

都市計画（用途地域・地区計画）に関する説明会資料

長 方 地 区

平成 20 年 12 月

桜川市

■はじめに

■市を取り巻く状況の変化

- 桜川市の誕生(H17.10)
- 新市総合計画の策定(H19.3)
- 北関東自動車道桜川筑西 I Cの開設(H20.4)
- 北関東自動車道桜川筑西 I C～真岡 I C間(14.9km)開通(H20.12)



■桜川市第一次総合計画における位置づけ《平成19年3月》

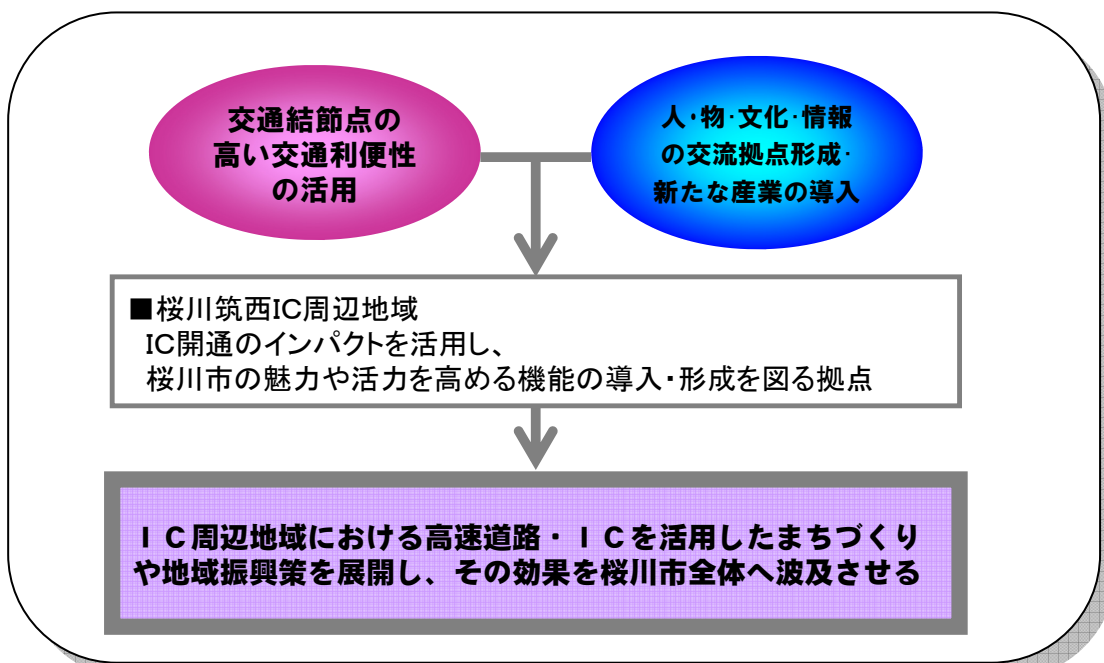
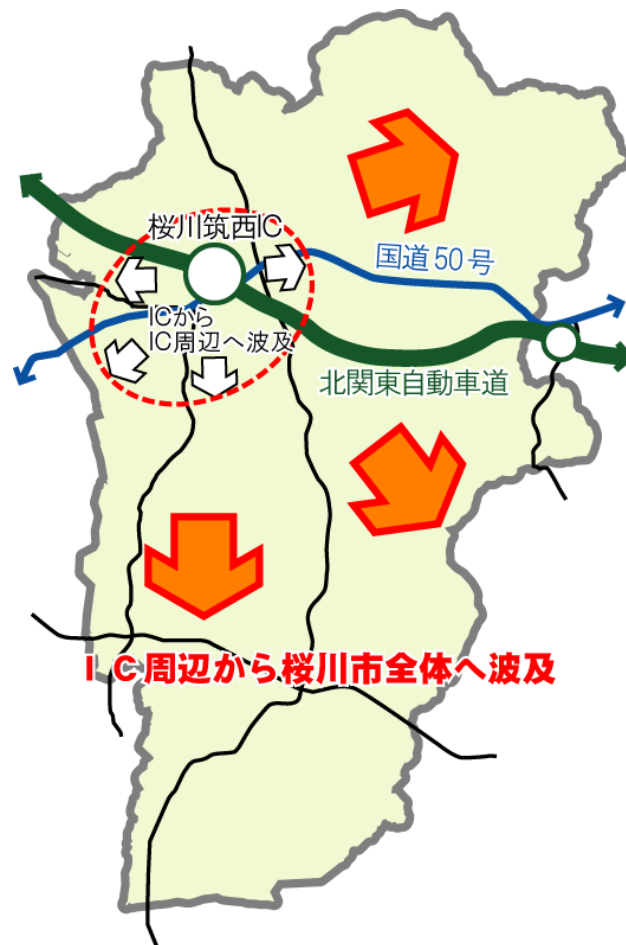
- 【土地利用構想】における I C 周辺の位置づけ
「 I C や鉄道駅の交流機能を活かし、地域内外のヒト・モノが交流する『地域交流拠点』としての整備」
- 【未来プロジェクト】における I C 周辺の位置づけ
インターチェンジ周辺整備検討事業
「インターチェンジ周辺の整備計画を検討し、インターチェンジを活用した交流拠点の形成ならびに新たな産業の形成の促進」

