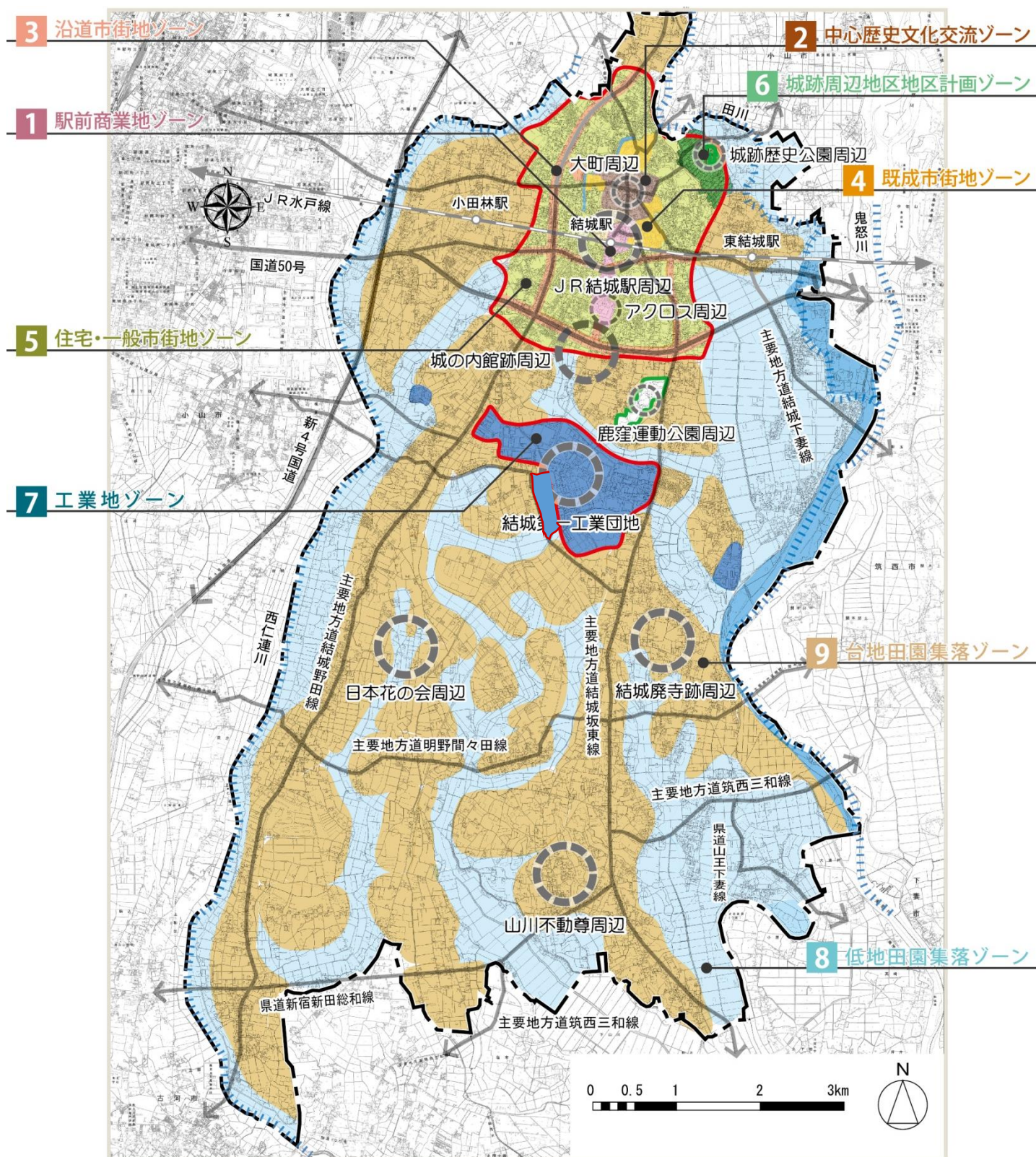


結城市景観計画変更（案）

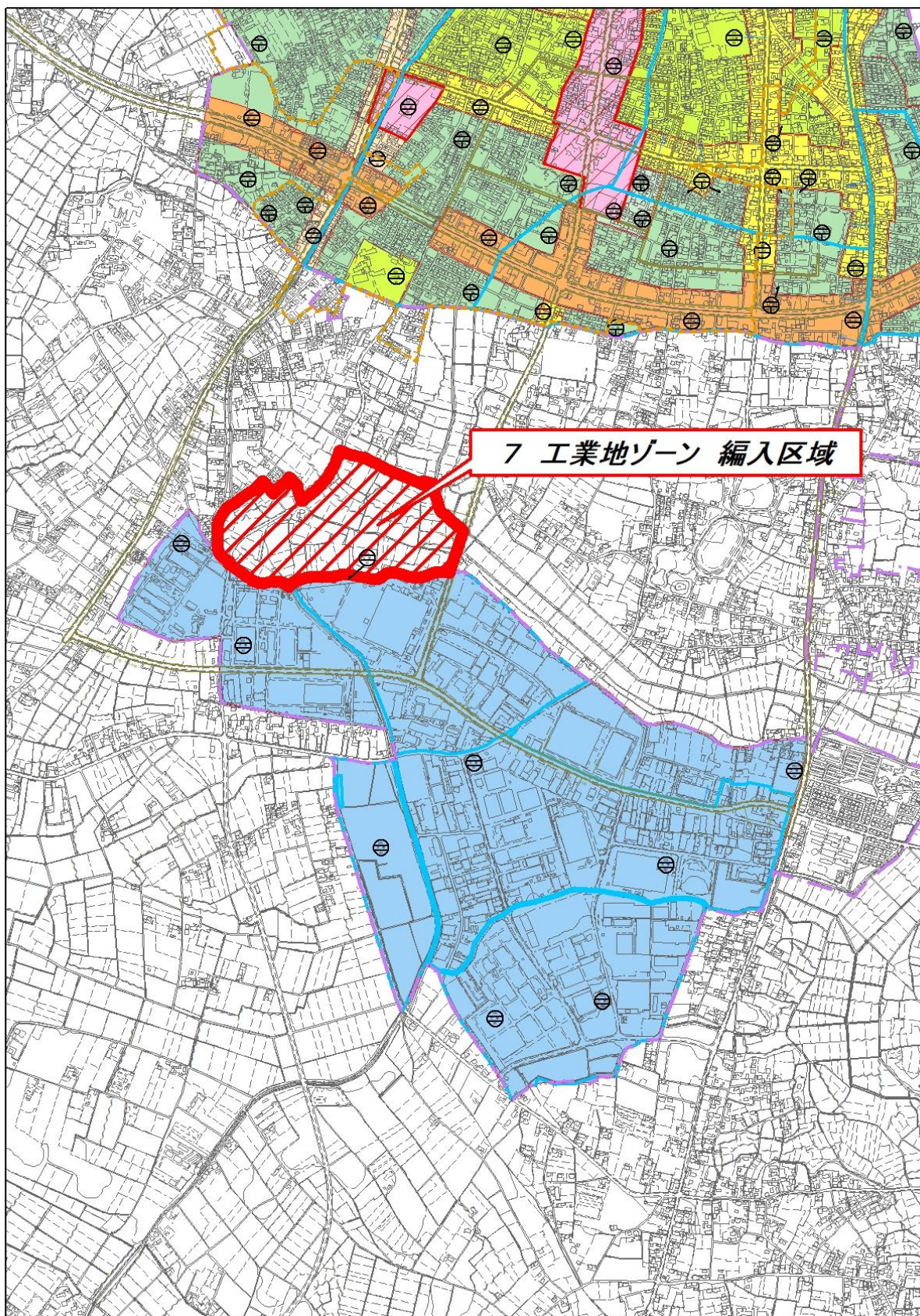
■景観区分全体図（変更前）



 市域
 市街化区域
 拠点
 主要道路
 鉄道



■ 景観区分の一部変更



6

景観形成基準（結城市景観計画より抜粋）

6-1. 景観形成基準で定める事項

景観計画区域及び景観形成重点地区において、先述の届出対象行為に対する景観形成基準を定め、市民・事業者との協働により景観区分ごとに良好な景観形成を図っていきます。

①建築物	位 置	・街並みとしての連続性確保や、良好な住環境の維持・保全を目的として、壁面の位置に関する配慮事項を定めます。
	高 さ	・街並みから突出した高さとならないよう、また日照等良好な住環境の維持・保全を目的として、高さに関する配慮事項を定めます。
	形態意匠 ・色彩	・周辺の景観と調和し、風格と落ち着きのある景観の維持・創出を目的として、建築物の形態、デザインに関する配慮事項を定めます。
	建築物に付帯 する広告物	・同様に、建築物の外壁や屋根、屋外設備等の色彩に関する配慮事項を定めます。
	緑 化	・うるおいある景観の創出を目的に道路に面する部分や敷地囲障、駐車場等への緑化に関する配慮事項を定めます。
	その他	・建築設備や敷地内に設置される広告物等に関する配慮事項を定めます。
②工作物		・原則として、建築物と同様の考え方に基づき景観に対する配慮事項を定めます。また、太陽光発電施設や通信用鉄塔の設置に対する配慮事項についても定めます。
③その他		・土地の形質の変更に伴い設置されるのり面や擁壁に対する景観に対する配慮事項を定めます。

