

岩井・境都市計画 山地区 地区計画の決定（坂東市決定）

都市計画 山地区地区計画 を次のように決定する。

名 称		山地区 地区計画
位 置		坂東市山字傳助立の全部 坂東市山字丹後塚、字堤新林付、字堂口、字中ノ台、字西山、字古木戸の各一部 坂東市逆井字石堂、字馬橋、字大砂、字立山、字古木戸の各一部 坂東市菅谷字大学、字原山、字向原の各一部 坂東市生子字後、字中入沼、字中ノ台、字古木戸の各一部 坂東市生子新田字夏込の一部
面 積		約 7 1 . 9 h a
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	本地区は坂東市北部、首都圏中央連絡自動車道（以下「圏央道」という。）坂東インターチェンジの 4 k m 圏、坂東インター工業団地に近接した市街化調整区域に位置し、坂東市都市計画マスタープラン（令和 4 年 3 月一部改訂）において、工業地として位置付けられている。 本地区においては、圏央道や国道 3 5 4 号バイパスの開通による広域的な道路交通網の整備により、工業・流通系の産業用地として、土地のニーズが高まっている。 このような状況を踏まえ、無秩序な土地利用を防止するとともに、適切な土地利用の規制・誘導により工業を誘致すると同時に、周辺の自然環境、住環境との調和を図ることを地区計画の目標とする。
	土地利用の方針	本地区は、市の新たな工業地として位置付けられていることから、周辺環境との調和に配慮しながら工場関連施設を主体とした土地利用を図ることとする。
	地区施設の整備方針	道路については、周辺既存道路の機能維持を図りつつ、新たな工業地として適切な交通処理を図るため、必要な道路を配置する。 また、周辺環境との調和を図るため、緑地を適宜配置する。
	建築物の整備方針	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、「建築物等の用途の制限」「建築物の容積率の最高限度」「建築物の建蔽率の最高限度」「建築物の敷地面積の最低限度」「壁面の位置の制限」「建築物等の高さの最高限度」などの必要な基準を定める。
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道路：幹線道路 幅員 1 6 . 0 m 延長約 1 , 4 1 0 m 補助幹線道路① 幅員 1 2 . 0 m 延長約 2 6 0 m 補助幹線道路② 幅員 1 2 . 0 m 延長約 3 4 0 m 緑地：緑地① 面積約 0 . 0 5 h a 緑地② 面積約 0 . 0 5 h a 緑地③ 面積約 1 . 1 8 h a

