



告示	自	令和	2年	3月	18日
期間	至	令和	2年	4月	1日

潮来市告示第53号

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項の規定により潮来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2年3月18日

潮来市長 原 浩道



記

- 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) 名称
道の駅いたこ周辺地区計画
 - (2) 位置及び区域
潮来市前川字前川の一部
- 3 都市計画図書の縦覧場所
潮来市役所建設部都市建設課

潮来都市計画地区計画の変更（潮来市決定）

道の駅いたこ周辺地区計画を次のように変更する。

		名 称	道の駅いたこ周辺地区計画		
		位 置	潮来市前川字前川の一部		
		面 積	約 23.5 ha		
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は、潮来市東部県道潮来佐原線に面し、東関東自動車道潮来 I.C. から約 1 km と広域への利便性に恵まれた地区であり、潮来市都市計画マスタープランにおいては、新産業拠点として位置づけられ、地域活力を創出するための産業機能の導入が期待される地区である。</p> <p>そのため、本地区計画により土地利用及び建築物に関する方針を定め、恵まれた交通環境を生かした産業機能の導入による新市街地形成を図ることを目的とする。</p>			
	土地利用の方針	<p>本地区は、既存の市街化区域から独立し周辺を水田に囲まれている地区である。また、本地区に隣接して道の駅いたこや前川運動公園等の施設が立地している。</p> <p>そのため、本地区が有する交通条件を背景に、生産、流通・運輸等を中心とする産業系土地利用の誘導を図ることとし、地区周辺の幹線道路や施設配置を考慮しながらゾーン設定を行い適切な土地利用誘導を図る。</p> <p>また、各敷地の配置及び規模については、既存の送電線を考慮するとともに、産業用地としての効率性や事業者需要への柔軟性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。</p>			
	地区施設の整備の方針	<p>産業系の交通を円滑に処理するため、県道潮来佐原線の既存の交差位置を基本に区画道路を配置する。</p>			
	建築物等の整備の方針	<p>周辺環境と調和のとれた産業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。</p> <p>①周辺環境と調和しながら生産、流通・運輸系機能による市街地形成を図るため、地区内において産業系と沿道系の建物用途に関する規制を定める。</p> <p>②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を定める。</p> <p>③良好な生産環境の実現を図るため、建築物の壁面の位置及び緑化に関する事項を定める。</p>			
		地区の区域面積	約 23.5 ha		
地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名 称	産業ゾーン A	産業ゾーン B
			面 積	約 4.5 ha	約 19.0 ha

	<p>建築物等の 用途の制限</p>	<p>沿道型の流通・業務機能の集積を図るため、以下の用途の建築物等を建築してはならない。</p> <p>(1) 建築基準法別表第2(と)項に該当する建築物等</p> <p>(2) 専用住宅(共同住宅を含む)又は併用住宅</p> <p>(3) 寄宿舍又は下宿(ただし、工場施設の従業員のための寄宿舍または下宿を除く)</p> <p>(4) 学校、図書館その他これらに類するもの</p> <p>(5) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(6) 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>(7) 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの</p> <p>(8) ホテル又は旅館</p> <p>(9) ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場</p> <p>(10) 遊技場(風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第1項第四号及び第五号に該当するもの。)</p> <p>(11) 自動車教習所</p> <p>(12) 畜舎</p> <p>(13) 店舗面積1,500㎡以上の店舗</p> <p>(14) 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</p> <p>(15) 劇場、演芸場又は観覧場</p>	<p>生産、流通・運輸系機能の集積を図るため、以下の用途の建築物等を建築してはならない。</p> <p>(1) 建築基準法別表第2(る)項に該当する建築物等</p> <p>(2) 専用住宅(共同住宅を含む)又は併用住宅</p> <p>(3) 寄宿舍又は下宿(ただし、工場施設の従業員のための寄宿舍または下宿を除く)</p> <p>(4) 学校、図書館その他これらに類するもの</p> <p>(5) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(6) 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>(7) 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの</p> <p>(8) ホテル又は旅館</p> <p>(9) ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場</p> <p>(10) 遊技場(風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第1項第四号及び第五号に該当するもの。)</p> <p>(11) 自動車教習所</p> <p>(12) 畜舎</p> <p>(13) 店舗面積1,500㎡以上の店舗</p> <p>(14) 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</p> <p>(15) カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>(16) 劇場、映画館、演芸場又は観覧場、ナイトクラブ(風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第1項第二号に該当するものに限る。)その他これに類するもの</p> <p>(17) キャバレー、料理店その他これらに類するもの</p>
--	------------------------	---	--

