

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。

令和 4 年 2 月 28 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

阿見町大字荒川本郷字阿弥陀前，字鶴野，字鶴原，字大塚，字梶ノ内，字シク，字原，字北古辺，字戸隠の各一部，大字荒川本郷字丸山の全部，大字実穀字寺子，字寺後，字中宿，字木崎，字下宿の各一部，大字実穀字北古部の全部

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

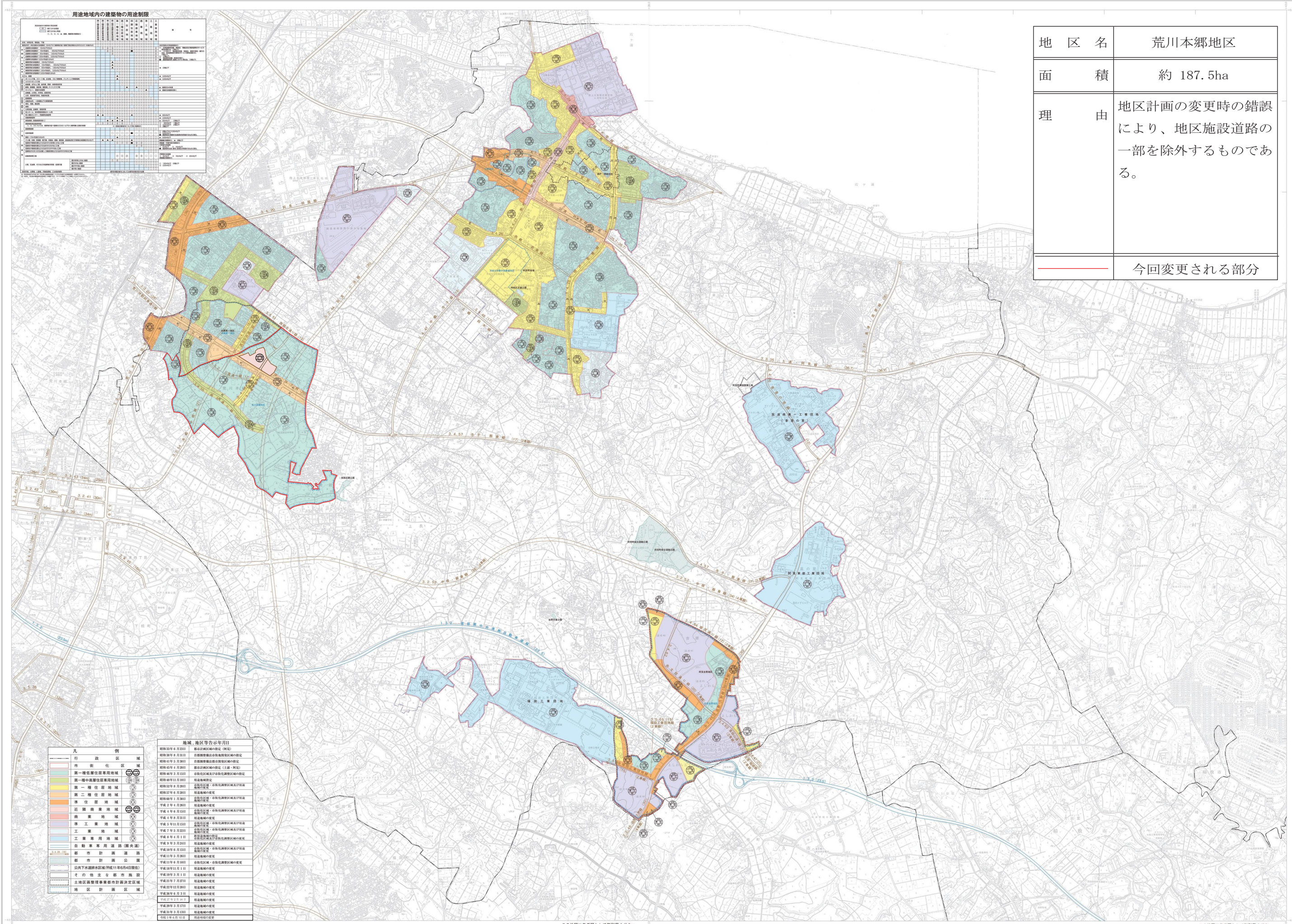
都市計画 荒川本郷地区地区計画を、次のように変更する。

名 称	荒川本郷地区地区計画	
位 置	阿見町大字荒川本郷字阿弥陀前、字鶉野、字鶉原、字大塚、字梶ノ内、字シク、字原、字北古辺、 字戸隠の各一部、大字荒川本郷字丸山の全部、大字実穀字寺子、字寺後、字中宿、字木崎、字下宿 の各一部、大字実穀字北古部の全部	
面 積	約187.5ha	
地区計画の目標	本地区は、主要な基盤施設となる都市計画道路等を町が先行的に整備する計画であるが、現状のまま放置すれば、住民の生活に密着した生活基盤施設が未整備のまま、虫食いのミニ開発等の進行による住環境の悪化が懸念されることから、地区計画の導入による健全な市街地形成を計画的に誘導し、安全・安心で良好な住環境を有する新市街地の形成を図ることを目標とする。	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>良好な住環境の創出・維持・保全に努め、地域の特性に見合った健全な土地利用を図る。周辺の環境と調和の取れた市街地形成を目指すため、都市計画道路を基軸に、地域性に応じて住宅・賑わい施設等の融和を図るため、用途地域を基本とし、当地区を細分化する。</p> <p>(1) 沿道サービス地区A (都市計画道路3・3・49 荒川沖・寺子線 (26m) の沿道地区) JR常磐線荒川沖駅に直結し、阿見町西部市街地の顔となることから、適正な規模の商業・業務系施設の立地の誘導を図り、幹線道路沿道地区としてふさわしい土地利用を誘導する。