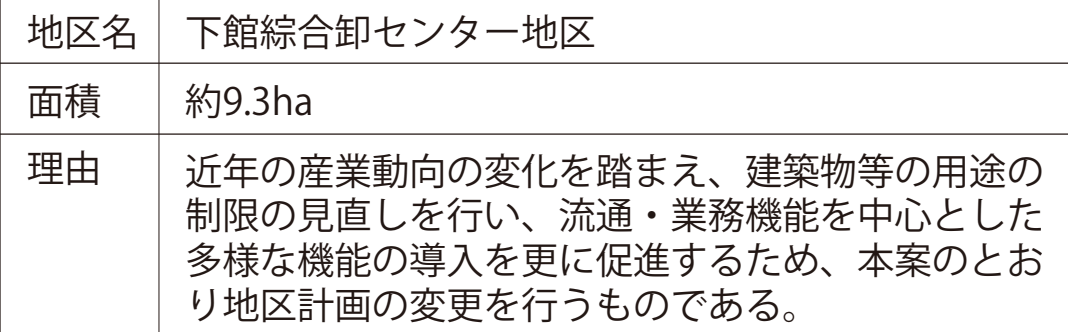
「区域は計画図表示のとおり」

理由：近年の産業動向の変化を踏まえ、建築物等の用途の制限の見直しを行い、流通・業務機能を中心とした多様な機能の導入を更に促進するため、本案のとおり地区計画の変更を行うものである。

筑西市役所

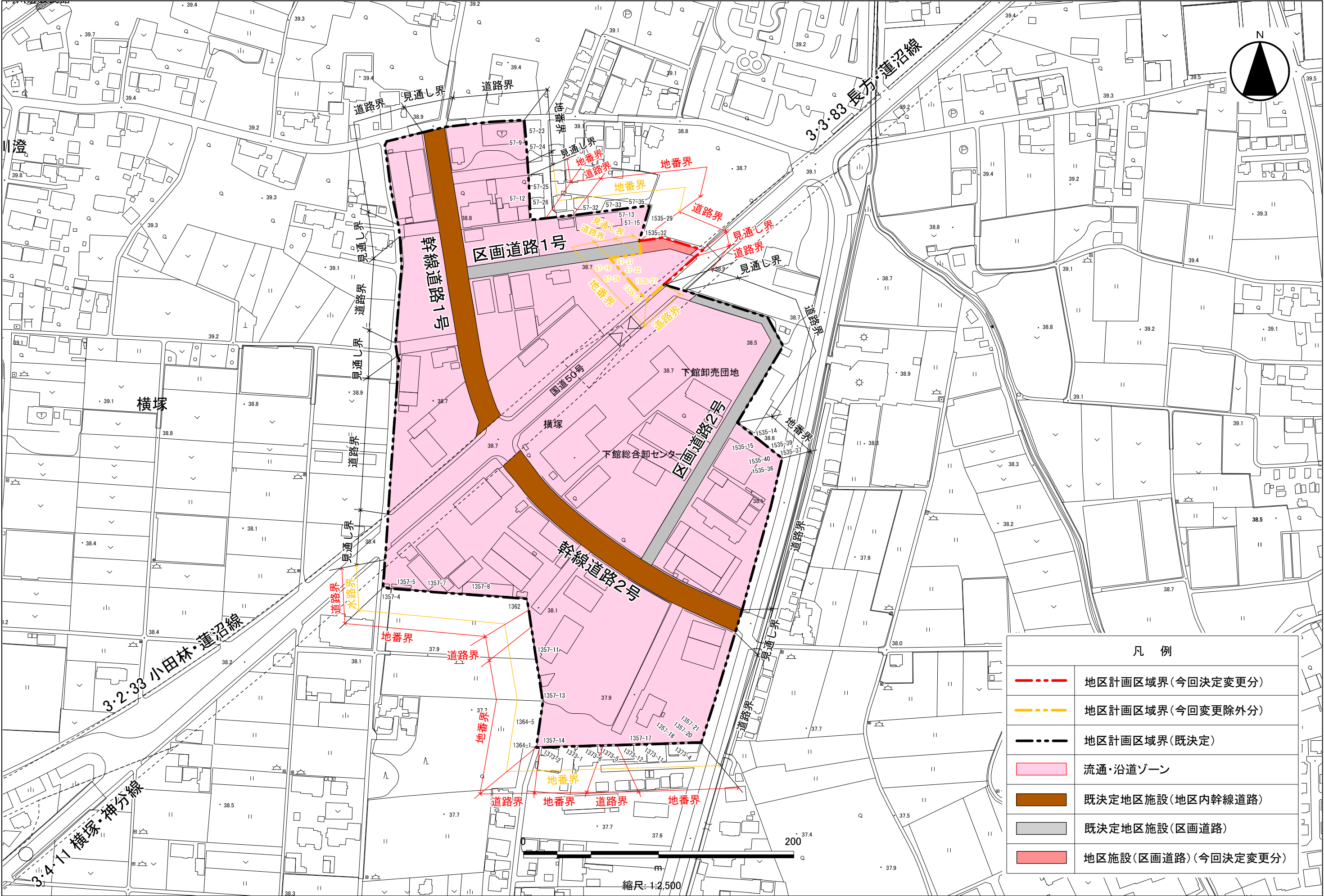
[illegible]

名 称	所在地及电话
下盤市公共下水道	鹿野市平山1及豐村(鹿野線) 21-13-80
鹿野小兒流域下水道	下盤市小兒流域 21-12-80
關城町公共下水道	關城町 50-4-90
小兒川東部流域下水道	關城町東部流域 12-80
鹿野町公共下水道	鹿野町 21-12-80
鹿野町公共下水道	鹿野町東部流域124街 21-12-80
協和町公共下水道	鹿野町協和流域 21-12-80



凡 例	
地区計画変更区域	——

下館・結城都市計画 地区計画 計画図(下館総合卸センター地区)



凡 例	
---	地区計画区域界(今回決定変更分)
---	地区計画区域界(今回変更除外分)
---	地区計画区域界(既決定)
	流通・沿道ゾーン
	既決定地区施設(地区内幹線道路)
	既決定地区施設(区画道路)
	地区施設(区画道路)(今回決定変更分)