建築物の容積率 の最高限度	100%	100%
建築物の建蔽率 の最高限度	50%	50%
壁面の位置の制限	<p>[敷地境界からの距離の制限]</p> <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次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、中低木による緑化を推進するものとする。</p> <p>■敷地境界からの後退距離</p> <p>○1.0ha以上1.5ha未満：敷地境界から4m</p> <p>○1.5ha以上5.0ha未満：敷地境界から5m</p> <p>○5.0ha以上15.0ha未満：敷地境界から10m</p> <p>○15.0ha以上：敷地境界から15.0m</p> <p>[送電線からの距離の制限]</p> <p>地区内の送電線下部においては、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、次に表示する壁面線を越えて建築してはならない。</p> <p>■送電線下部の後退距離</p> <p>○鉄塔中心線から両側10m</p>	
建築物の高さの 最高限度	<p>原則10m</p> <p>但し、周辺の土地利用状況を考慮し、第1種又は第2種低層住居専用地区の日影規制(建築基準法別表第四第一項(は)(に)欄(一)の号)を満たす場合に限り20mを限度とする。</p> <p>また、送電線下部(鉄塔中心から両側35m)については、当該箇所の送電線の高さに基づく規制によるものとする。</p>	
適用の除外	<p>建築物等に関する事項のうち、本地区計画に係る都市計画決定時において現に存する建築物等で、これらの規定に適合しないものを継続して使用する場合は適用を除外する。</p>	

「区域は計画図表示のとおり」

理由：建築基準法の一部改正に伴い、本地区計画の地区整備計画に定める建築物等の用途の制限において条項との整合を図るとともに、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の一部を改正する法律の施行に伴い、従前と同等の用途制限とするため、所要の変更を行うものである。

道の駅いたこ周辺地区計画（潮来市決定）【新】 変更箇所：赤字

道の駅いたこ周辺地区計画

名称		道の駅いたこ周辺地区計画
位置		潮来市前川字前川の一部
面積		約23.5ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は、潮来市東部県道潮来佐原線に面し、東関東自動車道潮来 I.C. から約1kmと広域への利便性に恵まれた地区であり、潮来市都市計画マスタープランにおいては、新産業拠点として位置づけられ、地域活力を創出するための産業機能の導入が期待される地区である。</p> <p>そのため、本地区計画により土地利用及び建築物に関する方針を定め、恵まれた交通環境を生かした産業機能の導入による新市街地形成を図ることを目的とする。</p>
	土地利用の方針	<p>本地区は、既存の市街化区域から独立し周辺を水田に囲まれている地区である。また、本地区に隣接して道の駅いたこや前川運動公園等の施設が立地している。</p> <p>そのため、本地区が有する交通条件を背景に、生産、流通・運輸等を中心とする産業系土地利用の誘導を図ることとし、地区周辺の幹線道路や施設配置を考慮しながらゾーン設定を行い適切な土地利用誘導を図る。</p> <p>また、各敷地の配置及び規模については、既存の送電線を考慮するとともに、産業用地としての効率性や事業者需要への柔軟性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。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>産業系の交通を円滑に処理するため、県道潮来佐原線の既存の交差位置を基本に区画道路を配置する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>周辺環境と調和のとれた産業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。</p> <p>①周辺環境と調和しながら生産、流通・運輸系機能による市街地形成を図るため、地区内において産業系と沿道系の建物用途に関する規制を定める。</p> <p>②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を定める。</p> <p>③良好な生産環境の実現を図るため、建築物の壁面の位置及び緑化に関する事項を定める。</p>

