



境町告示 10 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、岩井・境都市計画地区計画を決定したので、同法第 20 条第 1 項の規定に基づき告示し、同条第 2 項の規定に基づき、当該都市計画の図書を次の場所において縦覧に供する。

平成 30 年 2 月 15 日

境 町 長 橋 本 正 裕



- 1 都市計画の種類
地区計画
- 2 都市計画の内容
地区計画の決定
- 3 都市計画を変更する土地の区域
〈境古河 IC 周辺地区〉
猿島郡境町
大字長井戸 字ビハ砂，字中屋敷，字蛇池越，字後久保及
び字原割の各一部
大字蛇池 字ビヤ砂及び字西原の各一部
大字西泉田 字上野原の一部
- 4 都市計画の縦覧場所
境町役場建設農政部建設課

岩井・境都市計画 地区計画の決定(境町決定)

岩井・境都市計画 境古河 IC 周辺地区地区計画を次のように決定する。

名 称	境古河 IC 周辺地区地区計画	
位 置	猿島郡境町大字長井戸，大字蛇池及び大字西泉田の各一部	
面 積	約 24.9ha	
地区計画の目標	<p>本地区は東京都心から約 50 km圏内に位置し，首都圏中央連絡自動車道境古河インターチェンジ及び国道 354 号バイパスに隣接した地区である。</p> <p>また，本地区は第 5 次境町総合計画において産業系拠点として位置付けされており，インターチェンジ周辺という立地特性を生かした，新たな産業拠点の形成を図る地区として期待されている。</p> <p>現在，土地区画整理事業による産業基盤の整備が計画されており，物流系企業を中心とした企業の良好な操業環境の形成を図るとともに，これらの新たな施設と地区周辺の既存集落や地区内の既存施設及び住宅等が調和した市街地環境の形成を図ることを目標とする。</p>	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>土地区画整理事業による土地利用計画を実現し，産業拠点の形成を図るため，本地区をA地区とB地区に区分し，土地利用の方針を次のように定める。</p> <p>< A地区 ></p> <p>B地区と連携した業務施設及び既存施設と住宅等が調和した市街地環境の形成を図る。</p> <p>< B地区 ></p> <p>周辺の既存施設及び住宅等の環境に配慮しつつ，物流系企業を中心とした企業の良好な操業環境の形成を図る。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>地区計画の目標及び土地利用の方針に整合した市街地環境の形成を図るため，建築物等に関する制限を次のように定める。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 建築物等の用途の制限 ・ 建築物の敷地面積の最低限度 ・ 建築物等の高さの最高限度 ・ 壁面の位置の制限 ・ 垣又はさくの構造の制限
	その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針	<p>A地区に面したB地区の壁面後退部分は，既存の施設及び住宅等の良好な住環境の保全を図るため，樹木等による緑化及び適切な維持管理に努める。</p>

	地区の区分	名称	A地区	B地区
		面積	約 5.3ha	約 19.6ha
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	次に掲げる建築物は建築してはならない。 <ul style="list-style-type: none"> ・店舗、飲食店、展示場、遊技場 その他これらに類するものとして建築基準法施行令第 130 条の 8 の 2 に規定する用途に供する部分の床面積の合計が 10,000 m²を超えるもの ・ボーリング場、スケート場、水泳場、その他これらに類するものとして建築基準法施行令第 130 条の 6 の 2 に規定する運動施設 ・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 ・劇場、映画館、演芸場もしくは観覧場又はナイトクラブその他これに類するものとして建築基準法施行令第 130 条の 7 の 3 に規定するもの ・キャバレー、料理店その他これらに類するもの ・風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律(昭和 23 年 7 月 10 日法律第 122 号) 第 2 条第 1 項各号に規定する風俗営業施設 ・学校、図書館その他これらに類するもの ・神社、寺院、教会その他これらに類するもの ・病院 ・公衆浴場 ・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 ・自動車教習所 	次に掲げる建築物は建築してはならない。 <ul style="list-style-type: none"> ・住宅 ・住宅で事務所、店舗、その他これらに類する用途を兼ねるもののうち建築基準法施行令第 130 条の 3 に規定するもの ・共同住宅、寄宿舎又は下宿 ・店舗、飲食店、展示場、遊技場 その他これらに類するものとして建築基準法施行令第 130 条の 8 の 2 に規定する用途に供する部分の床面積の合計が 10,000 m²を超えるもの ・ボーリング場、スケート場、水泳場、その他これらに類するものとして建築基準法施行令第 130 条の 6 の 2 に規定する運動施設 ・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 ・劇場、映画館、演芸場もしくは観覧場又はナイトクラブその他これに類するものとして建築基準法施行令第 130 条の 7 の 3 に規定するもの ・キャバレー、料理店その他これらに類するもの ・風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律第 2 条第 1 項各号に規定する風俗営業施設 ・学校、図書館その他これらに類するもの ・神社、寺院、教会その他これらに類するもの

