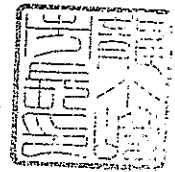


龍ヶ崎市告示第85号

都市計画法（昭和43年法律第100号）第21条第2項の規定において準用する同法第19条第1項の規定により、龍ヶ崎・牛久都市計画地区計画を変更したので、同法第21条第2項の規定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27年7月14日

龍ヶ崎市長 中山 一 生



1 都市計画の種類
地区計画

2 都市計画を変更する土地の区域

(1) 地区計画（方針）

ア 変更する部分

龍ヶ崎市中里2丁目の一部

(2) 地区整備計画

ア 誘致施設B地区

(ア) 変更する部分

龍ヶ崎市藤ヶ丘4丁目、松ヶ丘4丁目の各一部

イ 誘致施設C地区

(ア) 変更する部分

龍ヶ崎市藤ヶ丘4丁目、松ヶ丘4丁目、白羽4丁目の各一部

ウ 誘致施設D地区

(ア) 変更する部分

龍ヶ崎市城ノ内3丁目、4丁目、松ヶ丘3丁目の各一部

エ 医療拠点地区

(ア) 変更する部分

龍ヶ崎市中里1丁目の一部

オ 地域商業E1地区

(ア) 変更する部分

龍ヶ崎市中里1丁目の一部

カ 地域商業E2地区

(ア) 追加する部分

龍ヶ崎市中里2丁目の一部

キ 計画建設1地区

(ア) 削除する部分

龍ヶ崎市中里2丁目の一部

ク 計画建設2地区

(ア) 削除する部分

龍ヶ崎市中里2丁目の一部

3 縦覧場所

龍ヶ崎市役所 都市環境部 都市計画課

竜ヶ崎・牛久都市計画地区計画の変更（龍ヶ崎市決定）

都市計画龍ヶ岡地区地区計画を次のように変更する。

（龍ヶ崎市）

名 称	龍ヶ岡地区 地区計画	
位 置	龍ヶ崎市藤ヶ丘1丁目、藤ヶ丘2丁目、藤ヶ丘3丁目、藤ヶ丘4丁目、藤ヶ丘5丁目、藤ヶ丘6丁目、藤ヶ丘7丁目、松ヶ丘1丁目、松ヶ丘2丁目、松ヶ丘3丁目、松ヶ丘4丁目、中里1丁目、中里2丁目、中里3丁目、城ノ内1丁目、城ノ内2丁目、城ノ内3丁目、城ノ内4丁目、城ノ内5丁目、白羽1丁目、白羽2丁目、白羽3丁目、白羽4丁目の全部	
面 積	約344.8 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	<p>地区は龍ヶ崎市中心部より北東約3kmに位置し、JR常磐線佐貫駅から東方約5km、また、関東鉄道竜ヶ崎駅から北東約3kmの距離にある。</p> <p>地区は、龍ヶ岡特定土地区画整理事業の施行区域である。</p> <p>本地区計画では、計画的に形成された良好な居住環境を維持するとともに、市の健康・福祉拠点としての環境整備を進め、また企業等都市的施設を誘致することによって、多機能的自立型まちづくりをめざす。</p>
	土地利用の方針	<p>住宅地は、独立住宅を中心として良好な居住環境の形成をはかる。幹線道路沿道は、住宅の他沿道利用型施設の立地をはかり、活気ある土地利用をめざす。</p> <p>医療拠点地区は、市の医療の拠点として整備をはかる。</p> <p>地域商業地区は、商業等の施設の立地を誘導し、地区の生活支援機能の形成をはかる。</p> <p>行政サービス地区は、地区の多様な行政サービスを行う機能の強化をはかる。</p> <p>スポーツ・レクリエーション地区は、市の総合運動公園にふさわしいスポーツ施設の立地を進め、周辺地区と一体となったスポーツ・レクリエーション空間の形成をはかる。</p> <p>誘致施設地区は、周辺住宅地と調和する企業等の立地をはかる。</p>
	地区施設等の整備方針	<p>土地区画整理事業により整備された地区施設は、それぞれの施設の機能・環境が損なわれないよう維持・保全をはかる。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>周辺住宅地の居住環境と調和をはかり、良好な市街地環境を形成するため、かき又はさくの構造の制限を行うとともに、</p> <ol style="list-style-type: none"> 誘致施設A地区、B1地区、B2地区、C1地区、C2地区、C3地区、D1地区、D2地区、D3地区、地域商業E1地区、E2地区、沿道サービス地区について、建築物の用途を制限する。 誘致施設A地区、B1地区、B2地区、C1地区、C2地区、C3地区、D1地区、D2地区、D3地区、医療拠点地区、地域商業E1地区、E2地区、沿道サービス地区、行政サービス地区について、建築物の敷地面積の最低限度を定める。 誘致施設A地区、B1地区、B2地区、C1地区、C2地区、C3地区、沿道サービス地区、行政サービス地区について、建築物の高さの最高限度を定める。 誘致施設B1地区、B2地区、医療拠点地区、地域商業E1地区、E2地区、沿道サービス地区、行政サービス地区、スポーツ・レクリエーション地区について、広告板等工作物の設置を制限する。 誘致施設A地区、B1地区、B2地区、C1地区、C2地区、C3地区、医療拠点地区、地域商業E1地区、E2地区、沿道サービス地区、行政サービス地区について、壁面の位置を制限する。