</p> <p>(2) 沿道サービス地区B (都市計画道路3・4・56 センター通り線 (18m) の沿道地区) 沿道サービス地区Aの機能を補完するとともに、地区内居住者の日需に対応する小規模な店舗と住宅が共存・調和した土地利用を誘導する。</p> <p>(3) センター地区 本地区の生活の利便を高めるよう、商業等の利便施設の立地を誘導し、センター地区の土地利用の形成を図る。</p> <p>(4) 沿道住宅地区 (都市計画道路3・4・55 南大通り線 (20m) の沿道地区) 一般住宅に加え、低中層の集合住宅等の立地を誘導するとともに、小規模店舗等と共存、調和した土地利用を誘導する。</p> <p>(5) 一般住宅地区 みどり豊かでゆとりある良好な低層住宅地の形成を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>市街地形成に必要な新たな幹線道路は都市計画決定されており、今後整備を着実に前進させる。安全性や防災性に配慮し、地域の生活利便に寄与するために幅員6.0m以上の区画道路を計画的に配置する。</p> <p>開発行為等による新たな区画道路の整備については、幅員を原則6.0m以上とし当該道路に関連する土地所有者間における事前の話し合いを行い、まちづくりに寄与するような適切な配置を図ることとする。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>安全・安心で良好な住環境を整備・維持するため、以下に示す建築物等の制限を行う。</p> <p>(1) 「建築物等の用途の制限」 建築物の不適切な混在を防止し、良好な住環境の形成を図る。</p> <p>(2) 「建築物の敷地面積の最低限度」 敷地の細分化を防止し、良好な住環境を整備・維持していくために、地区の特性にあった最低敷地面積を定める。</p> <p>(3) 「壁面の位置の制限」 道路や隣接地の敷地境界からの壁面位置を考慮し、地区全体で調和の取れた良好な住環境の形成を図る。</p> <p>(4) 「建築物等の形態又は意匠の制限」 周辺環境と調和するよう建築物の外壁等の色彩、屋外広告物の形態及び屋外設備の位置等を考慮し、良好な住環境の形成を図る。</p> <p>(5) 「かき又はさくの構造の制限」 ゆとりある空間や、緑の空間を創出し、みどり豊かで開放的な街並み景観の形成を図る。</p>