景観区分		7) 工業地ゾーン										
事項												
位	置	・圧迫感を軽減し開放感ある工業地の景観を形成するため、壁面の位置は積極的に道路境界線から後退させること。										
高	さ	・周辺の景観や隣接する建築物との調和に配慮しながら、突出した高さとならないよう努めること。										
形態意匠・色彩	形態意匠	・良好な工業地景観の形成を図るため、奇抜なデザインは避けながら、隣接する建築物同士の形態的調和や周辺の田園集落・自然環境に配慮すること。										
	色彩	・建築物の外壁、屋根及び屋外設備等の色彩は、原則として原色を避け、以下の表で定める範囲内で、できる限り低彩度となるよう努めること。ただし、材料本来の素材色や地域の歴史的風致になじむ色彩については、この限りではない。 ・強調色（アクセントカラー）を使用する場合は、原則として低層部に小さく使用し、使用する色彩相互の調和に十分配慮すること。 <table><thead><tr><th>色 相</th><th>彩 度</th></tr></thead><tbody><tr><td>R（赤）</td><td>6 以下</td></tr><tr><td>Y R（黄赤）</td><td>6 以下</td></tr><tr><td>Y（黄）</td><td>6 以下</td></tr><tr><td>G Y（黄緑）、G（緑）、B G（青緑）、B（青）、P B（青紫）、P（紫）、R P（赤紫）</td><td>6 以下</td></tr></tbody></table> ※彩度が4～6の場合、明度は6以下とする ※色彩表示についてはマンセル表色系による		色 相	彩 度	R（赤）	6 以下	Y R（黄赤）	6 以下	Y（黄）	6 以下	G Y（黄緑）、G（緑）、B G（青緑）、B（青）、P B（青紫）、P（紫）、R P（赤紫）
