

◎ 桜川市告示第102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（谷貝工業第1地区地区計画）
- 2 都市計画を定める土地の区域  
真壁町亀熊 字星の宮の一部  
真壁町東矢貝 字星の宮、字細谷の各一部
- 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）

都市計画谷貝工業第1地区地区計画を次のように決定する。

名 称	谷貝工業第1地区地区計画	
位 置	桜川市真壁町東矢貝及び真壁町亀熊の各一部	
面 積	約 20.4 ha	
地区計画の目標	この地区計画は、区域区分の決定より前に造成された「真壁石材谷貝団地」及びその近傍に現に集積している工業施設ストックを活かし、石材業との親和性に配慮しつつ、新たな工業生産機能の創出に寄与する土地利用を計画的に誘導し、もって本市の経済活力の向上に資することを目標とする。	
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	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荷を生じさせないことを前提として、石材業との親和性をもった新たな工業生産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。
	地区施設の整備方針	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。 (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。 (2) 地区間を相互に連絡するとともに、幹線道路と連携して地域の骨格を形成する路線を補助幹線道路とする。 (3) 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。
	建築物の整備方針	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。 (1) 建築物の用途の制限は、石材業との親和性をもった新たな工業生産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。 (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。

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 30・2・1号	10.5 ～ 13.5 m	約 315 m	県道横塚真壁線	
			補助幹線道路 30・2・1号	12.0 ～ 16.0 m	約 350 m	市道 0126 号線	
			区画道路 30・2・1号	9.5 ～ 14.0 m	約 555 m	市道 M 1330 号線	
	建 築 物 に 関 す る 事 項	エリアの名称	工業生産エリア				
		建築物の用途 の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 建築基準法(昭和 25 年 法律第 201 号)別表第 2 (に)項第 3 号に掲げる建築物 (2) 建築基準法別表第 2 (ほ)項第 2 号及び第 3 号に掲げる建築物 (3) 建築基準法別表第 2 (を)項に掲げる建築物 (4) 店舗、飲食店その他これらに類するものでその用途に供する部分の床面積の合計が 500 m <sup>2</sup> を超えるもの				
		敷地面積の最 低限度	敷地面積の最低限度は 200 m <sup>2</sup> 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。				
		既存の建築物 に対する用途 の制限の緩和	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。 (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。 (2) 用途を変更しないで行うものであること。				

	<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>
<p>備考</p>	<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、本区域を工業生産エリアと称する。</p>	

