



常総市告示第11号

都市計画法（昭和43年法律第100号）第19条第1項の規定により都市計画を決定したので、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30年3月9日

常総市長 神 達 岳



1 都市計画の種類

水海道都市計画地区計画

2 都市計画を定める土地の区域

常総市内守谷町字谷頭の一部、字柳田の一部、字柏山の一部、字出ノ台の一部、字原山の一部、字向地の一部、字榎和田の一部及び字丸木匂の一部並びに菅生町字下ノ原、字樽井の一部及び字下野原の一部

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決定（常総市決定）

水海道都市計画内守谷工業団地地区地区計画を次のように決定する。

名 称	内守谷工業団地地区地区計画
位 置	常総市内守谷町字谷頭，字柳田，字柏山，字出ノ台，字原山，字向地， 字榎和田，字丸木匂の各一部 常総市菅生町字下ノ原の全部 字樽井，字下野原の各一部
面 積	約 71.9ha
区域の整備・開発及び保全の方針	<p>本地区は、常総市南部に位置し、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（西幹線）及び県道つくば野田線に面しており、常総市マスタープランでも、高速道路への良好なアクセスを生かした重要な産業拠点として位置付けられている。</p> <p>本地区は、昭和 46 年に水海道市土地開発公社が開発許可を受け整備した工業団地で、食品等の生産施設や流通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>土地利用の方針</p> <p>開発行為により整備された内守谷工業団地を中心とすることから、産業系市街地としての集積を維持しつつ、生産・流通施設等の土地利用を誘導する。</p>
	<p>地区施設の整備の方針</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>
	<p>建築物の整備の方針</p> <p>「工業地域」の建築物の用途制限を基本としつつ、生産・流通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>なお、建築物の高さについては、市街化調整区域であることを踏まえ、周辺環境との調和に配慮し、現状の高さを考慮して設定する。</p>

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%			
		建築物の建ぺい率の最高限度	60%			
		壁面の位置の制限	<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、下記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、中低木等による緑化の推進を図るものとする。</p>			
			敷地の規模	敷地境界からの後退距離		
				産業地区 A	産業地区 B	
			0.1ha 以上 1.0ha 未満	/		
			1.0ha 以上 1.5ha 未満			4.0m
			1.5ha 以上 5.0ha 未満			5.0m
			5.0ha 以上 15.0ha 未満			10.0m
			15.0ha 以上 25.0ha 未満			15.0m
25.0ha 以上	20.0m					
建築物の高さの最高限度	産業地区 A	産業地区 B				
	<p>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。</p>		<p>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。</p>			

(常総市決定)

水海道都市計画 地区計画の決定(内守谷工業団地地区)

