

## 竜ヶ崎・牛久都市計画地区計画の変更（龍ヶ崎市決定）

都市計画龍ヶ岡地区地区計画を次のように変更する。

名 称	龍ヶ岡地区 地区計画	
位 置	龍ヶ崎市藤ヶ丘1丁目、藤ヶ丘2丁目、藤ヶ丘3丁目、藤ヶ丘4丁目、藤ヶ丘5丁目、藤ヶ丘6丁目、藤ヶ丘7丁目、松ヶ丘1丁目、松ヶ丘2丁目、松ヶ丘3丁目、松ヶ丘4丁目、中里1丁目、中里2丁目、中里3丁目、城ノ内1丁目、城ノ内2丁目、城ノ内3丁目、城ノ内4丁目、城ノ内5丁目、白羽1丁目、白羽2丁目、白羽3丁目、白羽4丁目の全部	
面 積	約 344.8 ha	
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 に 関 す る 方 針	地区計画の 目 標	<p>地区は龍ヶ崎市中心部より北東約3kmに位置し、JR常磐線佐貫駅から東方約5km、また関東鉄道龍ヶ崎駅から北東約3kmの距離にある。</p> <p>地区は龍ヶ岡特定土地区画整理事業の施行区域である。</p> <p>本地区計画では、計画的に形成された良好な居住環境を維持するとともに、市の健康・福祉拠点としての環境整備を進め、また企業等都市的施設を誘致することによって、多機能的自立型まちづくりをめざす。</p>
	土地利用の 方 針	<p>住宅地は、独立住宅を中心として良好な居住環境の形成をはかる。幹線道路沿道は、住宅の他沿道利用型施設の立地をはかり、活気ある土地利用をめざす。</p> <p>医療拠点地区は、市の医療の拠点としての整備をはかる。</p> <p>地域商業地区は、商業等の施設の立地を誘導し、地区の生活支援機能の形成をはかる。</p> <p>行政サービス地区は、地区の多様な行政サービスを行う機能の強化をはかる。</p> <p>スポーツ・レクリエーション地区は、市の総合運動公園にふさわしいスポーツ施設の立地を進め、周辺地区と一体となったスポーツ・レクリエーション空間の形成をはかる。</p> <p>誘致施設地区は、周辺住宅地と調和する企業等の立地をはかる。</p> <p>計画建設地区は、多様な需要に対応した形態の住宅等の計画的な配置をはかる。</p>
	地区施設等の 整備方針	土地区画整理事業により整備された地区施設は、それぞれの施設の機能・環境が損なわれないよう維持・保全をはかる。
	建築物等の 整備の方針	<p>周辺住宅地の居住環境と調和をはかり、良好な市街地環境を形成するため、かき又はさくの構造の制限を行うとともに、</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 誘致施設A地区、B地区、D地区、E地区、計画建設2地区、地域商業地区、沿道サービス地区について、建築物の用途を制限する。</li> <li>2. 誘致施設A地区、B地区、D地区、E地区、計画建設地区、医療拠点地区、地域商業地区、沿道サービス地区、行政サービス地区について、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</li> <li>3. 誘致施設A地区、B地区、計画建設1地区、沿道サービス地区、行政サービス地区について、建築物の高さの最高限度を定める。</li> <li>4. 誘致施設B1-1地区、B2-2地区、医療拠点地区、地域商業地区、沿道サービス地区、行政サービス地区、スポーツ・レクリエーション地区について、広告板等工作物の設置を制限する。</li> <li>5. 誘致施設A地区、B地区、計画建設1地区、医療拠点地区、地域商業地区、沿道サービス地区、行政サービス地区について、壁面の位置を制限する。</li> </ol>