色 相	彩 度											
R（赤）	6 以下											
Y R（黄赤）	6 以下											
Y（黄）	6 以下											
G Y（黄緑）、G（緑）、B G（青緑）、B（青）、P B（青紫）、P（紫）、R P（赤紫）	6 以下											
建築物に付帯する広告物		・建築物に付帯する広告物は、節度ある良好な景観形成を図るため、その設置位置、規模、形態意匠、色彩及び材料について配慮すること。 ・過度な立体造形看板や大型映像看板（LEDビジョン等）などの設置は、できる限り避けるよう努めること。 ・企業や団体等の組織を象徴する色（コーポレートカラー）については、できる限り彩度の高い色彩を大面積で用いることは避けること。										
緑 化		・できる限り敷地内の緑化に努めること。 ・道路に面して駐車場等を設置する場合は、道路に面する側の積極的な緑化を図ること。 ・独立して設置する広告物の足下は、できる限り緑化に努めること。 ・敷地内の植栽や緑地については、適切な維持管理に努めること。										
そ の 他		・建築設備等については、できる限り沿道から目立たない位置に設置するよう努めること。 ・道路に面する部分にフェンス等を設置する場合は、透過性のあるフェンスとすること。 ・敷地内に設置される広告物は、敷地内の建築物本体及び周辺の景観と調和する高さ、位置、規模、形態意匠、色彩及び素材とすること。 ・立体駐車場を設置する場合は、できる限り沿道からの見え方に配慮した、配置、形態意匠、色彩となるよう努めること。										

