



常総市告示第101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29年12月7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

常総市三坂町字六畝町の一部，字卯ノ起の一部，字向町の一部及び字下向町の一部並びに三坂新田町字前田の一部，字向田の一部，字浦田の一部及び字沖田の一部

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）

都市計画常総インターチェンジ周辺地区 地区計画を次のように決定する。

名 称	常総インターチェンジ周辺地区 地区計画
位 置	常総市三坂町字 六畝町, 卯ノ起, 向町及び下向町の各一部 常総市三坂新田町字 前田, 向田, 浦田及び沖田の各一部
面 積	約 34.1ha
区域の整備・開発及び保全の方針	<p><b>地区計画の目標</b></p> <p>本地区は、常総市中央部、鬼怒川東部に位置し、国道 294 号、県道土浦坂東線及び、平成 28 年度に供用を開始した圏央道常総インターチェンジに面しており、広域アクセス性に特化していることから、産業系土地利用の需要が高まっている地区である。</p> <p>本市では、地域の活性化を図るため、産業用地の確保と維持を重要な施策として掲げており、本地区は、常総市都市計画マスタープランにおいて、都市の活力を創出するための新たな産業機能集積を進める地区として位置付けられている。一方で本地区は、本市鬼怒川東部に広がる一団の農地の一部でもあり、本市の基幹産業である農業を生かし、生産から加工・流通・販売までを一連で担う 6 次産業化の拠点として、市全体の農業振興の核となる土地利用を図るアグリサイエンスバレー構想地として定められた地区である。</p> <p>また、平成 27 年 9 月関東・東北豪雨による甚大な被害をうけ策定された常総市復興計画においては、近隣住民等の一時避難場所や広域交通性を生かす防災拠点として位置づけられている。</p> <p>このような動向を踏まえ、参入企業の良い操業環境を図ると共に、周辺環境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><b>土地利用の方針</b></p> <p>6 次産業化の拠点として多面的な土地利用を図ることから、産業地区と複合地区に区分する。</p> <p>産業地区については、加工・流通を担う産業系市街地として、加工施設、流通・運輸等の土地利用を誘導する。</p> <p>一方、国道 294 号に接し、圏央道常総インターチェンジ上り側に位置する複合地区については、幹線道路に面する位置特性を考慮し、販売を担う産業系市街地として直売所施設等に加え便利施設等の土地利用を誘導する。</p> <p>また、敷地境界からの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。</p>
	<p><b>建築物等の整備の方針</b></p> <p>「準工業地域」の建築物の用途制限を基本としつつ、建築物の誘導を図る。</p> <p>産業地区においては、加工施設、流通・運輸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。</p> <p>また、複合地区については、新たに供用を開始する圏央道常総インターチェンジや国道 294 号等の交通アクセスの高さを生かした、直売所施設等や便利施設等の立地を誘導する。</p>

地区の 区分	名称	産業地区	複合地区
		面積	約 23.8ha
地区整備計画	建築物等に関する事項	<p>以下に示す用途の建築物は建築してはならない。</p> <p><input type="checkbox"/>住宅，兼用住宅（ただし，地区内に存する事業所が従業員のために建築する長屋を除く）</p> <p><input type="checkbox"/>共同住宅，寄宿舍又は下宿（ただし，地区内に存する事業所が従業員のために建築するものを除く）</p> <p><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</p> <p><input type="checkbox"/>カラオケボックスその他これらに類するもの</p> <p><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</p> <p><input type="checkbox"/>キャバレー，料理店その他これらに類するもの</p> <p><input type="checkbox"/>劇場，映画館，演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これらに類するもの</p> <p><input type="checkbox"/>神社，寺院，教会その他これらに類するもの</p> <p><input type="checkbox"/>自動車教習所</p> <p><input type="checkbox"/>畜舎</p>	
		<p><input type="checkbox"/>店舗，飲食店，展示場その他これらに類するもの</p> <p><input type="checkbox"/>ホテル又は旅館</p> <p><input type="checkbox"/>公衆浴場</p>	<p><input type="checkbox"/>店舗，飲食店，展示場その他これらに類するもののうち，その用途に供する部分の床面積の合計が 10,000㎡を超えるもの</p>
	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%	

地区整備計画	建築物等に関する事項	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>■敷地境界からの後退距離</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○1.0ha 以上 1.5ha 未満：敷地境界から 4m</li> <li>○1.5ha 以上 5.0ha 未満：敷地境界から 5m</li> <li>○5.0ha 以上 15.0ha 未満：敷地境界から 10m</li> <li>○15.0ha 以上 25.0ha 未満：敷地境界から 15.0m</li> <li>○25.0ha 以上：敷地境界から 20.0m</li> </ul>
		建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の屋根並びに外壁及びこれらに代わる柱の色彩は、周辺の環境と調和したものとする。
		垣又はさくの構造の制限	道路に面する垣又はさくの構造は、生け垣、フェンスその他これらに類する開放性のあるものとする。ただし、フェンスの基礎、門柱、門扉その他これらに類するものはこの限りでない。
		適用の除外	<p>次に掲げる建築物については、当該制限を適用しない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本地区計画の都市計画決定の告示の際、現に存する建築物が、本地区整備計画に適合しないもの（但し、適法に建築されたもの）</li> <li>2. 市長が、公益上必要な建築物等で機能上又は性質上やむを得ず、かつ、良好な景観の形成に著しい支障を及ぼすおそれが少ないと認めたもの</li> </ol>

