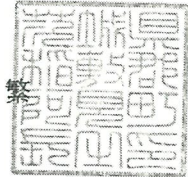


都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 21 条第 2 項において準用する同法第 19 条第 1 項の規定により土浦・阿見都市計画地区計画を変更したので、同法第 21 条第 2 項の規定において準用する同法第 20 条第 1 項の規定に基づき告示し、同条第 2 項の規定により当該都市計画の図書を公衆の縦覧に供する。

平成 31 年 3 月 13 日

阿見町長 千葉 繁



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

阿見町よしわら六丁目の全部

よしわら一丁目、二丁目、三丁目、四丁目及び五丁目の各一部

大字吉原字牛頭座、字茱萸ヶ作、字腰巻、字向、字六拾塚、字水堀、字昭和、

字赤太郎、字堀尻、字北原、字新道、字東、字内林及び字山中の各一部

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

● 用途地域・地区計画による建築制限の概要

地区計画による建築物の用途制限		低層住宅地区	緑地保全型住宅地区	緑地保全型住宅地区	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	緑の保全地区	備 考	
○	建てられる用途																
×	建築を制限する用途																
▲,①,②	建築を一部制限する用途																
用途地域内の建築物の用途制限		専用地域	第一種低層住宅	第一種住宅地域	準住居地域	準工業地域					用途地域に関わらず	備 考					
○	建てられる用途																
▲,①,②	面積、階数等の制限あり																
	建てられない用途																
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○				○		▲				○	▲共同住宅、寄宿舎のみ可	
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		○	○	○	○						○				○	非住宅部分の用途制限あり	
店舗等	店舗等の床面積が 150㎡以下のもの			×	○						○					×	
	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			×	○						○					×	
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			×	○						○					×	
ホテル、旅館			×	○	×			×		○			×		×	モーテル・ラブホテル等	
「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」第2条第6項第4号に定めるホテル・旅館			×		×			×		○			×		×		
遊戯・風俗施設	ボウリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッチング練習場等			×					×					○		×	
	カラオケボックス等			×					×					○		×	
	麻雀屋、ばちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等			○	×				×					×		×	
	劇場、映画館、演劇場、観覧場、ナイトクラブ等			▲	×				×					○		×	
キャバレー、個室付浴場等								×		▲			×		×	▲個室付浴場等は不可	
店舗・飲食店・展示場・遊技場等で床面積の合計 > 10,000㎡									×				○		×		
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、郵便局等	▲	▲	○	○											○	▲郵便局は500㎡以下のみ可
	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	▲	▲	○	○											○	▲600㎡以下のみ可
	自動車教習所		×	▲	○				▲		○					×	▲3,000㎡以下のみ可 ▲3,000㎡以下のみ可
倉庫・工場等	単独車庫（附属車庫を除く）			×	▲				▲							×	▲300㎡以下 2階以下のみ可 ▲300㎡以下 2階以下のみ可
	建築物附属自動車庫	①	①	③	○				②						①	×	①②については、建築物の延べ面積の1/2以下、かつ①600㎡以下、1階以下のみ可 ①600㎡以下、1階以下のみ可 ②3,000㎡以下、2階以下のみ可 ③2階以下のみ可
	倉庫			×	▲				▲							×	▲3,000㎡以下のみ可 ▲3,000㎡以下のみ可
	畜舎			×	×			×			×					×	
	パン屋、米屋、豆腐屋、洋服店、畳屋、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、▲2階以下のみ可
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場			×	①		①		③	④			②		○	×	①原動機・作業内容の制限あり、作業場床面積50㎡以下のみ可。②原動機・作業内容の制限あり、作業場床面積150㎡以下のみ可③以下の事業を営む工場を除き第一種住宅地域の制限とする。1. 原動機を使用する金属の切削2. 骨、角、きば、ひずめ若しくは屑の引削若しくは乾燥研削又は研削機による金属の乾燥研削で原動機を使用するもの④以下の事業を営む工場を除き、準住居地域の制限とする。厚さ0.5ミリメートル以上の金属板のつち打加工（金属工芸品の製造を目的とするものを除く。）又は原動機を使用する金属のプレス（家庭用プレスを除く。）又は矯正プレスを使用するものを除く。）若しくはせん断
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場								③	④			○	×	○	×	
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場								③	④			○	×	×	×	
	危険性が大きい又は若しくは環境を悪化させるおそれがある工場															×	
	自動車修理工場			×	①	②	②	②	①	②				③		○	×
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			×	▲				▲							×	▲3,000㎡以下のみ可
	量が少ない施設								×				×			×	▲3,000㎡以下のみ可
	量がやや多い施設								×				×			×	
	量が多い施設								×				×			×	

