



常総市告示第22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第19条第1項の規定により都市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。

平成31年3月26日

常総市長 神 達 岳



1 都市計画の種類

水海道都市計画内守谷工業団地北部地区地区計画

2 都市計画を変更した土地の区域

常総市内守谷町字大並道，字出ノ下，字出下，字台並道端，字原山の一部，字向地の一部，字出ノ台の一部，字諏訪ノ入の一部，字柏山の一部，字柳田の一部，字新堤の一部及び字台並道の一部並びに菅生町字下根の一部及び字大並の一部

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変更（常総市決定）

都市計画内守谷工業団地北部地区地区計画を次のように変更する。

名 称	内守谷工業団地北部地区地区計画
位 置	常総市内守谷町字大並道，字出ノ下，字出下，字台並道端の全部 常総市内守谷町字原山，字向地，字出ノ台，字諏訪ノ入，字柏山，字柳田，字新堤，字台並道の各一部 常総市菅生町字下根，字大並の各一部
面 積	約 22.0ha
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，常総市南部に位置し，開発行爲により整備された内守谷工業団地の北部に隣接している。</p> <p>本地区については，常磐自動車道谷和原 I C による利便性が高いことから，近年，物流や製造等の事業者の進出意向が増加している。また，本市の産業拠点を連携する都市計画道路鹿小路細野線の整備も進められ，本地区においては，今後一層産業系土地利用のニーズが高まると予想される。</p> <p>本地区については，上位計画である常総市都市計画マスタープランにおいても，産業系土地利用が位置づけられており，前述のような動向を踏まえ，既存の内守谷工業団地を中心とする良好な産業系市街地の形成を図るため，地区計画を定めるものである。</p>
	土地利用の方針 <p>良好な産業系市街地の形成を図るため，既存の土地利用との調和を図りつつ，産業用地としての土地利用を誘導する。なお，想定する産業施設としては，騒音・振動や危険物の製造・貯蔵が少ない施設を誘導するとともに，就業者や周辺集落等の利便性を確保する施設の集積についても配慮する。</p>
	地区施設の整備の方針 <p>産業系市街地として適切な交通処理を図るため，既存道路を中心として，各施設へのアクセスを確保する。</p>
	建築物等の整備の方針 <p>流通・運輸，生産施設等の集積を図るため「工業地域」による規制を基本とし，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を増進する。</p>

地区整備計画 建築物等に関する事項	地区の区域面積	約 22.0ha
	建築物等の用途の制限	<p> 流通・運輸，生産施設等を中心に，既に立地する建築物等との調和を図りながら，主として環境の悪化をもたらす恐れのない産業施設等の集積を図るため，以下に示す用途の建築物等は建築してはならない。 </p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 建築基準法別表第2(る)項に該当する建築物 <input type="checkbox"/> 建築基準法別表第2(を)項に該当する建築物 <input type="checkbox"/> 戸建専用住宅及び兼用住宅 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 寄宿舍又は下宿(ただし，地区内に存する事業所が自らの従業員のために建築する寄宿舍または下宿を除く) <input type="checkbox"/> 店舗，飲食店，展示場，遊技場その他これらに類するものであり，延床面積 500㎡を超えるもの <input type="checkbox"/> 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その他これらに類する運動施設 <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"/> 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 <input type="checkbox"/> 図書館，博物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"/> 公衆浴場 <input type="checkbox"/> 老人ホーム，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"/> 自動車教習所 <input type="checkbox"/> 畜舎
	建築物の容積率の最高限度	200%
	建築物の建蔽率の最高限度	60%
壁面の位置の制限	<p> [敷地境界からの距離の制限] 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>建築物等の高さの最高限度</p>	<p>原則 10m以下とする。</p> <p>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、25m以下とする。</p>
	<p>適用の除外</p>	<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存する建築物等で、本地区計画に適合しない用途の建築物等及び本地区計画に適合しない部分については、当該建築物等を継続して使用する場合は適用を除外する。</p> <p>建築物等の用途の制限にかかわらず、本地区計画の決定以前から立地している建築物等については、建築基準法施行令第 137 条の 7 に基づいた増築及び改築を可能とする。</p>

