

八千代都市計画 地区計画の決定（八千代町決定）

西山工業団地地区 地区計画を次のように決定する。

名 称	西山工業団地地区 地区計画	
位 置	結城郡八千代町大字平塚字前山の一部	
面 積	約 36.2ha	
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、八千代町の南西部に位置し、茨城県開発公社による工業団地造成事業により整備された工業団地と企業の自主立地により現在の西山工業団地が形成され、本町における工業拠点になっている。</p> <p>本地区においては、首都圏中央連絡自動車や筑西幹線道路などの広域的な幹線道路網の整備に伴う新たな産業系土地利用のニーズが高まることも期待されている。</p> <p>そのため、本地区は都市計画マスタープランにおいても工業拠点または工業専用地としているほか、茨城県西地域ものづくり産業活性化計画での企業立地重点促進区域の位置づけなどを踏まえ、既存の工業団地を中心として良好な産業系市街地の形成を図るため、地区計画を定めるものである。</p>
	土地利用の方針	<p>工業拠点としての良好な市街地の形成を図るため、既存の土地利用との調和を図りつつ、工業系の適切な土地利用の誘導を図る。</p> <p>また、既存の緑地については、周辺の居住環境や自然環境に配慮し、その維持及び保全を図るものとする。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>産業系市街地として適切な交通処理を図るため、既存の道路を中心として各施設へのアクセスを確保する。</p>
	建築物等の整備方針	<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、建築物等に関する制限を次のように定める。</p> <p>(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)かき又はさくの構造の制限</p>

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。 1 建築基準法（昭和 25 年 5 月 24 日法律第 201 号）別表第二（を）項に掲げる建築物 2 店舗等その他これらに類する用途に供するもので、その用途に供する床面積の合計が 500 m ² を超えるもの 3 事務所等その他これらに類する用途に供するもので、その用途に供する床面積の合計が 3,000 m ² を超えるもの 4 カラオケボックス、ダンスホール等その他これらに類するもの 5 地方公共団体の支所、警察署、巡査派出所等その他これらの類するもの 6 神社、寺院、教会等その他これらに類するもの 7 診療所、保育所等その他これらに類するもの 8 老人福祉センター、児童厚生施設等その他これらに類するもの 9 自動車教習所 10 畜舎（15 m ² をこえるもの）又は都市計画法施行令（昭和 44 年 6 月 13 日政令第 158 号）第 20 条に掲げる施設 11 パン屋、米屋、豆腐屋、洋服店、畳店、建具店、自転車店等で作業所の床面積が 50 m ² 以下の工場・倉庫等その他これらに類するもの
		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%
		壁面の位置の制限	道路境界線及び敷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 1.0m 以上とする。
		かき又はさくの構造の制限	道路に面する部分のかき又はさくの構造は、生垣又はフェンスもしくは鉄柵等で可視可能なものとする。

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、工業地として適切な土地利用を誘導し、操業環境の向上による地域の活性化や産業の振興を図るため、市街化区域への編入や用途地域との変更と合わせて、本案のとおり地区計画を決定するものである。

(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	西山工業団地地区
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㎡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、ダンスホール等	●	●	●	●	○	○	○	○	○	○	○	○	×
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、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	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
自動車教習所	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
工場・倉庫等	●	●	●	●	⑤	○	○	○	○	○	○	○	○
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	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
⑩⑪⑬については、建築物の延べ面積の1/2以下	⑩	⑩	⑪	⑪	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	●	●	●	●	⑮	⑮	○	○	○	○	○	○	○
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、換保代理店・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、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