

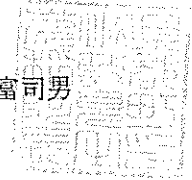


阿見町告示第 60 号

都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 21 条第 2 項において準用する同法第 19 条第 1 項の規定により土浦・阿見都市計画地区計画を変更したので、同法第 21 条第 2 項の規定において準用する同法第 20 条第 1 項の規定に基づき告示し、同条第 2 項の規定により当該都市計画の図書を公衆の縦覧に供する。

平成 29 年 3 月 17 日

阿見町長 天田 富司男



記

1 都市計画の種類
地区計画

2 都市計画を変更する土地の区域

(1) 阿見町

(ア) 変更する部分

阿見町よしわら一丁目及び二丁目の各一部

大字吉原字六拾塚、字牛頭座、字山中、字北原、字赤太郎、字篠崎、

字内林、字向、字葉黄々作、字腰巻及び字水堀の各一部

3 都市計画の縦覧場所

茨城県稲敷郡阿見町中央一丁目 1 番 1 号 阿見町役場 2 階 産業建設部都市計画課

土浦・阿見都市計画地区計画の変更（阿見町）

都市計画 阿見吉原地区 地区計画を次のように変更する。

名称	阿見吉原地区 地区計画	
位置	阿見町よしわら一丁目、二丁目、三丁目、四丁目、五丁目、六丁目の全部 大字吉原字六拾塚、字堀尻、字山中、字北原、字赤太郎、字内林、字新道、字新道台、字正上内、字牛頭座、字向、字茱萸ヶ作、字腰巻、字水堀、字東、字篠崎及び字昭和の各一部	
面積	約 160.8ha	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	<p>本地区は町南部の牛久市に隣接する地域であり、JR常磐線荒川沖駅及び牛久駅からは東に約10km、ひたち野うしく駅からは同約8kmに位置する。また、首都圏中央連絡自動車道（以下「圏央道」という）阿見東インターチェンジ（以下「IC」という）に隣接し、町南部地域の新しい複合市街地の形成をめざす阿見吉原土地区画整理事業（茨城県施行）を施行中の区域である。</p> <p>本地区計画は、土地区画整理事業の目的及び整備効果の維持増進のために、建築物等の規制・誘導による良好な市街地の形成を図ることを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>阿見吉原土地区画整理事業の土地利用方針による用途地域の指定を基本とし、地区の特性に応じた土地利用を図るため、下記記載の地区に細分化する。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 低層住宅地区 稲敷台地の風景に合う緑豊かなゆとりある郊外型低層住宅を主体とした土地利用を形成する。 2. 緑地保全型住宅地区 稲敷台地の原風景でもある斜面緑地等を敷地に内包し、住宅と樹林地が一体化した緑溢れる緑地保全型住宅による土地利用を形成する。 3. 緑の保全地区 緑溢れる地域環境創出のため、緑の拠点となる樹林地、草地、農地等の保全・育成を図る土地利用を形成する。 4. 一般住宅地区 都市計画道路1・3・2首都圏中央連絡自動車道（23.5m）に隣接する区域、及び誘致施設地区、工業団地に隣接する区域において、住宅と他施設が共存・調和した土地利用を形成する。 5. 沿道施設地区（都市計画道路3・2・45 追原・久野線（30m）沿道、都市計画道路3・4・62 赤太郎通り線（20m）沿道、都市計画道路3・4・64 堀尻通り線（17m）沿道、都市計画道路3・5・65 福田工業団地線（15m）沿道、主要地方道土浦稲敷線沿道、主要地方道竜ヶ崎阿見線沿道） 圏央道ICに直結する都市計画道路及び、地区の骨格を形成する幹線道路の沿道として、店舗・事務所等の施設立地を推進するとともに、住宅と共存・調和するまちなみに配慮した土地利用を形成する。 6. 一般施設地区 既存工場と住宅が共存する複合用途に配慮しつつ、近接する誘致施設地区とも調和する土地利用を形成する。 7. 誘致施設地区 圏央道ICに近接する立地条件と敷地規模を活用し、商業・業務施設及び流通・研究施設等の立地・誘導を図るとともに、周辺住宅地の住環境に調和した土地利用を形成する。
	建築物等の整備方針	<p>地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、建築物等に関する制限を次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 敷地の細分化を防ぎ、良好な住環境を形成するため、「敷地面積の最低限度」や「壁面の位置の制限」を定める。 2. 統一感のある落ちついたまちなみを形成するため、「かき又はさくの構造の制限」を定める。
土地利用の制限	<ol style="list-style-type: none"> 1. 誘致施設地区と隣接する住宅地との調和に努め、良好な住環境の保全を図る。 2. 誘致施設地区の土地利用に際しては、当該街区土地所有者間における事前の話し合いを行い、施設の立地・誘導を図る上で良好な環境形成に努める。 3. 緑の保全地区等を定め、自然豊かな緑の創造と、現存する樹林地、草地及び農地等を緑地として保全し、ゆとりある住環境形成に努める。 	

