

令和 8 年度

下館・結城都市計画
下館第一工業団地西地区地区計画の決定
都市計画決定図書

筑 西 市

下館・結城都市計画地区計画の決定（筑西市決定）

都市計画下館第一工業団地西地区地区計画を次のように決定する

名 称		下館第一工業団地西地区地区計画
位 置		筑西市西山田字宿東、宿西の各一部の区域
面 積		約5.3ha
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、筑西市北西部に位置し、市の都市計画マスタープランにおいて、既存の都市基盤整備をいかし、更なる産業機能の集積を促進するため、地区計画の導入や「地域未来投資促進法」の活用などにより、現在の市街地の拡充を図る地区として位置付けられている地区である。</p> <p>また、「地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律」に基づく「第2期茨城県県西地域基本計画」において、重点的に企業立地を図るべき重点促進区域に位置付けられている地区である。</p> <p>本市の下館第一工業団地を含む工業団地においては、工業系の用地が飽和状態であることから、工業系土地利用の拡大の必要性が生じている。</p> <p>このようなことから、周辺の自然環境等と調和を図りながら、建築物等の規制誘導により、新たな産業用地として相応しい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>本地区は、市の新たな産業拠点の形成を図るため、周辺環境との調和に配慮しながら、工業地区としての土地利用の誘導を図ることとする。</p> <p>また、周辺環境に配慮するための緩衝帯を適切に配置する。</p>
	地区施設の整備方針	<p>道路については、本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配置する。</p>
	建築物等の整備方針	<p>用途の混在を防止し、新たな産業拠点としてふさわしい土地利用を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の建蔽率の最高限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度の制限を行うものとする。</p>

地区整備計画	地区施設の配置及び規模		名称	幅員	延長	備考
			区画道路1号	約4.0m	約302m	
			区画道路2号	約4.0m	約583m	
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（わ）項に掲げる建築物 (2) カラオケボックスその他これに類するもの (3) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (4) 公衆浴場 (5) 診療所 (6) 保育所その他これに類するもの (7) 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 (8) 自動車教習所 (9) 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）			
		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%			
		壁面の位置の制限	1. 地区内の緩衝帯は、計画図に表示するとおり幅員10m以上を確保することとし、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、設けてはならない。ただし、出入口を設置する場合、又は門柱・門扉等安全管理上必要な施設を設置する場合については、この限りでない。 2. 上記のほか、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、道路境界線から2m以上離さなければならない。ただし、延べ床面積が10㎡以内の小規模な付属建築物、又は防災上必要な建築物については、この限りでない。			
		建築物等の高さの最高限度	原則10mとする。 ただし、第一種低層住居専用地域又は第二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）の号）を満たす場合に限り、高さの最高限度を20mとする。			
適用の除外	市長が周辺の環境を害するおそれがないと認め、かつ公益上やむを得ないと認めた場合は、次のいずれか又は全ての制限の適用を除外する。 (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) 建築物の建蔽率の最高限度 (4) 壁面の位置の制限 (5) 建築物等の高さの最高限度					

「区域及び地区施設の配置は計画図表示のとおり。」

理 由

周辺の自然環境等と調和を図りながら、建築物等の規制誘導により、新たな産業用地として相応しい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。