



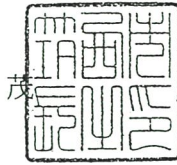
筑西市告示第24号

下館・結城都市計画地区計画の変更及び図書の縦覧について

都市計画法（昭和43年法律第100号）都市計画法第21条第2項において準用する同法第19条第1項の規定に基づき、下館・結城都市計画地区計画を変更したので、同法第20条第1項の規定に基づき告示し、同法第20条第2項の規定により、当該都市計画の図書を次の場所において縦覧に供します。

平成31年2月21日

筑西市長 須藤



- 1 都市計画の種類 地区計画（下館総合卸センター地区）
- 2 都市計画を定める土地の区域 筑西市横塚字町北の一部の区域
筑西市蓮沼字西原の一部の区域
筑西市向川澄字村東の一部の区域
- 3 縦覧場所 筑西市丙360番地 スピカビル3階
筑西市土木部都市整備課

下館・結城都市計画地区計画の変更（筑西市決定）

都市計画下館総合卸センター地区計画を次のように変更する。

名 称	下館総合卸センター地区計画
位 置	筑西市横塚 字町北の一部の区域 筑西市蓮沼 字西原の一部の区域 筑西市向川澄 字村東の一部の区域
面 積	約9.2ha
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、昭和39年3月に設立された協同組合下館総合卸センターが道路等の都市基盤整備を行い、昭和43年に卸売業の高度化を目的として整備された卸団地である。</p> <p>本地区は、市街化調整区域でありながら、卸業・倉庫業を中心とする卸団地として発展してきたが、近年の卸売業を取り巻く流通環境の変化する中、参加企業の廃業や地区外移転に伴う空地や空事務所が増えており、都市の活力が低下している。また、現在整備中の筑西幹線道路等が開通した後は、都市基盤が整備され、交通の要所である本地区の開発需要が高まることが予測されるため、現状のまま放置しておく、本地区に適さない建物が立地するなど、無秩序な開発が行われる恐れがあることが課題となっている。</p> <p>このため、良好な環境を有する都市を形成するためには、早期に本地区の特性に相応しい都市計画上の規制を設けて、適切な土地利用の誘導を図っていく必要がある。</p> <p>本地区計画は、幹線道路沿道の立地環境や整備された都市基盤を活かして、流通・業務機能を中心とした多様な機能を導入し、本地区の維持活性化や適切な土地利用の誘導を図ることを目標とする。</p>
	土地利用の方針 <p>卸売業の維持活性化を図るため、本地区が有する恵まれた交通条件を活かし、周辺の幹線道路や団地内の施設配置等を考慮しながら、卸売業等を中心とする流通・沿道施設系の適切な土地利用の誘導を図る。</p> <p>また、各敷地の配置及び規模については、卸売業用地等としての効率性や利用者の利便性等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>既存施設の活用を基本として、卸売業等の事業活動を考慮した敷地設定や交通処理を考慮し、必要な施設を地区施設として位置づける。</p>
	建築物等の整備の方針 <p>卸売業等を中心とする流通業務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卸売施設等の既存建築物の円滑な維持及び更新ができるように、現在の利用状況を考慮して「用途の制限」「建蔽率の最高限度」「容積率の最高限度」「敷地面積の最低限度」「高さの最高限度」等を定める。</p> <p>②本地区に相応しい適切な店舗・飲食店の立地を可能とするために「用途の制限」「建蔽率の最高限度」「容積率の最高限度」「敷地面積の最低限度」「高さの最高限度」等を定める。</p> <p>③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」、「建築物の壁面の位置」等の必要な事項を定める。</p>

地区整備計画	地区の区域面積		約9.2ha
	地区施設の配置及び規模		区域内の道路として、幹線道路幅員15m、区画道路幅員8m（一部区間6m）を配置する。
	地区の区分	名称	流通・沿道施設ゾーン
		面積	約9.2ha
	建築物等の用途の制限		<p>建築することができる建築物は、次に掲げるものとする。</p> <p>(1)事務所その他これらに類する用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡以下のもの</p> <p>(2)店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡以下のもの（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項各号に掲げる営業、同条第5項の営業、同条第11項の営業を営むもの及びカラオケボックスその他これらに類するものを除く）</p> <p>(3)倉庫（倉庫業を営む倉庫を除く）</p> <p>(4)自動車車庫</p> <p>(5)工場（建築基準法別表第2（る）項第1号に掲げる以外のもの）</p> <p>(6)危険物の貯蔵又は処理に供する建築物（建築基準法別表第2（る）項第2号に掲げる以外のもの）</p>
	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%
	建築物等の敷地面積の最低限度		500㎡
	壁面の位置の制限		道路境界線及び隣地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は1m以上とする。
	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、施設の性質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、市長が認めるものについては、15m以下とする。</p>