位置		阿見町よしわら一丁目、二丁目、三丁目、四丁目、五丁目、六丁目の全部 大字吉原字六拾塚、字堀尻、字山中、字北原、字赤太郎、字内林、字新道、字新道台、字正上内、字牛頭座、字向、字茶黄ヶ作、字腰巻、字水堀、字東、字篠崎及び字昭和の各一部														
面積		約 160.8ha														
地区の区分	区分の名称	低層住宅地区	緑地保全型住宅地区	緑の保全地区	一般住宅地区	沿道施設地区Ⅰ	沿道施設地区Ⅱ	沿道施設地区Ⅲ	一般施設地区Ⅰ	一般施設地区Ⅱ	誘致施設地区Ⅰ	誘致施設地区Ⅱ	誘致施設地区Ⅲ	誘致施設地区Ⅳ		
	区域の面積	21.8ha	0.4ha	1.9ha	14.2ha	14.3ha	8.3ha	6.4ha	1.1ha	0.9ha	18.8ha	59.0ha	11.1ha	2.6ha		
地区整備計画	建築物等の用途の制限	—	第1種低層住居専用地域の制限とする。 (建築することができる建築物は、建築基準法別表第2(イ)項に掲げる建築物とする。)	第1種低層住居専用地域の制限とする。 (建築することができる建築物は、建築基準法別表第2(イ)項に掲げる建築物とする。)	次に掲げる建築物等は建築してはならない。 (1) ホテル又は旅館 (2) 畜舎 (3) 建築基準法別表第2(ニ)項第3号に掲げる建築物。	次に掲げる建築物等は建築してはならない。 (1) ホテル又は旅館 (2) 畜舎	次に掲げる建築物等は建築してはならない。 (1) ホテル又は旅館 (2) 畜舎 (3) 建築基準法別表第2(ニ)項第3号に掲げる建築物。 (4) 同表(ホ)項第2号及び第3号に掲げる建築物。 (5) 同表(ヘ)項第3号に掲げる建築物。	次に掲げる建築物等は建築してはならない。 (1) ホテル又は旅館 (2) 畜舎 (3) 建築基準法別表第2(ニ)項第3号に掲げる建築物。 (4) 同表(ホ)項第2号及び第3号に掲げる建築物。 (5) 同表(ヘ)項第3号に掲げる建築物。	次に掲げる建築物等は建築してはならない。 (1) ホテル又は旅館 (2) 畜舎 (3) 建築基準法別表第2(ニ)項第3号に掲げる建築物。 (4) 同表(ホ)項第2号、及び第3号に掲げる建築物。ただし、同表(ト)項第3号(9)、(11)、同表(リ)項第2号、及び第3号(12)に掲げる建築物等はこの限りではない。	次に掲げる建築物等は建築してはならない。 (1) ホテル又は旅館 (2) 畜舎 (3) 建築基準法別表第2(ニ)項第3号に掲げる建築物。 (4) 同表(ホ)項第2号、及び第3号に掲げる建築物。 (5) 同表(ヘ)項第3号に掲げる建築物。 (6) 同表(ト)項第2号、及び第3号(4の2)に掲げる建築物等はこの限りではない。	次に掲げる建築物等は建築してはならない。 (1) 住宅 (2) 下宿 (3) ホテル又は旅館 (4) 畜舎 (5) 建築基準法別表第2(ホ)項第2号に掲げる建築物。 (6) 同表(チ)項第2号に掲げる建築物。 (7) 同表(リ)項第3号、及び第4号に掲げる建築物。	次に掲げる建築物等は建築してはならない。 (1) ホテル又は旅館 (2) 畜舎 (3) 建築基準法別表第2(ホ)項第2号に掲げる建築物。 (4) 同表(ト)項第1号、第3号、及び第4号に掲げる建築物。	次に掲げる建築物等は建築してはならない。 (1) 住宅 (2) 下宿 (3) ホテル又は旅館 (4) 畜舎 (5) 建築基準法別表第2(ホ)項第2号に掲げる建築物。 (6) 同表(チ)項第2号に掲げる建築物。 (7) 同表(リ)項第3号、及び第4号に掲げる建築物。 (8) 同表(ワ)項に掲げる建築物。			
	建築物の敷地面積の最低限度	165㎡	500㎡	500㎡	165㎡	500㎡	500㎡	165㎡	165㎡	165㎡	500㎡	500㎡	500㎡	500㎡		
	壁面の位置の制限	道路境界線からの距離	1. 建築物の外壁又は、これに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、次の各号に掲げる数値以上でなければならない。 (1) 道路の境界線までの距離は1.0mとする。 (2) 道路のすみ切り部分の境界線までの距離は0.5mとする。 前項各号の規定については、これに満たない距離にある建築物又は建築物の部分が、物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内である場合はこの限りではない。													
	かき又はさくの構造の制限		道路に面するかき又はさくの構造は、生け垣・フェンス・その他これらに類する透視性のあるものとし、基礎の高さは地盤面から0.6m以下とする。ただし、門扉、門柱等はこの限りでない。													
土地利用の制限に関する事項		1. 図示(A)の部分では、地域の環境形成のため、誘致施設地区の道路に面する境界から3m以上の区域を緑地として整備し、車両の出入口を原則設けてはならない。 2. 緑地保全型住宅地区では、地域の環境形成のため、敷地面積の50%以上を一団の樹林地等として保全・育成しなければならない。なお、建築物等の建築に際しては、緑化計画書を提出することとする。 3. 緑の保全地区では、地域の環境形成のため敷地面積の全てを樹林地、草地及び農地等の緑地として保全・育成を図ることとする。ただし、止むを得ない理由により緑地以外の土地利用を行う場合には、敷地面積の50%以上を一団の緑地として保全・育成する緑化計画書を提出することで建築物等の敷地とすることができる。														
適用の除外		1. 建築物等に関する事項に関し、以下の要件に該当する場合は適用を除外する。 (1) 本地区計画に係る都市計画決定の際、現に存する建築物等でこれらの規定に適合しないものを継続して使用する場合。 (2) 本地区計画に係る都市計画決定の際、現に存する所有権その他権利に基づいて建築物等の敷地として使用するならば、これらの規定に適合しないこととなる土地の全部を一の敷地として使用する場合。 (3) 土地区画整理法第98条に規定する仮換地指定及び同法第103条に規定する換地処分により、これらの規定に適合しない場合。 (4) 土地区画整理法第98条の規定により、仮換地として指定された土地に、同法第77条の規定により従前の土地に既に存する建築物等を移転する際、適合させることが困難なこととなる場合。 2. 公共公益上必要なもの又は町長が必要と認めるもの。														
備考		区域、地区の細区分は「計画図」表示のとおりとする。														

