

◎ 桜川市告示第99号

都市計画法（昭和43年法律第100号）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決定したので、同法第20条第1項の規定によ
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次の場所において公
衆の縦覧に供する。

令和 4年 7月 1日

桜川市長 大塚 秀喜



- 1 都市計画の種類
地区計画（インターチェンジ南地区地区計画）
- 2 都市計画を定める土地の区域
長方 字下塚田、字長町、字星ノ宮の各一部
中泉 字星ノ宮の一部
- 3 都市計画の図書の縦覧場所
建設部都市整備課

下館・結城都市計画地区計画の決定（桜川市決定）

都市計画インターチェンジ南地区地区計画を次のように決定する。

名 称	インターチェンジ南地区地区計画	
位 置	桜川市長方及び中泉の各一部	
面 積	約 11.8 ha	
地区計画の目標	<p>この地区計画は、北関東自動車道及び国道50号が構成する広域交通ネットワークの結節点「桜川・筑西IC」にダイレクトにアクセスすることのできる位置特性を活かし、流通業務機能その他の都市機能の創出に寄与する土地利用を計画的に誘導し、もって本市の中核となるべき複合都市拠点の形成に資することを目標とする。</p>	
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>土地利用の方針は、この地区計画の区域（以下「本区域」という。）が市街化調整区域内に存し、開発行為を行うに当たっては、原則として都市計画法（昭和43年法律第100号）第33条の技術基準が適用されるから、民間資本による適正な土地の造成、公共施設の整備等がなされ、公共投資に過大な負担を生じさせないことを前提として、流通業務機能その他の都市機能の創出に寄与する土地利用を計画的に誘導していくこととする。</p>
	地区施設の整備方針	<p>地区施設は、本区域内における道路法（昭和27年法律第180号）による道路についてそれぞれ次のように定め、将来にわたる持続的な維持及び管理に努めるものとする。</p> <p>(1) 市街地と各地域との間を連絡し、都市の骨格を形成する路線を幹線道路とする。</p> <p>(2) 幹線道路及び補助幹線道路と連携して地区内で発生する交通を適正に処理するための路線を区画道路とする。</p>
	建築物の整備方針	<p>建築物に関する事項は、建築物の用途の制限、敷地面積の最低限度及び建築物の高さの最高限度をそれぞれ次のように定める。</p> <p>(1) 建築物の用途の制限は、流通業務機能その他の都市機能の創出に寄与する建築物の用途を適正に許容することができるように定める。</p> <p>(2) 敷地面積の最低限度及び建築物の高さの最高限度は、本市にふさわしいゆとりある土地利用の形成を図るため、それぞれ住居系用途地域における最も厳格な基準に準拠して定める。</p>

地区 整 備 計 画	地区施設の配置及び 規模		地区施設の区分	代表幅員	総延長	備考
			幹線道路 20・2・1号	11.5 ～ 15.0 m	約 445 m	県道東山田岩瀬線
			区画道路 20・2・1号	5.5 ～ 12.5 m	約 600 m	市道 W 2571 号線
			区画道路 20・2・2号	7.5 m	約 75 m	市道 W 2594 号線
			区画道路 20・2・3号	8.5 m	約 85 m	市道 W 2633 号線
建 築 物 に 関 す る 事 項	エリアの名称	流通業務エリア				
	建築物の用途 の制限	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 建築基準法(昭和 25 年 法律第 201 号)別表第 2 (ほ)項第 2 号及び第 3 号に掲げる建築物</p> <p>(2) 建築基準法別表第 2 (へ)項第 3 号に掲げる建築物</p> <p>(3) 建築基準法別表第 2 (り)項第 2 号に掲げる建築物</p> <p>(4) 建築基準法別表第 2 (る)項に掲げる建築物</p> <p>(5) 次に掲げる建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が 3,000 m² を超えるもの</p> <p>ア 建築基準法別表第 2 (に)項第 3 号から第 6 号までに掲げる建築物</p> <p>イ 店舗、飲食店その他これらに類するもの</p> <p>ウ 事務所</p>				
	敷地面積の最 低限度	敷地面積の最低限度は 200 m ² とする。				
建築物の高さ の最高限度	建築物の高さの最高限度は 10 m (建築基準法第 56 条の 2 の規定並びに同法別表第 4 第 1 項(は)欄及び(に)欄(1)号の基準に適合するものについては 20 m) とする。					