■桜川市における人口及び産業の状況

- 人口； ピーク(※昭和40年以降)
51,972人(平成7年) → 48,400人(平成17年) 減少傾向
- 製造品出荷額；
ピーク
1,579億円(平成4年) → 1,115億円(平成19年) 減少傾向
- 商業年間販売額；
ピーク
841億円(平成6年) → 527億円(平成19年) 減少傾向

【変化の割合】(同年次の県との比較)

人口増加率：-6.9% (茨城県 +0.7%)
製造品出荷額増加率：-29.4% (茨城県 +12.6%)
商業年間販売額増加率：-37.3% (茨城県 -12.7%)



■長方地区の概要について

長方地区は、昭和52年の区域区分の決定(線引き)と同時に、工業専用地域の用途地域に指定されました。

本地区は、地区東部の一部に岩瀬町土地開発公社を事業主体とする長方工業団地が整備された以外の大部分は、道路等の都市基盤施設が未整備となっています。

また、企業の立地等の工業系土地利用は、工業団地と国道50号沿道の一部に限られ、地区の大部分の土地利用は山林で大規模な未利用地となっています。

さらに、国道50号沿道部には、住宅と工場等とが立地する土地利用となっています。

■長方地区の主な特徴

- 地区面積(約35ha)
- IC周辺の唯一の既存の産業系市街地(昭和52年市街化区域と用途同時決定)
- 北関東自動車道桜川筑西ICに近接(約700m)している。
- 国道50号・県道東山田岩瀬線に接している。
- 工業系土地利用が一部(約5ha)図られている。
- 大規模な都市的未利用地(約25ha)がある。
- 一部立地する専用住宅と現用途(工業専用地域)の不整合。

現用途地域



■用途地域について

長方地区は、現在、全域が工業専用地域の用途地域に指定されていますが、本年の北関東自動車道桜川筑西インターチェンジの開設及び北関東自動車道の整備におけるインパクトによる効果を活かした新たな産業及び交流拠点の形成を目指し、現在の工業団地としての機能を維持しつつ、加えて多種多様な産業施設の立地を誘導できる複合産業団地としての産業環境の形成及び企業立地の推進を図ること、工業専用地域における用途不適格の解消を図るために、工業専用地域から準工業地域及び工業地域へ用途地域の変更を行う予定です。