【理由】：土地区画整理事業により整備された計画建設用地等について、建築物の適切、かつきめ細やかな誘導を行うことで、圏央道ICに近接する立地条件と敷地規模を活用した、商業・業務施設及び流通・研究施設等の立地・誘導を図り、周辺住宅地の住環境に調和した土地利用の形成の実現を図るため。

土浦・阿見都市計画地区計画の変更（阿見町） （旧）

都市計画 阿見吉原地区 地区計画を次のように変更する。

名称	阿見吉原地区 地区計画	
位置	阿見町よしわら一丁目、二丁目、三丁目、四丁目、五丁目、六丁目の全部 大字吉原字六拾塚、字堀尻、字山中、字北原、字赤太郎、字内林、字新道、字新道台、字正上内、字牛頭座、字向、字茱萸ヶ作、字腰巻、字水堀、字東、字篠崎及び字昭和の各一部	
面積	約 160.8ha	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	<p>本地区は町南部の牛久市に隣接する地域であり、JR常磐線荒川沖駅及び牛久駅からは東に約10km、ひたち野うしく駅からは同約8kmに位置する。また、首都圏中央連絡自動車道（以下「圏央道」という）阿見東インターチェンジ（以下「IC」という）に隣接し、町南部地域の新しい複合市街地の形成をめざす阿見吉原土地区画整理事業（茨城県施行）を施行中の区域である。</p> <p>本地区計画は、土地区画整理事業の目的及び整備効果の維持増進のために、建築物等の規制・誘導による良好な市街地の形成を図ることを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>阿見吉原土地区画整理事業の土地利用方針による用途地域の指定を基本とし、地区の特性に応じた土地利用を図るため、当地区に細分化する。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 低層住宅地区 稲敷台地の風景に合う緑豊かなゆとりある郊外型低層住宅を主体とした土地利用を形成する。 2. 緑地保全型住宅地区 稲敷台地の原風景でもある斜面緑地等を敷地に内包し、住宅と樹林地が一体化した緑溢れる緑地保全型住宅による土地利用を形成する。 3. 緑の保全地区 緑溢れる地域環境創出のため、緑の拠点となる樹林地、草地、農地等の保全・育成を図る土地利用を形成する。 4. 一般住宅地区 都市計画道路1・3・2首都圏中央連絡自動車道（23.5m）に隣接する区域、及び誘致施設地区、工業団地に隣接する区域において、住宅と他施設が共存・調和した土地利用を形成する。 5. 沿道施設地区（都市計画道路3・2・45追原・久野線（30m）沿道、都市計画道路3・4・62赤太郎通り線（20m）沿道、都市計画道路3・4・64堀尻通り線（17m）沿道、都市計画道路3・5・65福田工業団地線（15m）沿道、主要地方道土浦稲敷線沿道、主要地方道竜ヶ崎阿見線沿道） 圏央道ICに直結する都市計画道路及び、地区の骨格を形成する幹線道路の沿道として、店舗・事務所等の施設立地を推進するとともに、住宅と共存・調和するまちなみに配慮した土地利用を形成する。 6. 一般施設地区 既存工場と住宅が共存する複合用途に配慮しつつ、近接する誘致施設地区とも調和する土地利用を形成する。 7. 誘致施設地区 圏央道ICに近接する立地条件と敷地規模を活用し、商業・業務施設及び流通・研究施設等の立地・誘導を図るとともに、周辺住宅地の住環境に調和した土地利用を形成する。
	建築物等の整備方針	<p>地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、建築物等に関する制限を次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 敷地の細分化を防ぎ、良好な住環境を形成するため、「敷地面積の最低限度」や「壁面の位置の制限」を定める。 2. 統一観のある落ちついたまちなみを形成するため、「かき又はさくの構造の制限」を定める。
土地利用の制限	<ol style="list-style-type: none"> 1. 誘致施設地区と隣接する住宅地との調和に努め、良好な住環境の保全を図る。 2. 誘致施設地区の土地利用に際しては、当該街区土地所有者間における事前の話し合いを行い、施設の立地・誘導を図る上で良好な環境形成に努める。 3. 自然豊かな緑の創造と、現存する樹林地、草地及び農地等を緑地として保全し、ゆとりある住環境形成に努める。 	