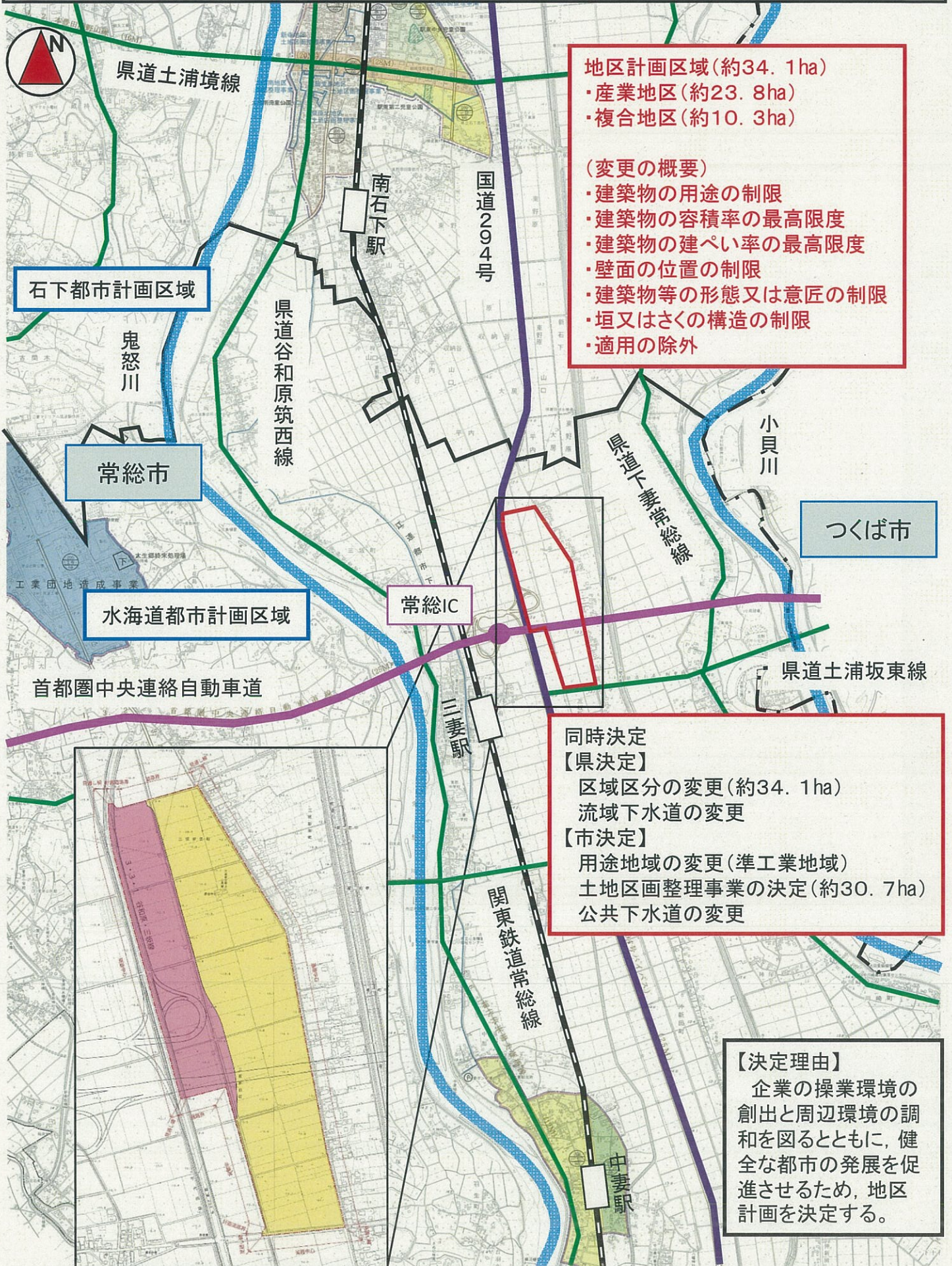
「区域及び地区施設の配置は計画図表示のとおり」

理由：良好な産業系市街地の形成を誘導するため地区計画を決定する。



(常総市決定)

# 水海道都市計画 地区計画の決定(常総インターチェンジ周辺地区)



**地区計画区域(約34.1ha)**

- ・産業地区(約23.8ha)
- ・複合地区(約10.3ha)

(変更の概要)

- ・建築物の用途の制限
- ・建築物の容積率の最高限度
- ・建築物の建ぺい率の最高限度
- ・壁面の位置の制限
- ・建築物等の形態又は意匠の制限
- ・垣又はさくの構造の制限
- ・適用の除外

**同時決定**

【県決定】

- 区域区分の変更(約34.1ha)
- 流域下水道の変更

【市決定】

- 用途地域の変更(準工業地域)
- 土地区画整理事業の決定(約30.7ha)
- 公共下水道の変更

**【決定理由】**

企業の操業環境の創出と周辺環境の調和を図るとともに、健全な都市の発展を促進させるため、地区計画を決定する。