【現用途地域】

■工業専用地域

- 建ぺい率／容積率
⇒60％／200％
- 用途制限
⇒基本的に工場・倉庫に限定され、住宅や商業は立てられない。

【新用途地域】

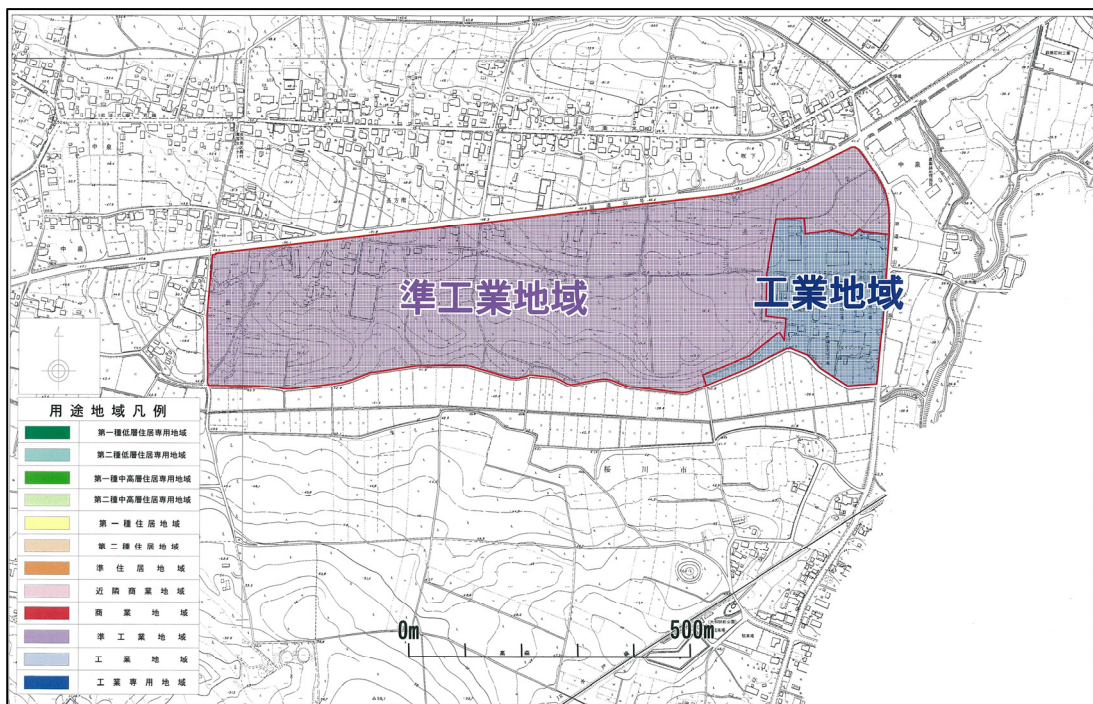
■準工業地域

- 建ぺい率／容積率⇒60％／200％
- 用途制限⇒工場・倉庫に加え、商業等が立地可能。
- 変更理由⇒多種多様な産業施設の立地誘導
工業専用地域の用途不適格の解消

■工業地域

- 建ぺい率／容積率⇒60％／200％
- 用途制限⇒工場・倉庫に加え、住宅が立地可能。
- 変更理由⇒既存工業団地の機能維持
工業専用地域の用途不適格の解消

新用途地域



■地区計画について

■地区計画の目標

本地区は、桜川市北西部に位置する地区であり、北関東自動車道桜川筑西インターチェンジより西方約1キロメートルに位置するとともに、一般国道50号及び一般県道東山田岩瀬線の広域幹線道路に隣接し、広域交通利便性に優れた位置にあるため、この交通環境を活用した新たな産業及び交流拠点の形成を目指しています。

このため、現在の長方工業団地としての機能を維持しつつ、加えて多種多様な産業施設の立地誘導を促進するため、敷地や建築物等の規制及び計画的な誘導等を図りながら、複合産業団地としての形成を図っていくことを目標とします。

■区域の整備、開発及び保全に関する方針

多様な産業施設の立地を誘導し、複合産業団地の形成を実現するため、「建築物の用途の制限」、「建築物の敷地面積の最低限度」を定めます。また、今後ともこの機能形態の維持を図るものとします。

