

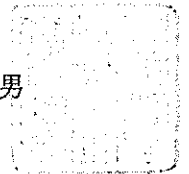


阿見町告示第146号

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26年6月3日

阿見町長 天田 富司男

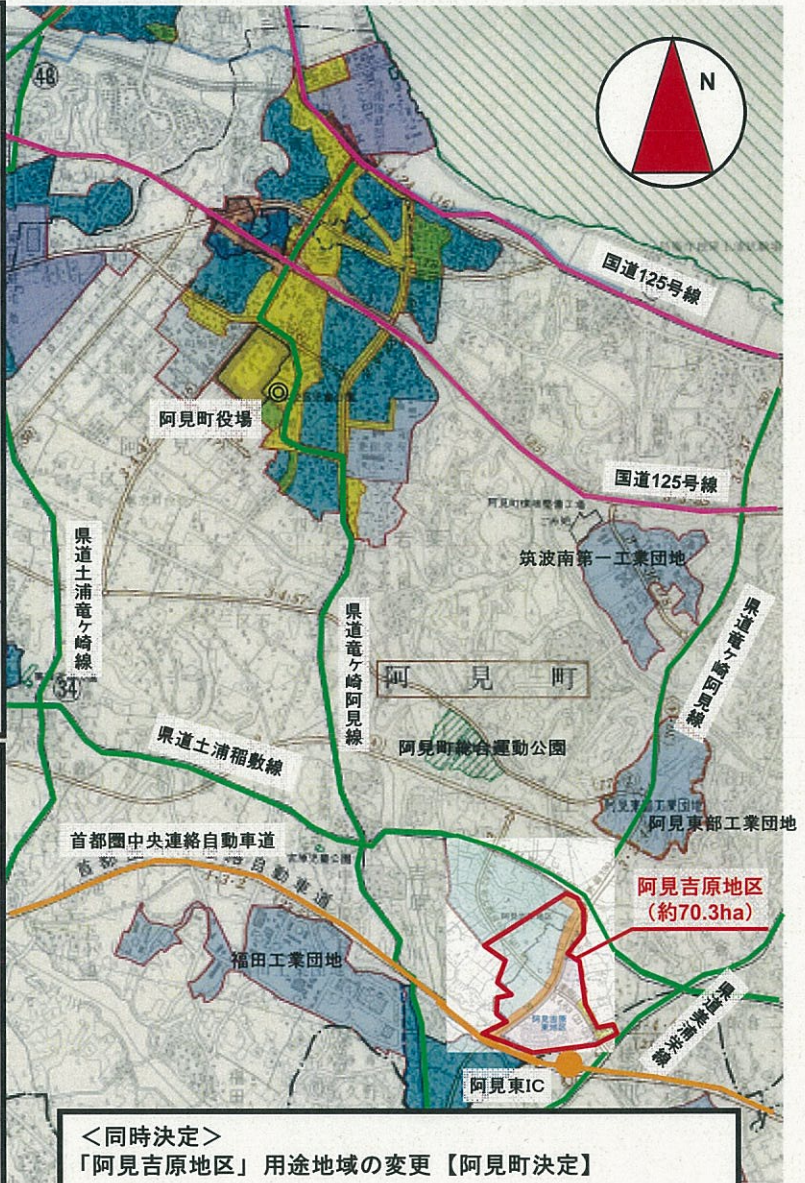
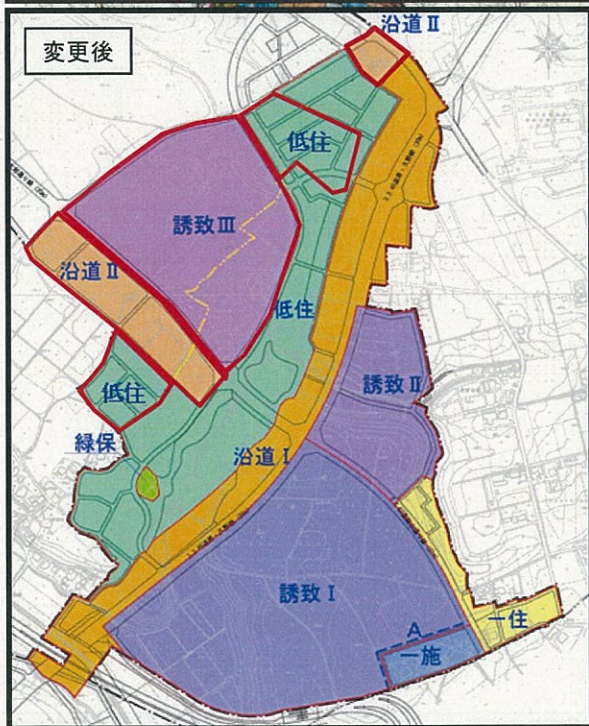
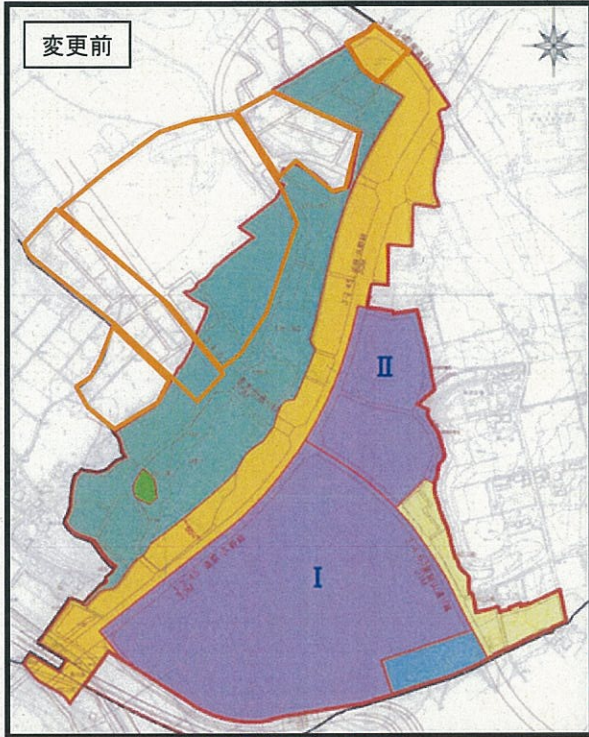