②工作物

景観区分 事項	各ゾーン共通
工 作 物	・原則として、各ゾーンにおける建築物の基準に準ずる。ただし、やむを得ない場合は、工作物の種類や用途に応じ、設置位置や形態意匠及び色彩等について各ゾーンの景観特性を考慮した上、周辺の景観との調和を図る工夫を行うこと。 ・地上に設置される太陽光発電施設（建築物へ設置するものを除く）は、位置については、道路の見通しの妨げにならないよう、必要な対策を講じること。また、事業区域の面積に応じ、適切な緩衝帯を設けること。パネル及び付帯設備の色彩については、黒、グレー系、ダークブラウン系その他周囲と調和したできる限り目立たない色彩とし、彩度は3以下（マンセル表色系による）とすること。 - 高さについては、山並み、丘陵、河川等の自然景観を阻害しないよう配慮すること。ただし、城跡周辺地区地区計画ゾーンについては、景観形成重点地区の基準に準ずる。 ・通信用鉄塔の設置にあたっては、設置位置は幹線道路から30m以上離れた位置に設置すること、道路に面する側は緑化すること、シリンダー型に統一することを原則とする。

③その他（土地の形質の変更）

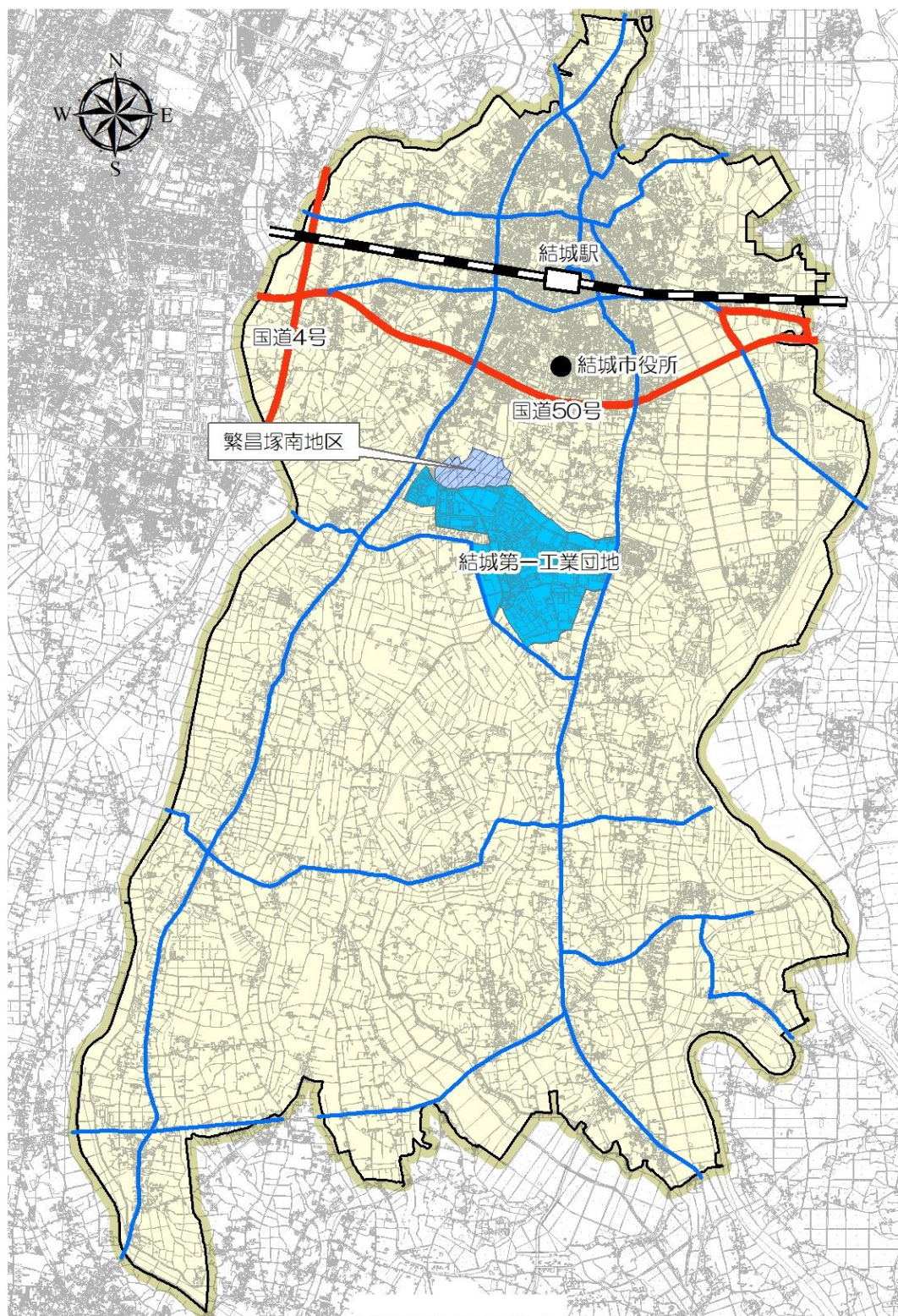
景観区分 事項	各ゾーン共通
そ の 他	・できる限り現況の地形を活かし、長大なのり面及び擁壁が生じないよう努めること。 ・のり面の勾配は、できる限り緩やかにとり、緑化等による修景に努めること。 ・擁壁は、周辺の景観との調和に配慮するとともに、前面の緑化等により景観への影響を極力抑えるよう努めること。