地区の 細区分	区分の名称	誘致施設A地区	誘致施設B1地区	誘致施設B2地区
	区域の面積	約12.1ha	約2.8ha	約2.0ha
地 区 整 備 計 画	建築物 に 関 す る 事 項	建築物等の 用途の制限	建築物 1. 畜舎 2. 次の各号に掲げる事業を営む工場 ①玩具煙火の製造 ②アセチレンガスを用いる金属の工作 (アセチレンガス発生器の容量が30L 以下のもの又は溶解アセチレンガス を用いるものを除く) ③引火性溶剤を用いるドライクリーニング 、ドライダイニング又は塗料の加熱 乾燥若しくは焼付(赤外線を用い るものを除く) ④セルロイドの加熱加工又は機械のこぎ りを使用する加工 ⑤亜硫酸ガスを用いる物品の漂白 ⑥骨炭その他動物質炭の製造 ⑦せつけんの製造 ⑧魚粉、フェザーミール、肉骨粉、肉粉 若しくは血粉又はこれらを原料とする 飼料の製造 ⑨羽又は毛の洗浄、染色又は漂白 ⑩ぼろ、くず綿、くず紙、くず糸、くず 毛その他これらに類するものの消毒、 選別、洗浄又は漂白 ⑪製綿、古綿の再製、起毛、反毛又は フェルトの製造で原動機を使用するもの ⑫骨、角、きば、ひずめ若しくは貝殻の 引割若しくは乾燥研磨又は3台以上の 研磨機による金属の乾燥研磨で原動機 を使用するもの ⑬鉱物、岩石、土砂、コンクリート、ア スファルト・コンクリート、硫黄、金 属、ガラス、れんが、陶磁器、骨又は 貝殻の粉碎で原動機を使用するもの ⑭レデイミクストコンクリートの製造又 はセメントの袋詰で出力の合計が 2.5KWをこえる原動機を使用する もの ⑮鉄板の波付加工 ⑯ドラムかんの洗浄又は再生 ⑰スプリングハンマーを使用する金属 の鍛造 3. 建築基準法別表第2(り)項第四号に 定めるもの	建築物 1. 畜舎 2. 次の各号に掲げる事業を営む工場 ①玩具煙火の製造 ②アセチレンガスを用いる金属の工作 (アセチレンガス発生器の容量が30L 以下のもの又は溶解アセチレンガス を用いるものを除く) ③引火性溶剤を用いるドライクリーニング 、ドライダイニング又は塗料の加熱 乾燥若しくは焼付(赤外線を用い るものを除く) ④セルロイドの加熱加工又は機械のこぎ りを使用する加工 ⑤亜硫酸ガスを用いる物品の漂白 ⑥骨炭その他動物質炭の製造 ⑦せつけんの製造 ⑧魚粉、フェザーミール、肉骨粉、肉粉 若しくは血粉又はこれらを原料とする 飼料の製造 ⑨羽又は毛の洗浄、染色又は漂白 ⑩ぼろ、くず綿、くず紙、くず糸、くず 毛その他これらに類するものの消毒、 選別、洗浄又は漂白 ⑪製綿、古綿の再製、起毛、反毛又は フェルトの製造で原動機を使用するもの ⑫骨、角、きば、ひずめ若しくは貝殻の 引割若しくは乾燥研磨又は3台以上の 研磨機による金属の乾燥研磨で原動機 を使用するもの ⑬鉱物、岩石、土砂、コンクリート、ア スファルト・コンクリート、硫黄、金 属、ガラス、れんが、陶磁器、骨又は 貝殻の粉碎で原動機を使用するもの ⑭レデイミクストコンクリートの製造又 はセメントの袋詰で出力の合計が 2.5KWをこえる原動機を使用する もの ⑮鉄板の波付加工 ⑯ドラムかんの洗浄又は再生 ⑰スプリングハンマーを使用する金属 の鍛造 3. 建築基準法別表第2(り)項第四号に 定めるもの
		建築物等 の用途の 制限	建築物等 の用途の 制限	

地区の 細区分	区分の名称	誘致施設 A 地区	誘致施設 B 1 地区	誘致施設 B 2 地区
		建築物の敷地面積の最低限度	<p>1, 000 m²</p> <p>ただし、以下の用途の建築物を除く。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 電気事業法に規定する電気事業の用に供する施設 2. ガス事業法に規定するガス事業の用に供する施設 3. 電気通信事業法に規定する電気通信事業の用に供する施設 4. その他公益的事業の用に供する施設 	<p>500 m²</p> <p>ただし、本地区計画に係わる都市計画決定時において、現に土地区画整理事業の保留地として定められたその全部を一つの敷地として使用する場合にはこの限りではない。</p> <p>また、以下の用途の建築物を除く。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 電気事業法に規定する電気事業の用に供する施設 2. ガス事業法に規定するガス事業の用に供する施設 3. 電気通信事業法に規定する電気通信事業の用に供する施設 4. その他公益的事業の用に供する施設
建築物 に 関 する 事 項	壁面の位置の制限	<p>計画図に表示した敷地境界線からの建築物の外壁又はこれに代わる柱までの距離は、それぞれ10m、15m以上としなければならない。</p> <p>上記以外の敷地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱までの距離は、3m以上としなければならない。</p> <p>ただし、この距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号の一に該当する場合においてはこの限りではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さが合計3m以下であること。 2. 守衛室、物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下でかつ、床面積の合計が5m²以内であること。 	<p>道路境界線及び敷地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱までの距離は3m以上としなければならない。</p> <p>ただし、この距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号の一に該当する場合においてはこの限りではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さが合計3m以下であること。 2. 守衛室、物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下でかつ、床面積の合計が5m²以内であること。 	
	建築物の高さの最高限度	<p>建築物の高さは、25m以下としなければならない。</p> <p>ただし、北側敷地境界から25m以内の距離にある建築物の高さは12m以下としなければならない。</p>	<p>建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ）は、当該部分から前面道路の反対側の境界線または、隣地境界線までの真北方向の水平距離の1.25倍に5mを加えたもの以下、かつ、当該水平距離から4mを減じたものの0.6倍に10mを加えたもの以下としなければならない。</p>	
建築物等の形態又は意匠の制限	—	<p>広告、看板等で次のいずれかに該当するものは、設置してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 自己の用に供するもの以外 2. 屋上利用広告物（屋上、ベントハウス又は、屋根の上部等へ設置する広告物） 		
かき又はさくの構造の制限	<p>生垣又は透視可能なさくとしなければならない。</p> <p>ただし、ガソリンスタンド等、法令により別に定めのあるもの及び門柱の石積み等はこの限りではない。</p>	同 左		