注）本表は建築基準法別表第二の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。

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。

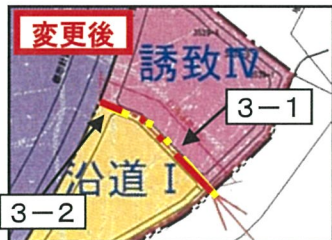
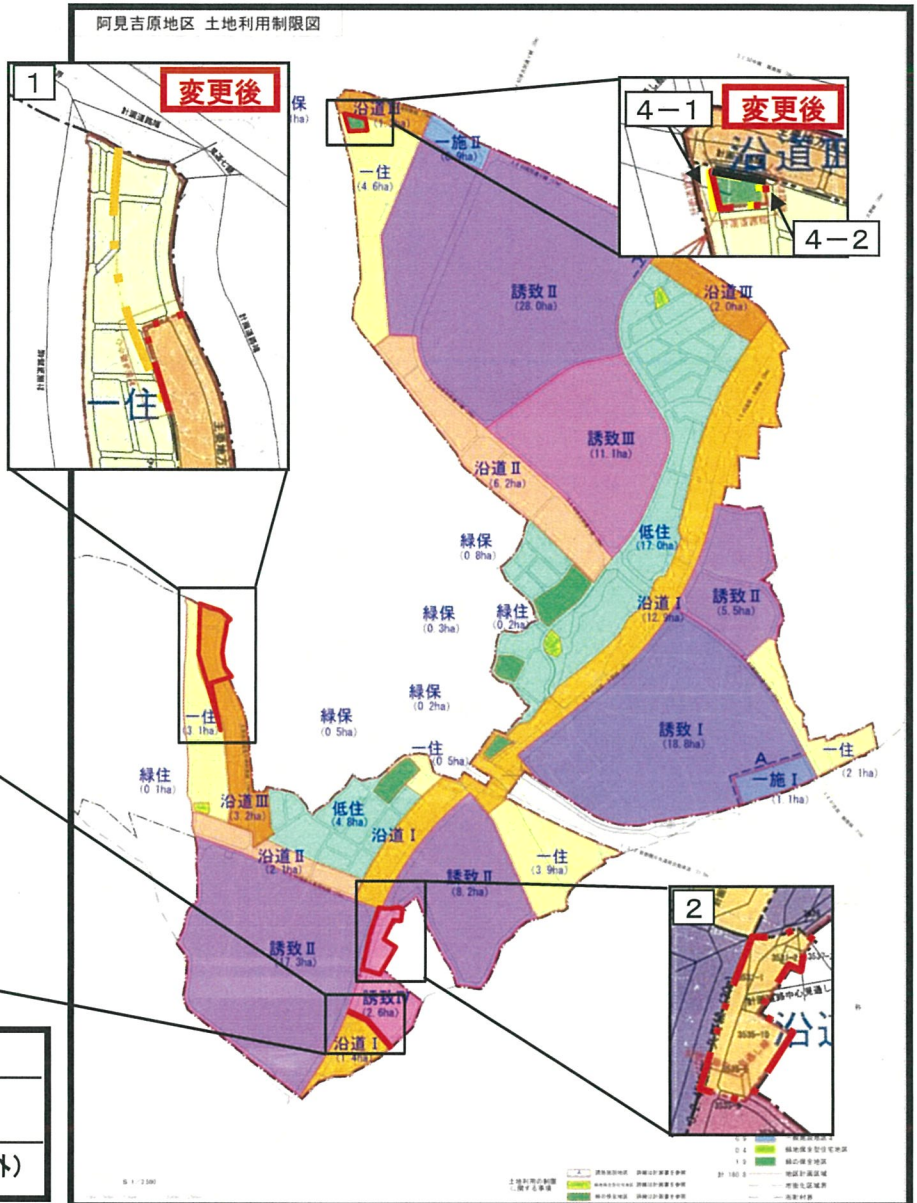
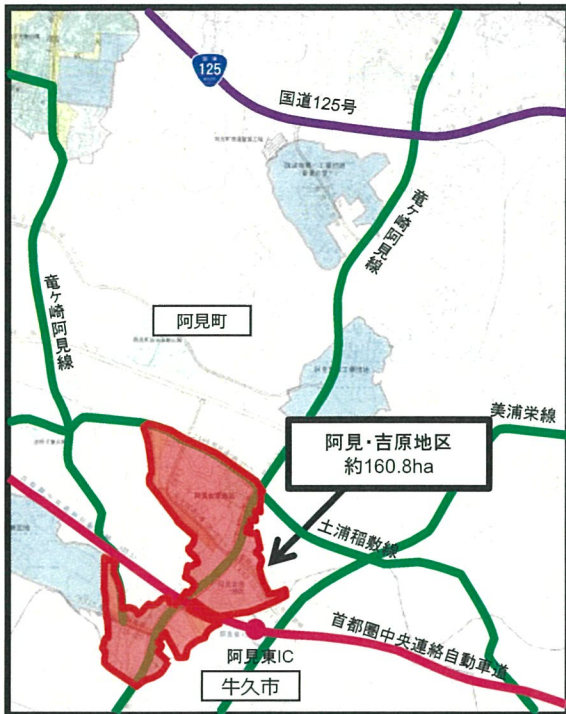
名 称	阿見吉原地区 地区計画	
位 置	阿見町よしわら一丁目、二丁目、三丁目、四丁目、五丁目、六丁目の全部 大字吉原字六拾塚、字堀尻、字山中、字北原、字赤太郎、字内林、字新道、字新道台、字正上内、字牛頭座、字向、字茱萸ヶ作、字腰巻、字水堀、字東、字篠崎及び字昭和の各一部	
面 積	約 160.8ha	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	<p>本地区は町南部の牛久市に隣接する地域であり、ＪＲ常磐線荒川沖駅及び牛久駅からは東に約 10km、ひたち野うしく駅からは同約 8km に位置する。また、首都圏中央連絡自動車道（以下「圏央道」という）阿見東インターチェンジ（以下「ＩＣ」という）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。 	