位置		阿見町よしわら一丁目、二丁目、三丁目、四丁目、五丁目、六丁目の全部 大字吉原字六拾塚、字堀尻、字山中、字北原、字赤太郎、字内林、字新道、字新道台、字正上内、字牛頭座、字向、字茶莢ヶ作、字腰巻、字水堀、字東、字篠崎及び字昭和の各一部												
面積		約 160.8ha												
地区の区分	区分の名称	低層住宅地区	緑地保全型住宅地区	緑の保全地区	一般住宅地区	沿道施設地区Ⅰ	沿道施設地区Ⅱ	沿道施設地区Ⅲ	一般施設地区Ⅰ	一般施設地区Ⅱ	誘致施設地区Ⅰ	誘致施設地区Ⅱ	誘致施設地区Ⅲ	
	区域の面積	25.6ha	0.4ha	2.1ha	14.2ha	13.2ha	8.9ha	5.5ha	1.1ha	0.9ha	18.8ha	59.0ha	11.1ha	
地区整備計画	建築物等の用途の制限	—		第1種低層住居専用地域の制限とする。 (建築することができる建築物は、建築基準法別表第2(イ)項に掲げる建築物とする。)	第1種低層住居専用地域の制限とする。 (建築することができる建築物は、建築基準法別表第2(イ)項に掲げる建築物とする。)	次に掲げる建築物等は建築してはならない。 (1) ホテル又は旅館 (2) 畜舎 (3) 建築基準法別表第2(ニ)項第3号に掲げる建築物。	次に掲げる建築物等は建築してはならない。 (1) ホテル又は旅館 (2) 畜舎 (3) 建築基準法別表第2(ホ)項第2号及び第3号に掲げる建築物。 (4) 同表(ヘ)項第3号に掲げる建築物。	次に掲げる建築物等は建築してはならない。 (1) ホテル又は旅館 (2) 畜舎 (3) 建築基準法別表第2(ホ)項第2号及び第3号に掲げる建築物。 (4) 同表(ヘ)項第3号に掲げる建築物。	次に掲げる建築物等は建築してはならない。 (1) ホテル又は旅館 (2) 畜舎 (3) 建築基準法別表第2(ト)項第3号(9)、同表(リ)項第2号、及び同表第3号(12)に掲げる建築物等はこの限りではない。	次に掲げる建築物等は建築してはならない。 (1) ホテル又は旅館 (2) 畜舎 (3) 建築基準法別表第2(ト)項第3号に掲げる建築物。 (4) 同表(ホ)項第2号、及び第3号に掲げる建築物。 (5) 同表(ヘ)項第3号に掲げる建築物。 (6) 同表(ト)項に掲げる建築物。ただし、同表(ト)項第2号、及び同表第3号(4の2)に掲げる建築物等はこの限りではない。	次に掲げる建築物等は建築してはならない。 (1) 住宅 (2) 下宿 (3) ホテル又は旅館 (4) 畜舎 (5) 建築基準法別表第2(ホ)項第2号に掲げる建築物。 (6) 同表第2(チ)項第2号に掲げる建築物。 (7) 同表(リ)項第3号、及び同表第4号に掲げる建築物。	次に掲げる建築物等は建築してはならない。 (1) ホテル又は旅館 (2) 畜舎 (3) 建築基準法別表第2(ホ)項第2号に掲げる建築物。 (4) 同表第2(ト)項第1号、第3号、及び第4号に掲げる建築物。		
	建築物の敷地面積の最低限度	165㎡	500㎡	500㎡	165㎡	500㎡	500㎡	165㎡	165㎡	165㎡	500㎡	500㎡	500㎡	
	壁面の位置の制限	道路境界線からの距離	1. 建築物の外壁又は、これに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、次の各号に掲げる数値以上でなければならない。 (1) 道路の境界線までの距離は1.0mとする。 (2) 道路のすみ切り部分の境界線までの距離は0.5mとする。 前項各号の規定については、これに満たない距離にある建築物又は建築物の部分が、物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内である場合はこの限りではない。											
	かき又はさくの構造の制限		道路に面するかき又はさくの構造は、生け垣・フェンス・その他これらに類する透視性のあるものとし、基礎の高さは地盤面から0.6m以下とする。ただし、門扉、門柱等はこの限りでない。											
土地利用の制限に関する事項		1. 図示(A)の部分では、地域の環境形成のため、誘致施設地区の道路に面する境界から3m以上の区域を緑地として整備し、車両の出入口を原則設けてはならない。 2. 緑地保全型住宅地区では、地域の環境形成のため、敷地面積の50%以上を一団の樹林地等として保全・育成しなければならない。なお、建築物等の建築に際しては、緑化計画書を提出することとする。 3. 緑の保全地区では、地域の環境形成のため敷地面積の全てを樹林地、草地及び農地等の緑地として保全・育成を図ることとする。ただし、止むを得ない理由により緑地以外の土地利用を行う場合には、敷地面積の50%以上を一団の緑地として保全・育成する緑化計画書を提出することで建築物等の敷地とすることができる。												
適用の除外		1. 建築物等に関する事項に関し、以下の要件に該当する場合は適用を除外する。 (1) 本地区計画に係る都市計画決定の際、現に存する建築物等でこれらの規定に適合しないものを継続して使用する場合。 (2) 本地区計画に係る都市計画決定の際、現に存する所有権その他権利に基づいて建築物等の敷地として使用するならば、これらの規定に適合しないこととなる土地の全部を一の敷地として使用する場合。 (3) 土地地区画整理法第98条に規定する仮換地指定及び同法第103条に規定する換地処分により、これらの規定に適合しない場合。 (4) 土地地区画整理法第98条の規定により、仮換地として指定された土地に、同法第77条の規定により従前の土地に既に存する建築物等を移転する際、適合させることが困難なこととなる場合。 2. 公共公益上必要なもの又は町長が必要と認めるもの。												
備考		区域、地区の細区分は「計画図」表示のとおりとする。												

