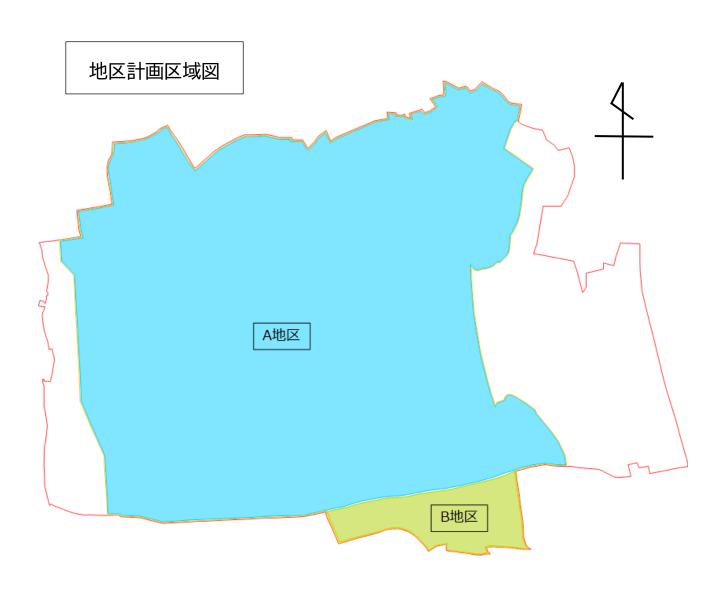
つくばの里工業団地地区地区計画・届出の手引き



地区計画とは

② 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―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、家畜人工授精施設、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≫

地区の名称	A地区	B地区							
	3, 000 ㎡	1, 000 m ²							
7. 4. 4. 4. 4. 4. 4. 4. 4. 4. 4. 4. 4. 4.	ただし、以下の用途の建築物を除く。								
建築物の	1. 電気事業法に規定する電気事業の用に供する施設								
敷地面積の	 2. ガス事業法に規定するガス事業の用に供する施設								
最低限度	 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								
	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。								
	(1) 道路幅員 14m以上道路の道路	(1)道路幅員 14m以上道路の道路境界線から							
	境界線から 5m以上(<mark>下記参照)</mark>	5m以上(下記参照)							
	(2) 上記以外の敷地境界線から	(2) 本地区計画の区域界となる敷地境界線から							
壁面の位置の	2m以上	5m以上							
制限		(3) 上記(1)(2)以外の敷地境界線から 2m以上							
	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。								
垣又は柵の	生垣又は透視可能な柵としなければ	ばならない。							
構造の制限	ただし、法令により別に定めのある	るもの及び門柱の石積み等はこの限りではない。							
	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、継続り	して使用する場合は適用を除外する。							
適用の除外	2. 本地区計画の都市計画決定の告示の	の際に、現に存する建築物等で「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。								

