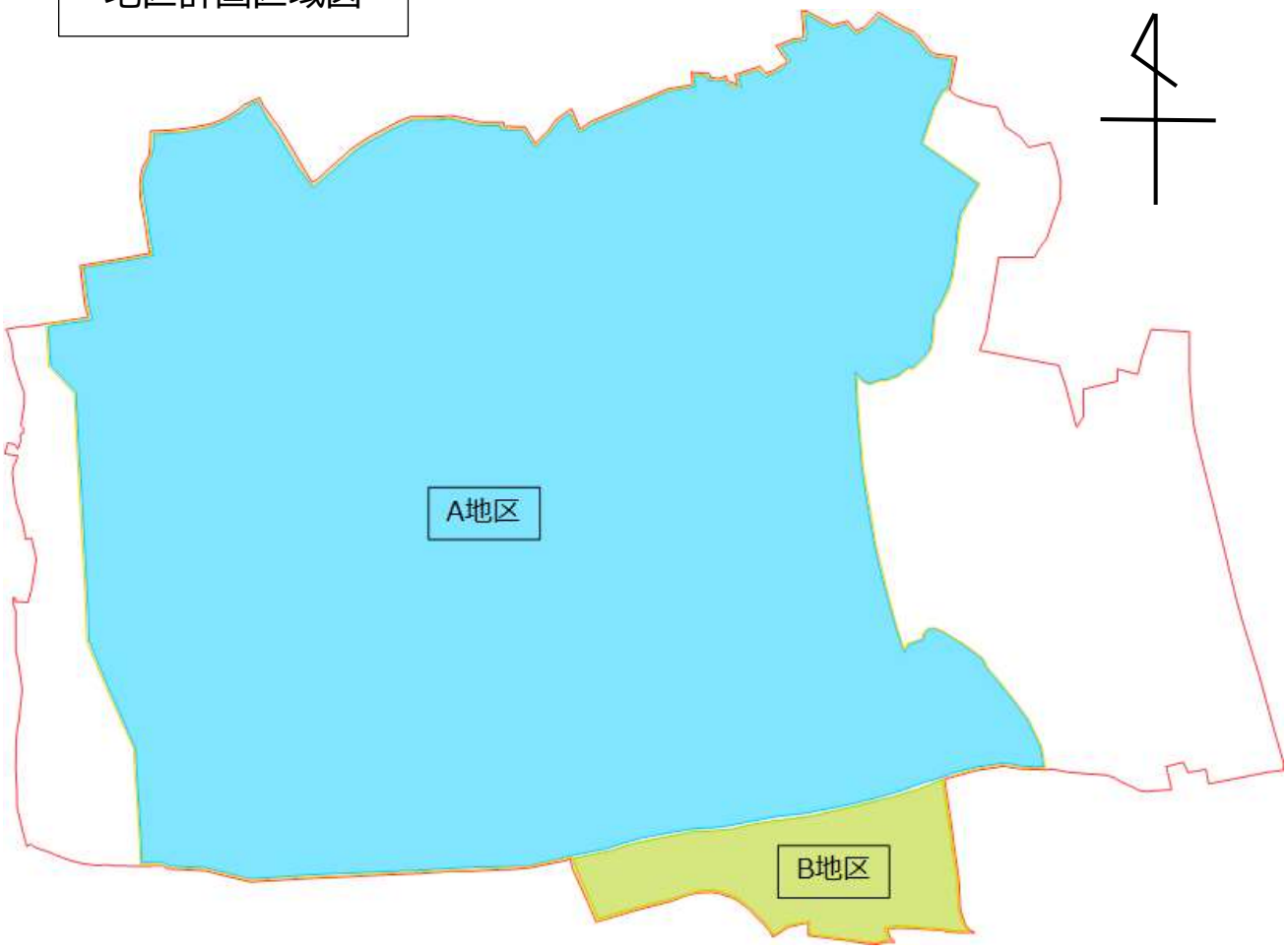
つくばの里工業団地地区
地区計画・届出の手引き

地区計画区域図



地区計画とは

◎　建築物を建てる場合には、建築基準法や都市計画法などの法令により建物の用途や大きさ、高さなどが定められています。代表的なものが建ぺい率や容積率になりますが、これらはいずれも最低限守るべき内容であり、さらにより良い環境とするべく、その地域の特性に応じたきめ細やかな規制内容を定めたものが地区計画となります。