「区域は計画図表示のとおり」

#### 理 由

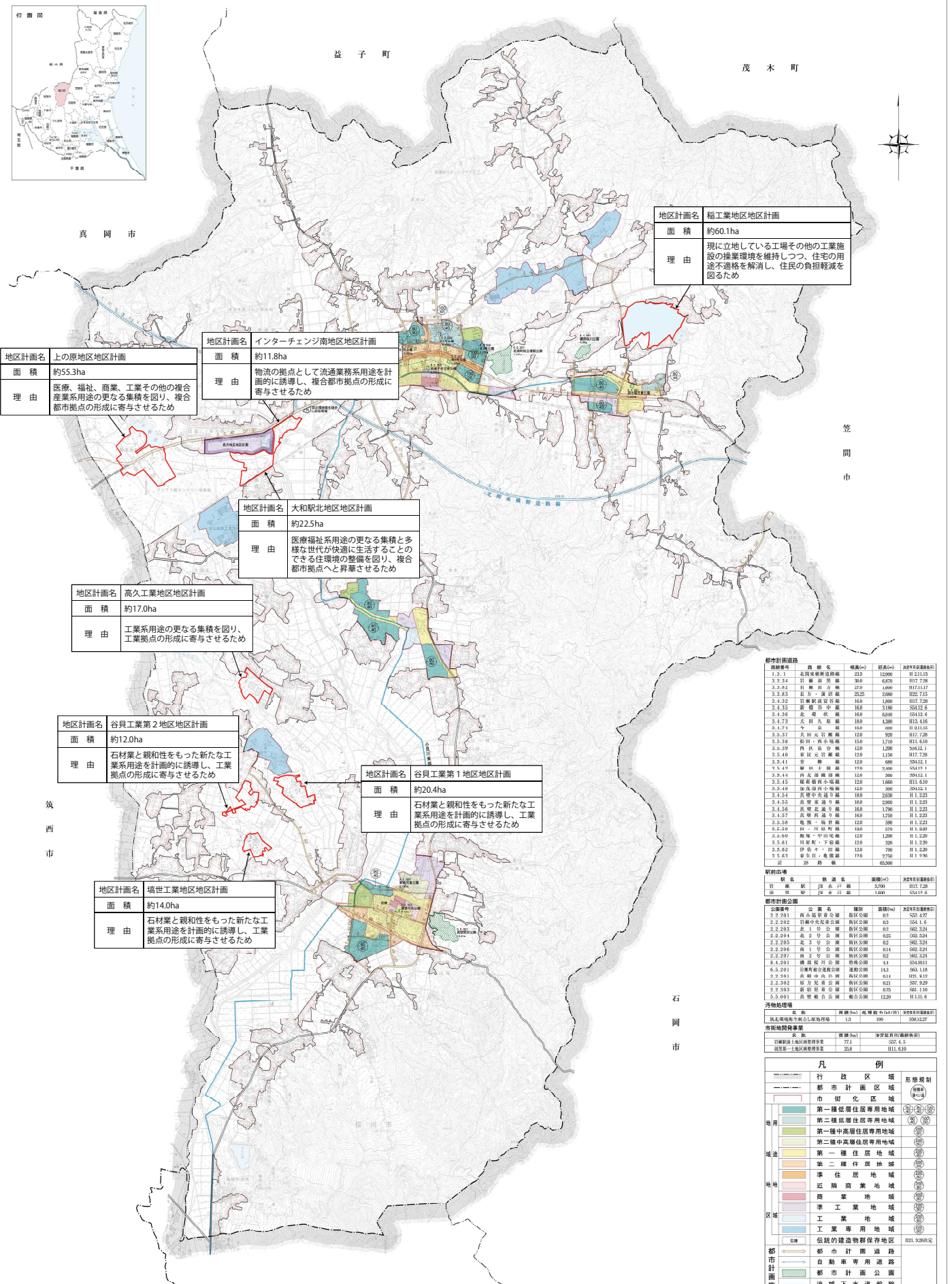
谷貝工業第1地区は、区域区分の決定より前に造成された「真壁石材谷貝団地」を基盤とする地区である。真壁石材谷貝団地は、市の地場産業である石材業に特化した団地であり、地域経済の活性化及び地域住民の雇用の場の形成に大きく貢献してきたが、区域区分の決定によって市街化調整区域となっており、近年、産業構造の転換に伴う工業施設ストックの土地利用転換が懸案となっている。

そこで、本地区について地区計画を定め、石材業の操業環境の維持・増進に努めつつ、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、市の経済活力の向上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2号の地区計画（以下「地区計画」という。）に関する図表（令和3年4月1日現在）