決定（変更）した都市計画の概要

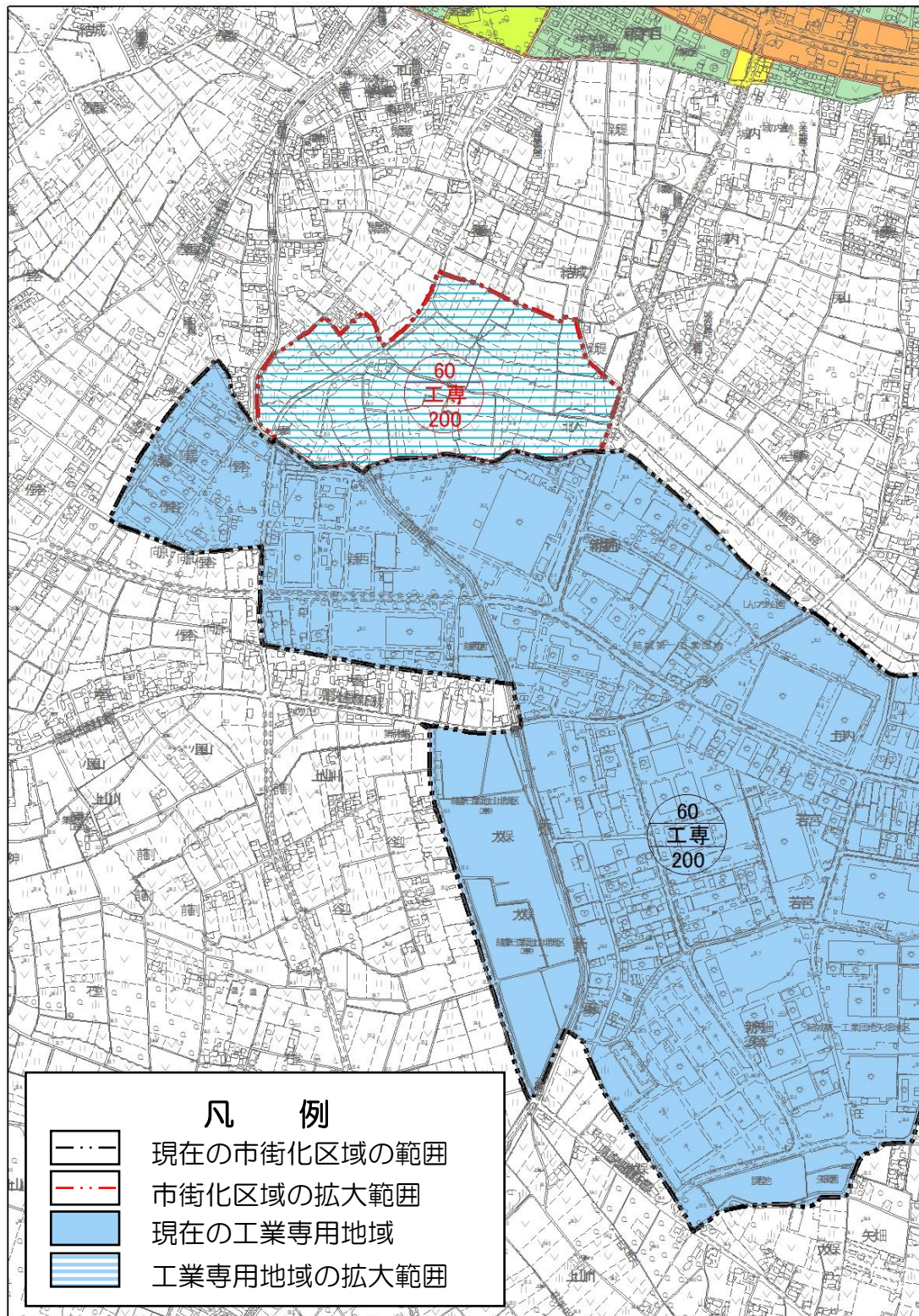
結城第一工業団地繁昌塚南地区は、結城第一工業団地を拡大し、工業系の拠点性強化を図ることを目的に、土地区画整理事業による宅地と都市基盤の整備を一体的に進めるとともに、地区周辺との調和を図りながら、工場等の良好な操業環境を確保するため、令和6年2月22日に以下の都市計画を決定（変更）告示しました。

