

報告事項1

内守谷工業団地地区地区計画の 決定(案)



市街化調整区域の地区計画

■市街化調整区域の地区計画の意義

市街化調整区域は、都市の健全な発展と計画的な街づくりを図るため「市街化を抑制する区域」であり、市街化調整区域における立地基準に適合しなければ、開発行為（建築物の建築等）は原則として認められません。

市街化調整区域の地区計画は、主に既に関行が行われた地区や無秩序な開発が見込まれる地区等について、秩序ある土地利用を誘導するために策定されます。



地区計画の主旨

内守谷工業団地は、守谷市北西部に位置し、昭和46年に水海道市土地開発公社が、開発許可を受け整備した工業団地です。

現在は常総市域の産業用地と一体となって食品等の生産施設や流通施設が立地していますが、近年の企業活動における施設の集約や更新等、社会経済状況や経営環境の変化に対応した事業活動への支援が求められています。

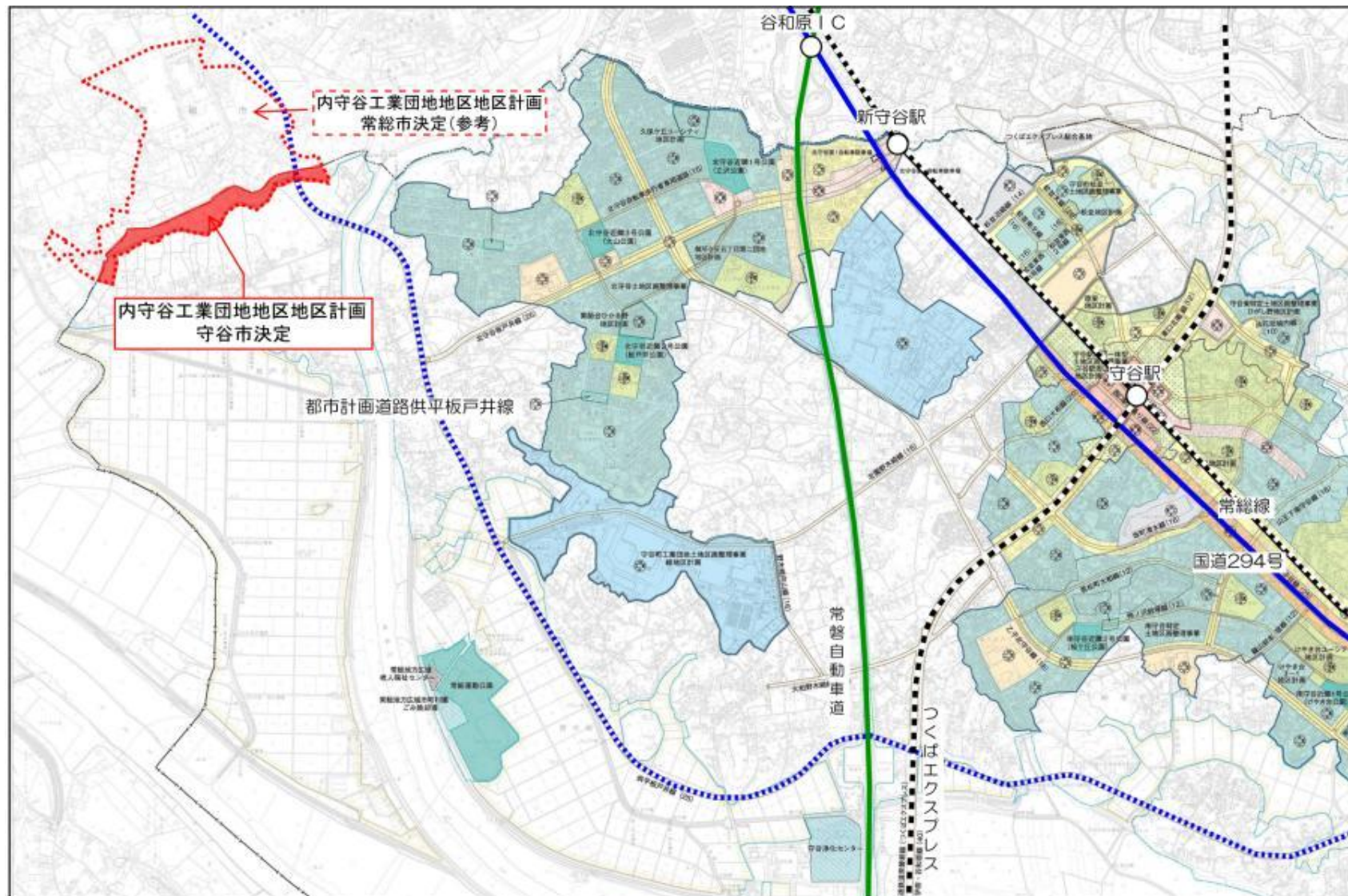
また、本地区は常磐自動車道谷和原ICによる利便性が高く、首都圏中央連絡自動車道の開通を契機とした産業系土地利用の需要の高まりに対応しつつ地域の活性化を図ることが求められており、工業団地が立地する常総市とともに地区計画を定め、周辺地区と調和した良好な産業拠点の形成を誘導します。