令和三年三月



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

凡例	
地区計画の区域（全地区）	赤線
＜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。	

都市計画道路	路線名	幅員(m)	延長(m)	決算年度(路線別)
1.3.1	北原尾根新道	25.5	12,000	H 21.1.15
3.2.34	宮原道	30.0	6,670	H17.7.28
3.3.62	石原坂	17.0	1,000	H17.11.17
3.3.63	長月道	25.0	2,000	H22.7.15
3.4.32	宮原道	15.0	1,000	H17.7.28
3.4.35	新道	16.0	3,180	SS42.6
3.4.36	北原道	16.0	6,640	SS42.6
3.4.73	大田久道	18.0	4,280	H13.4.16
3.4.74	今道	16.0	800	H 10.11.12
3.5.37	大田久道	12.0	920	H17.7.28
3.5.38	松田・西水道	15.0	1,710	H11.6.10
3.5.39	西水道	12.0	1,200	SS42.1
3.5.40	東区道	12.0	1,150	H17.7.28
3.5.41	青柳道	12.0	800	SS42.1
3.5.42	東区道	12.0	9,000	SS419.1
3.5.43	西水道	12.0	300	SS42.1
3.5.44	東水道	12.0	1,600	H11.6.10
3.5.45	東水道	12.0	2,630	H 1.2.21
3.5.46	東水道	16.0	1,700	H 1.2.21
3.5.47	東水道	16.0	1,700	H 1.2.21
3.5.48	東水道	12.0	500	H 1.2.21
3.5.49	西水道	12.0	870	H 1.2.21
3.5.50	東水道	12.0	1,200	H 1.2.21
3.5.51	東水道	12.0	320	H 1.2.21
3.5.52	伊豆川・田原	12.0	700	H 1.2.21
3.5.53	東水道	12.0	970	H 1.2.21
計	道路		63,500	

駅前広場	駅名	面積(m <sup>2</sup> )	決算年度(路線別)
若菜駅	若菜駅	5,700	H11.7.28
埴世駅	埴世駅	1,600	SS419.6

都市計画公園	公園名	種別	面積(m <sup>2</sup> )	決算年度(路線別)
2.2.202	石原公園	街区公園	67	SS 4.97
2.2.203	宮原公園	街区公園	63	SS41.6
2.2.204	北水公園	街区公園	62	SS 3.24
2.2.205	東水公園	街区公園	605	SS 3.24
2.2.206	西水公園	街区公園	62	SS 3.24
2.2.207	東水公園	街区公園	614	SS 3.24
2.2.208	東水公園	街区公園	62	SS 3.24
4.2.201	埴世公園	野趣公園	44	SS410.11
6.5.201	宮原総合運動公園	運動公園	143	SS 3.118
2.2.209	東水公園	街区公園	614	H11.6.10
2.2.210	東水公園	街区公園	621	SS 7.249
2.2.211	東水公園	街区公園	625	SS 1.110
2.5.201	宮原総合公園	総合公園	1,200	H 1.11.6

