

# 竜ヶ崎・牛久都市計画 地区計画の決定（竜ヶ崎市決定）

都市計画若柴長山前南部地区地区計画を次のように決定する。

(竜ヶ崎市)

名称		若柴長山前南部地区 地区計画
位置		竜ヶ崎市 若柴町字長山前 2240 番 317 外 9 筆 竜ヶ崎市 若柴町字大羽谷津 2458 番 1 外 29 筆 竜ヶ崎市 馴馬町字廻り地 5166 番 4 外 11 筆
面積		約 11.4ha
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、市域の北部に位置し、市街化区域である北竜台市街地の中根台地区に隣接したエリアとなっている。また、地区の東側で主要地方道土浦竜ヶ崎線に接し、首都圏中央連絡自動車道（以下、「圏央道」という。）牛久阿見インターチェンジまで約 7km の距離にある。</p> <p>地区全域が市街化調整区域であるが、区域区分の決定より前に立地された工場や、区域区分の決定後に適法に立地された生コンクリートプラント、電気工事業の事務所等が集積された地区である。</p> <p>このことから、本計画は地区の特性を生かし、緑豊かな周辺環境との調和と保全及び隣接する住宅系市街地の住環境に配慮しつつ、工業的土地利用の図られた本地区の操業環境の維持と、低未利用土地部分の新たな土地利用について適正な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、市街化調整区域に位置することから、開発行為を行うに当たっては、原則として都市計画法第 33 条の技術基準が適用される。このため、民間資本による適正な土地の造成、公共施設の整備がなされ、公共投資に過大な負荷を生じさせないことを前提とし、周辺の自然環境や住環境との調和に配慮された地域の活性化に資する適正な土地利用を計画的に誘導することを基本方針とする。</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"> <li>(1) 建築物等の用途の制限</li> <li>(2) 建築物等の容積率の最高限度</li> <li>(3) 建築物等の建蔽率の最高限度</li> <li>(4) 建築物等の敷地面積の最低限度</li> <li>(5) 壁面の位置の制限</li> <li>(6) 建築物の高さの最高限度</li> <li>(7) 垣又は柵の構造の制限</li> </ol>

建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる建築物等は建築又は設置してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建築基準法別表第二（を）項に掲げる建築物</li> <li>2. 建築基準法別表第二（る）項第1号及び第2号に掲げる建築物</li> <li>3. 住宅</li> <li>4. 共同住宅、寄宿舍又は下宿（ただし、地区内に勤務する従業員の居住のためにその事業者自らが建築するものを除く）</li> <li>5. 店舗、飲食店、その他これらに類する用途に供するもの（ただし、物品販売業を営む店舗又は飲食店でその用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以内のものを除く）</li> <li>6. ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する建築基準法施行令第130条の6の2で定める運動施設</li> <li>7. カラオケボックスその他これに類するもの</li> <li>8. 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</li> <li>9. 図書館、博物館その他これらに類するもの</li> <li>10. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</li> <li>11. 公衆浴場、診療所</li> <li>12. 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）</li> <li>13. 幼保連携型認定こども園</li> <li>14. 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの</li> <li>15. 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</li> <li>16. 自動車教習所</li> <li>17. 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</li> <li>18. 卸売市場、火葬場又はと畜場、汚物処理場、ごみ焼却場その他の処理施設（廃棄物の処理及び清掃に関する法律に規定する一般廃棄物処理業、産業廃棄物処理業又は特別管理産業廃棄物処理業の事業の用に供するもの（積替保管施設を含む）の用途に供するもの）</li> </ol>
	建築物等の容積率の最高限度	200%
	建築物等の建蔽率の最高限度	60%
	建築物等の敷地面積の最低限度	<p>500㎡</p> <p>ただし、以下の用途の建築物を除く。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 電気事業法に規定する電気事業の用に供する施設</li> <li>2. ガス事業法に規定するガス事業の用に供する施設</li> <li>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</li> <li>4. その他公益的事業の用に供する施設</li> </ol>
	壁面の位置の制限	敷地境界線から建築物の壁面又はこれに代わる柱等の面までの距離は、2m以上とする。
	建築物の高さの最高限度	原則10mとする。ただし、第一種低層住居専用地域の日影規制（建築基準法第56条の2並びに同法別表第4第1項（は）欄及び（に）欄（1）の号）を満たす場合に限り、20mとする。
	垣又は柵の構造の制限	道路に面する側の垣又は柵の構造は、生垣又は透視可能なフェンス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、門柱の石積み等又はフェンスの基礎となる高さ0.4m以下の部分及び擁壁はこの限りではない。

適用の除外	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本地区計画の都市計画決定の告示（以下「決定告示」という）の際、現に存する建築物等（都市計画法又はこれに基づく命令若しくは条例（以下「都市計画法令」という）の規定に違反していないと認められるものに限る）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。</li> <li>2. 決定告示の際、現に存する建築物等（都市計画法令の規定に違反していないと認められるものに限る）で「壁面の位置の制限」に適合しない建築物については、増築をする場合において、当該増築をする部分以外の部分に対して適用を除外する。</li> <li>3. 決定告示の際、現に存する建築物等（都市計画法令の規定に違反していないと認められるものに限る）で「建築物の高さの最高限度」に適合しない建築物については、増築又は改築をする場合において、当該増築又は改築をする部分以外の部分に対して適用を除外する。また、大規模の修繕、大規模の模様替又は用途の変更をする場合においては、適用しない。</li> <li>4. 決定告示の際、現に存する建築物等（都市計画法令の規定に違反していないと認められるものに限る）で「建築物等の用途の制限」に適合しない建築物については、増築又は改築をする場合において、用途の制限に関する適用を除外する。</li> <li>5. 「建築物等の用途の制限」に関して、周辺の土地利用状況等を勘案し、周辺環境に対する影響が著しく少なく、用途上やむを得ないと市長が認めたものについては適用を除外する。</li> </ol>
-------	---

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】**

周辺の自然環境や住環境との調和と、既に工業的土地利用の図られた区域の操業環境の維持・活性化及び適正な誘導を図るため地区計画を策定する。