

■こんなときに届出が必要です

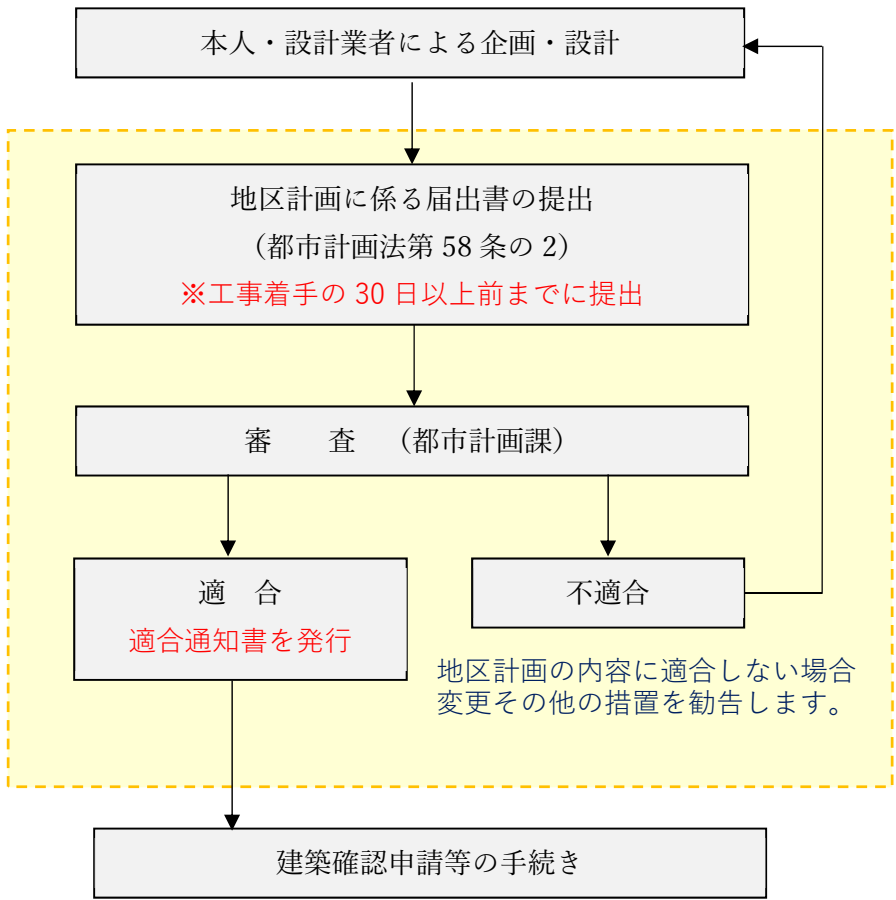
当地区内で次の表に示すような行為を行う場合には、事前に「地区計画に係る届出」が必要です。

また、届出は工事着手の 30 日前かつ建築確認申請の時までに行ってください。

なお、地区計画の内容に沿っているかどうかを判断するために、各種図面が必要となりますので、あらかじめご相談ください。

①土地の区画形質の変更	切土・盛土、道路・宅地の造成、敷地の分割など (開発行為が必要な場合を除く)
②建築物の建築・工作物の建設	建築物の新築・増改築、広告塔などの工作物の建設、門・塀および擁壁の築造など
③建築物等の用途の変更	建築物の使い途(用途)を変える