名 称	内守谷工業団地地区地区計画
位 置	守谷市板戸井字前畑，字中屋敷，字樽井後，字屋敷後の各一部
面 積	約11.8ha
地 区	産業地区A(約10.9ha)，産業地区B(約0.9ha)



まいたけのまち 彦根市

内守谷工業団地地区地区計画位置図





きらめき守谷 夢彩都

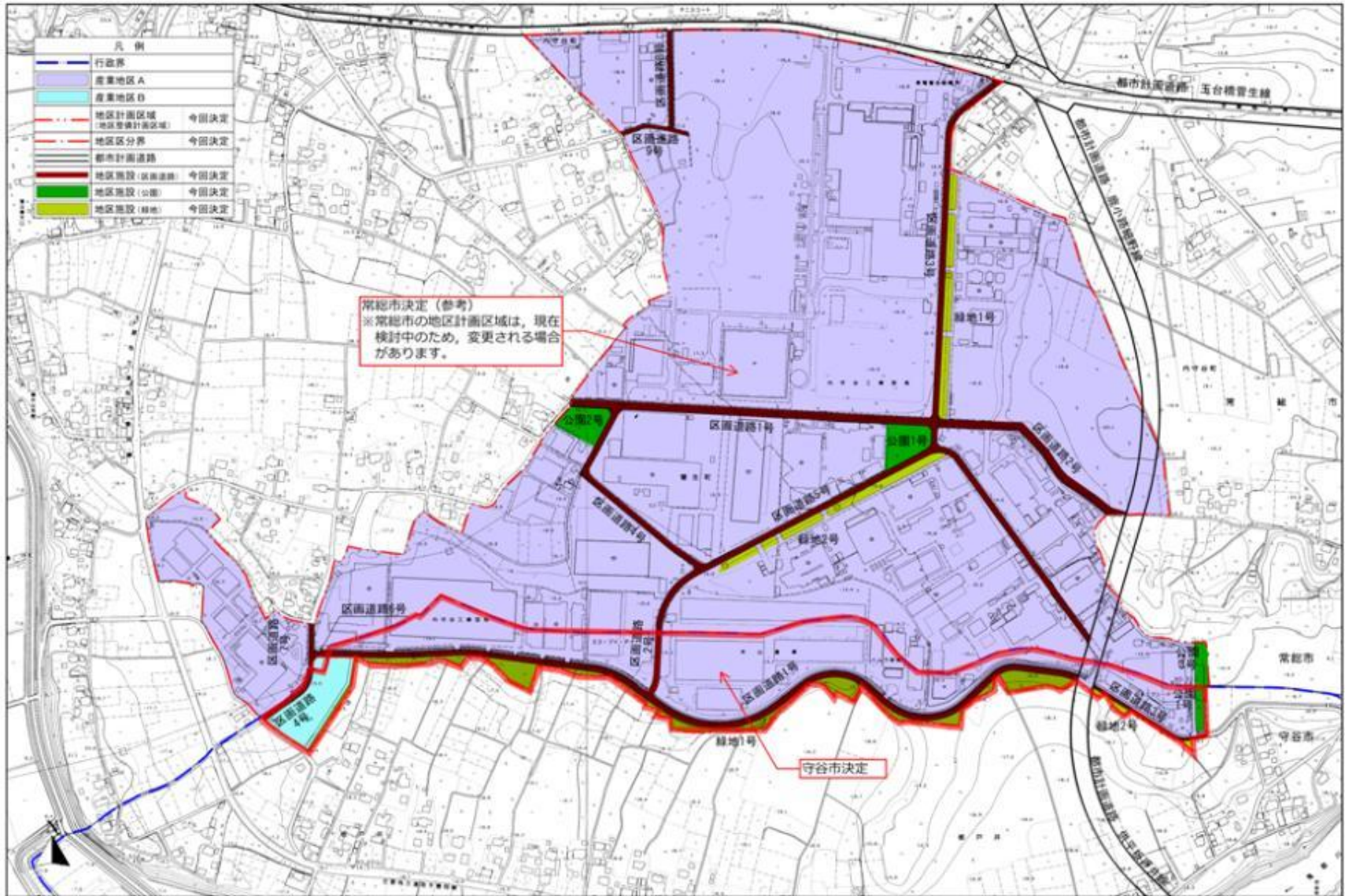
内守谷工業団地地区航空写真





地区計画の区域・地区の区分

きらめき守谷 夢彩郡





地区施設の配置及び規模

道 路	名 称	幅 員	延 長
	区画道路1号	約9.0m	約1,190m
	区画道路2号	約9.0m	約90m
	区画道路3号	約5.0m	約190m
	区画道路4号	約7.0m	約110m
公 園	名 称		面 積
	公園1号		約0.1ha
緑 地	緑地1号		約1.2ha
	緑地2号		約0.1ha



建築物等の用途の制限

産業地区A

産業地区B

生産、流通施設等を中心に、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は建築してはならない。

1. 建築基準法別表第2(ぬ)項に該当する建築物
2. 建築基準法別表第2(る)項に該当する建築物
3. 住宅(兼用住宅及び長屋を含む)
4. 共同住宅
5. 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)
6. 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
7. カラオケボックスその他これに類するもの
8. 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
9. 図書館、博物館その他これらに類するもの
10. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの
11. 公衆浴場
12. 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
13. 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
14. 自動車教習所
15. 畜舎
16. 店舗、飲食店その他これらに類するもの

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)のうち、建築基準法に係る部分が施行された場合は、「別表第2(ぬ)項」を「別表第2(る)項」に、「別表第2(る)項」を「別表第2(を)項」に改める。



建築物等の容積率・建ぺい率の最高限度

容積率の最高限度

産業地区A	産業地区B
200%	

建ぺい率の最高限度

産業地区A	産業地区B
60%	



壁面の位置の制限

産業地区A

産業地区B

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、中低木等による緑化の推進を図るものとする。

〔敷地境界からの後退距離〕

- (1) 1.0ha以上1.5ha未満：敷地境界から4.0m
- (2) 1.5ha以上5.0ha未満：敷地境界から5.0m
- (3) 5.0ha以上15.0ha未満：敷地境界から10.0m
- (4) 15.0ha以上25.0ha未満：敷地境界から15.0m
- (5) 25.0ha以上：敷地境界から20.0m



建築物の高さの最高限度

産業地区A	産業地区B
原則10m以下とする。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、30m以下とする。	原則10m以下とする。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、20m以下とする。