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	<ul style="list-style-type: none"> ・自動車車庫（延床面積 300 m²以下で 2 階以下のもの及び建築物に附属する自動車車庫で 2 階以下のものを除く） ・建築基準法別表第 2(へ)項第 1 号及び第 2 号に掲げる工場 ・畜舎又は都市計画法施行令第 20 条に掲げるもの 	<ul style="list-style-type: none"> ・病院 ・公衆浴場 ・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 ・自動車教習所 ・畜舎又は都市計画法施行令第 20 条に掲げるもの
		建築物の敷地面積の最低限度	165 m ²	3000 m ²
		建築物等の高さの最高限度	12m	31m
		壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線及び隣地境界線までの距離は 1.0m 以上とする。</p> <p>ただし，次に掲げる建築物又は建築物の部分についてはこの限りではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 外壁等の中心線の長さの合計が 3m 以下の建築物又は建築物の部分 2 自動車車庫の用に供する建築物又は建築物の部分で，軒の高さが 2.3m 以下かつ床面積の合計が 15 m² 以下のもの 	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は以下のとおりとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 計画図に示す 1 号壁面については 10m 以上とする。 2 計画図に示す 2 号壁面については 5m 以上とする。
		垣又はさくの構造の制限	道路に面する部分の垣又はさくの構造は，生垣又はフェンス若しくは鉄柵等で可視可能なものとする。なお，基礎を構築する場合，基礎の高さは 1.0m 以下とする。	

適用の除外	<ol style="list-style-type: none"> 1 本地区計画に係る都市計画決定の告示の際に現存する建築物等で、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。 2 本地区計画に係る都市計画決定の際に現存する所有権その他権利に基づいて建築物等の敷地として使用するならば、これらの規定に適合しないこととなる土地の全部を一の敷地として使用する場合。 3 土地区画整理法（昭和 29 年 5 月 20 日法律第 119 号）第 98 条に規定する仮換地指定及び同法第 103 条第に規定する換地処分により、これらの規定に適合しない場合。 4 土地区画整理法第 98 条の規定により、仮換地として指定された土地に、同法第 77 条の規定により従前の土地に既に存する建築物等を移転する際、適合させることが困難なこととなる場合 5 町長が周辺の環境を害するおそれがないと認めた場合、又は公共公益上必要なものとして認めた場合
-------	---

区域，地区の区分は「計画図」の表示のとおり

理 由

産業の誘導による地域の振興を目指し、首都圏中央連絡自動車道境古河インターチェンジの整備を契機とする新たな産業拠点の形成を図るとともに、地区周辺の既存集落や地区内の既存施設及び住宅などが調和した環境を形成するため、地区計画を決定する。