記

- 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  
阿見町大字吉原字篠崎、字内林、字薬師入、字新道台、字新道、字赤太郎、  
字堀尻、字北原及び字昭和の各一部
- 3 都市計画の案の縦覧場所  
阿見町都市整備部都市計画課

# 位置図

## 土浦・阿見都市計画地区計画の変更(阿見町決定)



<同時決定>  
 「阿見吉原地区」用途地域の変更【阿見町決定】

第1種低層住居専用地域 → 準工業地域 A=11.1ha  
 建ぺい率, 容積率 100/50 → 200/60

第1種低層住居専用地域 → 準住居地域 A=3.9ha  
 建ぺい率, 容積率 60/40 → 200/60

第1種低層住居専用地域  
 建ぺい率, 容積率 60/40 → 100/50

【建築物等に関する事項】

- ・建築物等の用途の制限
- ・建築物の敷地面積の最低限度
- ・壁面の位置の制限
- ・かき又はさくの構造の制限
- ・道路境界線からの距離
- ・土地利用の制限に関する事項

【変更理由】

阿見吉原地区画整理事業の事業進捗に伴う用途地域の変更に併せ、良好な住環境の形成や適正な建築物等の誘導及び土地区画整理事業の整備効果の維持推進を図るため、本案のとおり地区計画の変更を行うものである。

# 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	茨城県稲敷郡阿見町大字吉原字薬師山の全部 茨城県稲敷郡阿見町大字吉原字篠崎、字内林、字正上内、字薬師入、字中山台、字新山、 字新道台、字新道、字北原、字赤太郎、字堀尻及び字昭和の各一部	
面積	約 70.3ha	
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、本地区に細分化する。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>3. 一般住宅地区（都市計画道路 3・4・63 薬師山通り線(21m) 沿道） 誘致施設地区に近接する立地条件に配慮する都市計画道路の沿道として、住宅と他施設が共存・調和した土地利用を形成する。</li> <li>4. 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） 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。</li> <li>5. 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。</li> <li>6. 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。</li> </ol>
	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"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>
	土地利用の制限	<ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>2. 誘致施設地区Ⅱにおいては、共同利用を前提とし、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。</li> </ol>