対象都市計画	決定権者	面積 (ha)	決定（変更）の概要
区域区分の変更	茨城県	23.1	市街化調整区域から市街化区域に編入する変更
用途地域の変更	結城市	23.1	工業専用地域（容積率 200%・建ぺい率 60%）を新たに指定する変更
市街地開発事業の決定		22.7	土地区画整理事業の施行区域を定める決定
下水道の変更		23.1	公共下水道の区域に編入する変更
地区計画の決定		22.7	地区計画を定める決定

位置図



【区域区分の変更】／【用途地域の変更】



【地区計画の決定】

地区計画の概要

地区計画とは、町丁単位や街区単位などの身近な地区を単位として、地区の特性を活かしたきめ細かいまちづくりを定める制度です。地区計画では、その地区に適したふさわしいまちの姿の実現に向けて、建築物の用途・形態などの制限や、道路など公共施設の配置・規模に関するルールを都市計画として定めることができます。

市内では、「城跡周辺地区」「結城第一工業団地上山川北部地区」で地区計画を定めています。

地区計画の構成

地区計画の
目標・方針

「どのようなまちにしていきたいか」の目標を定めます。

目標を実現するために必要な、公共施設や建築規制の方向づけを定めます。

地区整備計画

方針に従って、まちづくりの内容を具体的に定めます。道路・公園などの配置や、建築物、土地利用に関するルールを決めることができます。

なぜ地区計画が必要なのか？

【周辺環境との調和】

- ①雨水の表土流出による農業用水や周辺農地への混入が生じた場合に、農作物への影響が発生する恐れがある物資を扱う施設を制限する必要があります。
- ②施設立地による日陰の影響を低減するため、建築物の外壁の位置を制限する必要があります。

【良好な操業環境の確保】

- ①不特定多数の人の往来や車両交通が発生すると、円滑な操業に支障が生じる恐れがあります。
- ②産業用地の分割により、操業環境が悪化する恐れがあります。

建築物等の用途の制限について

地区の周辺には農地等が広がっており、農作物への影響が懸念される産業廃棄物を扱う施設の立地を抑制するとともに、安全で良好な工業地の操業環境を確保するために、子どもや高齢者をはじめとした不特定多数の人が往来しやすい施設や自動車教習所の立地を抑制します。また、地区周辺への悪臭等の影響を未然に防ぐために、畜舎の立地も抑制します。