■地区計画上必要な手続きフロー



お問合せ・届出先

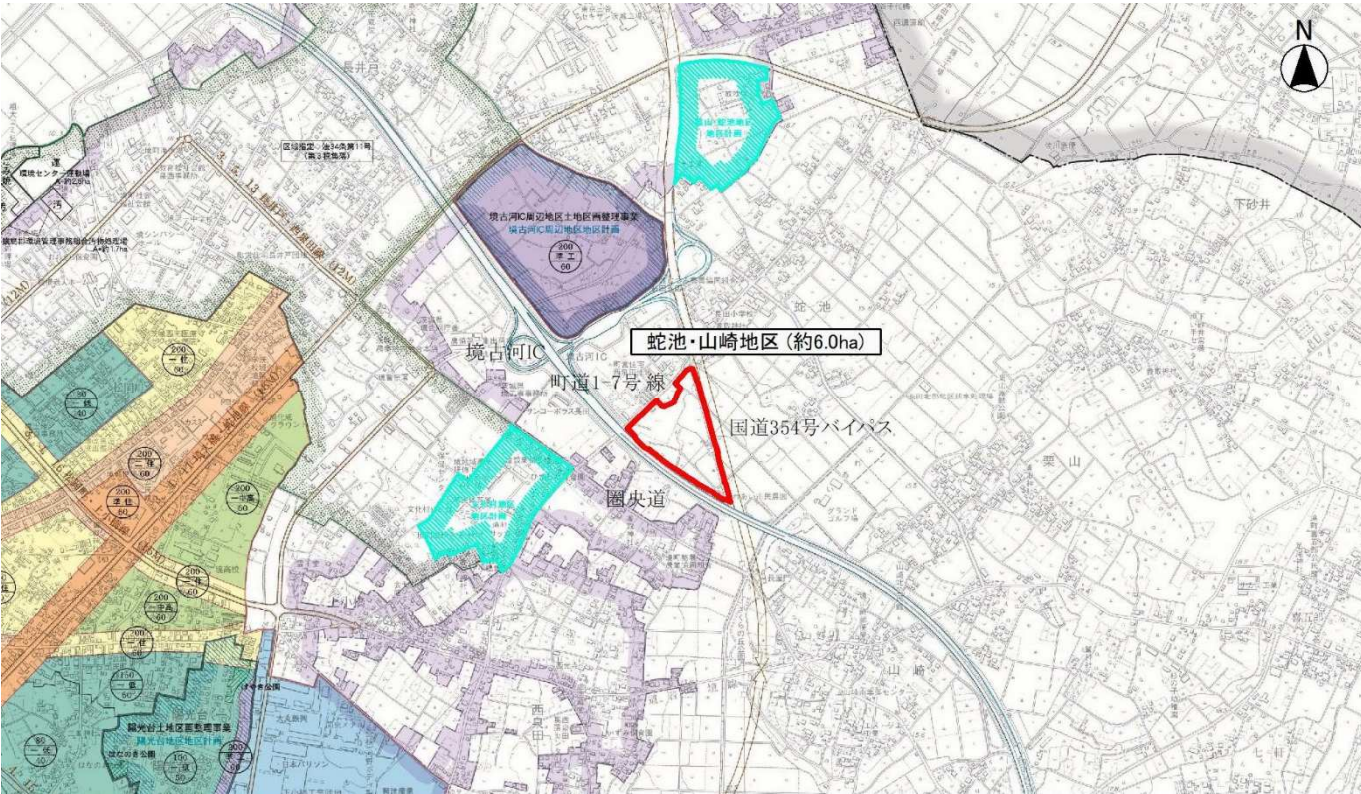
境町 建設農政部 都市計画課 TEL:0280-81-1311  
〒306-0495 茨城県猿島郡境町 391 番地 1

# 蛇池・山崎地区 地区計画

■地区の概要

蛇池・山崎地区は、境町の北東に位置し、圏央道境古河インターチェンジに直結する国道 354 号バイパスに隣接していることから、今後、高次の交通結節点の形成による周辺開発のポテンシャルが飛躍的に向上するため、計画的な基盤整備が望まれている地区です。

令和 7 年 2 月に地区計画を定めることで、産業の誘導による地域の振興を目指し、圏央道境古河インターチェンジ周辺という立地特性をいかした新たな産業系拠点を形成しつつ、周辺地域との調和を図ります。