地区の 細区分	区分の名称	誘致施設C1地区	誘致施設C2地区	誘致施設C3地区
	区域の面積	約10.7ha	約15.1ha	約12.2ha
地 区 整 備 計 画	建築物等の用途 の制限	建築してはならない建築物 1. 畜舎		
	建築物の敷地面 積の最低限度	165㎡ ただし、本地区計画に係わる都市計画決定時において、現に土地区画整理事業の保留地として定められたその全部を一つの敷地として使用する場合にはこの限りではない。 また、以下の用途の建築物を除く。 1. 電気事業法に規定する電気事業の用に供する施設 2. ガス事業法に規定するガス事業の用に供する施設 3. 電気通信事業法に規定する電気通信事業の用に供する施設 4. その他公益的事業の用に供する施設		
	壁面の位置の制 限	道路境界線及び敷地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱までの距離は1m以上としなければならない。 ただし、この距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号の一に該当する場合にはこの限りではない。 1. 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さが合計3m以下であること。 2. 守衛室、物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下でかつ、床面積の合計が5㎡以内であること。		
	建築物の高さの 最高限度	建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ）は、当該部分から前面道路の反対側の境界線または、隣地境界線までの真北方向の水平距離の1.25倍に5mを加えたもの以下、かつ、当該水平距離から4mを減じたものの0.6倍に10mを加えたもの以下としなければならない。		
	建築物等の形態 又は意匠の制限	—		
	かき又はさくの 構造の制限	生垣又は透視可能なさくとしなければならない。 ただし、ガソリンスタンド等、法令により別に定めのあるもの及び門柱の石積み等は この限りではない。		

地区の 細区分	区分の名称	誘致施設 D1 地区	誘致施設 D2 地区	誘致施設 D3 地区	医療拠点地区
	区域の面積	約 3. 8 ha	約 1. 5 ha	約 3. 1 ha	約 6. 4 ha
地 区 整 備 計 画 に 関 する 事 項	建築物等の用途 の制限	建築することのできる建築物 1. 専用住宅 2. 住宅で学習塾、華道教室及びこれらに類するものを兼ねるもの 3. 診療所 4. 集会所			—
	建築物の敷地面積 の最低限度	1 6 5 m ²			5 0 0 m ²
	壁面の位置の制限	ただし、以下の用途の建築物を除く。 1. 電気事業法に規定する電気事業の用に供する施設 2. ガス事業法に規定するガス事業の用に供する施設 3. 電気通信事業法に規定する電気通信事業の用に供する施設 4. その他公益的事業の用に供する施設			ただし、以下の用途の建築物を除く。 1. 電気事業法に規定する電気事業の用に供する施設 2. ガス事業法に規定するガス事業の用に供する施設 3. 電気通信事業法に規定する電気通信事業の用に供する施設 4. その他公益的事業の用に供する施設
	建築物の高さの 最高限度	—			—
	建築物等の形態 又は意匠の制限	—			広告、看板等で自己の用に供するもの以外は、設置してはならない。
	かき又はさくの 構造の制限	生垣又は透視可能なさくとしなければならない。 ただし、門柱の石積み等はこの限りではない。			生垣又は透視可能なさくとしなければならない。 ただし、法令により別に定めのあるもの及び門柱の石積み等はこの限りではない。
	建築物の敷地面積の最低限度	1 6 5 m ²			5 0 0 m ²

地区の 細区分	区分の名称	地域商業E1地区	地域商業E2地区
	区域の面積	約3.9ha	約7.1ha
地 区 整 備 計 画 関 連 す る 事 項	建築物等の用途 の制限	建築してはならない建築物 1. 畜舎	建築してはならない建築物 1. 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 2. 畜舎 3. 倉庫業を営む倉庫
	建築物の敷地面 積の最低限度	500㎡ ただし、本地区計画に係る都市計画決 定時において、現に土地区画整理事業の 保留地として定められたその全部を一つ の敷地として使用する場合にはこの 限りではない。 また、以下の用途の建築物を除く。 1. 電気事業法に規定する電気事業の用 に供する施設 2. ガス事業法に規定するガス事業の用 に供する施設 3. 電気通信事業法に規定する電気通信 事業の用に供する施設 4. その他公益的事業の用に供する施設	同左
	壁面の位置の制 限	道路境界線及び敷地境界線から建築物 の外壁又はこれに代わる柱までの距離は 1. 5m以上としなければならない。 ただし、この距離の限度に満たない距 離にある建築物又は建築物の部分が次の 各号の一に該当する場合においてはこの 限りではない。 1. 外壁又はこれに代わる柱の中心線の 長さが合計3m以下であること。 2. 守衛室, 物置その他これに類する用 途に供し、軒の高さが2.3m以下で かつ、床面積の合計が5㎡以内である こと。	同左
	建築物の高さの 最高限度	—	—
	建築物等の形態 又は意匠の制限	広告, 看板等で次のいずれかに該当す るものは、設置してはならない。 1. 自己の用に供するもの以外 2. 屋上利用広告物(屋上, ペントハウ ス又は、屋根の上部等へ設置する広告 物)	同左
	かき又はさくの 構造の制限	生垣又は透視可能なさくとしなければ ならない。 ただし、ガソリンスタンド等、法令に より別に定めのあるもの及び門柱の石積 み等はこの限りではない。	同左