「区域は計画図表示のとおり」

理由：建築基準法別表の改正に伴い、条項との整合を図るため、本案のとおり地区計画を変更する。

計画書新旧対照表

変更箇所：赤字

水海道都市計画地区計画の変更（常総市決定）

都市計画内守谷工業団地北部地区地区計画を次のように変更する。

		新	旧
名称		内守谷工業団地北部地区地区計画	内守谷工業団地北部地区地区計画
位置		常総市内守谷町字大並道， 字出ノ下，字出下，字台並道端の全部 常総市内守谷町字原山， 字向地，字出ノ台，字諏訪ノ入，字柏山，字柳田，字新堤，字台並道の各一部 常総市菅生町 字下根，字大並の各一部	常総市内守谷町字大並道，出ノ下，出下，台並道端 常総市内守谷町字原山，向地，出ノ台，諏訪ノ入，柏山，柳田，新堤，台並道の各一部 常総市菅生町下根，大並の一部
面積		約 22.0ha	約 22.0ha
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、常総市南部に位置し、開発行為により整備された内守谷工業団地の北部に隣接している。</p> <p>本地区については、常磐自動車道谷和原ICによる利便性が高いことから、近年、物流や製造等の事業者の進出意向が増加している。また、本市の産業拠点を連携する都市計画道路鹿小路細野線の整備も進められ、本地区においては、今後一層産業系土地利用のニーズが高まると予想される。</p> <p>本地区については、上位計画である常総市都市計画マスタープランにおいても、産業系土地利用が位置づけられており、前述のような動向を踏まえ、既存の内守谷工業団地を中心とする良好な産業系市街地の形成を図るため、地区計画を定めるものである。</p>	<p>本地区は、常総市南部に位置し、開発行為により整備された内守谷工業団地の北部に隣接している。</p> <p>本地区については、常磐自動車道谷和原ICによる利便性が高いことから、近年、物流や製造等の事業者の進出意向が増加している。また、本市の産業拠点を連携する都市計画道路鹿小路細野線の整備も進められ、本地区においては、今後一層産業系土地利用のニーズが高まると予想される。</p> <p>本地区については、上位計画である常総市都市計画マスタープランにおいても、産業系土地利用が位置づけられており、前述のような動向を踏まえ、既存の内守谷工業団地を中心とする良好な産業系市街地の形成を図るため、地区計画を定めるものである。</p>
	土地利用の方針	<p>良好な産業系市街地の形成を図るため、既存の土地利用との調和を図りつつ、産業用地としての土地利用を誘導する。なお、想定する産業施設としては、騒音・振動や危険物の製造・貯蔵が少ない施設を誘導するとともに、就業者や周辺集落等の利便性を確保する施設の集積についても配慮する。</p>	<p>良好な産業系市街地の形成を図るため、既存の土地利用との調和を図りつつ、産業用地としての土地利用を誘導する。なお、想定する産業施設としては、騒音・振動や危険物の製造・貯蔵が少ない施設を誘導するとともに、就業者や周辺集落等の利便性を確保する施設の集積についても配慮する。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>産業系市街地として適切な交通処理を図るため、既存道路を中心として、各施設へのアクセスを確保する。</p>	<p>産業系市街地として適切な交通処理を図るため、既存道路を中心として、各施設へのアクセスを確保する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>流通・運輸、生産施設等の集積を図るため「工業地域」による規制を基本とし、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を増進する。</p>	<p>流通・運輸、生産施設等の集積を図るため「工業地域」による規制を基本とし、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を増進する。</p>