適 用 の 除 外	<p>1. 下館綜合卸センター地区計画の都市計画決定の告示の際、当該地区整備計画を定めた区域内に現に存する建築物が、当該地区整備計画の制限に適合しない場合においては、当該制限の適用を除外する。</p> <p>2. 当該地区計画の都市計画決定の告示の際、当該地区整備計画の制限に適合しない現に存する建築物で、次に該当する増築等を行う場合で、周辺環境に対する影響が著しく少ないと市長が認めるものについては、当該制限の適用を除外する。</p> <p>(1) 建築物等の用途の制限に適合しない建築物の増築 当該建築物の敷地内において、増築後又は改築後の床面積の合計が、当該地区計画の都市計画決定の告示の際における床面積の合計の1.2倍を超えない範囲で行う当該建築物に係る増築。</p> <p>(2) 建築物等の壁面の位置の制限に適合しない建築物の増築、修繕又は模様替 当該建築物の敷地内において、壁面の位置の制限を受けない範囲内で行う当該建築物に係る増築、修繕又は模様替。</p> <p>(3) 建築物等の高さの最高限度に適合しない建築物の増築、修繕又は模様替 当該建築物の敷地内において、当該地区計画の都市計画決定の告示の際における高さを超えない範囲内で行う当該建築物に係る増築、修繕又は模様替。</p>
-----------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

「区域は計画図表示のとおり」

理由：都市緑地法等の一部を改正する法律(平成29年法律第26号)の施行に伴い、関連法として、都市計画法及び建築基準法が改正され、13種類目の用途地域である田園居住地域が新設されることを受け、建築基準法別表第二の条項が変更となったことから、本案のとおり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ために所要の変更を行うものである。

新旧対照表

新

旧

下館・結城都市計画地区計画の変更（筑西市決定）

下館・結城都市計画地区計画の決定（筑西市決定）

都市計画下館総合卸センター地区計画を次のように変更する。

都市計画下館総合卸センター地区計画を次のように決定する。

名称	下館総合卸センター地区計画	
位置	筑西市横塚 字町北の一部の区域 筑西市蓮沼 字西原の一部の区域 筑西市向川澄 字村東の一部の区域	
面積	約9.2ha	
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、昭和39年3月に設立された協同組合下館総合卸センターが道路等の都市基盤整備を行い、昭和43年に卸売業の高度化を目的として整備された卸団地である。</p> <p>本地区は、市街化調整区域でありながら、卸業・倉庫業を中心とする卸団地として発展してきたが、近年の卸売業を取り巻く流通環境の変化中、参加企業の廃業や地区外移転に伴う空地や空事務所が増え、都市の活力が低下している。また、現在整備中の筑西幹線道路等が開通した後は、都市基盤が整備され、交通の要所である本地区の開発需要が高まることが予測されるため、現状のまま放置しておく、本地区に適さない建物が立地するなど、無秩序な開発が行われる恐れがあることが課題となっている。</p> <p>このため、良好な環境を有する都市を形成するためには、早期に本地区の特性に相応しい都市計画上の規制を設けて、適切な土地利用の誘導を図っていく必要がある。</p> <p>本地区計画は、幹線道路沿道の立地環境や整備された都市基盤を活かして、流通・業務機能を中心とした多様な機能を導入し、本地区の維持活性化や適切な土地利用の誘導を図ることを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>卸売業の維持活性化を図るため、本地区が有する恵まれた交通条件を活かし、周辺の幹線道路や団地内の施設配置等を考慮しながら、卸売業等を中心とする流通・沿道施設系の適切な土地利用の誘導を図る。</p> <p>また、各敷地の配置及び規模については、卸売業用地等としての効率性や利用者の利便性等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>既存施設の活用を基本として、卸売業等の事業活動を考慮した敷地設定や交通処理を考慮し、必要な施設を地区施設として位置づける。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>卸売業等を中心とする流通業務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卸売施設等の既存建築物の円滑な維持及び更新ができるように、現在の利用状況を考慮して「用途の制限」「建蔽率の最高限度」「容積率の最高限度」「敷地面積の最低限度」「高さの最高限度」等を定める。</p> <p>②本地区に相応しい適切な店舗・飲食店の立地を可能とするために「用途の制限」「建蔽率の最高限度」「容積率の最高限度」「敷地面積の最低限度」「高さの最高限度」等を定める。</p> <p>③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」、「建築物の壁面の位置」等の必要な事項を定める。</p>