地区の細区分	区分の名称	沿道サービス地区	行政サービス地区	スポーツ・レクリエーション地区
	区域の面積	約3.3 ha	約0.7 ha	約11.0 ha
地区整備計画	建築物等の用途の制限	建築してはならない建築物 1. 専用住宅 2. 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 3. 畜舎 4. 玩具煙火の製造工場	—	—
	建築物の敷地面積の最低限度	500㎡ ただし、以下の用途の建築物を除く。 1. 電気事業法に規定する電気事業の用に供する施設 2. ガス事業法に規定するガス事業の用に供する施設 3. 電気通信事業法に規定する電気通信事業の用に供する施設 4. その他公益的事業の用に供する施設	500㎡ ただし、以下の用途の建築物を除く。 1. 電気事業法に規定する電気事業の用に供する施設 2. ガス事業法に規定するガス事業の用に供する施設 3. 電気通信事業法に規定する電気通信事業の用に供する施設 4. その他公益的事業の用に供する施設	—
	壁面の位置の制限	道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱までの距離は3m以上としなければならない。ただし、この距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号の一に該当する場合においてはこの限りではない。 1. 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さが合計3m以下であること。 2. 守衛室、物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下でかつ、床面積の合計が5㎡以内であること。 隣地との境界線までの距離は1m以上とする。	道路境界線及び敷地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱までの距離は1.5m以上としなければならない。ただし、この距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号の一に該当する場合においてはこの限りではない。 1. 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さが合計3m以下であること。 2. 守衛室、物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下でかつ、床面積の合計が5㎡以内であること。	—
	建築物の高さの最高限度	建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ）は、当該部分から前面道路の反対側の境界線または、隣地境界線までの真北方向の水平距離の1.25倍に5mを加えたものの以下、かつ当該水平距離から4mを減じたものの0.6倍に1.0mを加えたものの以下としなければならない。	同左	—
	建築物等の形態又は意匠の制限	広告、看板等で次のいずれかに該当するものは設置してはならない。 1. 自己の用に供するもの以外 2. 屋上利用広告物（屋上、ペントハウス又は、屋根の上部等へ設置する広告物） 建築物の形態、意匠は都市景観に十分配慮し、色彩は刺激的な原色や蛍光色を避け、周辺と調和した落ち着いたものとする。	広告、看板等で次のいずれかに該当するものは設置してはならない。 1. 自己の用に供するもの以外 2. 屋上利用広告物（屋上、ペントハウス又は、屋根の上部等へ設置する広告物）	同左
	かき又はさくの構造の制限	生垣又は透視可能なさくとしなければならない。ただし、ガソリンスタンド等、法令により別に定めのあるもの及び門柱の石積み等はこの限りではない。	生垣又は透視可能なさくとしなければならない。ただし、門柱の石積み等はこの限りではない。	同左

「区域、地区整備計画の区域及び誘致施設A地区の壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

【理由】用途地域の変更に併せ、当地区を本市街地中央における地域生活拠点としての機能集積を強化し、市街地全体の魅力を高めるとともに、周辺環境と調和した龍ヶ岡市街地の中心にふさわしい賑わいのある街並みの形成を推進するため、地区計画についても変更を行う。

龍ヶ崎・午久都市計画 地区計画新旧対照表 (龍ヶ崎市決定)

変更を行った地区のみ以下に示す。下線部分は改正部分。

(方針)

	変更後	変更前
<p>地区計画の 目標</p>	<p>地区は龍ヶ崎市中心部より北東約3kmに位置し、JR常磐線佐貫駅から東方約5km、また関東鉄道竜ヶ崎駅から北東約3kmの距離にある。 地区は龍ヶ崎特定土地区画整理事業の施行区域である。 本地区計画では、計画的に形成された良好な居住環境を維持するとともに、市の健康・福祉拠点としての環境整備を進め、また企業等都市的施設を誘致することによって、多機能的自立型まちづくりをめざす。</p>	<p>地区は龍ヶ崎市中心部より北東約3kmに位置し、JR常磐線佐貫駅から東方約5km、また関東鉄道竜ヶ崎駅から北東約3kmの距離にある。 地区は龍ヶ崎特定土地区画整理事業の施行区域である。 本地区計画では、計画的に形成された良好な居住環境を維持するとともに、市の健康・福祉拠点としての環境整備を進め、また企業等都市的施設を誘致することによって、多機能的自立型まちづくりをめざす。</p>
<p>区域の 整備・開発 及び保 全に 関 する 方 針</p>	<p>住宅地は、独立住宅を中心として良好な居住環境の形成をはかる。幹線道路沿道は、住宅の他沿道利用型施設の立地をはかり、活気ある土地利用をめざす。 医療拠点地区は、市の医療の拠点としての整備をはかる。 地域商業地区は、商業等の施設の立地を誘導し、地区の生活支援機能の形成をはかる。 行政サービス地区は、地区の多様な行政サービスを行う機能の強化をはかる。 スポーツ・レクリエーション地区は、市の総合運動公園にふさわしいスポーツ施設の立地を進め、周辺地区と一体となったスポーツ・レクリエーション空間の形成をはかる。 誘致施設地区は、周辺住宅地と調和する企業等の立地をはかる。</p>	<p>住宅地は、独立住宅を中心として良好な居住環境の形成をはかる。幹線道路沿道は、住宅の他沿道利用型施設の立地をはかり、活気ある土地利用をめざす。 医療拠点地区は、市の医療の拠点としての整備をはかる。 地域商業地区は、商業等の施設の立地を誘導し、地区の生活支援機能の形成をはかる。 行政サービス地区は、地区の多様な行政サービスを行う機能の強化をはかる。 スポーツ・レクリエーション地区は、市の総合運動公園にふさわしいスポーツ施設の立地を進め、周辺地区と一体となったスポーツ・レクリエーション空間の形成をはかる。 誘致施設地区は、周辺住宅地と調和する企業等の立地をはかる。 計画建設地区は、多様な需要に対応した形態の住宅等の計画的な配置をはかる。 土地区画整理事業により整備された地区施設は、それぞれの施設の機能・環境が損なわれな いよう維持・保全をはかる。</p>
<p>地区施設等 の整備方針</p>	<p>土地区画整理事業により整備された地区施設は、それぞれの施設の機能・環境が損なわれな いよう維持・保全をはかる。</p>	<p>土地区画整理事業により整備された地区施設は、それぞれの施設の機能・環境が損なわれな いよう維持・保全をはかる。</p>
<p>建築物等 の整備方針</p>	<p>周辺住宅地の居住環境と調和をはかり、良好な市街地環境を形成するため、かき又はさくの構造の制限を行うとともに、 1. 誘致施設A地区、B地区、C地区、D地区、地域商業E地区、沿道サービス地区について、建築物の用途を制限する。 2. 誘致施設B地区、D地区、E地区、医療拠点地区、地域商業E地区、沿道サービス地区、行政サービス地区について、建築物の敷地面積の最低限度を定める。 3. 誘致施設A地区、B地区、C地区、D地区、沿道サービス地区、行政サービス地区について、建築物の高さの最高限度を定める。 4. 誘致施設B地区、医療拠点地区、地域商業E地区、沿道サービス地区、行政サービス地区、スポーツ・レクリエーション地区について、広告板等工作物の設置を制限する。 5. 誘致施設A地区、B地区、C地区、D地区、地域商業E地区、沿道サービス地区、行政サービス地区について、壁面の位置を制限する。</p>	<p>周辺住宅地の居住環境と調和をはかり、良好な市街地環境を形成するため、かき又はさくの構造の制限を行うとともに、 1. 誘致施設A地区、B地区、D地区、E地区、計画建設2地区、地域商業地区、沿道サービス地区について、建築物の用途を制限する。 2. 誘致施設A地区、B地区、D地区、E地区、計画建設地区、医療拠点地区、地域商業地区、沿道サービス地区、行政サービス地区について、建築物の敷地面積の最低限度を定める。 3. 誘致施設A地区、B地区、計画建設1地区、沿道サービス地区、行政サービス地区について、建築物の高さの最高限度を定める。 4. 誘致施設B-1地区、B2-2地区、医療拠点地区、地域商業地区、沿道サービス地区、行政サービス地区、スポーツ・レクリエーション地区について、広告板等工作物の設置を制限する。 5. 誘致施設A地区、B地区、計画建設1地区、医療拠点地区、地域商業地区、沿道サービス地区、行政サービス地区について、壁面の位置を制限する。</p>