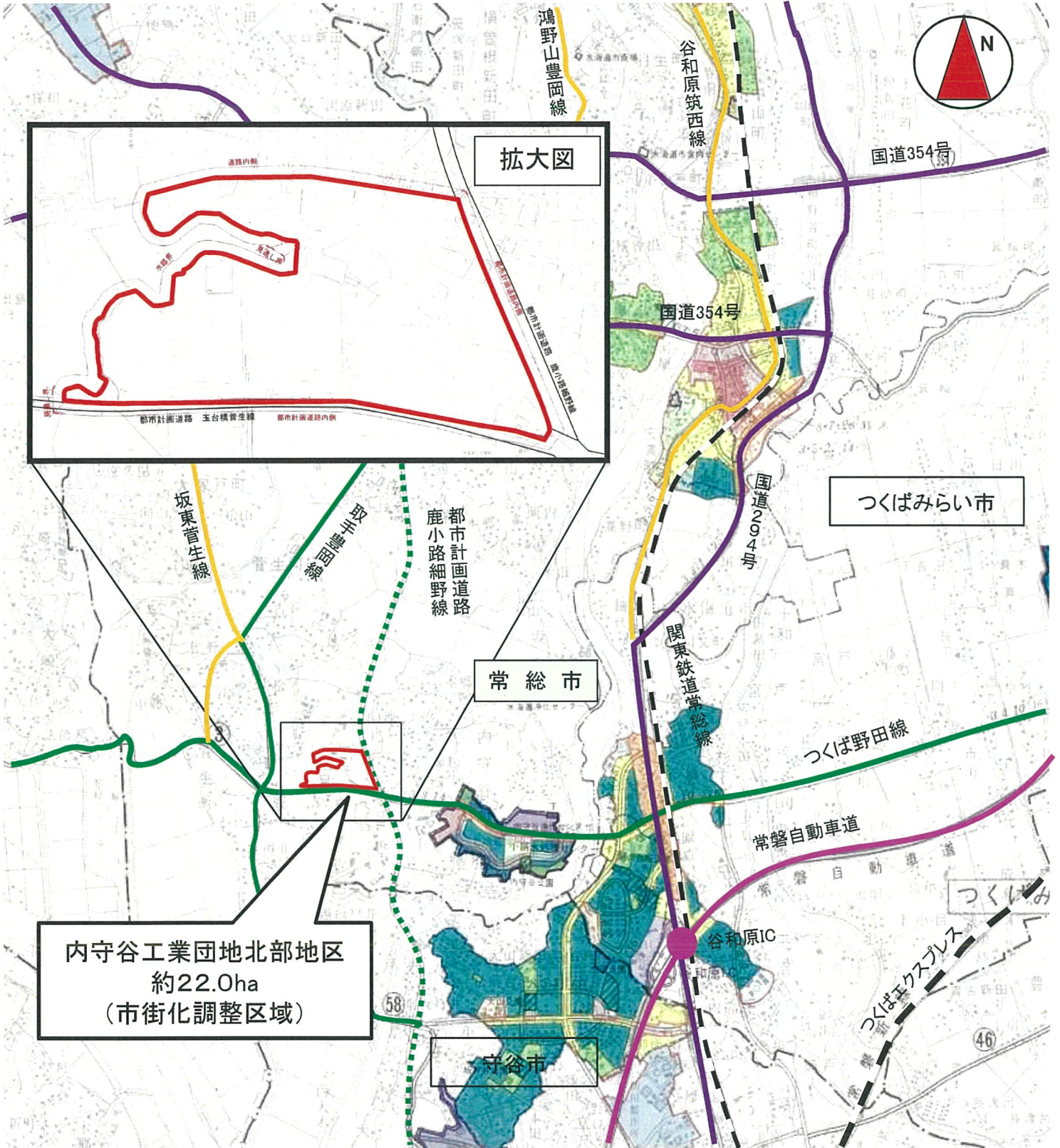
地区整備計画	地区の区域面積	約 22.0ha	約 22.0ha
	建築物等の用途の制限	<p>流通・運輸、生産施設等を中心に、既に立地する建築物等との調和を図りながら、主として環境の悪化をもたらす恐れのない産業施設等の集積を図るため、以下に示す用途の建築物等は建築してはならない。</p> <p><input type="checkbox"/> 建築基準法別表第2 (る) 項に該当する建築物 <input type="checkbox"/> 建築基準法別表第2 (を) 項に該当する建築物 <input type="checkbox"/> 戸建専用住宅及び兼用住宅 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 寄宿舍又は下宿(ただし、地区内に存する事業所が自らの従業員のために建築する寄宿舍または下宿を除く) <input type="checkbox"/> 店舗、飲食店、展示場、遊技場その他これらに類するものであり、延床面積 500 m²を超えるもの <input type="checkbox"/> 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その他これらに類する運動施設 <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"/> 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 <input type="checkbox"/> 図書館、博物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"/> 公衆浴場 <input type="checkbox"/> 老人ホーム、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"/> 自動車教習所 <input type="checkbox"/> 畜舎</p>	<p>流通・運輸、生産施設等を中心に、既に立地する建築物等との調和を図りながら、主として環境の悪化をもたらす恐れのない産業施設等の集積を図るため、以下に示す用途の建築物等は建築してはならない。</p> <p><input type="checkbox"/> 建築基準法別表第2 (ぬ) 項に該当する建築物 <input type="checkbox"/> 建築基準法第48 条別表第2 (る) 項に該当する建築物等 <input type="checkbox"/> 戸建専用住宅及び兼用住宅 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 寄宿舍又は下宿(ただし、地区内に存する事業所が自らの従業員のために建築する寄宿舍または下宿を除く) <input type="checkbox"/> 店舗の延床面積 500 m²を超えるもの <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> カラオケボックス等 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 図書館等 <input type="checkbox"/> 神社、寺院、教会等 <input type="checkbox"/> 公衆浴場 <input type="checkbox"/> 老人ホーム、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"/> 自動車教習所 <input type="checkbox"/> 畜舎</p>
	建築物の容積率の最高限度	200%	200%
	建築物の建蔽率の最高限度	60%	60%
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 2 m 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> <ul style="list-style-type: none"> ○1.0ha 以上 1.5ha 未満：敷地境界から 4 m ○1.5ha 以上 5.0ha 未満：敷地境界から 5 m ○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>[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 2 m 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> <ul style="list-style-type: none"> ○1.0ha 以上 1.5ha 未満：敷地境界から 4 m ○1.5ha 以上 5.0ha 未満：敷地境界から 5 m ○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 	