【用途地域の制限に加え、以下の施設も制限します】

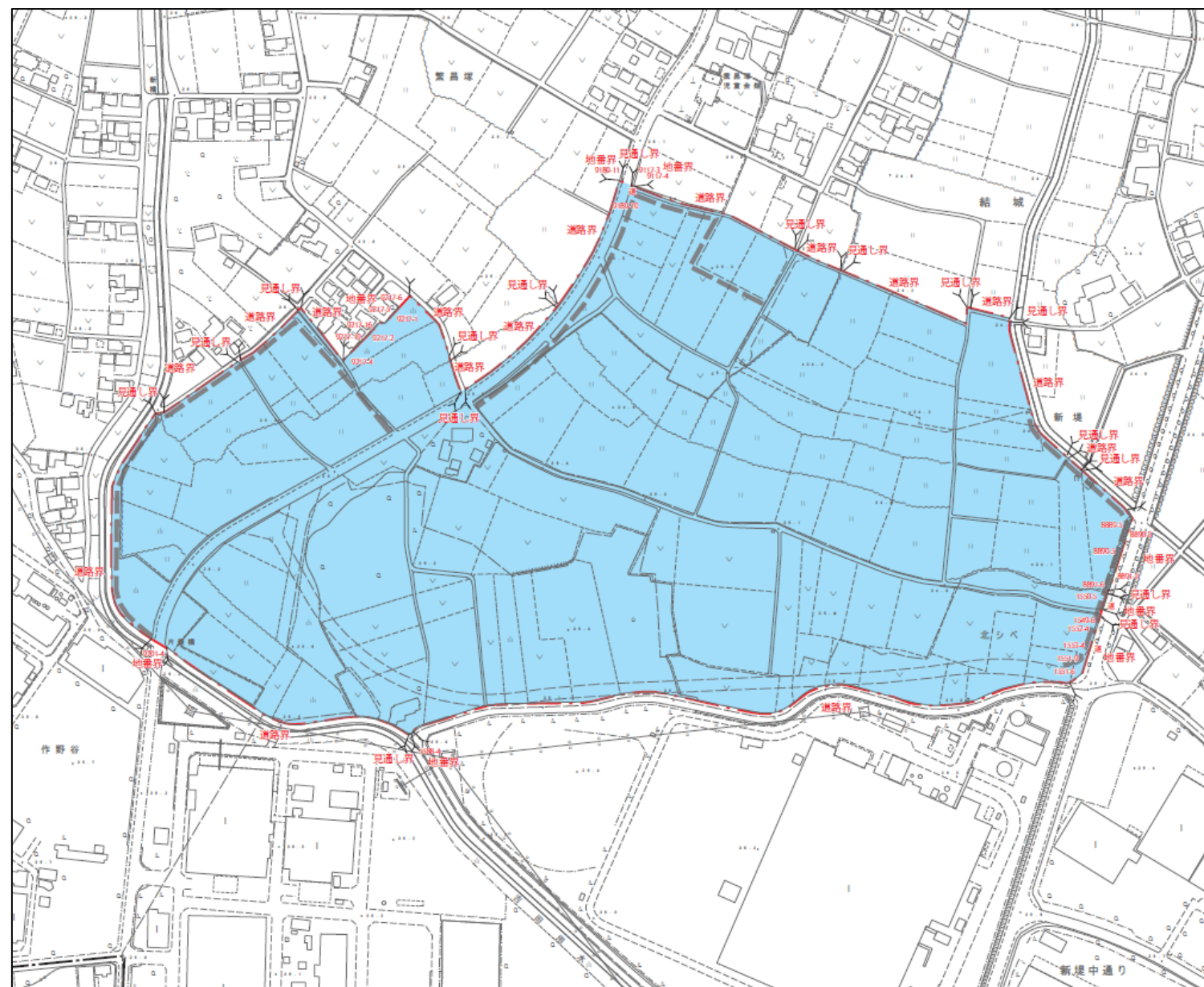
- 1 カラオケボックスその他これらに類するもの
- 2 公衆浴場
- 3 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの
- 4 自動車教習所
- 5 畜舎
- 6 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和 45 年法律第 137 号）第 2 条第 4 項に規定する産業廃棄物の処理施設の用途に供する建築物又は工作物で、次に掲げるもの
 - (1)事業者が事業場と同一の敷地以外の場所に設置する中間処理施設及び最終処分場
 - (2)事業者が事業場と同一の敷地に設置する廃棄物の処理及び清掃に関する法律施行令（昭和 46 年政令第 300 号）第 7 条第 1 4 号に掲げる最終処分場
 - (3)処理業者が設置する積替保管施設、中間処理施設及び最終処分場
 - (4)廃棄物の処理及び清掃に関する法律施行規則（昭和 46 年厚生省令第 35 号）第 9 条第 2 号又は第 10 条の 3 第 2 号の規定による指定を受けた者が設置する産業廃棄物の再生利用を行うための施設