	<p>既存の建築物に対する用途の制限の緩和</p>	<p>建築物の用途の制限は、この地区計画の決定の告示（以下「決定告示」という。）の際現に存する建築物（都市計画法又はこれに基づく命令若しくは条例（以下「都市計画法令」という。）の規定に違反していないと認められるものに限る。）について、次の各号に定める範囲内で増築、改築、移転、大規模の修繕又は大規模の模様替をする場合においては、適用しない。</p> <p>(1) 決定告示の際現に存する敷地（都市計画法令の規定に違反していないと認められる部分に限る。）内で行うものであること。</p> <p>(2) 用途を変更しないで行うものであること。</p>
	<p>既存の建築物等に対する敷地面積の制限の緩和</p>	<p>敷地面積の最低限度は、これに適合しない建築物の敷地で、次の各号のいずれかに該当するものに対しては、適用しない。</p> <p>(1) 決定告示の際現に一の敷地（都市計画法令の規定に違反していないと認められる部分に限る。）として使用されている土地の全部（決定告示後に建築基準法第86条の9第1項各号に掲げる事業（以下「公共事業」という。）の施行により減少した部分を除く。）を一の敷地として使用するもの</p> <p>(2) 決定告示の際現に所有権その他の権利が存する一団の土地について、その全部（決定告示後に公共事業の施行により減少した部分を除く。）を一の敷地として使用するもの</p>
	<p>既存の建築物に対する高さの制限の緩和</p>	<p>建築物の高さの最高限度は、これに適合しないで現に存する建築物（都市計画法令の規定に違反していないと認められる部分に限る。）について、増築又は改築をする場合においては、当該増築又は改築をする部分以外の部分に対して適用せず、移転、大規模の修繕、大規模の模様替又は用途の変更をする場合においては、適用しない。</p>
<p>公益上必要な建築物の特例</p>		<p>建築物に関する事項は、これに適合しない建築物又は建築物の敷地で、市長が公益上必要と認め、かつ、用途上又は構造上やむを得ないと認めたものに対しては、適用しない。</p>
<p>桜川市都市計画審議会の議を経た建築物の特例</p>		<p>建築物に関する事項（建築物の用途の制限を除く。）は、これに適合しない建築物又は建築物の敷地で、市長が桜川市都市計画審議会の議を経て本区域の目指すべき土地利用の環境を害するおそれがないと認め、かつ、用途上又は構造上やむを得ないと認めたものに対しては、適用しない。</p>

備 考	<p>1. この計画書で使用する用語の意義は、都市計画法及び建築基準法並びにこれらに基づく命令及び条例の例による。</p> <p>2. 建築物の敷地が本区域の内外にわたる場合において、当該敷地の過半が本区域内に属するときは、その建築物及びその敷地の全部が本区域内に存するものとみなし、当該敷地の過半が本区域外に属するときは、その建築物及びその敷地の全部が本区域外に存するものとみなす。</p> <p>3. 前項に定めるもののほか、この地区計画で定める事項のうち建築物の制限に関わる事項及びその技術的細目は、建築基準法第 68 条の 2 第 1 項の規定による条例及びこれに基づく規則その他の規程で定める。</p> <p>4. 他の地区計画の区域との関係を明らかとするための便宜上、本区域を流通業務エリアと称する。</p>
--------	--