つくばの里工業団地の成り立ちと地区計画の目標

○ つくばの里工業団地地区は、龍ケ崎市の北東部に位置し、竜ヶ崎工業団地造成事業（昭和 63 年 3 月最終工事完了公告）により創出された地区に加え、つくばの里工業団地南地区地区計画（平成 30 年 10 月告示）により新たに創出された地区から構成されており、龍ケ崎市の産業拠点の中心地として位置づけられています。

○ 本地区計画は、南地区（B 地区）の市街化区域への編入を契機とし、産業系市街地としての良好な景観維持及び操業環境の一層の向上を通じ、それぞれの地区の特性を踏まえながら、本市の産業拠点の形成を促進するために定めるものです。

つくばの里工業団地地区計画の方針

《土地利用の方針》

○ 本市における産業拠点の形成を目指しながら、各地区の特性に応じた良好な土地利用の実現に向けて、適正な土地利用を誘導します。

（1）A 地区

・ 工業団地造成事業により基盤整備され、緑豊かでゆとりある空間を有する工業地として、街路景観や操業環境を維持する土地利用を図ります。

（2）B 地区

・ 市街化調整区域における地区計画により基盤整備された工業地として、既存のつくばの里工業団地に即した計画的な土地利用を図ります。

《地区施設の整備方針》

○ 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します。

《建築物等の整備方針》

○ 地区計画の目標及び土地利用の方針に適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とおり定めます。

（1）建築物の用途の制限　　（2）建築物の敷地面積の最低限度

（3）壁面の位置の制限　　（4）垣又は柵の構造の制限

地区計画の区域

※ 表紙、地区計画の区域図参照

○ A 地区（面積：約 82.7ha）
- 向陽台一丁目，二丁目，三丁目，五丁目の全部
- 向陽台四丁目の一部（公園部分を除く）

○ B 地区（面積：約 5.1ha）
- 向陽台六丁目

地区整備計画の内容

≪建築物等の用途の制限≫（A 地区、B 地区共通）

○ 建築基準法第 48 条の規定によるほか、次に掲げる建築物等は建築又は設置してはならない。

1．店舗等その他これに類するもの
2．カラオケボックスその他これに類するもの
3．巡査派出所、郵便局、地方公共団体の支庁又は支所
4．神社、寺院、教会その他これらに類するもの
5．公衆浴場、診療所
6．幼保連携型認定こども園
7．保育所（ただし、児童福祉法第６条の３第 12 項に規定する事業所内保育事業の用に供する施設を除く）
8．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
9．自動車教習所
10．都市計画法施行令第 20 条第１号から第４号に掲げる建築物

〔都市計画法施行令第 20 条〕

第 1 号	畜舎、蚕室、温室、育種苗施設、家畜人口受精施設、孵(ふ)卵育雛(すう)施設、搾乳施設、集乳施設その他これらに類する農産物、林産物又は水産物の生産又は集荷の用に供する建築物
第 2 号	堆肥舎、サイロ、種苗貯蔵施設、農機具等収納施設その他これらに類する農業、林業又は漁業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物
第 3 号	家畜診療の用に供する建築物
第 4 号	用排水機、取水施設等農用地の保全若しくは利用上必要な施設の管理の用に供する建築物又は索道の用に供する建築物