名称	下館総合卸センター地区計画	
位置	筑西市横塚 字町北の一部の区域 筑西市蓮沼 字西原の一部の区域 筑西市向川澄 字村東の一部の区域	
面積	約9.2ha	
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、昭和39年3月に設立された協同組合下館総合卸センターが道路等の都市基盤整備を行い、昭和43年に卸売業の高度化を目的として整備された卸団地である。</p> <p>本地区は、市街化調整区域でありながら、卸業・倉庫業を中心とする卸団地として発展してきたが、近年の卸売業を取り巻く流通環境の変化中、参加企業の廃業や地区外移転に伴う空地や空事務所が増え、都市の活力が低下している。また、現在整備中の筑西幹線道路等が開通した後は、都市基盤が整備され、交通の要所である本地区の開発需要が高まることが予測されるため、現状のまま放置しておく、本地区に適さない建物が立地するなど、無秩序な開発が行われる恐れがあることが課題となっている。</p> <p>このため、良好な環境を有する都市を形成するためには、早期に本地区の特性に相応しい都市計画上の規制を設けて、適切な土地利用の誘導を図っていく必要がある。</p> <p>本地区計画は、幹線道路沿道の立地環境や整備された都市基盤を活かして、流通・業務機能を中心とした多様な機能を導入し、本地区の維持活性化や適切な土地利用の誘導を図ることを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>卸売業の維持活性化を図るため、本地区が有する恵まれた交通条件を活かし、周辺の幹線道路や団地内の施設配置等を考慮しながら、卸売業等を中心とする流通・沿道施設系の適切な土地利用の誘導を図る。</p> <p>また、各敷地の配置及び規模については、卸売業用地等としての効率性や利用者の利便性等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>既存施設の活用を基本として、卸売業等の事業活動を考慮した敷地設定や交通処理を考慮し、必要な施設を地区施設として位置づける。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>卸売業等を中心とする流通業務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卸売施設等の既存建築物の円滑な維持及び更新ができるように、現在の利用状況を考慮して「用途の制限」「建ぺい率の最高限度」「容積率の最高限度」「敷地面積の最低限度」「高さの最高限度」等を定める。</p> <p>②本地区に相応しい適切な店舗・飲食店の立地を可能とするために「用途の制限」「建ぺい率の最高限度」「容積率の最高限度」「敷地面積の最低限度」「高さの最高限度」等を定める。</p> <p>③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」、「建築物の壁面の位置」等の必要な事項を定める。</p>

新旧対照表

地区整備計画	地区の区域面積		約 9.2 ha
	地区施設の配置及び規模		区域内の道路として、幹線道路幅員 15 m、区画道路幅員 8 m（一部区間 6 m）を配置する。
	地区の区分	名称	流通・沿道施設ゾーン
		面積	約 9.2 ha
	建築物等の用途の制限		<p>建築することができる建築物は、次に掲げるものとする。</p> <p>(1) 事務所その他これらに類する用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が 1,500 m²以下のもの</p> <p>(2) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が 3,000 m²以下のもの（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第 2 条第 1 項各号に掲げる営業、同条第 5 項の営業、同条第 11 項の営業を営むもの及びカラオケボックスその他これらに類するものを除く）</p> <p>(3) 倉庫（倉庫業を営む倉庫を除く）</p> <p>(4) 自動車車庫</p> <p>(5) 工場（建築基準法別表第 2（<u>㉔</u>）項第 1 号に掲げる以外のもの）</p> <p>(6) 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物（建築基準法別表第 2（<u>㉔</u>）項第 2 号に掲げる以外のもの）</p>
	建築物等の容積率の最高限度		200%
	建築物等の建蔽率の最高限度		60%
	建築物等の敷地面積の最低限度		500 m ²
	壁面の位置の制限		道路境界線及び隣地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は 1 m 以上とする。
	建築物等の高さの最高限度		原則 10 m 以下とする。 ただし、施設の性質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、市長が認めるものについては、15 m 以下とする。