※ 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

			Т				用	途		地	域					地区計画						
	/ 	1- L 7 411721	第	第	第	第	第	第	準	田	近	商	準	I	工							
		による制限〉		_ 	— Æ	_ 	 1#	_ 1#	住屋	園	隣	業	Ţ	業	業	つ く						
		る建築物の用途	種低	種低	種中	種中			居地	住居	商業	地域	業地	地域	専用	ば						
		き(※欄)により る建築物の用途	層	層	高	高	居	居	域		地	2-54	域	-34	地	の						
		っ建築物の用述 ない建築物の用途	住	住	層	層	地	地		域	域				域	里						
	●:娃しられん	はい建業物の用述	居	居	住	住	域	域								工業						
	/ 地区 計画	による制限〉	専用	専用	居専	居専										団						
		ない建築物の用途	地	地	用	用										地						
	A . Æ C 5/10/	30 建来物的加速	域	域	地	地										地 区						
/2-5	5 # D & A		<u> </u>		域	域	_					_		_		•						
	e・共同住宅 富舎、下宿		0	0	0	0	-	0		0	0	0	0	0	•	•						
		が50㎡以下かつ建築物の延べ面積				0				0			0	0								
	2分の1未満のもの(非住宅		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	•	•						
	店舗等の床面積が 150㎡以	下のもの	•	1	2	3	0	0	0	1	0	0	0	0	4	×						
	店舗等の床面積が 150㎡を	超え、 500㎡以下のもの	•	•	2	3	0	0	0	11)	0	0	0	0	4	×						
店舗	店舗等の床面積が 500㎡を	超え、1,500㎡以下のもの	•	•	•	3	0	0	0	•	0	0	0	0	4	×						
等	店舗等の床面積が 1,500㎡を		•	•	•	•	0	0	0	•	0	0	0	0	4	×						
Ι ້	店舗等の床面積が 3,000㎡を		•	•	•	•	•	0	0	•	0	0	0	0	4	×						
<u> </u>	店舗等の床面積が10,000㎡		•	•	•	•	•	•	•	•	0	0	0	_	•	•						
事	事務所等の床面積が 150㎡		•	•	•	3	}	0		•	0	0	0		0	0						
務	事務所等の床面積が 150㎡		•	•	•	3	ţ	0		•	0	0	0		0	0						
所	事務所等の床面積が 500㎡		•	•	•	3	ş	0		•	0	0	0		0	0						
等	事務所等の床面積が1,500m		<u> </u>	•	•	•	0	0		•	0	0	0	0	0	0						
# -	事務所等の床面積が3,000m テル、旅館	を超えるもの	•	•	•	•	⑤	0	0	•	0	0	0	<u>O</u>	0	<u> </u>						
/K /		、水泳場、ゴルフ練習場、バッ	╀╸	_		•			U	•		0	0	_								
遊	ティング練習場等		•	•	•	•	5	0	0	•	0	0	0	0	•	•						
戯	カラオケボックス、ダンス	ホール等	•	•	•	•	•	6	6	•	0	0	0	6	6	×						
風	麻雀屋、ぱちんこ屋、射的:	場、馬券・車券発売所等	•	•	•	•	•	6	6	•	0	0	0	0	•	•						
俗	劇場、映画館、演芸場、観	覧場、ナイトクラブ等	•	•	•	•	•	•	7	•	0	0	0	•	•	•						
	キャバレー、個室付浴場等		•	•	•	•	•	•	•	•	•	0	8	•	•	•						
	幼稚園、小学校、中学校、		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	·····	•	•						
公	大学、高等専門学校、専修	字校等 	•	•	0	0		0		•	0	0	0	•	•							
1	図書館等 巡査派出所、郵便局、地方·	ハ井田はの主託学	0	0	0	0	}	0		0	0	0	0	0	•	•						
施	神社、寺院、教会等	公共団体の支持等	0	0	0	0		0		0	0	0	0	0	0	×						
設	病院		ĕ	0	0	0	ţ	0		<u> </u>	0	0	0	•	•	•						
	公衆浴場、診療所、保育所	<u>**</u>	0	0	0	0		0	0	0	0	0	0		0	× (20)						
学校	記さったと 国 ノルクキサル		ō	0	0	0	1	0		0	0	0	0		0	X						
	老人ホーム、身体障害者福		Ō	0	0	0	}	0	·	0	0	0	0	0	•	•						
"	老人福祉センター、児童厚		9	9	0	0	}	0		9	0	0	0	0	0	×						
L	自動車教習所		•	•	•	•	(5)	Ō	·	•	Ō	Ō	Ō	Ō	0	×						
	単独車庫(附属車庫を除く))	•	•	10	10	10	10	0	•	0	0	0	0	0	0						
	建築物附属自動車車庫		11)	111	12	12	3	(3)	0	11)	0	0	0	0	0	0						
	①②3については、建築物の	D延べ面積の1/2以下		_	-	-	-	-					-									
	倉庫業倉庫 白宮田倉庫			•	•	10		•		100	0		0		0							
	自家用倉庫		•	•	•	16	7	0	·	18	0	0	0		0	0						
	畜舎(15㎡を超えるもの) パン屋 米屋 豆腐屋 菓		•	•	•	•	5	0	0	•	0	0	0	0	0	×						
I		デ座、洋脈店、宜座、建兵座、日 が50㎡以下(原動機の制限あり)	•	3	3	3	0	0	0	3	0	0	0	0	0	×						
場 •		おそれが非常に少ない工場(原動	•	•	•	•	(13)	13	(13)	(19)	(14)	(14)	0	0	0	0						
倉	機・作業内容に制限あり)	おそれが少ない工場(原動機・作	1		Ľ	<u> </u>	-	-			<u> </u>		<u> </u>									
庫等	定陝性や環境を悪化させる 業内容に制限あり)	のてイルハングはい工物(尿劉伐・作	•	•	•	•	•	•	•	•	14)	14	0	0	0	0						
1	危険性や環境を悪化させる		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	0	0	0	0						
	<u></u>	を悪化させるおそれがある工場	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	0	0	0						
	自動車修理工場(原動機の		•	•	•	•	·	1	14)	•	(15)	(15)	0		0	0						
	小枣 石油類 ガス	非常に少ない施設	•	•	·	16	ş	0		•	0	0	0		0	0						
	などの危険物の貯量が	少ない施設	•	•	•	•	1	•		•	0	0	0		0	O						
	なこの心灰物の別 ニュ		_																			
	蔵・処理の量 量が	やや多い施設 多い施設	•	•	•	•	•	•		•	•	•	0	0	0	0						