日影規制

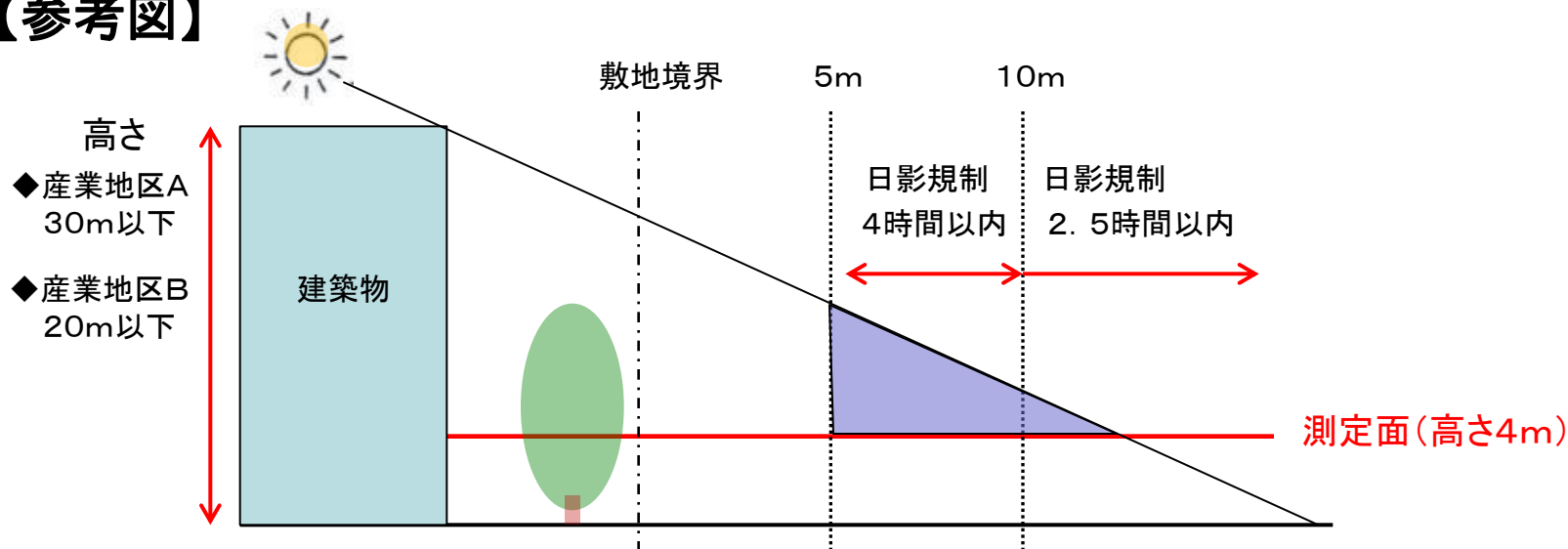
きらめき守り 夢彩都

■規制される日影とは

一年のうちで影の長くなる冬至の真太陽時の午前8時から午後4時までの日影です。真太陽時とは、太陽が真南にきた時を12時とするもので、中央標準時（明石市の南中時刻12時とする）とはズレが生じます。

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）とは、日影となる部分を平均地盤面から4mの高さにおいて、敷地境界から5mを超えて10m以内の部分は4時間以内、10mを超える部分は2.5時間以内に抑えなければなりません。

【参考図】





適用の除外

産業地区A	産業地区B
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(但し、適法に建築されたもの)が、本地区整備計画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。 2. 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(但し、適法に建築されたもの)で、次の各号のいずれかに該当するものについては、適用を除外する。 (1)「建築物の用途の制限」に適合しない建築物で、当該建築物の敷地内において、本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倍を超えない範囲内で行う増築又は改築。 (2)「壁面の位置の制限」に適合しない建築物で、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増築。 3. 「建築物の用途の制限」に関して、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く、用途上やむを得ないと市長が認めたものについては、適用を除外する。	



今後のスケジュールについて

年 月 日	内 容
平成29年11月6日(本日)	守谷市都市計画審議会【報告】
平成29年11月10日	地元説明会(常総市合同開催)
平成29年11月16日～11月30日	市条例に基づく原案の公告縦覧
平成29年11月16日～12月7日	市条例に基づく意見書提出期間
平成29年12月中旬～	茨城県との事前協議
平成30年1月下旬～2月上旬(2週間)	案の公告縦覧, 意見書提出期間
平成30年2月下旬	守谷市都市計画審議会【諮問・答申】
平成30年3月	茨城県との本協議
平成30年3月	都市計画決定告示