

土浦・阿見都市計画地区計画の決定（土浦市決定）

都市計画坂田地区地区計画を次のように決定する。

	名 称	坂田地区地区計画
	位 置	土浦市上坂田、下坂田及び西並木町の各一部
	面 積	約 20.8ha
区域の整備開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>坂田地区（以下「本地区」という。）は、常磐自動車道土浦北インターチェンジから約 0.8km に位置し、交通利便性の高い地区であり、旧国道 125 号沿道には、流通系企業が立地している。</p> <p>土浦市都市計画マスタープランでは、土浦北インターチェンジ周辺を「工業・流通・業務系拠点」として位置づけるとともに、土地利用について、「立地条件を生かし、地区計画などによる、新たな産業系土地利用の促進を図る。」としている。</p> <p>これらのことから、本地区に立地している既存の工場等の操業環境を維持しつつ、交通利便性を生かした工業・流通系施設の立地を図るとともに、周辺環境と調和した適正な土地利用を図ることを本地区計画の目標にする。</p>
	土地利用の方針	<p>本地区に立地している既存の工場等の操業環境を維持しつつ、交通利便性を生かして工業・流通系施設の立地を図るとともに、周辺環境と調和した適正な土地利用を図る。</p>
	地区施設の整備方針	<p>旧国道 125 号を幹線道路として位置づけるとともに、補助幹線道路を適正に位置づけ、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>既存の工場等の操業環境を維持しつつ、交通利便性を生かして工業・流通系施設の立地を図るとともに、周辺環境と調和した適正な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> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 建築物の用途の制限</li> <li>(2) 建築物の敷地面積の最低限度</li> <li>(3) 壁面の位置の制限</li> <li>(4) 建築物の高さの最高限度</li> <li>(5) かき又は柵の構造の制限</li> </ol>

		名称	幅員	延長	備考
地区施設の配置及び規模		幹線道路1号	12.0~14.0m	約520m	国道125号
				約372m	市道新治南507号線
		補助幹線道路1号	13.5~20.5m (拡幅)	約90m 約215m	市道I級44号線 市道新治1級10号線
地区整備計画	建築物等に関する事項	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 法別表第2(る)の項に掲げる建築物</p> <p>(2) 法別表第2(を)の項に掲げる建築物</p> <p>(3) 住宅</p> <p>(4) 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの</p> <p>(5) 共同住宅、寄宿舍又は下宿(事業者が自らこの地区内に勤務するその従業員のため建築するものを除く。)</p> <p>(6) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡を超えるもの</p> <p>(7) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの</p> <p>(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</p> <p>(9) カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>(10) 図書館、博物館その他これらに類するもの</p> <p>(11) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(12) 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの (事業所の従業員のための保育所その他これに類するものであって、当該事業所内に設置するものを除く。)</p> <p>(13) 公衆浴場</p> <p>(14) 診療所</p> <p>(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</p> <p>(16) 自動車教習所</p> <p>(17) 畜舎</p> <p>(18) 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</p>			
	建築物の敷地面積の最低限度	事務所、工場及び倉庫の敷地面積は1,000㎡とし、それ以外の建築物の敷地面積は500㎡とする。			

地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	<p>(1) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は、次に掲げるものとする。</p> <p>ア 補助幹線道路沿いにある場合は、補助幹線道路境界線から1m以上</p> <p>イ その他の道路沿いにある場合は、道路境界線から1m以上</p> <p>ウ 隣地境界線から1m以上</p> <p>(2) 前号の規定にかかわらず、建築物の外壁若しくはこれに代わる柱又は高さ2mを超える門若しくは扉は、次に掲げる開発行為の規模の区分に応じ、敷地境界線からそれぞれに定める数値以上後退しなければならない。この場合において、当該後退部分に緑地帯その他の緩衝帯を配置するよう努めるものとする。</p> <p>ア 1.0ha以上1.5ha未満 4m</p> <p>イ 1.5ha以上5.0ha未満 5m</p> <p>ウ 5.0ha以上15.0ha未満 10m</p>
		建築物の高さの最高限度	<p>10mとする。ただし、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、法別表第4の1の項(は)欄に掲げる平均地盤面からの高さの水平面(当該建築物の敷地内の部分を除く。)に、敷地境界線からの水平距離が5mを超える範囲において、同項(に)欄(1)の号に掲げる時間以上日影となる部分を生じさせることのない建築物に限り、高さの最高限度を20mとする。</p>
		かき又は柵の構造の制限	<p>道路に面する側のかき又は柵の構造は、次のいずれかに該当するものでなければならない。ただし、門柱・門扉はこの限りではない。</p> <p>(1) 道路側に突出しないよう管理できる生垣</p> <p>(2) 地盤面からの高さが2.0m以下の鉄柵等の透視可能なもので、かつ、基礎部分が0.6m以下のもの</p>
適用の除外		<p>次の各号に掲げるものは、建築物等に関する事項の適用を除外する。</p> <p>(1) 本地区計画の都市計画決定の告示の際、現に存する建築物(但し、適法に建築されたもの)が、本地区整備計画に適合しない場合</p> <p>(2) 本地区計画の都市計画決定の告示の際、現に存する建築物(但し、適法に建築されたもの)で、次の各号のいずれかに該当するもの</p> <p>ア 「建築物の用途の制限」に適合しない建築物で、当該建築物の敷地内において、改築を行う場合又は本地区計画の都市計画決定の告示の際における床面積の合計の1.2倍を超えない範囲内で増築を行う場合</p> <p>イ 「壁面の位置の制限」に適合しない建築物で、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増築を行う場合</p>	

適用の除外	<p>(3) 市長が公益上必要な建築物で用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可した建築物及びその敷地</p> <p>(4) 「建築物の敷地面積の最低限度」について、本地区計画の都市計画決定の告示の際、現に建築物の敷地として使用されている土地で本地区整備計画に適合しないもの又は現に存する所有権その他権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば本地区整備計画に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合</p> <p>(5)本地区計画の都市計画決定の告示の際、現に存するかき又は柵が本地区整備計画に適合しない場合</p>
-------	---

「区域及び地区施設の配置は計画図表示のとおり」

■ 理 由

本地区に立地している既存の工場等の操業環境を維持しつつ、交通利便性を生かした工業・流通系施設の立地を図るとともに、周辺環境と調和した適正な土地利用を図るため、本地区計画を定めるものである。