建築物等の用途の制限表

	第一種	第二種	準住居	近隣商業	商業地	準工業地	工業地	工業専用	A地区(準工)	B地区(準工)	備考
注) 本表は、建築基準法別表第二の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。 ○: 建てられる用途 ×: 建てられない用途 ▲: 面積、階数等の制限あり ●: 地区計画で制限を行う用途											
住宅, 共同住宅, 寄宿舍, 下宿	○	○	○	○	○	○	○	×	○	●	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ床面積の2分の1未満のもの	○	○	○	○	○	○	○	×	○	●	非住宅部分の用途制限あり
店舗等の床面積が3,000㎡以下のもの	○	○	○	○	○	○	○	▲	○	○	
店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの	×	○	○	○	○	○	○	▲	○	○	▲ 物品販売店舗, 飲食店除く
店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの	×	×	×	○	○	○	×	×	●	●	
事務所	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	延床面積▲3,000㎡以下
ホテル, 旅館(風営適正化法に規定するものを除く)	▲	○	○	○	○	○	×	×	○	○	延床面積▲3,000㎡以下
遊戯・風俗施設	▲	○	○	○	○	○	○	×	●	●	
ボーリング場, スケート場, 水泳場等, ゴルフ練習場, バッティング練習場等	×	▲	▲	○	○	○	▲	▲	▲	▲	▲延床面積10,000㎡以下
カラオケボックス等	×	▲	▲	○	○	○	▲	×	●	●	▲延床面積10,000㎡以下
麻雀屋, ばちこ屋, 射的場, 馬券・車券発売所等	×	×	▲	○	○	○	×	×	●	●	▲延床面積10,000㎡以下
劇場, 映画館, 演劇場, 観覧場, ナイトクラブ等	×	×	×	○	○	○	×	×	●	●	▲客席200㎡未満
キャバレー, 料理店等	×	×	×	×	○	○	×	×	●	●	
風営適正化法に規定する店舗型性風俗特殊営業施設	×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	
幼稚園, 小学校, 中学校, 高等学校	○	○	○	○	○	○	×	×	●	●	
大学, 高等専門学校, 専修学校等	○	○	○	○	○	○	×	×	●	●	
図書館等	○	○	○	○	○	○	○	×	●	●	
巡査派出所, 一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
神社, 寺院, 教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
病院	○	○	○	○	○	○	×	×	●	●	
診療所	○	○	○	○	○	○	×	×	○	○	
公衆浴場	○	○	○	○	○	○	○	○	●	●	
老人ホーム, 保育所, 身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○	
老人福祉センター, 児童厚生施設等	○	○	○	○	○	○	○	○	●	●	
自動車教習所	▲	○	○	○	○	○	○	○	●	●	▲延床面積3,000㎡以下
単独車庫(附属車庫を除く)	▲	▲	○	○	○	○	○	○	▲	○	▲延床面積300㎡以下、2階以下
建築物付属自動車車庫 (①②③については、建築物の延べ面積の2分の1以下かつ備考欄に記載の制限)	▲	▲	○	○	○	○	○	○	▲	○	▲2階以下 ※一団地の敷地内について別に制限あり
倉庫業倉庫	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	
畜舎(15㎡を超えるもの)	▲	○	○	○	○	○	○	○	●	●	▲延床面積3,000㎡以下
パン屋, 米屋, 豆腐屋, 菓子屋, 洋服店, 畳屋, 建具屋, 自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	原動機の出力の制限あり
危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	①	①	①	②	②	○	○	○	①	○	
危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	②	②	○	○	○	●	○	原動機の出力・作業内容の制限あり
危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	×	×	×	○	○	○	●	○	①作業場の延床面積50㎡以下 ②作業場の延床面積150㎡以下
危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	×	×	×	×	×	×	○	○	×	×	
自動車修理工場	①	①	②	③	③	○	○	○	①	○	原動機の制限あり ①作業場の延床面積50㎡以下 ②作業場の延床面積150㎡以下 ③作業場の延床面積300㎡以下
火薬, 石油類, ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲延床面積3,000㎡以下
量が非常に少ない施設	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	
量が少ない施設	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	
量がやや多い施設	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	
量が多い施設	×	×	×	×	×	×	○	○	×	×	
卸売市場, 火葬場, と畜場, 汚物処理場, ごみ焼却場等											都市計画区域内においては都市計画決定が必要

位置図

岩井・境都市計画 地区計画の決定(境町決定)

●地区計画区域(約24.9ha)

◇A地区(約5.3ha)