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) 卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ゴミ焼却場等

建築基準法第51条に係る施設の手続き

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。

届出について

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)

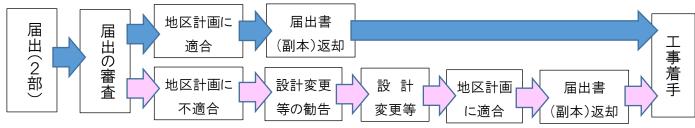
(5) 垣又は柵の構造図:縮尺任意

(6) 求積図:縮尺仟意(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。

3. 手続きの流れ

◎ 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

	龍ケ崎市長の宛						年	月	日				
	1100 1100 1100					〔届出者〕							
						住 所							
						氏 名							
者	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 について、下記により届け出ます。 □ 建築物等の用途の変更 □ 建築物等の形態又は意匠の変更 □													
				Ē	己								
1	地区計画の名称					地区							
2	行為の場所	龍ケ崎	市										
3	行為の着手予定日		年	月	日								
4	行為の完了予定日		年	月	日								
5	設計又は施工方法												
(1)土地の区画形質の変更		区域の面積	 債			m²						

(1) 土地	の区画用	/質の変更	区域の配	面積			m²				
(2)	(1) 行	為の種類(建築	物の建築	· 工作物	・ 工作物の建設) (新築 ・ 改築 ・ 増築 ・ 移						
建筑工	(1)				届出部分	届出以外	トの部分	合言	+		
建築物の建築又工作物の建設	設計	(i)敷地面積									
建った。	設計の概要	(ii)建築又は建	建設面積								
建築又は	奴 要	(iii) 延べ面積									
は		(iv)高さ(地盤面	から)	m	(v)用途						
		(vi) 垣又は柵の)構造		高さ	構造		位置			
(3) 建築	物等の	(イ) 変更部分の	延べ面積		(ロ) 変更前の用途	(ハ) 変更					
用途	の変更			m²							
(4) 建築	(4) 建築物等の形態又は意匠の変更			変更の内容	容						
(5) 壁面	の位置	(最小有効寸法)		道路側	m	隣地側			m		

【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				
					<u>氏名</u>				
者	都市計画法第58条の2第2項の	規定に基	をづき、)	届出事項の	の変更につい	って、下記	により届	冒け出ます	۲.
				記					
1.	地区計画の名称					地区			
2.	当初の届出年月日	年	月	日					
3.	変更の内容								
	変 更 内 容		変	更前			変り	更後	
•									
	その他								
4.	変更部分に係る行為の着手予定	\exists							
	年 月 日								
5.	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

				_		J ——	-	1/	•				
龍	ケ崎市	長	殿										
					〔雾	经任者〕							
					<u>台</u>	主所							
					<u> </u>	氏 名						印	
私	は、下	記の	者を代	理人と	定め、	都市計	·画法第	5 8	条の	2に関	員 するは	也区計画	画の
届出	等を委	経し	ます。										
						記							
1.	地区計	画の	名称										
	_										地[<u>×</u>	
2.	行為の)場所	:										
	<u> </u>	夏ケ崎	市										
3.	代理人												
	住	所											
	事業	美所名	·										
	氏	名	i										
[‡	旦当者												
(1)		業所名							····			_	
	11	<u> 1</u>				0	<u> </u>	L IE	п			<u> </u>	