潮来都市計画地区計画の決定

【須賀・曲松北地区地区計画】

計　画　書

（潮来市決定）

（案）

令和８年度

潮　来　市

潮来都市計画地区計画の決定（潮来市決定）

都市計画須賀・曲松北地区地区計画を次のように決定する。　（潮来市）

名　　称		須賀・曲松北地区地区計画
位　　置		潮来市須賀　字内田前、字上須賀の各一部 潮来市曲松　字上須賀、字柳町、字後田、字下沼の各一部 潮来市小泉　字反町、字上沼の各一部
面　　積		約 7.3ha
地区計画の目標		本地区は、潮来市のほぼ中央部に位置し国道 51 号に面している。 本市の最上位計画である潮来市第 7 次総合計画における土地利用方針では、「4 つの市街地を基本とするコンパクトで機能的な土地利用」が位置づけられ、本地区が位置する潮来・辻地区では、国道 51 号や県道水戸神栖線を生かした生活拠点の形成が期待されている。 また、潮来市都市計画マスタープランでは、須賀・曲松北地区について、既存の商業施設の維持・更新を図るため、幹線道路沿道という特性を生かした土地利用を誘導することが位置づけられている。 このようなことから、既存の商業的機能の維持・更新を進めるとともに、市民ニーズに対応した生活利便機能の集積を促進することにより、コンパクトに集約された、機能的かつ持続可能な拠点機能の充実に向けた適正な土地利用の誘導を図ることを目的とする。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	国道 51 号沿道の土地利用との調和を図りつつ、市民生活に必要不可欠な商業や生活サービス機能、福祉機能等の土地利用を誘導する。
	地区施設の整備の方針	国道 51 号からのアクセスを基本に、商業施設の立地に伴う発生交通等を円滑に処理する道路を配置する。
	建築物等の整備の方針	既に立地する施設を考慮しながら、上位計画に位置づけられた生活利便機能を中心とする拠点形成を誘導するため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物等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、建築物等の形態意匠の制限、かき又はさくの構造の制限について制限を定める。

<table>
<tr><td rowspan="4">地区整備計画</td><td colspan="2" rowspan="2">地区施設の配置及び規模</td><td>名　称</td><td>幅　員</td><td>延　長</td><td>備　考</td></tr>
<tr><td>区画道路１号
区画道路２号
区画道路３号</td><td>９ｍ
６ｍ
６ｍ</td><td>約 247m
約 239m
約 183m</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">建築物等に関する事項</td><td>建築物等の
用途の制限</td><td colspan="4">次に掲げる建築物は、建築してはならない。
１．建築基準法別表第２(と)項に掲げる建築物（同項第２号で定める作業場にあっては、物品販売業を営む店舗に附属するもので床面積の合計が 150 ㎡を超えないものを除く）
２．住宅（兼用住宅及び長屋を含む）
３．共同住宅
４．寄宿舎又は下宿
５．店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が 10,000 ㎡を超えるもの
６．３階以上の部分を法別表第２（は）項（同項第５号に掲げる建築物を除く）に掲げる建築物以外の建築物の用途に供するもの又はその用途に供する部分の床面積の合計が 1,500 ㎡を超えるもの。ただし、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で定める運動施設を除く。
７．学校、図書館その他これらに類するもの（幼保連携型認定こども園を除く）
８．神社、寺院、教会その他これらに類するもの
９．老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの
10. 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
11. ホテル又は旅館
12. カラオケボックスその他これに類するもの
13. 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（ゲームセンターを除く）
14. ナイトクラブその他これに類する建築基準法施行令第 130 条の９の２で定める用途に供する建築物
15. 自動車教習所
16. 自動車車庫（附属建築物に該当するものを除く）
17. 倉庫業を営む倉庫
18. 床面積の合計が 15 ㎡を超える畜舎（ペットショップを除く）</td></tr>
<tr><td>建築物の容積率
の最高限度</td><td colspan="4">200%</td></tr>
<tr><td>建築物の建ぺい率の</td><td colspan="4">60%</td></tr>
</table>

		最高限度	
		建築物等の敷地面積の最低限度	500 ㎡
		壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、道路境界線、地区施設の道路に掲げる幅員の計画線もしくは隣地境界線までの距離は、1.0ｍ以上とする。
		建築物等の高さの最高限度	原則 10ｍとする。 ただし、周辺の土地利用を考慮して、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、（に）欄（1））に適合する場合においては 20ｍとする。
		建築物等の形態意匠の制限	1．計画建築物は、茨城県景観形成条例（平成 6 年茨城県条例第 40 号）に適合させるものとする。 2．設置する屋外広告物は、茨城県屋外広告物条例（昭和 49 年茨城県条例第 10 号）に適合させるものとする。
		かき又はさくの構造の制限	道路及び隣地境界に面するかき又はさくの構造は、次の各号に掲げるものとする。ただし、防音が必要な設備機器の周辺部分については、この限りでない。 1．生垣 2．鉄さく、金網等の透視可能なフェンスとする。ただし、基礎の高さは宅地地盤面から 0.6ｍ以下とする。また、透視可能な面積は、基礎部分を除いた面積の 50％以上とする。
適用の除外			1．本地区計画に係る都市計画決定の際、現存する建築物等で本地区計画に適合しない部分については、当該建築物及びその部分を継続して使用する場合は適用を除外する。 2．建築物等の用途の制限にかかわらず、本地区計画の決定以前から立地している建築物等については、建築基準法施行令第 137 条の 7 に準じた増築及び改築を可能とする。 3．本地区計画に係る都市計画決定の際、建築基準法及び都市計画法の規定に違反している建築物に対しては、前各項は適用しない。 4．建築物等に関する事項に関して、市長が周辺の環境を害する恐れがないと認め又は公益上やむをえないと認めたものについては、適用を除外する。

「区域及び地区施設の配置は、計画図表示のとおり」

理由：既存機能の維持と周辺地域との調和を確保しながら、計画的な土地利用を誘導するため、本地区計画を決定する。