位置		茨城県稲敷郡阿見町大字吉原字薬師山の全部 茨城県稲敷郡阿見町大字吉原字篠崎、字内林、字正上内、字薬師入、字中山台、字新山、 字新道台、字新道、字北原、字赤太郎、字堀尻及び字昭和の各一部								
面積		約 70.3ha								
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	一般住宅地区	沿道施設地区Ⅰ	沿道施設地区Ⅱ	一般施設地区	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	16.1ha	0.2ha	2.1ha	10.9ha	4.5ha	1.1ha	18.8ha	5.5ha	11.1ha
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	—	—	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	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)項に掲げる建築物。ただし、同表(と)項第3号(9)、同表(り)項第2号、および同表(へ)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(ほ)項に掲げる建築物。ただし、同表(と)項第3号(9)、同表(り)項第2号、および同表(へ)項第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) 住宅 (2) 下宿 (3) 畜舎	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(ち)項第2号に掲げる建築物。 (6) 同表(り)項第3号、および同表第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(と)項第1号、第2号、第3号、第4号及び第6号に掲げる建築物。
	建築物の敷地面積の最低限度	165㎡	500㎡	165㎡	500㎡	500㎡	165㎡	500㎡	500㎡	500㎡
	壁面の位置の制限	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	誘致施設地区Ⅰにおいては、一般施設地区との境界に位置する道路に面する部分(A)は、道路境界から 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。									
適用の除外	建築物等に関する事項のうち、「建築物等の敷地面積の最低限度」「建築物等の壁面の位置の制限」「かき又はさくの構造の制限」に関し、本地区計画に係る都市計画決定の際(以下「基準時」という。)、以下の要件に該当する場合は、適用を除外する。 (1) 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) 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又は、適合させることが困難な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又は適合させることが困難なこととなる土地の全部を一の敷地として使用する場合。 (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、これらの規定に適合しない又は適合させることが困難である場合。 (5) 公共公益上必要なもの及び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】

土地区画整理事業の事業進捗に伴い、良好な住環境の形成や適正な建築物等の誘導、及び土地区画整理事業の整備効果の維持増進を図るため、用途地域の変更と併せ本案のとおり地区計画の変更を行うものである。

土浦・阿見都市計画地区計画の変更(阿見町)

土浦・阿見都市計画地区計画の変更(阿見町) 【新旧対照表】

都市計画阿見吉原東地区地区計画を次のように変更する。

名称	阿見吉原東地区 地区計画
位置	茨城県稲敷郡阿見町大字吉原字葉師山の全部 茨城県稲敷郡阿見町大字吉原字篠崎、字内林、字正上内、字葉師入、字中山台、字新山、 字新道台、字新道、字北原、字赤太郎、字堤尻及び字昭和の各一部
面積	約 55.2ha
地区計画の目標	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東地区画整理事業(茨城県施行)を施行中の区域である。 本地区計画は、土地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。
土地利用の方針	阿見吉原東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。 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数地に内包し、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. 一般住宅地区(都市計画道路3・4・63葉師山通り線(2km)沿道) 誘致施設地区に近接する立地条件に配慮する都市計画道路の沿道として、住宅と他施設が共存・調和した土地利用を形成する。 4. 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堀内通り線(17m)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。 5. 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。 6. 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	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。 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. 統一観のある暮らしたい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	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IIにおいては、共同利用を前提とし、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。

都市計画阿見吉原東地区地区計画を次のように変更する。

名称	阿見吉原東地区 地区計画
位置	茨城県稲敷郡阿見町大字吉原字葉師山の全部 茨城県稲敷郡阿見町大字吉原字篠崎、字内林、字正上内、字葉師入、字中山台、字新山、 字新道台、字新道、字北原、字赤太郎、字堤尻及び字昭和の各一部
面積	約 70.3ha
地区計画の目標	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東地区画整理事業(茨城県施行)を施行中の区域である。 本地区計画は、土地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。
土地利用の方針	阿見吉原東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。 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数地に内包し、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. 一般住宅地区(都市計画道路3・4・63葉師山通り線(2km)沿道) 誘致施設地区に近接する立地条件に配慮する都市計画道路の沿道として、住宅と他施設が共存・調和した土地利用を形成する。 4. 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堀内通り線(17m)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。 5. 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。 6. 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	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。 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. 統一観のある暮らしたい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	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IIにおいては、共同利用を前提とし、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。