【理由】：土地地区画整理事業により整備された計画建設用地等について、建築物の適切、かつきめ細やかな誘導を行うことで、圏央道ICに近接する立地条件と敷地規模を活用した、商業・業務施設及び流通・研究施設等の立地・誘導を図り、周辺住宅地の住環境に調和した土地利用の形成の実現を図るため。

土浦・阿見都市計画地区計画の変更（阿見町）

（新）

都市計画 阿見吉原地区 地区計画を次のように変更する。

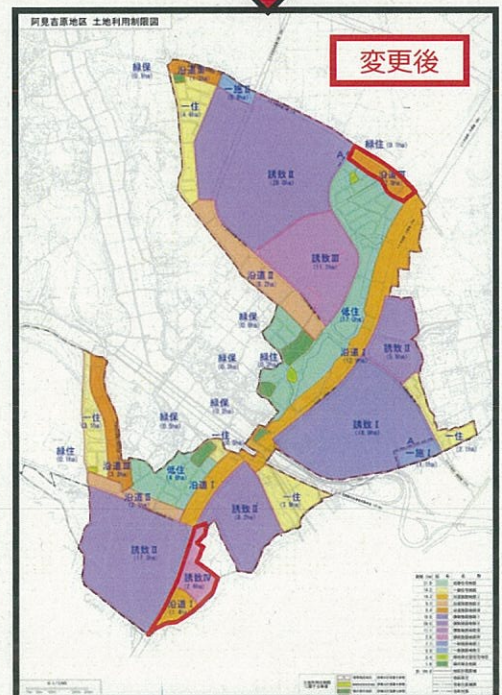
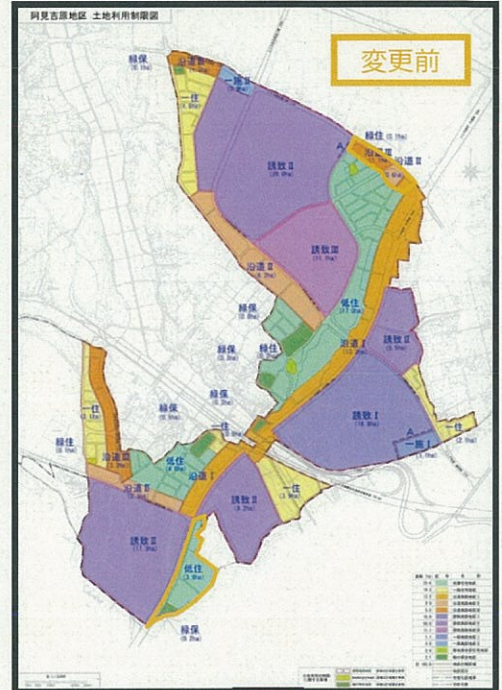
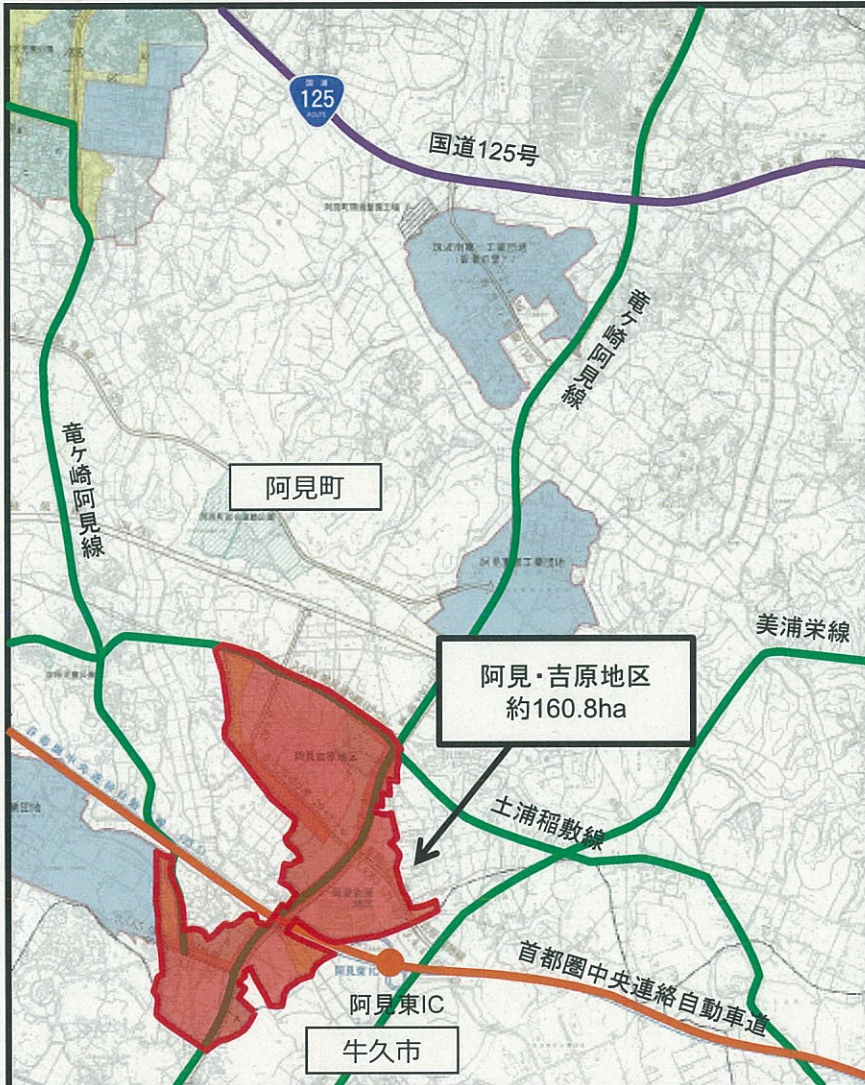
名称	阿見吉原地区 地区計画	
位置	阿見町よしわら一丁目、二丁目、三丁目、四丁目、五丁目、六丁目の全部 大字吉原字六拾塚、字堀尻、字山中、字北原、字赤太郎、字内林、字新道、字新道台、字正上内、字牛頭座、字向、字茱萸ヶ作、字腰巻、字水堀、字東、字篠崎及び字昭和の各一部	
面積	約 160.8ha	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	<p>本地区は町南部の牛久市に隣接する地域であり、J R 常磐線荒川沖駅及び牛久駅からは東に約 10km、ひたち野うしく駅からは同約 8km に位置する。また、首都圏中央連絡自動車道（以下「圏央道」という）阿見東インターチェンジ（以下「I C」という）に隣接し、町南部地域の新しい複合市街地の形成をめざす阿見吉原土地地区画整理事業（茨城県施行）を施行中の区域である。</p> <p>本地区計画は、土地地区画整理事業の目的及び整備効果の維持増進のために、建築物等の規制・誘導による良好な市街地の形成を図ることを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>阿見吉原土地地区画整理事業の土地利用方針による用途地域の指定を基本とし、地区の特性に応じた土地利用を図るため、当下記記載の地区に細分化する。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 低層住宅地区 稲敷台地の風景に合う緑豊かなゆとりある郊外型低層住宅を主体とした土地利用を形成する。 2. 緑地保全型住宅地区 稲敷台地の原風景でもある斜面緑地等を敷地に内包し、住宅と樹林地が一体化した緑溢れる緑地保全型住宅による土地利用を形成する。 