

岩井・境都市計画 地区計画の決定（坂東市決定）

都市計画 馬立・幸田地区 地区計画を次のように決定する。

	名称	馬立・幸田地区 地区計画
	位置	坂東市馬立字浅間谷、字中ノ台、字窪、字砂、字谷道、 字溜の台、字作り田、字南の台の各一部 坂東市幸田字小生田山、字天神越、字並松の各一部
	面積	約 66.7ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は市街化調整区域にあつて、国道 354 号バイパスや県道土浦坂東線沿道に既存工場等が立地・集積し、一団の工業地を形成しており、隣接する工業団地「つくばハイテクパークいわい」とともに、本市の産業拠点として位置づけられている。</p> <p>また、首都圏中央連絡自動車道（圏央道）や国道 354 号バイパスの整備による新たな交流なども期待されているが、用途の混在化や市街化調整区域における立地企業の建て替え・更新などへの対応が必要となっている。</p> <p>そのため、本地区計画は既存の工業集積地としての利便性や機能を高め、土地利用や操業環境の維持及び向上を図っていくとともに、既存工場等の建て替え・更新などに適切に対応した操業環境の形成を図ることを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>本地区は既存の工業集積地として、規模の小さな商業施設や事務所などを許容しつつ、工業系土地利用を図ることとする。</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>
	地区施設の整備方針	<p>道路については、既存の工業集積地としての利便性や機能を高めるため、必要な道路を配置する。</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るため、「建築物の用途の制限」「建築物の容積率の最高限度」「建築物の建ぺい率の最高限度」「建築物の敷地面積の最低限度」「壁面の位置」「建築物の高さの最高限度」及び「緑地の保全」などの必要な基準を定める。</p>

地区整備計画	建築物に関する事項	地区施設の配置及び規模	道路 市道弓馬田 141 号線 幅員 6.0m 延長約 425m 市道弓馬田 147 号線 幅員 6.0m 延長約 100m
	建築物の用途の制限	次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。また、建築後にその用途を変更してはならない。 1 製造業（日本標準産業分類に掲げる大分類E）に属する工場施設 2 廃棄物の処理及び清掃に関する法律第 2 条に規定する一般廃棄物又は産業廃棄物の処理施設、茨城県廃棄物の処理の適正化に関する条例第 12 条に基づく許可を受けた指定処理施設等（ただし、本地区計画の決定告示日において、現に適法に立地しているもの又は建築中のものに限る。） 3 前各号の従業員のための社宅・寮・寄宿舍、前各号に付属する業務施設・福利厚生施設（ただし、工場等の敷地内又は工場等の敷地に隣接する敷地に限る。） 4 研究開発施設、工場・倉庫等に付属する研修施設 5 床面積が 1、500 m ² 以下で、工場施設等の業務の用に供する事務所 6 床面積が 1、500 m ² 以下の物品販売業を営む店舗（ただし、専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を行うもの、共同店舗及び長屋店舗を除く。） 7 床面積が 1、500 m ² 以下の飲食店（ただし、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第 2 条第 1 項に規定するもの、共同店舗及び長屋店舗を除く。） 8 地方公共団体の支所、警察署、巡査派出所、消防署、税務署、保健所、郵便法の規定により行う郵便の業務の用に供する施設 9 車庫 10 倉庫 11 自動車修理工場	
	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%	
建築物の敷地面積の最低限度	300 m ²		

地区整備計画	建築物に関する事項	<p>壁面の位置</p> <p>周辺の住民の生活環境に影響を与えるおそれがある場合又は工場にあっては、建築物の外壁又はこれに代わる柱は、当該敷地の規模に応じ次に表示する壁面線を越えて建築してはならない。ただし、当該敷地の外にある公園、緑地、河川等に隣接する部分又は周辺環境を保全するために必要な措置を施した部分等で、市長が周辺環境保全の観点から支障がないと認める部分については、その規模に応じ、緩衝帯の幅員を減少し、又は緩衝帯を配置しないことができる。</p> <p>○1.0ha以上1.5ha未満：敷地境界から4.0m ○1.5ha以上5.0ha未満：敷地境界から5.0m ○5.0ha以上15.0ha未満：敷地境界から10.0m ○15.0ha以上25.0ha未満：敷地境界から15.0m ○25.0ha以上：敷地境界から20.0m</p> <p>なお、国道354号バイパス沿道において、上記のいずれにも該当しない場合にあつては、建築物の外壁又はこれに代わる柱は当該道路境界から2.0m以上離さなければならない。</p>
		<p>建築物の高さの最高限度</p> <p>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4第1項（は）欄及び（に）欄（1）号）に適合する場合においては建築物の高さを20mとする。</p>
		<p>緑地の保全</p> <p>建築物の新築、改築等を行う場合には、既存の緑地の維持・保全に努めること。</p>
		<p>適用の除外</p> <p>1. 当該地区計画の決定告示日を基準として、当該地区整備計画に定めた区域内に現に存する建築物が、当該地区整備計画の制限に適合しない場合においては、当該制限の適用を除外する。</p> <p>2. 当該地区計画の都市計画決定の告示の際、当該地区整備計画の制限に適合しない現に存する建築物で、次に該当する増築等を行う場合において、周辺の環境に対する影響が著しく少ないと市長が認めるものについては、当該制限の適用を除外する。</p> <p>(1) 建築物等の壁面の位置の制限に適合しない建築物の増築、大規模な修繕又は模様替え 当該建築物の敷地内において、壁面の位置の制限を受けない範囲内で行う当該建築物に係る増築、大規模な修繕又は模様替えを行う場合</p> <p>(2) 建築物等の高さの最高限度に適合しない建築物の増築、大規模な修繕又は模様替え 当該建築物の敷地内において、当該地区計画の都市計画決定の告示の際における高さを超えない範囲内で行う当該建築物に係る増築、大規模な修繕又は模様替えを行う場合</p>

「区域は計画図表示のとおり」

理由

市街化調整区域における既存の工業集積地において、立地企業の操業環境の維持及び向上を図るとともに、周辺の居住環境や自然環境などに配慮した土地利用を進めていくため、本地区計画を定めるものである。