「区域は計画図表示のとおり」

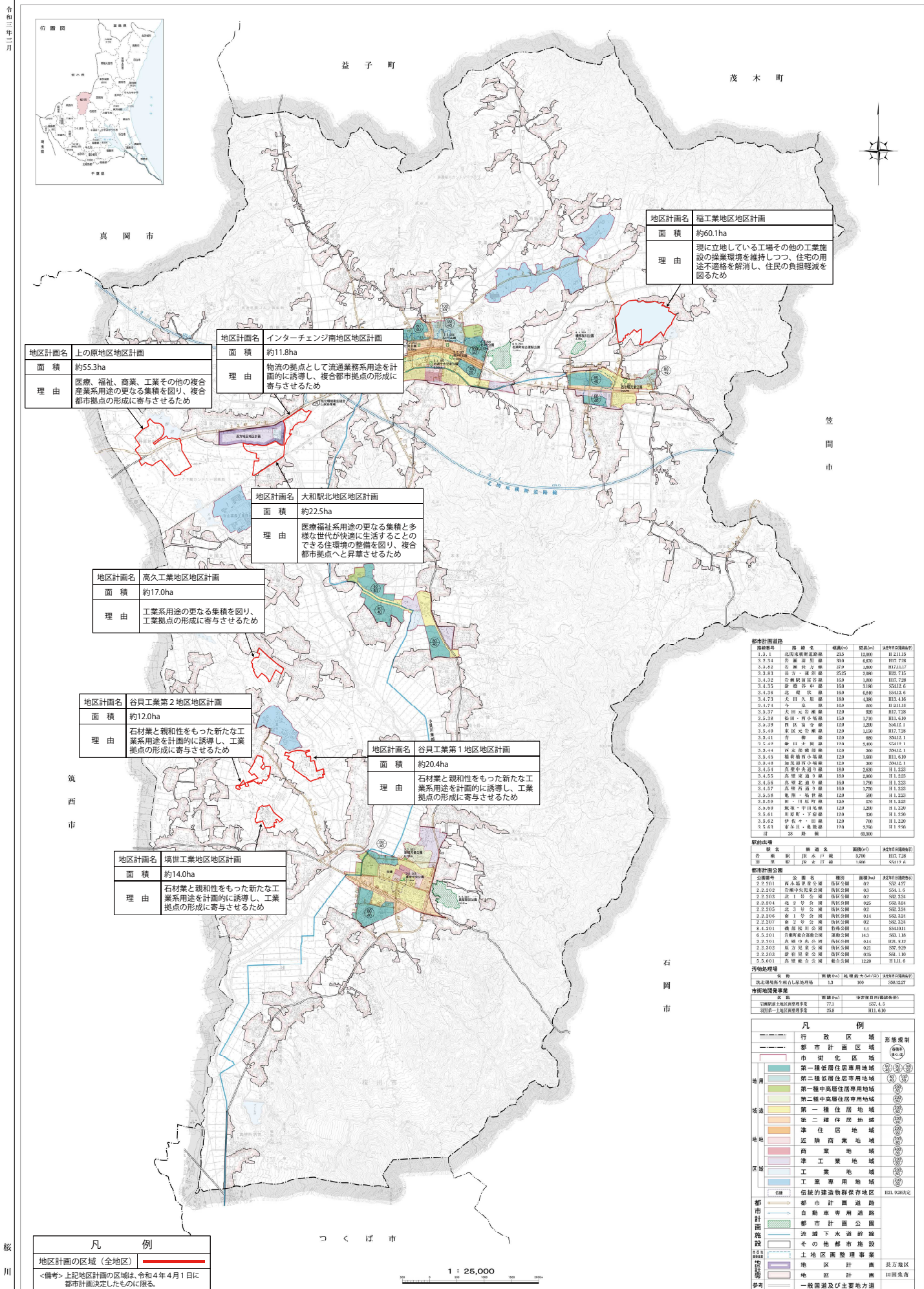
理 由

インターチェンジ南地区は、北関東自動車道及び国道 50 号が構成する広域交通ネットワークの結節点「桜川・筑西 I C」の南に在り、同 I C にダイレクトにアクセスすることのできる位置特性を備えているが、都市計画上は市街化調整区域となっている。

そこで、本地区について地区計画を定め、物流の拠点として流通業務系用途を計画的に誘導し、市の中核となるべき複合都市拠点の形成に寄与させようとするものである。

地区計画総括図

「国土利用計画法」第20条第1項第1号に規定する「都市計画区域」に属する地域を示す。[注] 2023年4月1日現在のものである。



地区計画名 上の原地区地区計画	
面積	約55.3ha
理由	医療、福祉、商業、工業その他の複合産業系用途の更なる集積を図り、複合都市拠点の形成に寄与させるため

地区計画名 インターチェンジ南地区地区計画	
面積	約11.8ha
理由	物流の拠点として流通業務系用途を計画的に誘導し、複合都市拠点の形成に寄与させるため

地区計画名 稲工業地区地区計画	
面積	約60.1ha
理由	現に立地している工場その他の工業施設の操業環境を維持しつつ、住宅の用途不適格を解消し、住民の負担軽減を図るため

地区計画名 大和駅北地区地区計画	
面積	約22.5ha
理由	医療福祉系用途の更なる集積と多様な世代が快適に生活することのできる住環境の整備を図り、複合都市拠点へと昇華させるため