位置		茨城県稲敷郡阿見町大字吉原学園山の全部 茨城県稲敷郡阿見町大字吉原学園山、宇正上内、宇薬師入、宇中山台、宇新山、宇新道台、宇新道、宇北原、宇規房及び宇昭和の各一部									
面積		約 70.3ha									
地区区分	地区の名称	低層住宅地区	耕地保全型住宅地区	一般住宅地区	治道施設地区Ⅰ	治道施設地区Ⅱ	一般施設地区	騎走施設地区Ⅰ	騎走施設地区Ⅱ	騎走施設地区Ⅲ	騎走施設地区Ⅳ
		16.1ha	0.2ha	2.1ha	10.9ha	4.5ha	1.1ha	18.8ha	5.5ha	11.1ha	
建築物等に関する事項											
地区整備計画											
建築物の敷地面積の最低限度	165㎡	500㎡	165㎡	500㎡	500㎡	500㎡	165㎡	500㎡	500㎡	500㎡	500㎡
壁の制限位置	道路から敷地面積の制限位置	<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、0.5mとする。</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、馬籠の高さは地盤面から0.6m以下とする。	<p>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、馬籠の高さは地盤面から0.6m以下とする。</p> <p>ただし、門扉、門柱等はこの限りでない。</p>									
土地利用の制限に関する事項	「騎走施設地区」において、一般施設地区との境界に位置する道路に面する部分(A)は、道路境界から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>「騎走施設地区」において、一般施設地区との境界に位置する道路に面する部分(A)は、道路境界から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>									
適用の除外	建築物等に関する事項のうち、「建築物等の敷地面積の最低限度」「建築物等の敷地の位置の制限」「かき又はさくの構造の制限」に關し、本地区計画に係る都市計画決定の際（以下「基準時」という。）、以下の条件に該当する場合は、適用を除外する。	<p>建築物等に関する事項のうち、「建築物等の敷地面積の最低限度」「建築物等の敷地の位置の制限」「かき又はさくの構造の制限」に關し、本地区計画に係る都市計画決定の際（以下「基準時」という。）、以下の条件に該当する場合は、適用を除外する。</p> <p>(1) 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) 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場合、</p> <p>(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又は適合させることが困難なことから当該土地の全部を一つの敷地として使用する場合、</p> <p>(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建築物等を移転する際、これらの規定に適合しない又は適合させることが困難である場合、</p> <p>(5) 公共公益上必要なもの及び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。	区域、地区の細区分は「計画図」表示のとおりとする。									

位置		茨城県稲敷郡阿見町大字吉原学園山の全部 茨城県稲敷郡阿見町大字吉原学園山、宇正上内、宇薬師入、宇中山台、宇新山、宇新道台、宇新道、宇北原、宇規房及び宇昭和の各一部									
面積		約 55.2ha									
地区区分	地区の名称	低層住宅地区	耕地保全型住宅地区	一般住宅地区	一般施設地区	騎走施設地区Ⅰ	騎走施設地区Ⅱ	騎走施設地区Ⅲ	騎走施設地区Ⅳ	騎走施設地区Ⅴ	騎走施設地区Ⅵ
		16.0ha	0.2ha	2.1ha	11.5ha	1.1ha	18.8ha	5.5ha	11.1ha	5.5ha	5.5ha
建築物等に関する事項											
地区整備計画											
建築物の敷地面積の最低限度	165㎡	500㎡	165㎡	500㎡	500㎡	500㎡	165㎡	500㎡	500㎡	500㎡	500㎡
壁の制限位置	道路から敷地面積の制限位置	<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、0.5mとする。</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、馬籠の高さは地盤面から0.6m以下とする。	<p>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、馬籠の高さは地盤面から0.6m以下とする。</p> <p>ただし、門扉、門柱等はこの限りでない。</p>									
土地利用の制限に関する事項	「騎走施設地区」において、一般施設地区との境界に位置する道路に面する部分(A)は、道路境界から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>「騎走施設地区」において、一般施設地区との境界に位置する道路に面する部分(A)は、道路境界から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>									
適用の除外	建築物等に関する事項のうち、「建築物等の敷地面積の最低限度」「建築物等の敷地の位置の制限」「かき又はさくの構造の制限」に關し、本地区計画に係る都市計画決定の際（以下「基準時」という。）、以下の条件に該当する場合は、適用を除外する。	<p>建築物等に関する事項のうち、「建築物等の敷地面積の最低限度」「建築物等の敷地の位置の制限」「かき又はさくの構造の制限」に關し、本地区計画に係る都市計画決定の際（以下「基準時」という。）、以下の条件に該当する場合は、適用を除外する。</p> <p>(1) 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) 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場合、</p> <p>(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又は適合させることが困難なことから当該土地の全部を一つの敷地として使用する場合、</p> <p>(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建築物等を移転する際、これらの規定に適合しない又は適合させることが困難である場合、</p> <p>(5) 公共公益上必要なもの及び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。	区域、地区の細区分は「計画図」表示のとおりとする。									