■土地利用の基本方針

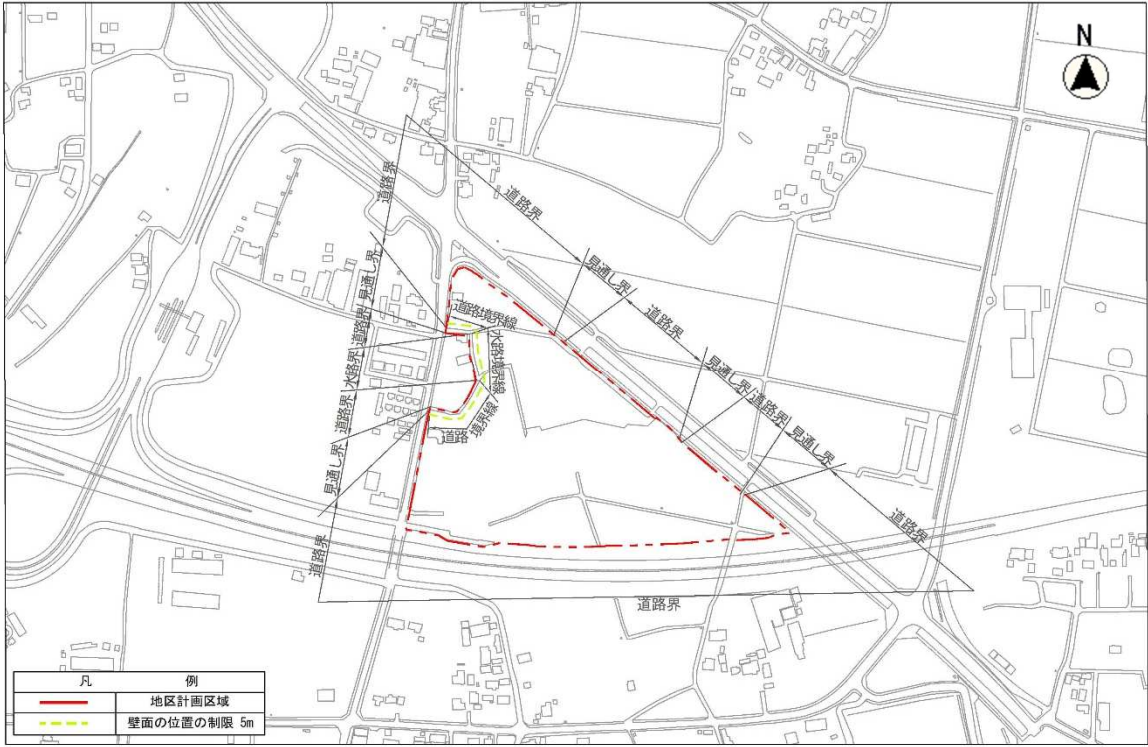
本地区は、第六次境町総合計画においてインターチェンジ周辺開発拠点に位置付けられており、圏央道境古河インターチェンジ近接という立地条件をいかした、流通業務施設を主体とした合理的な土地利用を行うとともに周辺地域との調和を図ります。

■建築物等の整備方針

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、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度を地区の特性に合わせて定めています。



■地区整備計画図



■地区計画の具体的な内容

蛇池・山崎地区の地区計画は、次のように大きく6つの項目について定めています。

①建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物等は建築又は設置してはならない。 1 建築基準法（昭和 25 年 5 月 24 日法律第 201 号）別表第二（る）項に掲げる建築物 2 住宅 3 共同住宅、寄宿舍又は下宿 4 店舗、飲食店その他これらに類するものとして建築基準法施行令第 130 条の 5 の 3 に規定する用途に供する部分の床面積の合計が 500 ㎡を超えるもの 5 展示場、遊技場 6 ホテル又は旅館 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として建築基準法施行令第 130 条の 6 の 2 に規定する運動施設 8 カラオケボックスその他これに類するもの 9 劇場、映画館、演芸場もしくは観覧場又はナイトクラブその他これに類するものとして建築基準法施行令第 130 条の 7 の 3 に規定するもの 1 0 風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律第 2 条第 1 項各号に規定する風俗営業施設 1 1 学校、図書館その他これらに類するもの 1 2 神社、寺院、教会その他これらに類するもの
-------------	---

	1 3 病院 1 4 診療所 1 5 公衆浴場 1 6 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの 1 7 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 1 8 自動車教習所 1 9 都市計画法施行令第 20 条に掲げる農業、林業、若しくは漁業の用に供するもの
②建築物の容積率の最高限度	200%
③建築物の建蔽率の最高限度	60%
④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の位置は、計画図で指定した道路境界線又は水路境界線から 5 m 以上とする。  ただし、建築物の敷地の規模が 10,000 ㎡を超える場合には、上記に関わらず、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線及び隣地境界線までの距離は、5 m 以上とする。
⑤建築物等の高さの最高限度	原則として 10m とする。ただし、倉庫、工場について、第一種中高層住居専用地域又は第二種中高層住居専用地域の日影規制（建築基準法別表第四第二項（は）（に）欄（二）の号）を満たす場合においては、31m とする。
⑥垣又はさくの構造の制限	道路及び地区境界に面する垣又はさくの構造は、次の各号に掲げるものとする。 1 生垣 2 地盤面からの高さ 1.6m 以下のフェンス若しくは鉄さく等で透視可能なもの（ただし、高さ 1.0m 以下の基礎の部分はこの限りでない。）