→ つくばの里工業団地内で建築可能な建築物の用途については、
「用途地域・地区計画による建築制限の概要」表（P.4）を参考にして下さい。

≪その他の制限≫

<table>
<tr><td>地区の名称</td><td>A地区</td><td>B地区</td></tr>
<tr><td rowspan="2">建築物の
敷地面積の
最低限度</td><td>3,000 ㎡</td><td>1,000 ㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">ただし、以下の用途の建築物を除く。
1. 電気事業法に規定する電気事業の用に供する施設
2. ガス事業法に規定するガス事業の用に供する施設
3. 電気通信事業法に規定する電気通信事業の用に供する施設
4. その他の公益的事業の用に供する施設</td></tr>
<tr><td rowspan="3">壁面の位置の
制　　限</td><td colspan="2">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、次の各号に掲げるとおりとする。</td></tr>
<tr><td>(1) 道路幅員 14m以上道路の道路境界線から 5m以上（下記参照）
(2) 上記以外の敷地境界線から 2m以上</td><td>(1) 道路幅員 14m以上道路の道路境界線から 5m以上（下記参照）
(2) 本地区計画の区域界となる敷地境界線から 5m以上
(3) 上記(1)(2)以外の敷地境界線から 2m以上</td></tr>
<tr><td colspan="2">ただし、後退距離 5mの部分について、この距離の限度に満たない距離にある守衛室、駐輪場その他これらに類する用途に供し、軒の高さが 2.3m以下の建築物については、この限りではない。
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、緑化に努めなければならない。</td></tr>
<tr><td>垣又は柵の
構造の制限</td><td colspan="2">生垣又は透視可能な柵としなければならない。
ただし、法令により別に定めのあるもの及び門柱の石積み等はこの限りではない。</td></tr>
<tr><td>適用の除外</td><td colspan="2">1. 本地区計画の都市計画決定の告示の際、現に存ずる建築物等で本地区整備計画に適合しない建築物については、継続して使用する場合は適用を除外する。
2. 本地区計画の都市計画決定の甲区時の際に、現に存ずる建築物等で「壁面の位置の制限」に適合しない建築物については、壁面の位置の制限を受けない範囲内の増築を行う場合は適用を除外する。</td></tr>
</table>

※ 壁面位置の制限が５m以上となる道路

- 市道③-373 号線(3･4･37 都市計画道路　貝原塚塗戸線)
- 市道③-374 号線(3･4･40都市計画道路　北野原境峯線)
- 市道③-375 号線
- 市道③-376 号線

（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
①～⑤：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

〈地区計画による制限〉
×：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	田園住居地域	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	つくばの里工業団地地区
住宅・共同住宅		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	●	●
寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	●	●
兼用住宅で、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	店舗等の床面積が　150㎡以下のもの	●	①	②	③	○	○	○	①	○	○	○	○	④	×
	店舗等の床面積が　150㎡を超え、　500㎡以下のもの	●	●	②	③	○	○	○	⑰	○	○	○	○	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、10,000㎡以下のもの	●	●	●	●	●	○	○	●	○	○	○	○	④	×
	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	●	●	●	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	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等	●	●	●	●	⑤	○	○	●	○	○	○	○	●	●
	カラオケボックス、ダンスホール等	●	●	●	●	●	⑥	⑥	●	○	○	○	⑥	⑥	×
	麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等	●	●	●	●	●	⑥	⑥	●	○	○	○	○	●	●
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等	●	●	●	●	●	●	⑦	●	○	○	○	●	●	●
	キャバレー、個室付浴場等	●	●	●	●	●	●	●	●	●	○	⑧	●	●	●
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	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	●	●
	巡査派出所、郵便局、地方公共団体の支所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
	病院	●	●	○	○	○	○	○	●	○	○	○	●	●	●
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×⑳
	認定子ども園（幼保連携型）	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
	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	⑨	⑨	○	○	○	○	○	⑨	○	○	○	○	○	×
	自動車教習所	●	●	●	●	⑤	○	○	●	○	○	○	○	○	×
工場・倉庫等	単独車庫（附属車庫を除く）	●	●	⑩	⑩	⑩	⑩	○	●	○	○	○	○	○	○
	建築物附属自動車車庫 ⑪⑫③については、建築物の延べ面積の1/2以下	⑪	⑪	⑫	⑫	③	③	○	⑪	○	○	○	○	○	○
	倉庫業倉庫	●	●	●	●	●	●	○	●	○	○	○	○	○	○
	自家用倉庫	●	●	●	⑯	⑫	○	○	⑱	○	○	○	○	○	○
	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	○	○	○	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）	●	●	●	●	⑬	⑬	⑬	⑲	⑭	⑭	○	○	○	○
	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）	●	●	●	●	●	●	●	●	⑭	⑭	○	○	○	○
	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）	●	●	●	●	⑬	⑬	⑭	●	⑮	⑮	○	○	○	○
	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	●	●	●	⑯	⑤	○	○	●	○	○	○	○	○	○
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量　量が少ない施設	●	●	●	●	●	●	●	●	○	○	○	○	○	○
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量　量がやや多い施設	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	○	○	○	○
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量　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）	建築基準法第51条に係る施設の手続き
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原則、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、飲食店を除く　⑤：3,000㎡以下　⑥：10,000㎡以下　⑦：客席及びナイトクラブ等の床面積200㎡未満
⑧：個室付き浴場等を除く　⑨：600㎡以下　⑩：300㎡以下　２階以下　⑪：600㎡以下　１階以下　⑫：3,000㎡以下　２階以下
⑬：作業場の床面積50㎡以下　⑭：作業場の床面積150㎡以下　⑮：作業場の床面積　300㎡以下　⑯：1,500㎡以下　２階以下
⑰：農産物直売所、農家レストラン等のみ　２階以下　⑱：農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限る
⑲:農産物の生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限る　⑳:児童福祉法第6条の3第12項に規定する事業所内保育事業の用に供する施設は建築可