(誘致施設 B 地区)

		変更後		変更前	
地区の 細区分	地区の名称	誘致施設 B 1 地区	誘致施設 B 2 地区	誘致施設 B 1 - 1 地区	誘致施設 B 2 - 2 地区
		約 2. 8 h a	約 2. 0 h a	約 2. 8 h a	約 2. 0 h a
建築物 に 関 する 事 項	建築物等の 用途の制限	<p>建築してはならない建築物</p> <p>1. 畜舎</p> <p>2. 次の各号に掲げる事業を営む工場</p> <p>①玩具煙火の製造</p> <p>②アセチレンガスを用いる金属の工作（アセチレンガス発生器の容量 30 L 以下のもの又は溶解アセチレンガスを用いるものを除く）</p> <p>③引火性溶剤を用いるドライクリーニング、ドライダイイング又は塗料の加熱乾燥若しくは焼付（赤外線を用いるものを除く）</p> <p>④セルロイドの加熱加工又は機械のこぎりを使用する加工</p> <p>⑤亜硫酸ガスを用いる物品の漂白</p> <p>⑥骨炭その他動物質炭の製造</p> <p>⑦せつげんの製造</p> <p>⑧魚粉、フェザーミール、肉骨粉、肉粉若しくは血粉又はこれらを原料とする飼料の製造</p> <p>⑨羽又は毛の洗浄、染色又は漂白</p> <p>⑩ぼろ、くず綿、くず紙、くず糸、くず毛その他これらに類するものの消毒、選別、洗浄又は漂白</p> <p>⑪製綿、古綿の再製、起毛、せん毛、反毛又はフェルトの製造で原動機を使用するもの</p> <p>⑫骨、角、さば、ひずめ若しくは貝殻の引割若しくは乾燥研磨又は 3 台以上の研磨機による金属の乾燥研磨で原動機を使用するもの</p> <p>⑬鉱物、岩石、土砂、コンクリート、アスファルト・コンクリート、硫黄、金属、ガラス、れんが、陶磁器、骨又は貝殻の粉砕で原動機を使用するもの。</p> <p>⑭レディミクストコンクリートの製造又はセメントの袋詰で出力の合計が 2. 5 k W をこえる原動機を使用するもの</p> <p>⑮鉄板の波付加工</p> <p>⑯ドラムかんの洗浄又は再生</p> <p>⑰スプリングラッシャーハンマーを使用する金属の鍛造</p> <p>3. 建築基準法別表第 2（り）項第四号に定めるもの</p>			
	建築物の 敷地面積の 最低限度	5 0 0 m ²	5 0 0 m ²	5 0 0 m ²	5 0 0 m ²
		<p>ただし、本地区計画に係わる都市計画決定時において、現に本地区画整理事業の保留地として定められたその全部を一つの敷地として使用する場合にはこの限りではない。</p> <p>また、以下の用途の建築物を除く。</p> <p>1. 電気事業法に規定する電気事業の用に供する施設</p> <p>2. ガス事業法に規定するガス事業の用に供する施設</p> <p>3. 電気通信事業法に規定する電気通信事業の用に供する施設</p> <p>4. その他公益的事業の用に供する施設</p>			