■土地利用の方針

複合産業団地の形成を図るため、4つのゾーンに区分し、次のように土地利用の方針を定めます。

●工業ゾーン

既存の工業立地の集積を活かし、工業系市街地を形成する。

●沿道産業Aゾーン

本地区の交通利便性を活かし、一般国道50号と一般県道東山田岩瀬線との交差点部に、沿道立地型の新たな産業市街地を形成する。

●沿道産業Bゾーン

本地区の交通利便性を活かし、国道50号の沿道部に、沿道立地型の産業市街地を形成する。

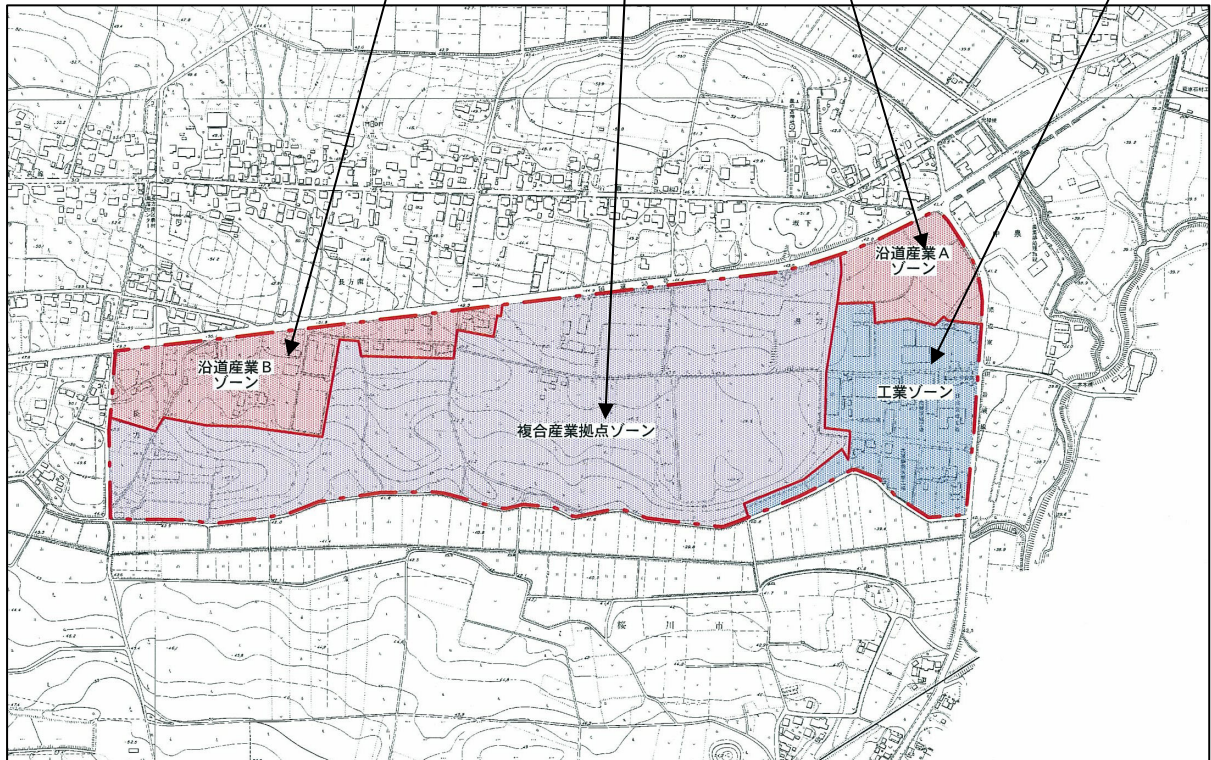
●複合産業拠点ゾーン

本地区の交通利便性を活かし、かつ、まとまった一団の土地の利用を活かして、本地区の中核を担う拠点性の高い新たな複合産業市街地を形成する。

■地区整備計画

地区区分	地区名称	沿道産業Bゾーン	複合産業拠点ゾーン	沿道産業Aゾーン	工業ゾーン
		次の建築物を建築してはならない。			
建築物等に関する事項	建築物の用途制限	1. ホテル又は旅館 2. 畜舎 3. 火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量がやや多い施設	1. ホテル又は旅館 2. 畜舎 3. 危険性や環境を悪化させるおそれが多い工場 4. 火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量がやや多い施設	1. ホテル又は旅館 2. 畜舎 3. 住宅	1. 畜舎
	建築物の敷地面積の最低限度	—	3,000㎡	3,000㎡	500㎡

■地区整備計画図



適用の除外	<p>1 建築物等に関する事項のうち、「建築物の敷地面積の最低限度」の規定に関しては、本地区区計画に係る都市計画決定の際、現に建築物の敷地として使用されている土地で当該規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該規定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は、適用を除外する。</p> <p>2 公共公益上必要な建築物等で、市長がやむを得ないと認めた場合は、建築物等に関する事項の適用を除外する。</p>
-------	---

■都市計画スケジュール【案】

今回の都市計画の手続きについては、下記の予定で進めます。