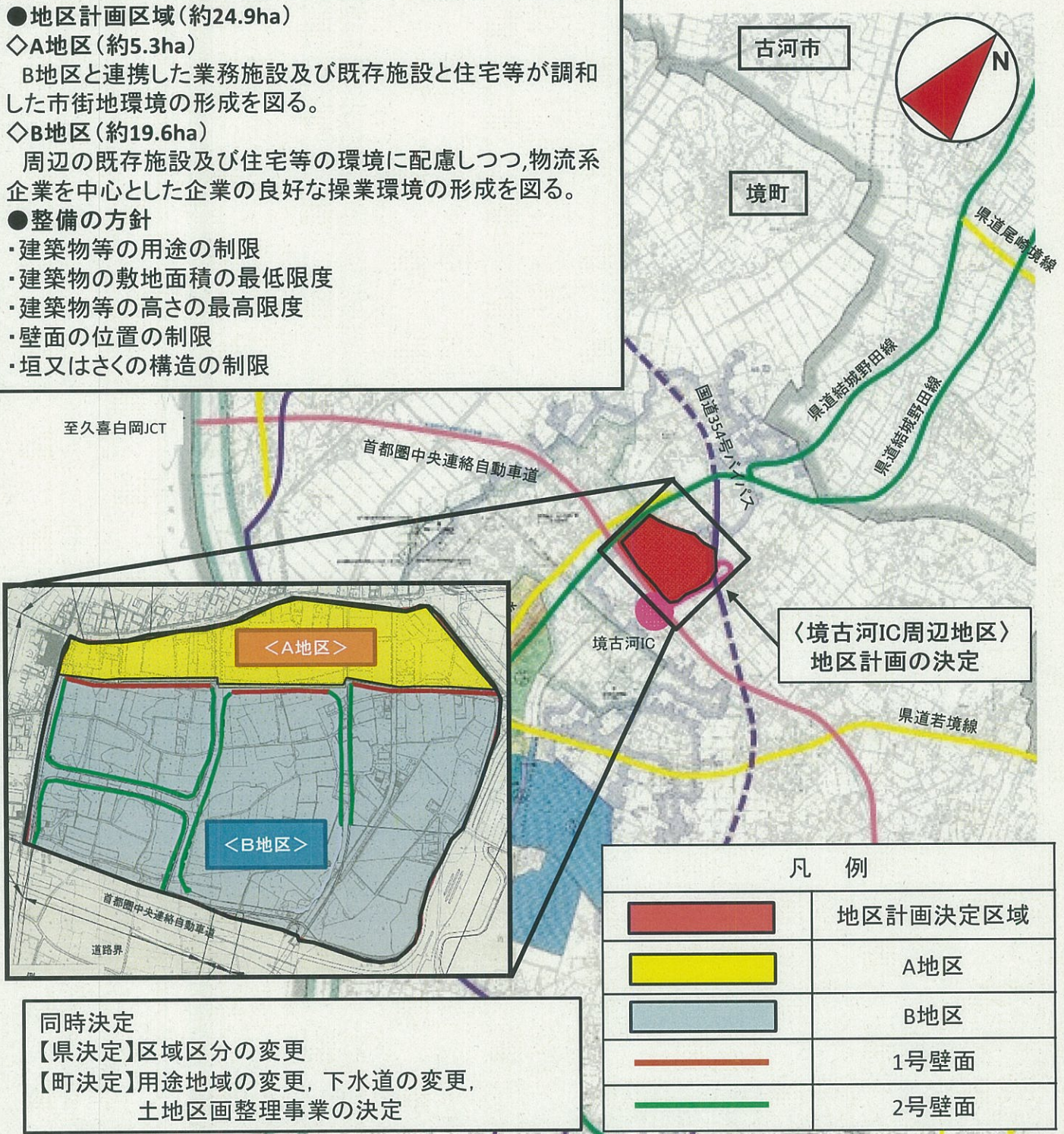
B地区と連携した業務施設及び既存施設と住宅等が調和した市街地環境の形成を図る。

◇B地区(約19.6ha)

周辺の既存施設及び住宅等の環境に配慮しつつ、物流系企業を中心とした企業の良い作業環境の形成を図る。

●整備の方針

- ・建築物等の用途の制限
- ・建築物の敷地面積の最低限度
- ・建築物等の高さの最高限度
- ・壁面の位置の制限
- ・垣又はさくの構造の制限



同時決定

- 【県決定】区域区分の変更
- 【町決定】用途地域の変更, 下水道の変更, 土地区画整理事業の決定

【変更理由】

産業の誘導による地域の振興を目指し、圏央道境古河インターチェンジの整備を契機とする新たな産業拠点の形成を図るとともに、地区周辺の既存集落や地区内の既存施設及び住宅等が調和した環境を形成するため、地区計画を決定する。