敷地面積の最低限度について

ゆとりある工業地の形成を図るとともに、良好な操業環境を維持するために、敷地面積の最低限度を 3,000 m²と定めます。

用途地域内の建築物の用途制限		工業専用地域	備 考
○ 建てられる用途 × 建てられない用途 ▲ 面積、階数等の制限あり。			
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		×	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の 2 分の 1 未満のもの		×	
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの	▲	▲ 物品販売店舗及び飲食店を除く。
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	▲	
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	▲	
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	▲	
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの	▲	
	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの	×	
事務所等	事務所等の床面積が150㎡以下のもの	○	
	事務所等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	○	
	事務所等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	○	
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	○	
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	○	
ホテル、旅館		×	
遊戯施設・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パッティング練習場等	×	
	カラオケボックス等	▲	▲10,000㎡以下
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等	×	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等	×	
	キャバレー、個室付浴場等	×	
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	×	
	大学、高等専門学校、専修学校等	×	
	図書館等	×	
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	
	神社、寺院、教会等	○	
	病院	×	
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	×	
	老人福祉センター、児童厚生施設等	○	
	自動車教習所	○	
工場・倉庫	単独車庫（附属車庫を除く）	○	
	建築物附属自動車車庫	○	一団地の敷地内について別に制限あり。
	倉庫業倉庫	○	
	畜舎（15㎡を超えるもの）	○	
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋菓子店、墨屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下	○	原動機の制限あり。
	・危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	○	
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	○	原動機・作業内容の制限あり。
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	○	
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	○	
	自動車修理工場	○	原動機の制限あり。
等	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設	
		量が少ない施設	
		量がやや多い施設	
		量が多い施設	

結城第一工業団地繁昌塚南地区地区計画 計画図



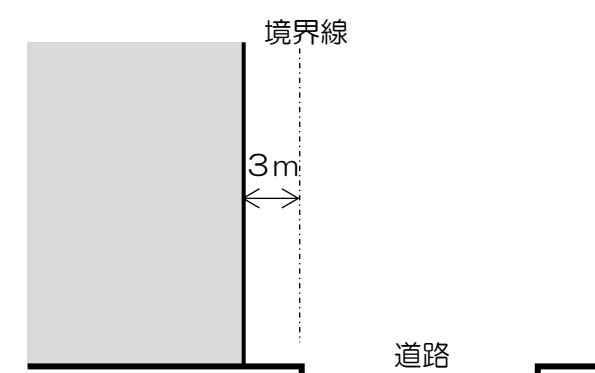
凡 例	
地区計画区域	
壁面の位置の制限	3.0m以上

壁面の位置の制限について

周辺農地の農作物に、地区内からの生じる日陰の影響を抑制するとともに、緑ある市街地環境を形成するために、壁面の位置の制限を定めます。

【道路沿い等においては壁面線の位置を制限します】

計画図に表示する道路境界線においては、壁面線までの距離を3.0m以上とします。



また、壁面の位置の制限により外壁を後退させた空間には、広告物、自動販売機などの工作物の設置を制限することで、緑化を推進し、周辺環境と調和した工業地の形成を図ります。