変更前		変更後	
地区の名称	誘致施設 B 1 地区	誘致施設 B 2 地区	誘致施設 B 2-2 地区
壁面の位置の制限	<p>道路境界線及び敷地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱までの距離は 3 m 以上としなければならない。</p> <p>ただし、この距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号の一に該当する場合にはこの限りではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さが合計 3 m 以下であること。 2. 守衛室、物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが 2.3 m 以下でかつ、床面積の合計が 5 m²以内であること。 	<p>道路境界線及び敷地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱までの距離は 3 m 以上としなければならない。</p> <p>ただし、この距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号の一に該当する場合にはこの限りではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さが合計 3 m 以下であること。 2. 守衛室、物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが 2.3 m 以下でかつ、床面積の合計が 5 m²以内であること。 	<p>道路境界線及び敷地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱までの距離は 3 m 以上としなければならない。</p> <p>ただし、この距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号の一に該当する場合にはこの限りではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さが合計 3 m 以下であること。 2. 守衛室、物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが 2.3 m 以下でかつ、床面積の合計が 5 m²以内であること。
建築物の高さの最高限度	<p>建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ）は、当該部分から前面道路の反対側の境界線または、隣地境界線までの真北方向の水平距離の 1.25 倍に 5 m を加えたもの以下、かつ、当該水平距離から 4 m を減じたものの 0.6 倍に 1.0 m を加えたもの以下としなければならない。</p>	<p>建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ）は、当該部分から前面道路の反対側の境界線または、隣地境界線までの真北方向の水平距離の 1.25 倍に 5 m を加えたもの以下、かつ、当該水平距離から 4 m を減じたものの 0.6 倍に 1.0 m を加えたもの以下としなければならない。</p>	<p>建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ）は、当該部分から前面道路の反対側の境界線または、隣地境界線までの真北方向の水平距離の 1.25 倍に 5 m を加えたもの以下、かつ、当該水平距離から 4 m を減じたものの 0.6 倍に 1.0 m を加えたもの以下としなければならない。</p>
建築物等の形態又は意匠の制限	<p>広告、看板等で次のいずれかに該当するものは、設置してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 自己の用に供するもの以外 2. 屋上利用広告物（屋上、ペントハウス又は、屋根の上部等へ設置する広告物） 	<p>広告、看板等で次のいずれかに該当するものは、設置してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 自己の用に供するもの以外 2. 屋上利用広告物（屋上、ペントハウス又は、屋根の上部等へ設置する広告物） 	<p>広告、看板等で次のいずれかに該当するものは、設置してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 自己の用に供するもの以外 2. 屋上利用広告物（屋上、ペントハウス又は、屋根の上部等へ設置する広告物）
かき又はさくの構造の制限	<p>生垣又は透視可能なさくとしなければならない。</p> <p>ただし、ガソリンスタンド等、法令により別に定めのあるもの及び門柱の石積み等はこの限りではない。</p>	<p>生垣又は透視可能なさくとしなければならない。</p> <p>ただし、ガソリンスタンド等、法令により別に定めのあるもの及び門柱の石積み等はこの限りではない。</p>	<p>生垣又は透視可能なさくとしなければならない。</p> <p>ただし、ガソリンスタンド等、法令により別に定めのあるもの及び門柱の石積み等はこの限りではない。</p>

建築物に関する事項

地区整備計画

(誘致施設D地区)

地区の名称		変更後		変更前	
		誘致施設D 1地区	誘致施設D 2地区	誘致施設D 1地区	誘致施設D 2地区
地区整備計画	地区の面積	約3.8ha	約1.5ha	約3.8ha	約1.5ha
	建築物等の用途の制限	建築することのできる建築物 1. 専用住宅 2. 住宅で学習塾、華道教室及びこれらに類するものを兼ねるもの 3. 診療所 4. 集会所	建築することのできる建築物 1. 専用住宅 2. 住宅で学習塾、華道教室及びこれらに類するものを兼ねるもの 3. 診療所 4. 集会所	建築することのできる建築物 1. 専用住宅 2. 住宅で学習塾、華道教室及びこれらに類するものを兼ねるもの 3. 診療所 4. 集会所	誘致施設E地区 約3.1ha
建築物に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	165㎡	165㎡	165㎡	165㎡
	壁面の位置の制限	—	—	—	—
	建築物の高さの最高限度	—	—	—	—
	建築物等の形態又は意匠の制限	—	—	—	—
かき又はさくのかまの構造の制限	生垣又は透視可能なさくとしなければならぬ。 ただし、門柱の石積み等はこの限りではない。	生垣又は透視可能なさくとしなければならぬ。 ただし、門柱の石積み等はこの限りではない。	生垣又は透視可能なさくとしなければならぬ。 ただし、門柱の石積み等はこの限りではない。	生垣又は透視可能なさくとしなければならぬ。 ただし、門柱の石積み等はこの限りではない。	生垣又は透視可能なさくとしなければならぬ。 ただし、門柱の石積み等はこの限りではない。

(医療拠点地区)