地区計画名 高久工業地区地区計画	
面積	約17.0ha
理由	工業系用途の更なる集積を図り、工業拠点の形成に寄与させるため

地区計画名 谷貝工業第2地区地区計画	
面積	約12.0ha
理由	石材業と親和性をもった新たな工業系用途を計画的に誘導し、工業拠点の形成に寄与させるため

地区計画名 谷貝工業第1地区地区計画	
面積	約20.4ha
理由	石材業と親和性をもった新たな工業系用途を計画的に誘導し、工業拠点の形成に寄与させるため

地区計画名 埴世工業地区地区計画	
面積	約14.0ha
理由	石材業と親和性をもった新たな工業系用途を計画的に誘導し、工業拠点の形成に寄与させるため

路線番号	路線名	延長(km)	幅員(m)	決算年度(昭和)
1.3.1	北原駅前通	215	12.000	H.21.15
5.2.24	宮原通	300	6.000	H17.7.28
3.3.62	石原坂通	17.0	10.000	H17.11.17
3.3.63	長月通	25.05	10.000	H17.7.15
3.4.32	宮原前通	15.0	10.000	H17.7.28
3.4.35	新橋通	16.0	3.180	SS42.6
3.4.36	北原通	16.0	6.000	SS42.6
3.4.73	大目入通	18.0	4.300	H13.4.16
3.4.74	幸通	16.0	6.000	H.10.11
3.4.77	大目入通	12.0	9.000	H17.7.28
3.5.38	松田・西水通	15.0	17.00	H11.6.10
3.5.39	西水通	12.0	12.00	SS42.1
3.5.40	東区北通	12.0	13.50	H17.7.28
3.5.41	青野通	12.0	6.000	SS42.1
3.5.42	野田通	19.0	9.000	SS49.1
3.5.44	西水通	12.0	3.000	SS42.1
3.5.45	東水通	12.0	16.000	H11.6.10
3.5.46	東水通	12.0	3.000	SS42.1
3.4.54	真野中央通	18.0	24.000	H.1.24
3.4.55	真野中央通	18.0	2.500	H.1.24
3.4.56	真野中央通	18.0	2.500	H.1.24
3.4.57	真野中央通	18.0	17.00	H.1.24
3.5.37	東水通	12.0	3.000	H.1.24
3.5.40	西水通	14.0	4.700	H.1.24
3.5.40	真野中央通	12.0	2.200	H.1.24
3.5.41	川原通	12.0	3.200	H.1.24
3.5.62	伊豆川・田原	12.0	7.000	H.1.24
3.5.63	伊豆川・田原	12.0	9750	H.1.24
	計		63,500	

駅名	構造名	面積(m ²)	決算年度(昭和)
宮原	駅舎	5700	H17.7.28
野田	駅舎	1600	SS49.6

路線番号	公園名	種類	面積(㎡)	決算年度(昭和)
2.2.202	宮原中央公園	街区公園	63	SS44.6
2.2.203	北1号公園	街区公園	63	SS43.24
2.2.204	北2号公園	街区公園	63	SS43.24
2.2.205	北3号公園	街区公園	63	SS43.24
2.2.206	南1号公園	街区公園	63	SS43.24
2.2.207	南2号公園	街区公園	63	SS43.24
2.2.208	南3号公園	街区公園	63	SS43.24
4.1.201	東水通公園	帯状公園	14	SS41.11
6.5.201	宮原駅前通公園	運動公園	143	SS43.118
2.2.203	東水通公園	街区公園	63	H11.8.12
2.2.202	北水通公園	街区公園	63	SS7.249
2.2.203	東水通公園	街区公園	63	SS41.110
2.5.001	宮原中央公園	街区公園	120	H.11.6