3. 緑の保全地区 緑溢れる地域環境創出のため、緑の拠点となる樹林地、草地、農地等の保全・育成を図る土地利用を形成する。 4. 一般住宅地区 都市計画道路 1・3・2 首都圏中央連絡自動車道（23.5m）に隣接する区域、及び誘致施設地区、工業団地に隣接する区域において、住宅と他施設が共存・調和した土地利用を形成する。 5. 沿道施設地区（都市計画道路 3・2・45 追原・久野線（30m）沿道、都市計画道路 3・4・62 赤太郎通り線（20m）沿道、都市計画道路 3・4・64 堀尻通り線（17m）沿道、都市計画道路 3・5・65 福田工業団地線（15m）沿道、主要地方道土浦稲敷線沿道、主要地方道竜ヶ崎阿見線沿道） 圏央道 I C に直結する都市計画道路及び、地区の骨格を形成する幹線道路の沿道として、店舗・事務所等の施設立地を推進するとともに、住宅と共存・調和するまちなみに配慮した土地利用を形成する。 6. 一般施設地区 既存工場と住宅が共存する複合用途に配慮しつつ、近接する誘致施設地区とも調和する土地利用を形成する。 7. 誘致施設地区
		<p>圏央道 I C に近接する立地条件と敷地規模を活用し、商業・業務施設及び流通・研究施設等の立地・誘導を図るとともに、周辺住宅地の住環境に調和した土地利用を形成する。</p>
	整備方針	<p>地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、建築物等に関する制限を次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 敷地の細分化を防ぎ、良好な住環境を形成するため、「敷地面積の最低限度」や「壁面の位置の制限」を定める。 2. 統一親感のある落ちついたまちなみを形成するため、「かき又はさくの構造の制限」を定める。
	土地利用の制限	<ol style="list-style-type: none"> 1. 誘致施設地区と隣接する住宅地との調和に努め、良好な住環境の保全を図る。 2. 誘致施設地区の土地利用に際しては、当該街区土地所有者間における事前の話し合いを行い、施設の立地・誘導を図る上で良好な環境形成に努める。 3. 緑の保全地区等を定め、自然豊かな緑の創造と、現存する樹林地、草地及び農地等を緑地として保全し、ゆとりある住環境形成に努める。