手続きの流れ

1．届出の必要な行為

① 土地の区画形質の変更：土地を造成したり、形状や面積を変えたりするとき
② 建築物の建築　　：建築物を建てるとき（増改築、移転を含む）
③ 工作物の建設　　：広告塔や看板、擁壁などの工作物を設置するとき
（増改築、移転を含む）
④ 垣・柵の設置　　：垣・柵を設置するとき
⑤ 建築物等の用途の変更：建築物や工作物の用途を変更するとき

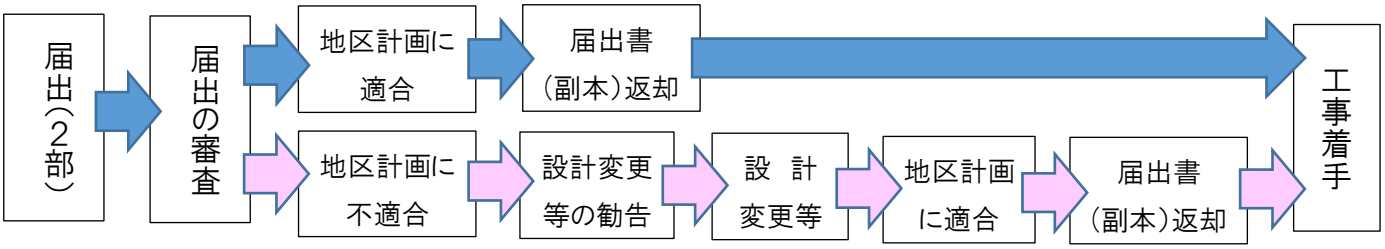
2．届出に必要な書類（正副２部）

① 届出書
② 添付書類･････届け出る行為によって異なります。（下記参照）
③ 委任状･･･････代理人による届出の場合（1 部）

〔添付書類〕
A:土地の区画形質の変更の場合
(1) 位置図：縮尺 1/2,500 以上　　(2) 設計図：縮尺 1/500 以上
(3) 求積図：縮尺任意（敷地面積）
B:建築物の建築、工作物の建設、垣・柵の設置、建築物等の用途の変更の場合
(1) 位置図：縮尺 1/2,500 以上
(2) 配置図：縮尺 1/500 以上（壁面の後退距離を有効寸法で表示、緑化について表示）
(3) 平面図：縮尺 1/250 以上（建築物の場合は、各階平面図）
(4) 立面図：縮尺 1/250 以上（２面以上）
(5) 垣又は柵の構造図：縮尺任意
(6) 求積図：縮尺任意（敷地面積）
※ 上記の書類の他、必要に応じて参考資料の提出を求める場合があります。