名称		道の駅いたこ周辺地区計画
位置		潮来市前川字前川の一部
面積		約23.5ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は、潮来市東部県道潮来佐原線に面し、東関東自動車道潮来 I.C. から約1kmと広域への利便性に恵まれた地区であり、潮来市都市計画マスタープランにおいては、新産業拠点として位置づけられ、地域活力を創出するための産業機能の導入が期待される地区である。</p> <p>そのため、本地区計画により土地利用及び建築物に関する方針を定め、恵まれた交通環境を生かした産業機能の導入による新市街地形成を図ることを目的とする。</p>
	土地利用の方針	<p>本地区は、既存の市街化区域から独立し周辺を水田に囲まれている地区である。また、本地区に隣接して道の駅いたこや前川運動公園等の施設が立地している。</p> <p>そのため、本地区が有する交通条件を背景に、生産、流通・運輸等を中心とする産業系土地利用の誘導を図ることとし、地区周辺の幹線道路や施設配置を考慮しながらゾーン設定を行い適切な土地利用誘導を図る。</p> <p>また、各敷地の配置及び規模については、既存の送電線を考慮するとともに、産業用地としての効率性や事業者需要への柔軟性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。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>産業系の交通を円滑に処理するため、県道潮来佐原線の既存の交差位置を基本に区画道路を配置する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>周辺環境と調和のとれた産業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。</p> <p>①周辺環境と調和しながら生産、流通・運輸系機能による市街地形成を図るため、地区内において産業系と沿道系の建物用途に関する規制を定める。</p> <p>②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を定める。</p> <p>③良好な生産環境の実現を図るため、建築物の壁面の位置及び緑化に関する事項を定める。</p>

地区の区域面積		約23.5ha	
地区の区分	名称	産業ゾーンA	産業ゾーンB
	面積	約4.5ha	約19.0ha
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	
		沿道型の流通・業務機能の集積を図るため、以下の用途の建築物等を建築してはならない。 (1) 建築基準法第48条別表第2(と)項に該当する建築物等 (2) 専用住宅(共同住宅を含む)又は併用住宅 (3) 寄宿舎又は下宿(ただし、工場施設の従業員のための寄宿舎または下宿を除く) (4) 学校、図書館その他これらに類するもの (5) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (6) 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの (7) 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの (8) ホテル又は旅館 (9) ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パッティング練習場 (10) 遊技場(風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第1項第四号及び第五号に該当するもの。) (11) 自動車教習所 (12) 畜舎 (13) 店舗面積1,500㎡以上の店舗 (14) マージャン屋、ばちんこ屋、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 (15) 劇場、演芸場又は観覧場	生産・流通・運輸系機能の集積を図るため、以下の用途の建築物等を建築してはならない。 (1) 建築基準法第48条別表第2(るぬ)項に該当する建築物等 (2) 専用住宅(共同住宅を含む)又は併用住宅 (3) 寄宿舎又は下宿(ただし、工場施設の従業員のための寄宿舎または下宿を除く) (4) 学校、図書館その他これらに類するもの (5) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (6) 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの (7) 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの (8) ホテル又は旅館 (9) ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パッティング練習場 (10) 遊技場(風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第1項第四号及び第五号に該当するもの。) (11) 自動車教習所 (12) 畜舎 (13) 店舗面積1,500㎡以上の店舗 (14) マージャン屋、ばちんこ屋、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 (15) カラオケボックスその他これに類するもの (16) 劇場、映画館、演芸場又は観覧場、ナイトクラブ(風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第1項第二号に該当するものに限る。)その他これに類するもの (17) キャバレー、料理店その他これらに類するもの

地区の区域面積		約23.5ha	
地区の区分	名称	産業ゾーンA	産業ゾーンB
	面積	約4.5ha	約19.0ha
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	
		沿道型の流通・業務機能の集積を図るため、以下の用途の建築物等を建築してはならない。 <input type="checkbox"/> 建築基準法第48条別表第2(と)項に該当する建築物等 <input type="checkbox"/> 専用住宅(共同住宅を含む)又は併用住宅 <input type="checkbox"/> 寄宿舎又は下宿(ただし、工場施設の従業員のための寄宿舎または下宿を除く) <input type="checkbox"/> 学校、図書館その他これらに類するもの <input type="checkbox"/> 神社、寺院、教会その他これらに類するもの <input type="checkbox"/> 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの <input type="checkbox"/> 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの <input type="checkbox"/> ホテル又は旅館 <input type="checkbox"/> ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パッティング練習場、遊技場その他これらに類するもの <input type="checkbox"/> 自動車教習所 <input type="checkbox"/> 畜舎 <input type="checkbox"/> 店舗面積1,500㎡以上の店舗 <input type="checkbox"/> マージャン屋、ばちんこ屋、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 <input type="checkbox"/> 劇場、演芸場又は観覧場	生産・流通・運輸系機能の集積を図るため、以下の用途の建築物等を建築してはならない。 <input type="checkbox"/> 建築基準法第48条別表第2(ぬ)項に該当する建築物等 <input type="checkbox"/> 専用住宅(共同住宅を含む)又は併用住宅 <input type="checkbox"/> 寄宿舎又は下宿(ただし、工場施設の従業員のための寄宿舎または下宿を除く) <input type="checkbox"/> 学校、図書館その他これらに類するもの <input type="checkbox"/> 神社、寺院、教会その他これらに類するもの <input type="checkbox"/> 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの <input type="checkbox"/> 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの <input type="checkbox"/> ホテル又は旅館 <input type="checkbox"/> ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パッティング練習場、遊技場その他これらに類するもの <input type="checkbox"/> 自動車教習所 <input type="checkbox"/> 畜舎 <input type="checkbox"/> 店舗面積1,500㎡以上の店舗 <input type="checkbox"/> マージャン屋、ばちんこ屋、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 <input type="checkbox"/> カラオケボックスその他これに類するもの <input type="checkbox"/> 劇場、映画館、演芸場又は観覧場 <input type="checkbox"/> キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの

	建築物の容積率の最高限度	100%	100%
	建築物の建蔽率の最高限度	50%	50%
	壁面の位置の制限	<p>[敷地境界からの距離の制限]</p> <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次に表示する壁面線を越えて建築してはならない。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、中低木による緑化を推進するものとする。</p> <p>■敷地境界からの後退距離</p> <ul style="list-style-type: none"> ○1.0ha以上1.5ha未満：敷地境界から4m ○1.5ha以上5.0ha未満：敷地境界から5m ○5.0ha以上15.0ha未満：敷地境界から10m ○15.0ha以上：敷地境界から15.0m <p>[送電線からの距離の制限]</p> <p>地区内の送電線下部においては、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、次に表示する壁面線を越えて建築してはならない。</p> <p>■送電線下部の後退距離</p> <ul style="list-style-type: none"> ○鉄塔中心線から両側10m 	
	建築物の高さの最高限度	<p>原則10m</p> <p>但し、周辺の土地利用状況を考慮し、第1種又は第2種低層住居専用地域の日影規制(建築基準法別表第四第一項(は)(に)欄(一)の号)を満たす場合に限り20mを限度とする。</p> <p>また、送電線下部(鉄塔中心から両側35m)については、当該箇所の送電線の高さに基づく規制によるものとする。</p>	
	適用の除外	<p>建築物等に関する事項のうち、本地区計画に係る都市計画決定時において現に存する建築物等で、これらの規定に適合しないものを継続して使用する場合は適用を除外する。</p>	

「区域は計画図表示のとおり」

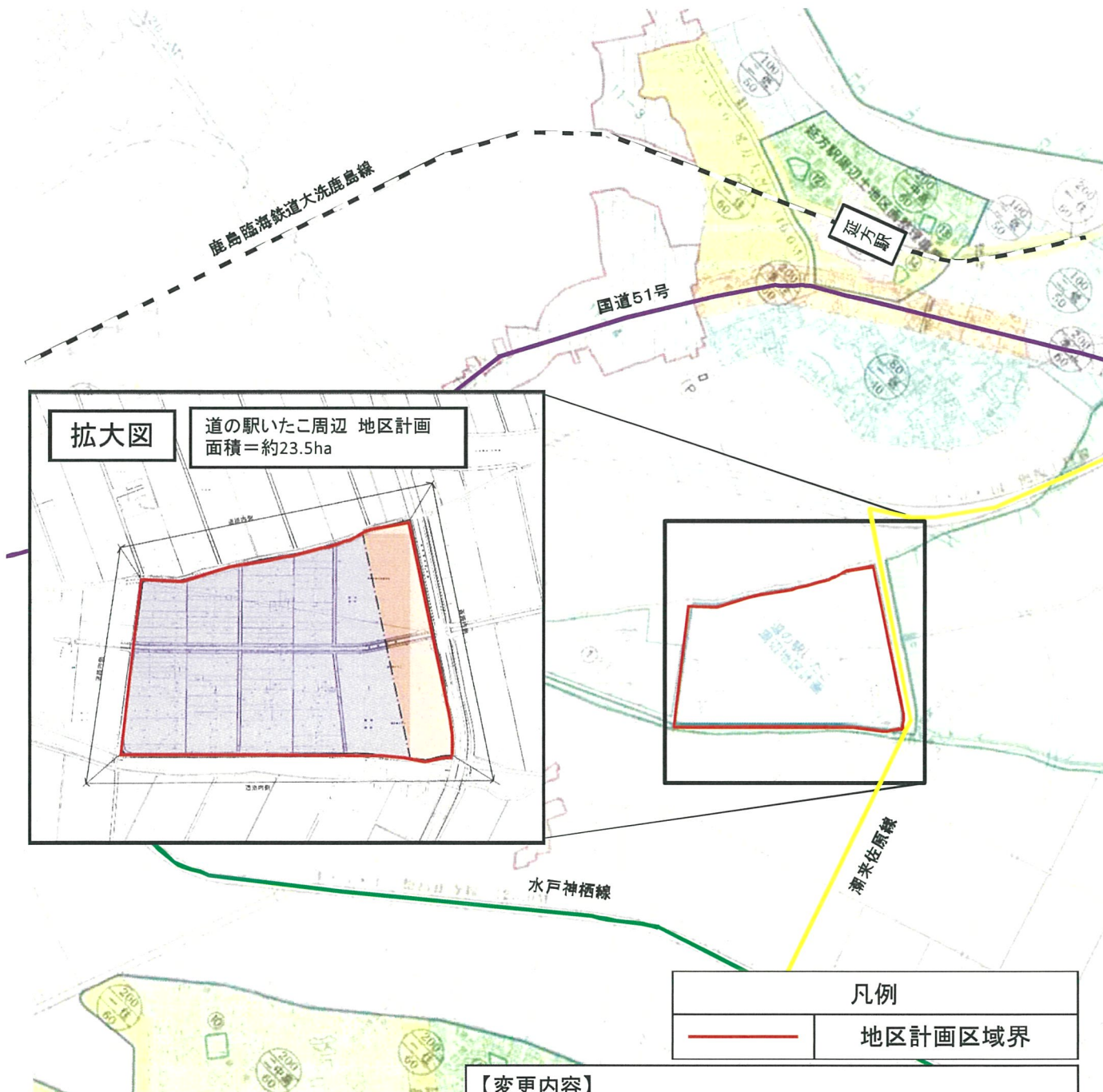
理由：建築基準法の一部改正に伴い、本地区計画の地区整備計画に定める建築物等の用途の制限において条項との整合を図るとともに、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の一部を改正する法律の施行に伴い、従前と同等の用途制限とするため、所要の変更を行うものである。