地区の 細区分	区分の 名称	誘致施設 A地区	誘致施設 B1-1地区	誘致施設 B2-2地区	誘致施設 B1-2地区	誘致施設 B2-1地区	誘致施設 B3地区	誘致施設 D1地区	誘致施設 D2地区	誘致施設 E地区	医療拠点 地区	地域商業 地区	沿道カーブス 地区	計画建設 1地区	計画建設 2地区	行政カーブス 地区	スポーツ・ レクリエーション地区
	区分の 面積	約 12.1ha	約 2.8ha	約 2.0ha	約 10.7ha	約 15.1ha	約 12.2ha	約 3.8ha	約 1.5ha	約 3.1ha	約 6.4ha	約 3.9ha	約 3.3ha	約 1.9ha	約 5.1ha	約 0.7ha	約 11.0ha
地 区 整 備 計 画 事 項	建築物等の 用途の制限	建築してはならない建築物 1. 住宅 2. 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 3. 共同住宅、寄宿舎又は下宿 4. ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する政令（建築基準法施行令第130条6の2）で定める運動施設 5. ホテル又は旅館 ただし、研修所はこの限りではない。 6. 劇場、映画館、演芸場又は観覧場 7. 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 8. 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 9. カラオケボックスその他これらに類するもの 10. 公衆浴場 11. 畜舎 12. 次の各号に掲げる事業を営む工場 ①玩具煙火の製造 ②アセチレンガスを用いる金属の工作 （アセチレンガス発生器の容量が301以下のもの又は溶解アセチレンガスを用いるものを除く） ③引火性溶剤を用いるドライクリーニング、ドライダイニング又は塗料の加熱乾燥若しくは焼付 （赤外線を用いるものを除く） ④セルロイドの加熱加工又は機械のこぎりを使用する加工 ⑤亜硫酸ガスを用いる物品の漂白 ⑥骨炭その他動物質炭の製造 ⑦せっけんの製造 ⑧魚粉、フェザーミール、肉骨粉、肉粉若しくは血粉又はこれらを原料とする飼料の製造 ⑨羽又は羽の洗浄、染色又は漂白 ⑩ぼろ、くず綿、くず紙、くず糸、くず毛その他これらに類するものの消毒、選別、洗浄又は漂白 ⑪製綿、古綿の再製、起毛、反毛又はフェルトの製造で原動機を使用するもの ⑫骨、角、きば、ひずめ若しくは貝殻の引割若しくは乾燥研磨又は3台以上の研磨機による金属の乾燥研磨で原動機を使用するもの ⑬鉱物、岩石、土砂、コンクリート、アスファルト・コンクリート、硫黄、金属、ガラス、れんが、陶磁器、骨又は貝殻の粉砕で原動機を使用するもの ⑭レディミクストコンクリートの製造又はセメントの袋詰で出力の合計が2.5KWをこえる原動機を使用するもの ⑮鉄板の波付加工 ⑯ドラムかんの洗浄又は再生 ⑰スプリングハンマーを使用する金属の鍛造 13. 建築基準法別表第2（り）項第四号に定めるもの	建築してはならない建築物 1. 畜舎 2. 次の各号に掲げる事業を営む工場 ①玩具煙火の製造 ②アセチレンガスを用いる金属の工作 （アセチレンガス発生器の容量が301以下のもの又は溶解アセチレンガスを用いるものを除く） ③引火性溶剤を用いるドライクリーニング、ドライダイニング又は塗料の加熱乾燥若しくは焼付 （赤外線を用いるものを除く） ④セルロイドの加熱加工又は機械のこぎりを使用する加工 ⑤亜硫酸ガスを用いる物品の漂白 ⑥骨炭その他動物質炭の製造 ⑦せっけんの製造 ⑧魚粉、フェザーミール、肉骨粉、肉粉若しくは血粉又はこれらを原料とする飼料の製造 ⑨羽又は羽の洗浄、染色又は漂白 ⑩ぼろ、くず綿、くず紙、くず糸、くず毛その他これらに類するものの消毒、選別、洗浄又は漂白 ⑪製綿、古綿の再製、起毛、反毛又はフェルトの製造で原動機を使用するもの ⑫骨、角、きば、ひずめ若しくは貝殻の引割若しくは乾燥研磨又は3台以上の研磨機による金属の乾燥研磨で原動機を使用するもの ⑬鉱物、岩石、土砂、コンクリート、アスファルト・コンクリート、硫黄、金属、ガラス、れんが、陶磁器、骨又は貝殻の粉砕で原動機を使用するもの ⑭レディミクストコンクリートの製造又はセメントの袋詰で出力の合計が2.5KWをこえる原動機を使用するもの ⑮鉄板の波付加工 ⑯ドラムかんの洗浄又は再生 ⑰スプリングハンマーを使用する金属の鍛造 3. 建築基準法別表第2（り）項第四号に定めるもの	建築してはならない建築物 1. 畜舎	建築することができる建築物 1. 専用住宅 2. 住宅で学習塾、華道教室及びこれらに類するものを兼ねるもの 3. 診療所 4. 集会所（近隣住民を対象としたものに限る）	—	建築してはならない建築物 1. 畜舎	建築してはならない建築物 1. 専用住宅 2. 麻雀屋、ぱちんこ店、射的場、勝馬投票券販売所・場外車券販売場その他これらに類するもの 3. 畜舎 4. 玩具煙火の製造工場	—	建築することのできる建築物 1. 専用住宅 2. 住宅で学習塾、華道教室及びこれらに類するものを兼ねるもの 3. 診療所 4. 集会所	—	—					



