

八千代都市計画 地区計画の決定（八千代町決定）

都市計画根ノ谷地区地区計画を次のように決定する。

	名 称	根ノ谷地区地区計画
	位 置	八千代町大字菅谷・大字若・大字松本の各一部
	面 積	約 8. 8 h a
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、八千代町の中央に位置し、首都圏中央連絡自動車道境古河インターチェンジから北東に約 1 2 k m の距離にあることや、既存の工業施設が集積していることから、町総合計画及び町都市計画マスタープランにおいて「工業系新市街地」に位置づけられた地区である。</p> <p>また、「企業立地の促進等による地域における産業集積の形成及び活性化に関する法律」に基づく「茨城県西地域ものづくり産業活性化計画」において、重点的に企業立地を図るべき集積区域として位置づけられている地区である。</p> <p>このため、建築物等の規制誘導により、周辺の住環境、自然環境及び景観との調和に配慮しながら、新たな工業生産活動の拠点を確保することを地区計画の目標とする。</p>
	土地利用の方針	本地区は、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こととする。
	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配置するとともに、開発地区に隣接する道路については、生活道路としての機能が確保できるよう整備する。</p> <p>緑地等については、周辺の住環境や自然環境及び景観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>用途の混在を防止し、新たな工業系市街地としての土地利用を図るため、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) 建築物等の高さの最高限度 (6) 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</p>
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	<p>一級町道 12 号線 幅員 12.5m 延長 約 420.0m</p> <p>町道 3052 号線 幅員 6.0m 延長 約 240.0m</p> <p>町道 3102 号線 幅員 4.0m 延長 約 110.0m</p>

地区整備計画	建築物に関する事項	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2（る）項に掲げる建築物 2 住宅（兼用住宅及び長屋を含む） 3 共同住宅、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ものを除く） 4 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300㎡を超えるもの 5 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もの 6 カラオケボックスその他これに類するもの 7 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 8 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 9 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
		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	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、隣地境界線及び道路境界線から2m以上離さなければならない。
		建築物等の高さの最高限度	10mとする。 ただし、当該地区計画区域外の市街化調整区域を第一種低層住居専用地域とみなして、日影規制（建築基準法別表第4第1項（は）（に）欄（一））を満たす場合に限り、高さの最高限度を20mとする。
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物の形態又は意匠は次のとおりとする。 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。 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。 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。

（地区計画の区域は、計画図表示のとおり）

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。

■根ノ谷地区 地区計画による建築物の用途制限一覧

<用途地域による制限> ○：建てられる建築物の用途 ●：建てられない建築物の用途 ▲：面積、階数等の制限あり <地区計画による制限> ×：建てられない建築物の用途		工業地域	地区計画による建築物の用途制限	備考
住宅		○	×	
共同住宅、寄宿舎、下宿		○	×	[地区計画] 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ものを除く
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が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	店舗等の床面積が 150㎡以下のもの	○	○	
	店舗等の床面積が 150㎡を超え、300㎡以下のもの	○	○	
	店舗等の床面積が 300㎡を超え、500㎡以下のもの	○	×	
	店舗等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	○	×	
	店舗等の床面積が 1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	○	×	
	店舗等の床面積が 3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの	○	×	
	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの	●	●	
事務所等	事務所等の床面積が 150㎡以下のもの	○	○	
	事務所等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの	○	○	
	事務所等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	○	○	
	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		●	●	
遊戯・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パッティング練習場等	○	×	
	カラオケボックス等	▲	×	▲ 10,000㎡以下
	麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等	▲	×	▲ 10,000㎡以下
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	●	●	
	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等	●	●	
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	▲	▲	▲ 幼保連携型認定こども園を除く
	大学、高等専門学校、専修学校等	●	●	
	図書館等	○	○	
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	
	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	単独自動車車庫(附属車庫を除く)	○	○	
	建築物附属自動車車庫、①②③については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限	○	○	
	倉庫業倉庫	○	○	
	畜舎(15㎡を超えるもの)	○	×	
	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	○	○	
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	○	○	
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	○	○	
	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	○	○	
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	○	○	
	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)	※	※	※ 都市計画決定又は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	