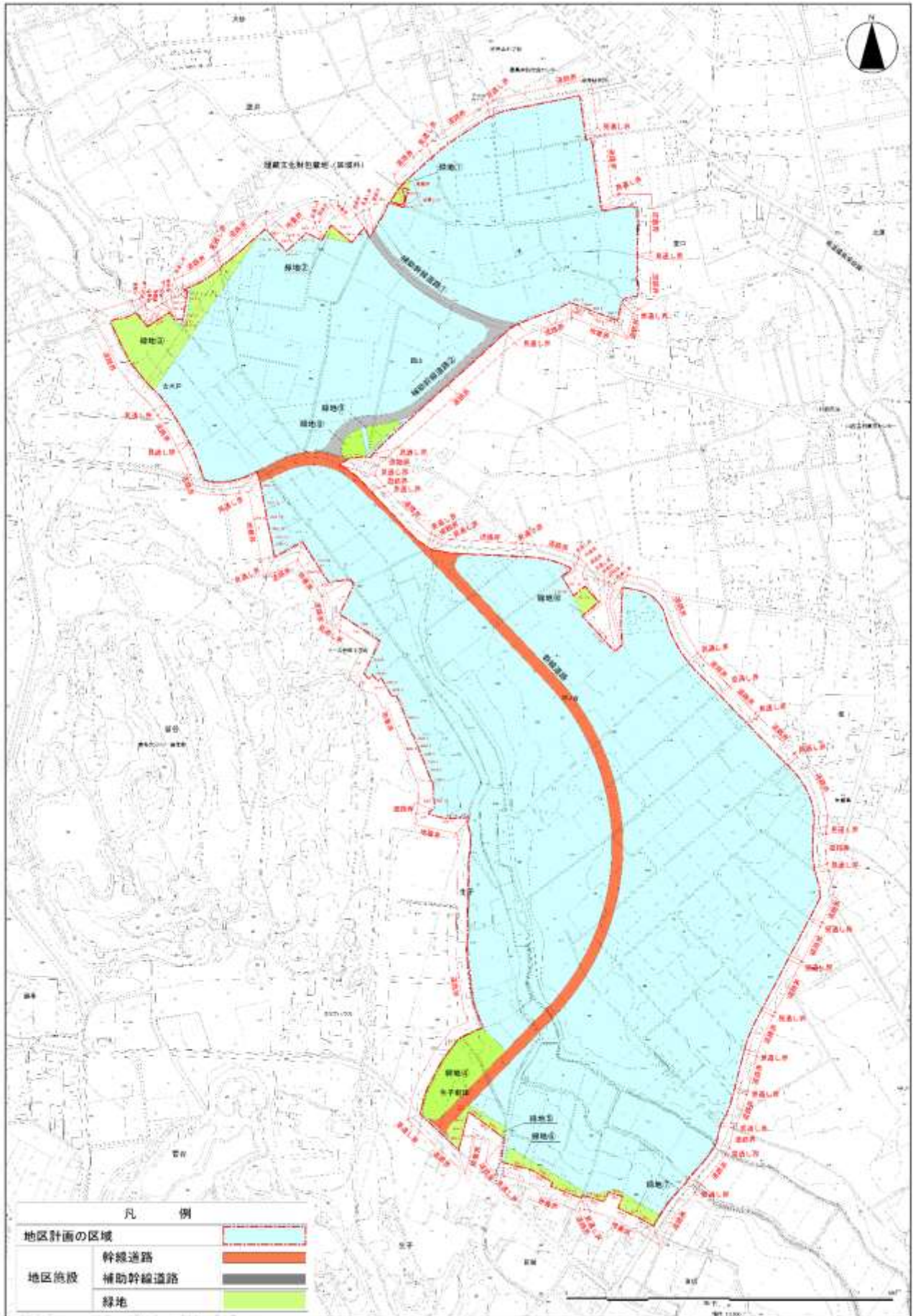
		<p>緑地④ 面積約0.83ha</p> <p>緑地⑤ 面積約0.18ha</p> <p>緑地⑥ 面積約0.20ha</p> <p>緑地⑦ 面積約0.18ha</p> <p>緑地⑧ 面積約0.13ha</p> <p>緑地⑨ 面積約0.11ha</p> <p>緑地⑩ 面積約0.09ha</p>
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる建築物等は建築又は設置してはならない。</p> <p>(1) 建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第二(を)項に掲げる建築物</p> <p>(2) 住宅(兼用住宅を含む。)</p> <p>(3) 共同住宅、寄宿舎又は下宿(ただし、地区内に存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。)</p> <p>(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が500㎡を超えるもの</p> <p>(5) 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>(6) カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>(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</p> <p>(8) 図書館、博物館その他これらに類するもの</p> <p>(9) 公衆浴場</p> <p>(10) 診療所、保育所その他これらに類するもの(ただし、地区内に存する事業所が自らの従業員のために事業所に附属して設けるものを除く。)</p> <p>(11) 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>(12) 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(ただし、地区内に存する事業所が自らの従業員のために事業所に附属して設けるものを除く。)</p> <p>(13) 自動車教習所</p> <p>(14) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律(昭和45年法律第137号)に規定する一般廃棄物及び産業廃棄物の処理業に供するもの(運搬業及び積替保管施設を含む。)</p> <p>(15) 都市計画法施行令(昭和44年政令第158号)第20条第1号及び2号で定める農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物</p> <p>(16) 家畜診療の用に供する建築物、これらの業務を営む者の居住の用に供する建築物</p> <p>(17) 自動車修理工場、自動車解体工場、自動車破砕工場(せつ断を含む。)その他これらに類するもの</p>
	建築物の容積率の最高限度	200%

	建築物の建蔽率の最高限度	60% (ただし、茨城県建築基準条例施行細則第13条の規定に適合する場合は10%を加えたものとする。)
	建築物の敷地面積の最低限度	3,000㎡
	壁面の位置の制限	建築物の壁又はこれに代わる柱は、地盤面下の部分を除き、道路境界線及び隣地境界線から2m以上離さなければならない。 なお、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、壁面後退部の緑化を推進するものとする。
	建築物等の高さの最高限度	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(一)号)を満たす場合(本地区計画区域内に生じる日影については、当該日影規制を満たすものとみなす。)に限り、高さの最高限度は定めないこととする。
	適用の除外	<ol style="list-style-type: none"> 1 当該地区計画の都市計画決定告示日を基準(以下「基準時」という。)として、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。ただし、基準時以降に増築又は改築を行う場合は次項の規定による。 2 基準時に区域内に現に存する建築物であって、次の各号のいずれかに該当するものについては、適用を除外する。 <ol style="list-style-type: none"> (1)「建築物等の用途の制限」に適合しない建築物で、建築基準法施行令第137条の7に基づいた増築又は改築。 (2)「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で行う増築。 3 基準時に、建築基準法及び都市計画法(昭和43年法律第100号)の規定に違反している建築物、建築物の敷地又は建築物若しくはその敷地の部分に対しては、前各項は適用しない。 4 建築物等に関する事項について、周辺の土地利用状況を考慮して、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。

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、住環境との調和を考慮しながら、新たな産業用地を確保する上で、無秩序な土地利用を防止するとともに、適切な土地利用の規制・誘導を行うために地区計画を決定する。

岩井・境都市計画 山地区 地区計画 計画図



※建築物を建築する際は、「都市計画法第33条第1項第10号、同法施行令第28条の3及び省令第23条の3」を満たすこと。