地区整備計画	地区の区域面積		約 9.2 ha
	地区施設の配置及び規模		区域内の道路として、幹線道路幅員 15 m、区画道路幅員 8 m（一部区間 6 m）を配置する。
	地区の区分	名称	流通・沿道施設ゾーン
		面積	約 9.2 ha
	建築物等の用途の制限		<p>建築することができる建築物は、次に掲げるものとする。</p> <p>(1) 事務所その他これらに類する用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が 1,500 m²以下のもの</p> <p>(2) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が 3,000 m²以下のもの（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第 2 条第 1 項各号に掲げる営業、同条第 5 項の営業、同条第 11 項の営業を営むもの及びカラオケボックスその他これらに類するものを除く）</p> <p>(3) 倉庫（倉庫業を営む倉庫を除く）</p> <p>(4) 自動車車庫</p> <p>(5) 工場（建築基準法別表第 2（<u>㉔</u>）項第 1 号に掲げる以外のもの）</p> <p>(6) 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物（建築基準法別表第 2（<u>㉔</u>）項第 2 号に掲げる以外のもの）</p>
	建築物等の容積率の最高限度		200%
	建築物等の建ぺい率の最高限度		60%
	建築物等の敷地面積の最低限度		500 m ²
	壁面の位置の制限		道路境界線及び隣地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は 1 m 以上とする。
	建築物等の高さの最高限度		原則 10 m 以下とする。 ただし、施設の性質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、市長が認めるものについては、15 m 以下とする。

新旧対照表

適用の除外	<p>1. 下館総合卸センター地区計画の都市計画決定の告示の際、当該地区整備計画を定めた区域内に現に存する建築物が、当該地区整備計画の制限に適合しない場合においては、当該制限の適用を除外する。</p> <p>2. 当該地区計画の都市計画決定の告示の際、当該地区整備計画の制限に適合しない現に存する建築物で、次に該当する増築等を行う場合で、周辺環境に対する影響が著しく少ないと市長が認めるものについては、当該制限の適用を除外する。</p> <p>(1) 建築物等の用途の制限に適合しない建築物の増築 当該建築物の敷地内において、増築後又は改築後の床面積の合計が、当該地区計画の都市計画決定の告示の際における床面積の合計の1.2倍を超えない範囲で行う当該建築物に係る増築。</p> <p>(2) 建築物等の壁面の位置の制限に適合しない建築物の増築、修繕又は模様替 当該建築物の敷地内において、壁面の位置の制限を受けない範囲内で行う当該建築物に係る増築、修繕又は模様替。</p> <p>(3) 建築物等の高さの最高限度に適合しない建築物の増築、修繕又は模様替 当該建築物の敷地内において、当該地区計画の都市計画決定の告示の際における高さを超えない範囲内で行う当該建築物に係る増築、修繕又は模様替。</p>
-------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

「区域は計画図表示のとおり」

理由：都市緑地法等の一部を改正する法律(平成29年法律第26号)の施行に伴い、関連法として、都市計画法及び建築基準法が改正され、13種類目の用途地域である田園居住地域が新設されることを受け、建築基準法別表第二の条項が変更となることから、本案のとおり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ために所要の変更を行うものである。