位置		阿見町よしわら一丁目、二丁目、三丁目、四丁目、五丁目、六丁目の全部 大字吉原字六拾塚、字堀尻、字山中、字北原、字赤太郎、字内林、字新道、字新道台、字正上内、字牛頭座、字向、字茱萸ヶ作、字腰巻、字水堀、字東、字篠崎及び字昭和の各一部													
面積		約 160.8ha													
地区の区分	区分の名称	低層住宅地区	緑地保全型住宅地区	緑の保全地区	一般住宅地区	沿道施設地区Ⅰ	沿道施設地区Ⅱ	沿道施設地区Ⅲ	一般施設地区Ⅰ	一般施設地区Ⅱ	誘致施設地区Ⅰ	誘致施設地区Ⅱ	誘致施設地区Ⅲ	誘致施設地区Ⅳ	
	区域の面積	21.8ha	0.4ha	1.9ha	14.2ha	14.3ha	8.3ha	6.4ha	1.1ha	0.9ha	18.8ha	59.0ha	11.1ha	2.6ha	
地区整備計画	建築物等の用途の制限	<p>建築物等の用途の制限</p> <p>第1種低層住居専用地域の制限とする。(建築することができる建築物は、建築基準法別表第2(い)項に掲げる建築物とする。)</p> <p>第1種低層住居専用地域の制限とする。(建築することができる建築物は、建築基準法別表第2(い)項に掲げる建築物とする。)</p> <p>次に掲げる建築物等は建築してはならない。 (1) ホテル又は旅館 (2) 畜舎 (3) 建築基準法別表第2(に)項第3号に掲げる建築物。</p> <p>次に掲げる建築物等は建築してはならない。 (1) ホテル又は旅館 (2) 畜舎 (3) 建築基準法別表第2(に)項第3号に掲げる建築物。</p> <p>次に掲げる建築物等は建築してはならない。 (1) ホテル又は旅館 (2) 畜舎 (3) 建築基準法別表第2(に)項第3号に掲げる建築物。ただし、同表(と)項第3号(9)、同表(11)、同表(り)項第2号、及び同項第3号(12)に掲げる建築物等はこの限りではない。</p> <p>次に掲げる建築物等は建築してはならない。 (1) ホテル又は旅館 (2) 畜舎 (3) 建築基準法別表第2(に)項第3号に掲げる建築物。</p> <p>次に掲げる建築物等は建築してはならない。 (1) ホテル又は旅館 (2) 畜舎 (3) 建築基準法別表第2(に)項第3号に掲げる建築物。ただし、同表(と)項第3号(9)、同表(11)、同表(り)項第2号、及び同項第3号(12)に掲げる建築物等はこの限りではない。</p> <p>次に掲げる建築物等は建築してはならない。 (1) 住宅 (2) 下宿 (3) ホテル又は旅館 (4) 畜舎 (5) 建築基準法別表第2(ほ)項第2号に掲げる建築物。 (6) 同表第2(ち)項第2号に掲げる建築物。 (7) 同表(り)項第3号、及び同項第4号に掲げる建築物。</p> <p>次に掲げる建築物等は建築してはならない。 (1) ホテル又は旅館 (2) 畜舎 (3) 建築基準法別表第2(ほ)項第2号に掲げる建築物。 (4) 同表第2(と)項第1号、第3号、及び第4号に掲げる建築物。</p> <p>次に掲げる建築物等は建築してはならない。 (1) 住宅 (2) 下宿 (3) ホテル又は旅館 (4) 畜舎 (5) 建築基準法別表第2(ほ)項第2号に掲げる建築物。 (6) 同表第2(ち)項第2号に掲げる建築物。 (7) 同表(り)項第3号、及び同項第4号に掲げる建築物。</p> <p>次に掲げる建築物等は建築してはならない。 (1) 住宅 (2) 下宿 (3) ホテル又は旅館 (4) 畜舎 (5) 建築基準法別表第2(ほ)項第2号に掲げる建築物。 (6) 同表第2(ち)項第2号に掲げる建築物。 (7) 同表(り)項第3号、及び同項第4号に掲げる建築物。</p>													
	建築物の敷地面積の最低限度	165㎡	500㎡	500㎡	165㎡	500㎡	500㎡	165㎡	165㎡	165㎡	500㎡	500㎡	500㎡	500㎡	500㎡
	壁面の位置の制限	道路境界線からの距離	<p>1. 建築物の外壁又は、これに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、次の各号に掲げる数値以上でなければならない。</p> <p>(1) 道路の境界線までの距離は1.0mとする。</p> <p>(2) 道路のすみ切り部分の境界線までの距離は0.5mとする。</p> <p>前項各号の規定については、これに満たない距離にある建築物又は建築物の部分が、物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内である場合はこの限りではない。</p>												
かき又はさくの構造の制限		道路に面するかき又はさくの構造は、生け垣・フェンス・その他これらに類する透視性のあるものとし、基礎の高さは地盤面から0.6m以下とする。ただし、門扉、門柱等はこの限りでない。													
土地利用の制限に関する事項		<p>1. 図示(A)の部分では、地域の環境形成のため、誘致施設地区の道路に面する境界から3m以上の区域を緑地として整備し、車両の出入口を原則設けてはならない。</p> <p>2. 緑地保全型住宅地区では、地域の環境形成のため、敷地面積の50%以上を一団の樹林地等として保全・育成しなければならない。なお、建築物等の建築に際しては、緑化計画書を提出することとする。</p> <p>3. 緑の保全地区では、地域の環境形成のため敷地面積の全てを樹林地、草地及び農地等の緑地として保全・育成を図ることとする。ただし、止むを得ない理由により緑地以外の土地利用を行う場合には、敷地面積の50%以上を一団の緑地として保全・育成する緑化計画書を提出することで建築物等の敷地とすることができる。</p>													
適用の除外		<p>1. 建築物等に関する事項に関し、以下の要件に該当する場合は適用を除外する。</p> <p>(1) 本地区区画に係る都市計画決定の際、現に存する建築物等でこれらの規定に適合しないものを継続して使用する場合。</p> <p>(2) 本地区区画に係る都市計画決定の際、現に存する所有権その他権利に基づいて建築物等の敷地として使用するならば、これらの規定に適合しないこととなる土地の全部を一の敷地として使用する場合。</p> <p>(3) 土地区画整理法第98条に規定する仮換地指定及び同法第103条に規定する換地処分により、これらの規定に適合しない場合。</p> <p>(4) 土地区画整理法第98条の規定により、仮換地として指定された土地に、同法第77条の規定により従前の土地に既に存する建築物等に移転する際、適合させることが困難なこととなる場合。</p> <p>2. 公共公益上必要なもの又は町長が必要と認めるもの。</p>													
備考		区域、地区の細区分は「計画図」表示のとおりとする。													