地区整備計画	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													
	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	15.2 14.2 ha	15.0 14.3 ha	8.3ha	5.4 6.4 ha	1.1ha	0.9ha	18.8ha	59.0ha	11.1ha	1.9 2.6 ha
	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) 「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」第2条第6項第4号に定めるホテル又は旅館 (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。ただし、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) 畜舎 (4) 建築基準法別表第2(ホ)項第2号に掲げる建築物。 (5) 「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」第2条第6項第4号に定めるホテル又は旅館	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(リ)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(リ)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(カ)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】：市街地形成の進む阿見吉原土地区画整理事業の区域内において、適正な規制・誘導をもって良好な住環境を形成し、また建築基準法の改正(H30.4.1)との整合を図るため、本案のとおり地区計画を変更するものである。

概要図

土浦・阿見都市計画地区計画の変更(阿見町決定)



凡例	
	変更後(新たな地区区分界)
	変更前(地区区分界から除外)

【変更概要】

《地区の区分の変更》

- 1 沿道施設地区Ⅲ → 一般住宅地区 1.0ha
- 2 誘致施設地区Ⅳ → 沿道施設地区Ⅰ 0.7ha
- 3-1 沿道施設地区Ⅰ → 誘致施設地区Ⅳ 0.0ha(104㎡)
- 3-2 誘致施設地区Ⅳ → 沿道施設地区Ⅰ 0.0ha(38㎡)
- 4-1 緑の保全地区 → 一般住宅地区 0.0ha(47㎡)
- 4-2 一般住宅地区 → 緑の保全地区 0.0ha(46㎡)

【同時決定】

・用途地域の変更(阿見町決定)

《用途制限の変更》

○沿道施設地区Ⅰ

ホテル又は旅館に関する用途制限の緩和(ただし、風営法第2条第6項第4号(ラブホテル)に関する用途は制限)

○誘致施設地区Ⅰ

風営法第2条第6項第4号(ラブホテル)に関する用途の制限

○一般施設地区Ⅰ, 誘致施設地区Ⅱ, 誘致施設地区Ⅳ

建築基準法改正への対応による用途制限の変更(条項ずれへの対応)

【変更理由】

市街地形成の進む阿見吉原土地区画整理事業の区域内において、適正な規制・誘導をもって良好な住環境を形成し、また建築基準法の改正(H30.4.1)との整合を図るため、本案のとおり地区計画を変更するものである。