2．届出に必要な書類（正副２部）

◎ 都市計画法第 58 条の２の規定に基づき、工事着手 30 日前までに届出をしてください。



龍ケ崎市地区計画の区域内における行為の届出書

年　　月　　日

龍ケ崎市長　宛

〔届出者〕

住 所＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

氏 名＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

都市計画法第５８条の２第１項の規定に基づき、

□ 土地の区画形質の変更
□ 建築物の建築又は工作物の建設
□ 建築物等の用途の変更
□ 建築物等の形態又は意匠の変更

について、下記により届け出ます。

記

1　行為の場所　　龍ケ崎市＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

2　行為の着手予定日　　年　　月　　日

3　行為の完了予定日　　年　　月　　日

4　設計又は施工方法

<table>
<tr><td colspan="2">(1) 土地の区画形質の変更</td><td colspan="4">区域の面積　　㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="7">(2) 建築物の建築又は工作物の建設</td><td colspan="5">(ｲ) 行為の種類（ 建築物の建築 ・ 工作物の建設 ）　（ 新築 ・ 改築 ・ 増築 ・ 移転 ）</td></tr>
<tr><td rowspan="6">(ﾛ) 設計の概要</td><td></td><td>届出部分</td><td>届出以外の部分</td><td>合　計</td></tr>
<tr><td>(ⅰ) 敷地面積</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>(ⅱ) 建築又は建設面積</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>(ⅲ) 延べ面積</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>(ⅳ) 高さ(地盤面から)　　m</td><td colspan="3">(ⅴ) 用途</td></tr>
<tr><td>(ⅵ) 垣又は柵の構造</td><td>高さ</td><td>構造</td><td>位置</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">(3) 建築物等の用途の変更</td><td>(ｲ) 変更部分の延べ面積</td><td>(ﾛ) 変更前の用途</td><td colspan="2">(ﾊ) 変更後の用途</td></tr>
<tr><td>㎡</td><td></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2">(4) 建築物等の形態又は意匠の変更</td><td colspan="4">変更の内容</td></tr>
<tr><td colspan="2">(5) 壁面の位置（最小有効寸法）</td><td colspan="2">道路側　　m</td><td colspan="2">隣地側　　m</td></tr>
</table>

【備考】

1．届出人が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

2．建築物等の用途の変更について変更部分が２以上あるときは、各部分ごとに記載すること。

3．地区計画に定められている内容に照らして、必要な事項について記載すること。

4．同一の土地の区域について２以上の種類の行為を行おうとするときは、同一の届出書によることができる。

龍ケ崎市地区計画の区域内における行為の変更届出書

年　　月　　日

龍ケ崎市長　　宛

〔届出者〕

住 所＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

氏 名＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

都市計画法第５８条の２第２項の規定に基づき、届出事項の変更について、下記により届け出ます。

記

１．当初の届出年月日　　年　　月　　日

２．変更の内容

変 更 内 容	変 更 前	変 更 後
その他		

３．変更部分に係る行為の着手予定日

年　　月　　日

４．変更部分に係る行為の完了予定日

年　　月　　日

〔備　考〕

１．届出者が法人である場合においては、氏名はその法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

２．変更の内容は、変更前及び変更後の内容を対照させて記載すること。

委　任　状

龍ケ崎市長　殿

〔委任者〕

住 所＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

氏 名＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿印

私は、下記の者を代理人と定め、都市計画法第５８条の２に関する地区計画の届出等を委任します。

記

１．行為の場所

龍ケ崎市＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

２．代理人

住　　所＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

事業所名＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

氏　　名＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

〔担当者・連絡先〕

事業所名＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

氏　　名＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿連絡先　TEL＿＿＿＿＿＿