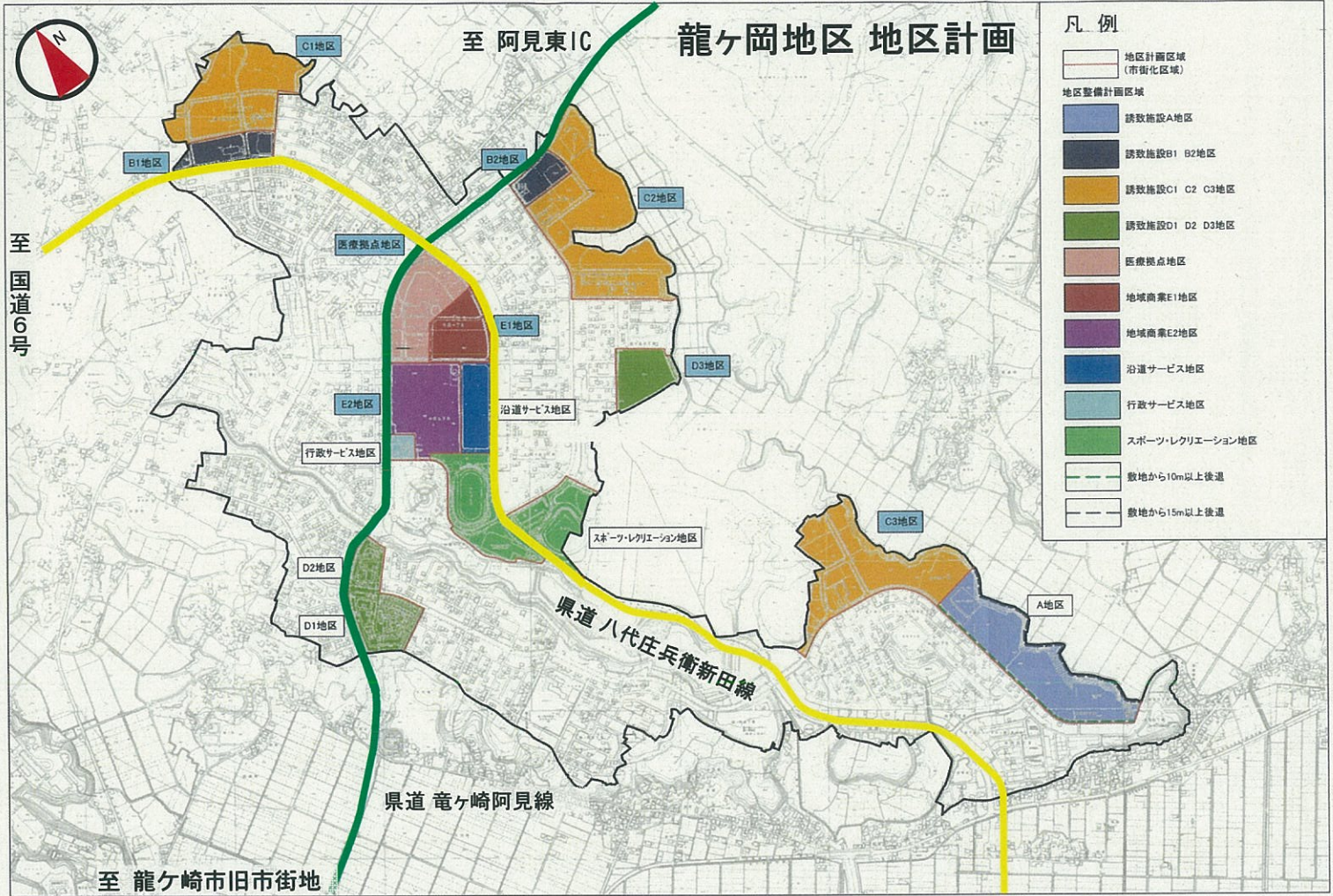
		変更後	変更前
地区の 細区分	地区の名称	医療拠点地区	医療拠点地区
	地区の面積	約6.4ha	約6.4ha
地区 整備 備 計 画	建築物等の 用途の制限	—	—
	建築物の 敷地面積の 最低限度	500㎡ ただし、以下の用途の建築物を除く。 1. 電気事業法に規定する電気事業の用に供する施設 2. ガス事業法に規定するガス事業の用に供する施設 3. 電気通信事業法に規定する電気通信事業の用に供する施設 4. その他公益的事業の用に供する施設	500㎡ ただし、以下の用途の建築物を除く。 1. 電気事業法に規定する電気事業の用に供する施設 2. ガス事業法に規定するガス事業の用に供する施設 3. 電気通信事業法に規定する電気通信事業の用に供する施設
	壁面の位置の制限	道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱までの距離は1. 5m以上としなければならず、 ただし、この距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号の一に該当する場合にはこれに代わる柱の中心線の長さ合計が3m以下であること。 1. 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さ合計が3m以下であること。 2. 守衛室、物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2. 3m以下でかつ、床面積の合計が5㎡以内であること。	道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱までの距離は1. 5m以上としなければならず、 ただし、この距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号の一に該当する場合にはこれに代わる柱の中心線の長さ合計が3m以下であること。 1. 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さ合計が3m以下であること。 2. 守衛室、物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2. 3m以下でかつ、床面積の合計が5㎡以内であること。
	建築物の高さの 最高限度	—	—
	建築物等の形態 又は 意匠の制限	広告、看板等で自己の用に供するもの以外は、設置してはならない。	広告、看板等で次のいずれかに該当するものは、設置してはならない。 1. 自己の用に供するもの以外 2. 屋上利用広告物（屋上、ベントハウス又は、屋根の上部等へ設置する広告物）
	かさ又はさくの 構造の制限	生垣又は透視可能なさくとしなければならず、 ただし、法令により別に定めのあるもの及び門柱の石積み等はこの限りではない。	生垣又は透視可能なさくとしなければならず、

(地域商業E 1地区)