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の高さの最高限度	<p>原則 10m以下とする。</p> <p>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、25m以下とする。</p>	<p>原則 10m以下とする。</p> <p>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、25m以下とする。</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存する建築物等で、本地区計画に適合しない用途の建築物等及び本地区計画に適合しない部分については、当該建築物等を継続して使用する場合は適用を除外する。</p> <p>建築物等の用途の制限にかかわらず、本地区計画の決定以前から立地している建築物等については、建築基準法施行令第 137 条の 7 に基づいた増築及び改築を可能とする。</p>	<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存する建築物等で、本地区計画に適合しない用途の建築物等及び本地区計画に適合しない部分については、当該建築物等を継続して使用する場合は適用を除外する。</p> <p>建築物等の用途の制限にかかわらず、本地区計画の決定以前から立地している建築物等については、建築基準法施行令第 137 条の 7 に基づいた増築及び改築を可能とする。</p>

「区域は計画図表示のとおり」

水海道都市計画 地区計画の変更【常総市決定】

概要図



【変更内容】
建築物等の用途の制限の変更
建築基準法別表第二(ぬ) → **建築基準法別表第二(る)**
建築基準法別表第二(る) → **建築基準法別表第二(を)**

【変更理由】
建築物等の用途の制限において、規定の一部を建築基準法別表第二より引用しているが、田園住居地域の新設に伴い、条項が変更になり、条項との整合を図るため所要の変更を行う。