

八千代都市計画 地区計画の決定（八千代町決定）

都市計画 水口地区地区計画を次のように決定する。

名 称		水口地区 地区計画
位 置		結城郡八千代町大字平塚字札野の一部
面 積		約 8.1ha
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、町の西部に位置し、都市計画マスタープランにおいて町の新たな工業拠点として位置付けられている。</p> <p>本地区周辺では、古河名崎工業団地の本格的な操業が開始され、首都圏中央連絡自動車道や筑西幹線道路等の広域交通網の整備が進展しているなど、新たな工業系土地利用のニーズが高まりつつある。</p> <p>このため、適切な土地利用の規制・誘導により、周辺の自然環境、居住環境と調和した工業系新市街地の形成を図ることを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>本地区は、町の新たな工業拠点として位置付けていることから、周辺環境との調和に配慮しながら、工場関連施設を主体とした工業系地区としての土地利用を図ることとする。</p>
	地区施設の整備方針	<p>道路については、当地区の生産活動等が安全かつ機能的に行えるよう計画的に幅員 25.5mの道路を配置するとともに、開発により地区内に存する生活道路が分断されるため、生活道路機能についても通行の安全上支障のないよう適切に配置する。</p> <p>緑地等については、周辺の住環境や自然環境との調和を図るため、適切な位置に配置し、その維持及び保全に努める。</p>
	建築物の整備方針	<p>地区計画の目標及び土地利用の方針に整合した地区づくりを進めていくため、建築物等に関する規制を次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 建築物等の用途の制限 (2) 建築物の容積率の最高限度 (3) 建築物の建ぺい率の最高限度 (4) 壁面の位置の制限 (5) 建築物等の高さの最高限度 (6) 建築物等の形態又は意匠の制限

地区整備計画	地区施設の配置 及び規模	道路 幅員 25.5m 延長 約 300m 外周道路1号 幅員 6.0m 延長 約 522m 外周道路2号 幅員 6.0m 延長 約 516m
	建築物等 の制限	次に掲げる建築物等は建築又は設置してはならない。 1 建築基準法（昭和 25 年 5 月 24 日法律第 201 号）別表第二（ぬ）項に掲げる建築物 2 店舗・飲食店その他これらに類する建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が 10,000 m ² を超えるもの 3 ホテル、旅館 4 ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場、及びバッティング練習場その他これらに類するもの 5 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、場内車券売場、勝舟投票券発売所その他これらに類するもの 6 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 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 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は展示場、遊技場その他これらに類するもの 9 公衆浴場 10 自動車教習所 11 カラオケボックスその他これらに類するもの 12 一般廃棄物又は産業廃棄物の処理を業として行おうとする事業者が設置する廃棄物処理業の用に供する施設、建築物又は工作物（積替保管施設を含む） 13 都市計画法施行令（昭和 44 年 6 月 13 日政令第 158 号）第 20 条に掲げる建築物 14 葬儀場
	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%
建築物に関する事項		

地区整備計画	建築物に関する事項	壁面位置の制限	建築物の壁若しくはこれに代わる柱は、地盤面下の部分を除き、隣地境界線から2m以上離さなければならない。
		建築物の高さの最高限度	20mとする。ただし、周辺の土地利用状況等を考慮して、第1種又は第2種低層住居専用地域の日影規制（建築基準法別表第四第一項（は）（に）欄（一））を満たさなければならない。
		建築物等の形態又は意匠の制限	<p>建築物の形態又は意匠は次のとおりとする。</p> <p>1 建築物及び工作物の形態又は意匠は、周辺環境との調和及び景観に配慮したものとする。</p> <p>2 建築物及び工作物の色彩は、原則として原色を避け、周辺環境と調和し、周辺の景観に配慮したものとする。</p> <p>3 屋外広告物は、自家用広告物とし、敷地内へ設置するものとする。また、形態及び色彩は、原則として原色を避け、周辺環境と調和し、ネオン広告の場合は点滅させないなど、周辺環境に配慮したものとする。</p>

地区計画の区域、地区整備計画の区域は計画図に示すとおり。

理由

周辺環境との調和に配慮しながら工場関連施設の集積立地を誘導し、工業系新市街地の形成を図るため、地区計画を決定する。

(用途地域・地区計画による建築制限の概要)