【理由】：土地区画整理事業により整備された計画建設用地等について、建築物の適切、かつきめ細やかな誘導を行うことで、圏央道ICに近接する立地条件と敷地規模を活用した、商業・業務施設及び流通・研究施設等の立地・誘導を図り、周辺住宅地の住環境に調和した土地利用の形成の実現を図るため。

概要図

土浦・阿見都市計画地区計画の変更(阿見町決定)



【変更概要】

- 【地区の区分(低層住宅地区)の変更】 A=25.6ha → A=21.8ha
- 【地区の区分(緑の保全地区)の変更】 A=2.1ha → A=1.9ha
- 【地区の区分(沿道施設地区Ⅰ)の変更】 A=13.2ha → A=14.3ha
- 【地区の区分(沿道施設地区Ⅱ)の変更】
A=8.9ha → A=8.3ha <建築物等用途の制限>
- 【地区の区分(沿道施設地区Ⅲ)の変更】
A=5.5ha → A=6.4ha <建築物等用途の制限>
- 【地区の区分(誘致施設地区Ⅳ)の追加】 A=2.6ha
<建築物等用途の制限> <建築物等の敷地面積の最低限度500㎡>
- 【同時決定】
・用途地域の変更(阿見町決定)

【変更理由】

土地区画整理事業により整備された計画建設用地等について、建築物の適切、かつきめ細やかな誘導を行うことで、圏央道ICに近接する立地条件と敷地規模を活用した、商業・業務施設及び流通・研究施設等の立地・誘導を図り、周辺住宅地の住環境に調和した土地利用の形成の実現を図るため。