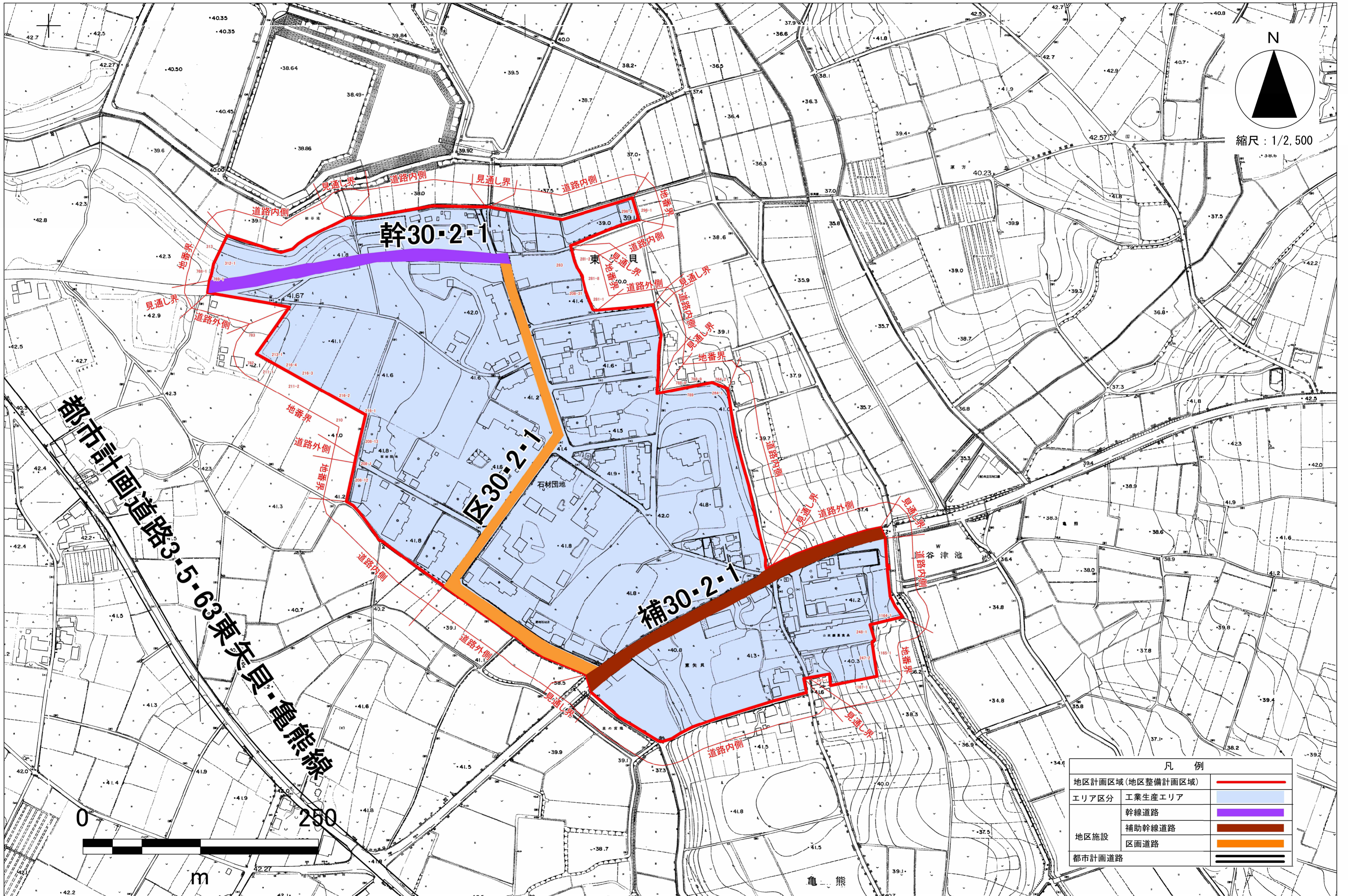
汚物処理場	名称	面積(m <sup>2</sup> )	処理能力(t/日)	決算年度(路線別)
北原尾根地区(仮)汚物処理場		137	100	SS419.7

市街地開発事業	名称	面積(m <sup>2</sup> )	竣工年度(路線別)
宮原地区市街地開発事業		771	SS 4.5
埴世地区市街地開発事業		25.8	H11.6.10

凡例		
行政区域	形	色
市街地	市街地	赤線
第一種低層住居専用地域	第一種低層住居専用地域	青線
第二種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	緑線
第一種中高層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	黄線
第二種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	紫線
第一種住居地域	第一種住居地域	茶線
第二種住居地域	第二種住居地域	赤線
準住居地域	準住居地域	黄線
近隣商業地域	近隣商業地域	赤線
商業地域	商業地域	赤線
準工業地域	準工業地域	赤線
工業地域	工業地域	赤線
伝統的建造物保存地区	伝統的建造物保存地区	赤線
都市計画道路	都市計画道路	赤線
自動車専用道路	自動車専用道路	赤線
都市計画公園	都市計画公園	赤線
湧降下水道線	湧降下水道線	赤線
その他の都市施設	その他の都市施設	赤線
土地区画整理事業	土地区画整理事業	赤線
地区計画	地区計画	赤線
一般国道及び主要地方道	一般国道及び主要地方道	赤線

1 : 25,000

# 計画図 (谷貝工業第1地区)



縮尺: 1/2,500

凡例	
地区計画区域 (地区整備計画区域)	
エリア区分	工業生産エリア
地区施設	幹線道路
	補助幹線道路
	区画道路
都市計画道路	

都市計画道路3-5-63東矢野-亀熊線

幹30-2-1

区30-2-1

補30-2-1