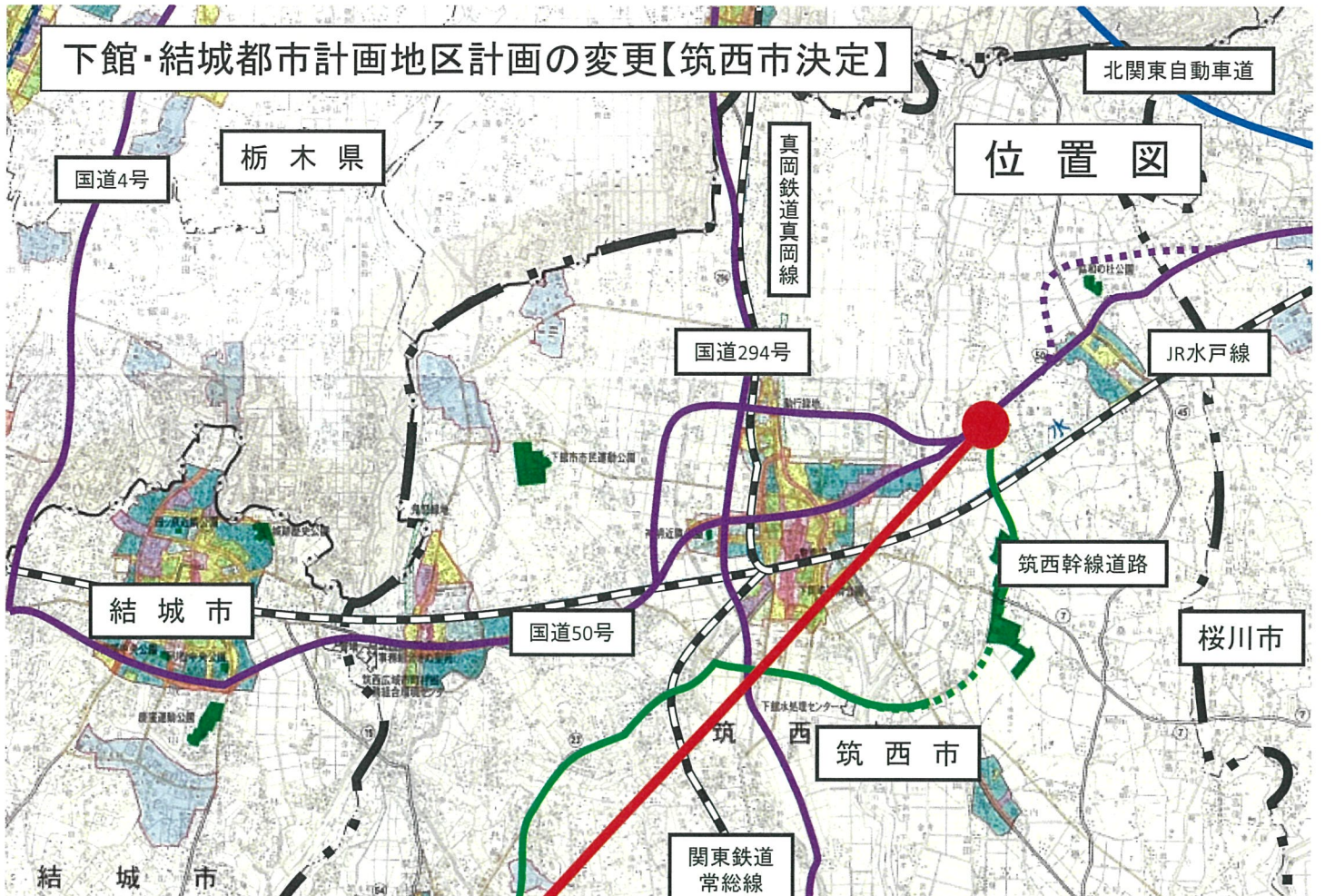
適用の除外	<p>1. 下館総合卸センター地区計画の都市計画決定の告示の際、当該地区整備計画を定めた区域内に現に存する建築物が、当該地区整備計画の制限に適合しない場合においては、当該制限の適用を除外する。</p> <p>2. 当該地区計画の都市計画決定の告示の際、当該地区整備計画の制限に適合しない現に存する建築物で、次に該当する増築等を行う場合で、周辺環境に対する影響が著しく少ないと市長が認めるものについては、当該制限の適用を除外する。</p> <p>(1) 建築物等の用途の制限に適合しない建築物の増築 当該建築物の敷地内において、増築後又は改築後の床面積の合計が、当該地区計画の都市計画決定の告示の際における床面積の合計の1.2倍を超えない範囲で行う当該建築物に係る増築。</p> <p>(2) 建築物等の壁面の位置の制限に適合しない建築物の増築、修繕又は模様替 当該建築物の敷地内において、壁面の位置の制限を受けない範囲内で行う当該建築物に係る増築、修繕又は模様替。</p> <p>(3) 建築物等の高さの最高限度に適合しない建築物の増築、修繕又は模様替 当該建築物の敷地内において、当該地区計画の都市計画決定の告示の際における高さを超えない範囲内で行う当該建築物に係る増築、修繕又は模様替。</p>
-------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