		変更後		変更前	
地区の名称		地域商業E 1地区		地域商業地区	
地区の面積		約3.9ha		約3.9ha	
地区整備計画	建築物等の用途の制限	建築してはならない建築物 1. 畜舎	建築してはならない建築物 1. 畜舎	建築してはならない建築物 1. 畜舎	建築してはならない建築物 1. 畜舎
	建築物の敷地面積の最低限度	500㎡	500㎡	500㎡	500㎡
	建築物に関する事項	ただし、本地区計画に係わる都市計画決定時において、現に土地区画整理事業の保留地として定められたその全部を一つの敷地として使用する場合にはこの限りではない。 また、以下の用途の建築物を除く。 1. 電気事業法に規定するガス事業の用に供する施設 2. ガス事業法に規定するガス事業の用に供する施設 3. 電気通信事業法に規定する電気通信事業の用に供する施設 4. その他公益的事業の用に供する施設 道路境界線及び敷地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱までの距離は1.5m以上としなければならない。 ただし、この距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分の各号の一に該当する場合にはこの限りではない。 1. 外壁又はこれに代わる柱の中心線の底さが合計3m以下であること。 2. 守衛室、物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下でかつ、床面積の合計が5㎡以内であること。	ただし、本地区計画に係わる都市計画決定時において、現に土地区画整理事業の保留地として定められたその全部を一つの敷地として使用する場合にはこの限りではない。 また、以下の用途の建築物を除く。 1. 電気事業法に規定するガス事業の用に供する施設 2. ガス事業法に規定するガス事業の用に供する施設 3. 電気通信事業法に規定する電気通信事業の用に供する施設 4. その他公益的事業の用に供する施設 道路境界線及び敷地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱までの距離は1.5m以上としなければならない。 ただし、この距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分の各号の一に該当する場合にはこの限りではない。 1. 外壁又はこれに代わる柱の中心線の底さが合計3m以下であること。 2. 守衛室、物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下でかつ、床面積の合計が5㎡以内であること。	ただし、本地区計画に係わる都市計画決定時において、現に土地区画整理事業の保留地として定められたその全部を一つの敷地として使用する場合にはこの限りではない。 また、以下の用途の建築物を除く。 1. 電気事業法に規定するガス事業の用に供する施設 2. ガス事業法に規定するガス事業の用に供する施設 3. 電気通信事業法に規定する電気通信事業の用に供する施設 4. その他公益的事業の用に供する施設 道路境界線及び敷地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱までの距離は1.5m以上としなければならない。 ただし、この距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分の各号の一に該当する場合にはこの限りではない。 1. 外壁又はこれに代わる柱の中心線の底さが合計3m以下であること。 2. 守衛室、物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下でかつ、床面積の合計が5㎡以内であること。	ただし、本地区計画に係わる都市計画決定時において、現に土地区画整理事業の保留地として定められたその全部を一つの敷地として使用する場合にはこの限りではない。 また、以下の用途の建築物を除く。 1. 電気事業法に規定するガス事業の用に供する施設 2. ガス事業法に規定するガス事業の用に供する施設 3. 電気通信事業法に規定する電気通信事業の用に供する施設 4. その他公益的事業の用に供する施設 道路境界線及び敷地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱までの距離は1.5m以上としなければならない。 ただし、この距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分の各号の一に該当する場合にはこの限りではない。 1. 外壁又はこれに代わる柱の中心線の底さが合計3m以下であること。 2. 守衛室、物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下でかつ、床面積の合計が5㎡以内であること。
	建築物の高さの最高限度	—	—	—	—
建築物等の形態又は意匠の制限	広告、看板等で次のいずれかに該当するものは、設置してはならない。 1. 自己の用に供するもの以外 2. 屋上利用広告物（屋上、ペントハウス又は、屋根の上部等へ設置する広告物）	広告、看板等で次のいずれかに該当するものは、設置してはならない。 1. 自己の用に供するもの以外 2. 屋上利用広告物（屋上、ペントハウス又は、屋根の上部等へ設置する広告物）	広告、看板等で次のいずれかに該当するものは、設置してはならない。 1. 自己の用に供するもの以外 2. 屋上利用広告物（屋上、ペントハウス又は、屋根の上部等へ設置する広告物）	広告、看板等で次のいずれかに該当するものは、設置してはならない。 1. 自己の用に供するもの以外 2. 屋上利用広告物（屋上、ペントハウス又は、屋根の上部等へ設置する広告物）	
かさ又はさくの構造の制限	生垣又は透視可能なさくとしなければならない。 ただし、ガソリンスタンド等、法令により別に定めのあるもの及び門柱の石積み等はこの限りではない。	生垣又は透視可能なさくとしなければならない。 ただし、ガソリンスタンド等、法令により別に定めのあるもの及び門柱の石積み等はこの限りではない。	生垣又は透視可能なさくとしなければならない。 ただし、ガソリンスタンド等、法令により別に定めのあるもの及び門柱の石積み等はこの限りではない。	生垣又は透視可能なさくとしなければならない。 ただし、ガソリンスタンド等、法令により別に定めのあるもの及び門柱の石積み等はこの限りではない。	

位置図

竜ヶ崎・牛久都市計画 地区計画の変更【龍ヶ崎市決定】

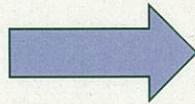


【変更概要】

竜ヶ岡地区地区計画 面積：約344.8ha（変更なし）

○土地利用方針の見直しに伴い、用途地域を住居系から商業系へと変更を行う。同様に地区計画についても、建設計画1地区・建設地区2地区から地域施設E2地区に変更する。

・地区の細区分名称（変更前）
 建設計画1地区（第一種低層住居専用地域） 約1.8ha
 建設地区2地区（第一種中高層住居専用地域） 約5.3ha



・地区の細区分名称（変更後）
 地域施設E2地区（近隣商業地域） 約7.1ha

○地区の細区分名称の変更

- | | | | |
|------------------|------------|-------------|------------|
| ・誘致施設B1-1地区 | → 誘致施設B1地区 | ・誘致施設B2-2地区 | → 誘致施設B2地区 |
| ・誘致施設B1-2地区 | → 誘致施設C1地区 | ・誘致施設B2-1地区 | → 誘致施設C2地区 |
| ・誘致施設B3地区 | → 誘致施設C3地区 | ・誘致施設E地区 | → 誘致施設D3地区 |
| ・地域商業地区 | → 地域商業E1地区 | | |
| ・建設計画1地区、建設地区2地区 | → 地域施設E2地区 | | |

○建築物に関する事項

- | | | | |
|-------------|---------------|----------------|-----------------|
| ・建築物等の用途の制限 | ・建築物の高さの最高限度 | ・建築物の敷地面積の最低限度 | ・建築物等の形態又は意匠の制限 |
| ・壁面の位置の制限 | ・かき又はさくの構造の制限 | | |

【変更理由】

用途地域の変更に併せ、当地区を本市街地中央における地域生活拠点としての機能集積を強化し、市街地全体の魅力を高めるとともに、周辺環境と調和した竜ヶ岡市街地の中心にふさわしい賑わいのある街並みの形成を推進するため、地区計画についても変更を行う。