	建築物の容積率の最高限度	100%	100%
	建築物の建蔽率の最高限度	50%	50%
	壁面の位置の制限	<p>[敷地境界からの距離の制限]</p> <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次に表示する壁面線を越えて建築してはならない。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、中低木による緑化を推進するものとする。</p> <p>■敷地境界からの後退距離</p> <ul style="list-style-type: none"> ○1.0ha以上1.5ha未満：敷地境界から4m ○1.5ha以上5.0ha未満：敷地境界から5m ○5.0ha以上15.0ha未満：敷地境界から10m ○15.0ha以上：敷地境界から15.0m <p>[送電線からの距離の制限]</p> <p>地区内の送電線下部においては、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、次に表示する壁面線を越えて建築してはならない。</p> <p>■送電線下部の後退距離</p> <ul style="list-style-type: none"> ○鉄塔中心線から両側10m 	
	建築物の高さの最高限度	<p>原則10m</p> <p>但し、周辺の土地利用状況を考慮し、第1種又は第2種低層住居専用地域の日影規制(建築基準法別表第四第一項(は)(に)欄(一)の号)を満たす場合に限り20mを限度とする。</p> <p>また、送電線下部(鉄塔中心から両側35m)については、当該箇所の送電線の高さに基づく規制によるものとする。</p>	
	適用の除外	<p>建築物等に関する事項のうち、本地区計画に係る都市計画決定時において現に存する建築物等で、これらの規程に適合しないものを継続して使用する場合は適用を除外する。</p>	

「区域は計画図表示のとおり」

理由：恵まれた交通環境を活用するとともに、既存施設との調和を図った産業機能の導入による新産業拠点の形成を目的として、地区計画を決定する。

潮来都市計画 地区計画の変更【潮来市決定】



【変更内容】

- ・建築基準法別表第2における条項ずれ
- ・風俗営業の規制及び業務の適正化等に関する法律における記載内容の変更

【変更理由】

都市緑地法等の一部を改正する法律の施行に伴い、都市計画法及び建築基準法が一部改正され用途地域の種類に田園住居地域が新設されたことから建築基準法別表第2において条項が変更となったため、条項との整合を図るため地区計画の変更を行う。さらに、風俗営業の規制及び業務の適正化等に関する法律の改正によるナイトクラブやダンスホールの規定の変更を踏まえ、建築物等の用途の制限などについても地区計画の変更を行う