「区域は計画図表示のとおり」

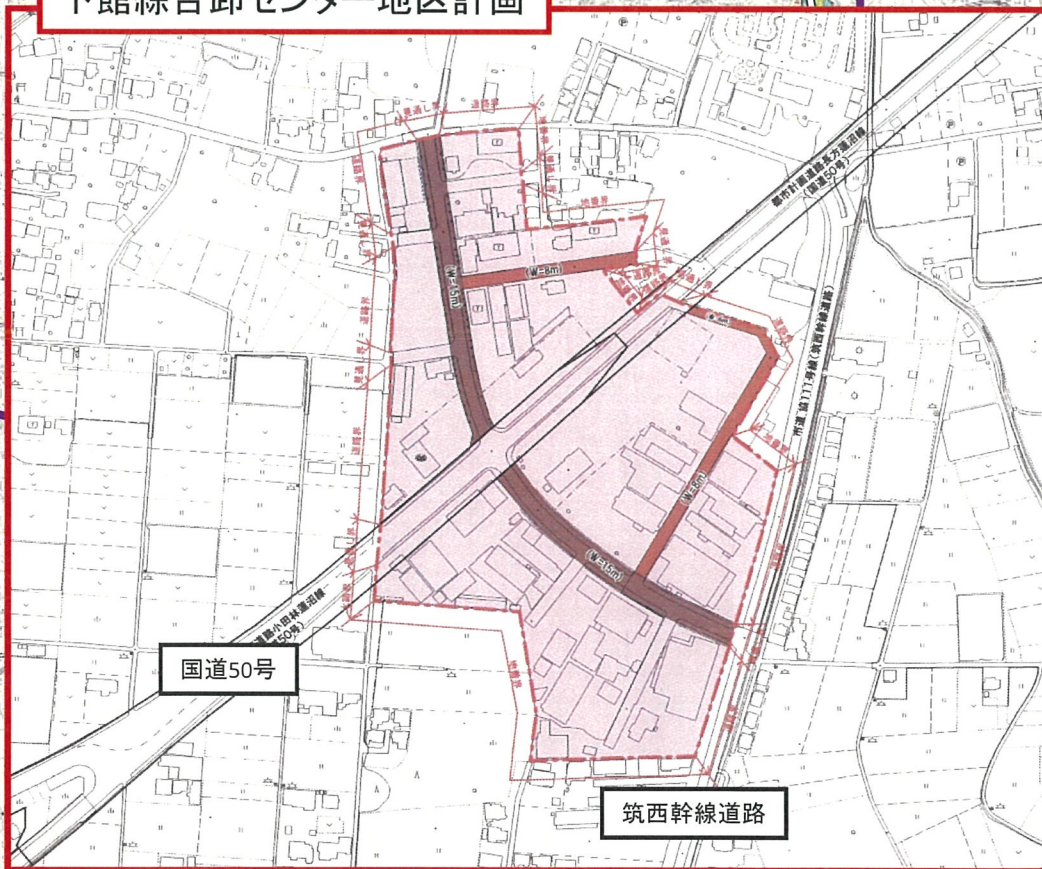
理由：幹線道路沿道の立地環境や整備された都市基盤を活かして、流通・業務機能を中心とした多様な機能を導入し、本地区の維持活性化や適切な土地利用の誘導を図るため、本案のとおり地区計画を決定するものである。

下館・結城都市計画地区計画の変更【筑西市決定】

位置図



下館総合卸センター地区計画



【変更理由】

都市緑地法等の一部を改正する法律（平成29年法律第26号）の施行に伴い、関連法として、都市計画法及び建築基準法が改正され、田園住居地域が新設されたことを受け、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ため変更を行う。