地区の 細区分	区分の 名称	誘致施設 A地区	誘致施設 B1-1地区	誘致施設 B2-2地区	誘致施設 B1-2地区	誘致施設 B2-1地区	誘致施設 B3地区	誘致施設 D1地区	誘致施設 D2地区	誘致施設 E地区	医療拠点 地区	地域商業 地区	沿道サービス 地区	計画建設 1地区	計画建設 2地区	行政サービス 地区	スポーツ・ レクリエーション地区
		建築物の 高さの 最高限度	建築物の高さは、2.5m以下としなければならない。 ただし、北側敷地境界から2.5m以内の距離にある建築物の高さは1.2m以下としなければならない。	建築物の各部分の高さ(地盤面からの高さによる。以下同じ)は、当該部分から前面道路の反対側の境界線または、隣地境界線までの真北方向の水平距離の1.25倍に5mを加えたもの以下、かつ、当該水平距離から4mを減じたものの0.6倍に1.0mを加えたもの以下としなければならない。	建築物の各部分の高さ(地盤面からの高さによる。以下同じ)は、当該部分から前面道路の反対側の境界線または、隣地境界線までの真北方向の水平距離の1.25倍に5mを加えたもの以下、かつ、当該水平距離から4mを減じたものの0.6倍に1.0mを加えたもの以下としなければならない。	建築物の各部分の高さ(地盤面からの高さによる。以下同じ)は、当該部分から前面道路の反対側の境界線または、隣地境界線までの真北方向の水平距離の1.25倍に5mを加えたもの以下、かつ、当該水平距離から4mを減じたものの0.6倍に1.0mを加えたもの以下としなければならない。									建築物の各部分の高さ(地盤面からの高さによる。以下同じ)は、当該部分から前面道路の反対側の境界線または、隣地境界線までの真北方向の水平距離の1.25倍に5mを加えたもの以下、かつ、当該水平距離から4mを減じたものの0.6倍に1.0mを加えたもの以下としなければならない。	建築物の各部分の高さ(地盤面からの高さによる。以下同じ)は、当該部分から前面道路の反対側の境界線または、隣地境界線までの真北方向の水平距離の1.25倍に5mを加えたもの以下、かつ、当該水平距離から4mを減じたものの0.6倍に1.0mを加えたもの以下としなければならない。	
建築物等の 形態又は 意匠の制限		広告、看板等で次のいずれかに該当するものは、設置してはならない。 1. 自己の用に供するもの以外 2. 屋上利用広告物(屋上、ペントハウス又は、屋根の上部等へ設置する広告物)									広告、看板等で次のいずれかに該当するものは、設置してはならない。 1. 自己の用に供するもの以外 2. 屋上利用広告物(屋上、ペントハウス又は、屋根の上部等へ設置する広告物)	同 左	広告、看板等で次のいずれかに該当するものは、設置してはならない。 1. 自己の用に供するもの以外 2. 屋上利用広告物(屋上、ペントハウス又は、屋根の上部等へ設置する広告物) 建築物の形態、意匠は都市景観に十分配慮し、色彩は刺激的な原色や蛍光色を避け、周辺と調和した落ち着いたものとする。			広告、看板等で次のいずれかに該当するものは、設置してはならない。 1. 自己の用に供するもの以外 2. 屋上利用広告物(屋上、ペントハウス又は、屋根の上部等へ設置する広告物)	同 左
かき又は さくの 構造の制限	生垣又は透視可能なさくとしなければならない。 ただし、ガソリンスタンド等、法令により別に定めのあるもの及び門柱の石積み等はこの限りではない。	同 左	生垣又は透視可能なさくとしなければならない。 ただし、ガソリンスタンド等、法令により別に定めのあるもの及び門柱の石積み等はこの限りではない。	生垣又は透視可能なさくとしなければならない。 ただし、ガソリンスタンド等、法令により別に定めのあるもの及び門柱の石積み等はこの限りではない。	生垣又は透視可能なさくとしなければならない。 ただし、ガソリンスタンド等、法令により別に定めのあるもの及び門柱の石積み等はこの限りではない。	生垣又は透視可能なさくとしなければならない。 ただし、ガソリンスタンド等、法令により別に定めのあるもの及び門柱の石積み等はこの限りではない。	生垣又は透視可能なさくとしなければならない。 ただし、ガソリンスタンド等、法令により別に定めのあるもの及び門柱の石積み等はこの限りではない。	生垣又は透視可能なさくとしなければならない。 ただし、ガソリンスタンド等、法令により別に定めのあるもの及び門柱の石積み等はこの限りではない。	生垣又は透視可能なさくとしなければならない。 ただし、ガソリンスタンド等、法令により別に定めのあるもの及び門柱の石積み等はこの限りではない。	生垣又は透視可能なさくとしなければならない。 ただし、ガソリンスタンド等、法令により別に定めのあるもの及び門柱の石積み等はこの限りではない。	同 左	同 左	生垣又は透視可能なさくとしなければならない。 ただし、ガソリンスタンド等、法令により別に定めのあるもの及び門柱の石積み等はこの限りではない。	同 左	生垣又は透視可能なさくとしなければならない。 ただし、ガソリンスタンド等、法令により別に定めのあるもの及び門柱の石積み等はこの限りではない。	同 左	

「区域、地区整備計画の区域及び誘致施設A地区の壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理由

龍ヶ岡地区において、周辺環境と調和した土地利用を誘導するとともに、中里2丁目街区の地区中心部としての拠点性の向上並びに松ヶ丘3丁目街区の良好な住環境の形成を図るため、用途地域の変更に合わせて、本案のとおり龍ヶ岡地区地区計画を変更するものである。