用途地域による制限 ○：建てられる建築物の用途 ①～⑮：但し書き(※欄)により 建築制限がある建築物の用途 ●：建てられない建築物の用途 地区計画(案)による制限 △：建築に条件がある建築物の用途 ×：建てられない建築物の用途	用途地域											地区計画	
	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	水口地区
住宅・共同住宅	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
寄宿舎、下宿	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
店舗等で、非住宅部分の面積が50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの(非住宅部分の用途制限あり)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
店舗等	●	①	②	③	○	○	○	○	○	○	○	④	○
店舗等の床面積が 150㎡以下のもの	●	①	②	③	○	○	○	○	○	○	○	④	○
店舗等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの	●	●	②	③	○	○	○	○	○	○	○	④	○
店舗等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	●	●	●	③	○	○	○	○	○	○	○	④	○
店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	●	●	●	●	○	○	○	○	○	○	○	④	○
店舗等の床面積が3,000㎡を超えるもの	●	●	●	●	○	○	○	○	○	○	○	④	○
事務所等	●	●	●	③	○	○	○	○	○	○	○	○	○
事務所等の床面積が 150㎡以下のもの	●	●	●	③	○	○	○	○	○	○	○	○	○
事務所等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの	●	●	●	③	○	○	○	○	○	○	○	○	○
事務所等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	●	●	●	③	○	○	○	○	○	○	○	○	○
事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	●	●	●	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○
事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	●	●	●	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○
ホテル、旅館	●	●	●	●	⑤	○	○	○	○	○	○	○	×
遊戯・風俗	●	●	●	●	⑤	○	○	○	○	○	○	○	×
ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バドミントン練習場等	●	●	●	●	⑤	○	○	○	○	○	○	○	×
カラオケボックス等	●	●	●	●	○	○	○	○	○	○	○	○	×
麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等	●	●	●	●	○	○	○	○	○	○	○	○	×
劇場、映画館、演芸場、観覧場	●	●	●	●	●	⑥	⑥	○	○	○	○	○	×
キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等	●	●	●	●	●	●	●	○	⑦	○	○	○	×
公共施設・学校等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
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	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
地方公共団体の支所、警察署、巡査派出所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
病院	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
老人ホーム、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	⑧	⑧	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
自動車教習所	●	●	●	●	⑤	○	○	○	○	○	○	○	×
工場・倉庫等	●	●	●	●	⑨	⑨	⑨	○	○	○	○	○	○
単独車庫(附属車庫を除く)	●	●	⑨	⑨	⑨	⑨	○	○	○	○	○	○	○
建築物附属自動車車庫	⑩	⑩	⑩	⑩	③	③	○	○	○	○	○	○	○
⑩⑪⑬については、建築物の延べ面積の1/2以下	⑩	⑩	⑩	⑩	③	③	○	○	○	○	○	○	○
倉庫業倉庫	●	●	●	●	●	●	○	○	○	○	○	○	○
畜舎(15㎡を超えるもの)	●	●	●	●	⑤	○	○	○	○	○	○	○	×
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(原動機の制限あり)	●	③	③	③	○	○	○	○	○	○	○	○	○
危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場(原動機・作業内容に制限あり)	●	●	●	●	⑫	⑫	⑫	⑬	⑬	○	○	○	○
危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場(原動機・作業内容に制限あり)	●	●	●	●	●	●	●	⑬	⑬	○	○	○	○
危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	●	●	●	●	●	●	●	●	●	○	○	○	○
危険性が大きいか又は環境を悪化させるおそれがある工場	●	●	●	●	●	●	●	●	●	○	○	○	○
自動車修理工場(原動機の制限あり)	●	●	●	●	⑫	⑫	⑬	⑭	⑭	○	○	○	○
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設	●	●	●	⑮	⑮	○	○	○	○	○	○	○
	量が少ない施設	●	●	●	●	●	○	○	○	○	○	○	○
	量がやや多い施設	●	●	●	●	●	●	○	○	○	○	○	○
	量が多い施設	●	●	●	●	●	●	●	○	○	○	○	○
一般廃棄物、産業廃棄物の処理業の用に供する建築物又は工作物(廃棄物の処理及び清掃に関する法律に規定するもの)	都市計画決定及び都市計画審議会の許可が必要												×
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ゴミ焼却場等	都市計画区域内においては都市計画決定が必要												×

※欄

- ①：日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下。
- ②：①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ。2階以下。
- ③：2階以下 ④：物品販売店舗、飲食店を除く。 ⑤：3,000㎡以下 ⑥：客席200㎡未満 ⑦：個室付き浴場等を除く ⑧：600㎡以下
- ⑨：300㎡以下 2階以下 ⑩：600㎡以下 1階以下 ⑪：3,000㎡以下 2階以下 ⑫：作業場の床面積 50㎡以下
- ⑬：作業場の床面積150㎡以下 ⑭：作業場の床面積 300㎡以下 ⑮：1,500㎡以下 2階以下