名称	面積(㎡)	総面積(㎡)	決定年度(昭和)
宮原駅前通	137	100	SS43.11

名称	面積(㎡)	総面積(㎡)	決定年度(昭和)
宮原駅前通	137	100	SS43.11

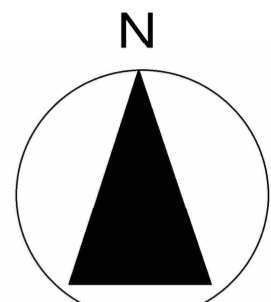
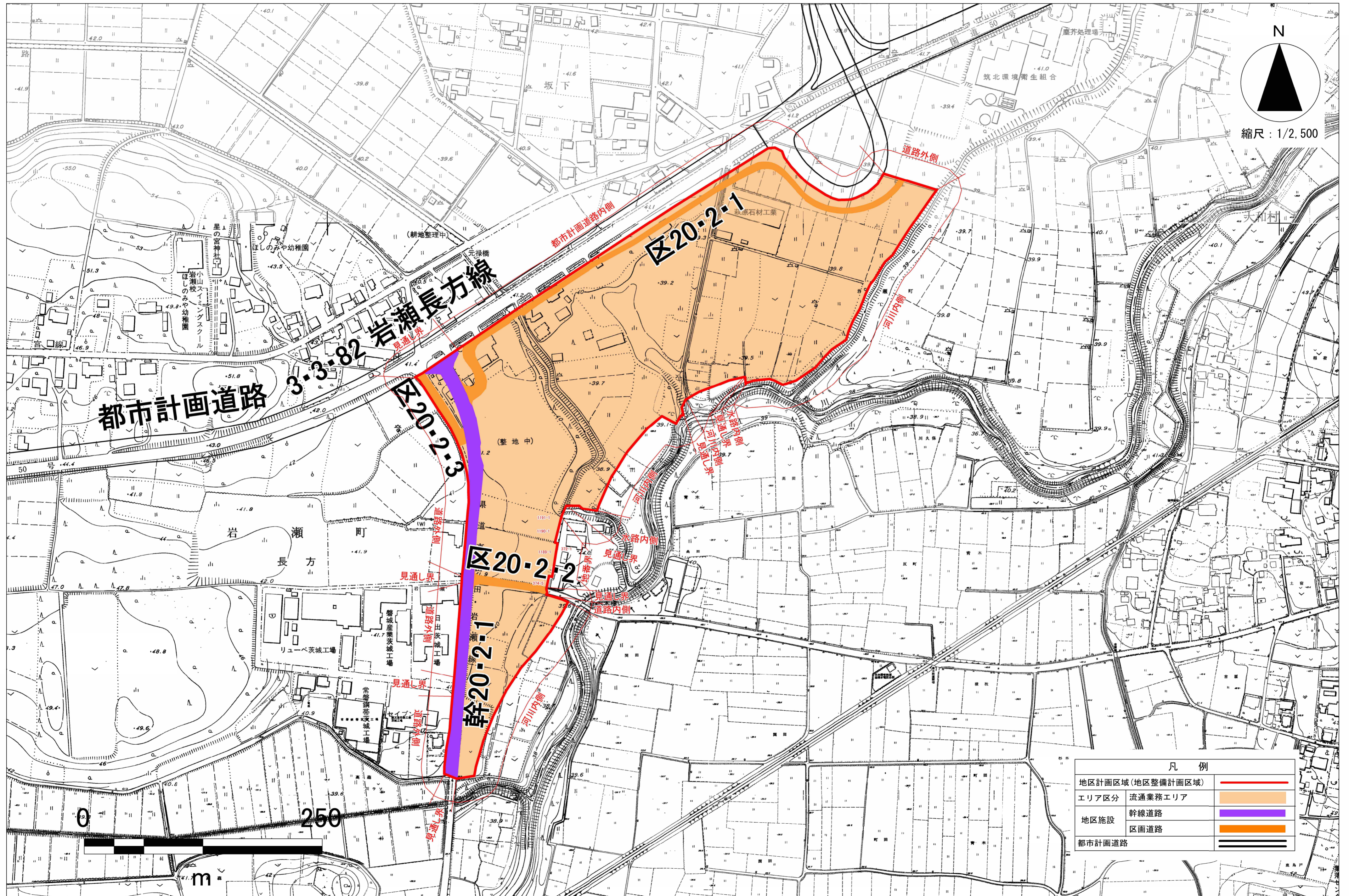
凡例		行政区域		形態規制	
都市計画区域					
市				(市)	
市				(市)	
用途					
第一種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第一種住居地域	準住居地域	準工業地域
地区計画					
() 地区計画					
道路					
市道、町道、区道、市街地					
施設					
市道、町道、区道、市街地					
その他					
一般国道及び主要地方道					

凡例	
地区計画の区域 (全地区)	
<備考> 上記地区計画の区域は、令和4年4月1日に都市計画決定したものに限る。	

1 : 25,000

令和三年三月

計画図（インターチェンジ南地区）



縮尺：1/2,500

凡例	
地区計画区域(地区整備計画区域)	— (Red line)
エリア区分 流通業務エリア	■ (Orange fill)
地区施設 幹線道路	— (Purple line)
区画道路	— (Orange line)
都市計画道路	— (Thick black line)