		種 別	名 称	幅 員	延 長	名 称	幅 員	延 長
		地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道 路	区画道路 1 号	6. 0 m	約 1,400 m	区画道路 17 号
区画道路 2 号	6. 0 m				約 400 m	区画道路 18 号	6. 0 m	約 620 m
区画道路 3 号	6. 0 m				約 500 m	区画道路 19 号	6. 0 m	約 200 m
区画道路 4 号	6. 0 m				約 510 m	区画道路 20 号	6. 0 m	約 430 m
区画道路 5 号	6. 0 m				約 250 m	区画道路 21 号	6. 0 m	約 400 m
区画道路 6 号	6. 0 m				約 190 m	区画道路 22 号	6. 0 m	約 560 m
区画道路 7 号	6. 0 m				約 120 m	区画道路 23 号	6. 0 m	約 80 m
区画道路 8 号	6. 0 m				約 280 m	区画道路 24 号	6. 0 m	約 180 m
区画道路 9 号	6. 0 m				約 380 m	区画道路 25 号	6. 0 m	約 160 m
区画道路 10 号	6. 0 m				約 260 m	区画道路 26 号	6. 0 m	約 420 m
区画道路 11 号	6. 0 m				約 120 m	区画道路 27 号	6. 0 m	約 380 m
区画道路 12 号	6. 0 m				約 360 m	区画道路 28 号	6. 0 m	約 220 m
区画道路 13 号	6. 0 m				約 350 m	区画道路 29 号	6. 0 m	約 110 m
区画道路 14 号	6. 0 m				約 380 m	区画道路 30 号	6. 0 m	約 210 m
区画道路 15 号	6. 0 m				約 440 m	区画道路 31 号	6. 0 m	約 250 m
区画道路 16 号	6. 0 m				約 340 m	—	—	—

地区の区分	地区の名称	沿道サービス地区A (第二種住居地域)	沿道サービス地区B (第一種住居地域)	センター地区 (近隣商業地域)	沿道住宅地区 (第一種中高層住居専用地域)	一般住宅地区 (第一種低層住居専用地域)	
	地区の面積	約9.9ha	約3.1ha	約5.4ha	<u>約8.4ha</u>	<u>約160.7ha</u>	
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) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (2) 「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 (3) 自動車教習所 (4) 畜舎（動物病院、ペットショップその他これらに類するもので一定の期間のみ飼養するものを除く。）	次に掲げる建築物等は建築してはならない。 (1) 自動車教習所 (2) 「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 (3) 畜舎（動物病院、ペットショップその他これらに類するもので一定の期間のみ飼養するものを除く。）	次に掲げる建築物等は建築してはならない。 (1) 戸建住宅（長屋で3戸以下のものを含む。） (2) 倉庫業を営む倉庫 (3) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (4) 「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 (5) 自動車教習所 (6) 畜舎（動物病院、ペットショップその他これらに類するもので一定の期間のみ飼養するものを除く。）			
	建築物の敷地面積の最低限度	165㎡					
	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) 道路との境界線からの距離は1.0mとする。 (2) 道路のすみ切り部分の境界線からの距離は0.5mとする。 2. 前号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ない。				
	建築物等の高さの最高限度	建築物の高さは30m以下とする。					
	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はない。					
適用除外	建築物等に関する事項のうち、「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」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) 公共公益上必要なもの及び町長が必要と認めるもの。						

【理由】地区計画の変更時(令和3年6月10日阿告第168号)の錯誤により、「地区の区分」の「地区の面積」の数値を変更するとともに、地区施設道路の一部を除外するものである。



用途地域内の建築物の用途制限

用途地域	建築物の種類	用途制限
第一種中高層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域
	第一種中高層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域
第一種住居地域	第一種住居地域	第一種住居地域
	第一種住居地域	第一種住居地域
第二種住居地域	第二種住居地域	第二種住居地域
	第二種住居地域	第二種住居地域
準住居地域	準住居地域	準住居地域
	準住居地域	準住居地域
近隣商業地域	近隣商業地域	近隣商業地域
	近隣商業地域	近隣商業地域
商業地域	商業地域	商業地域
	商業地域	商業地域
工業地域	工業地域	工業地域
	工業地域	工業地域
工業専用地域	工業専用地域	工業専用地域
	工業専用地域	工業専用地域
自動車専用道路(国県道)	自動車専用道路(国県道)	自動車専用道路(国県道)
	自動車専用道路(国県道)	自動車専用道路(国県道)
都市計画道路	都市計画道路	都市計画道路
	都市計画道路	都市計画道路
都市計画公園	都市計画公園	都市計画公園
	都市計画公園	都市計画公園
公共下水道区域(平成11年6月4日現在)	公共下水道区域(平成11年6月4日現在)	公共下水道区域(平成11年6月4日現在)
	公共下水道区域(平成11年6月4日現在)	公共下水道区域(平成11年6月4日現在)
その他主要都市施設	その他主要都市施設	その他主要都市施設
	その他主要都市施設	その他主要都市施設
土地区画整理事業都市計画決定区域	土地区画整理事業都市計画決定区域	土地区画整理事業都市計画決定区域
	土地区画整理事業都市計画決定区域	土地区画整理事業都市計画決定区域
地区計画区域	地区計画区域	地区計画区域
	地区計画区域	地区計画区域

地区名	荒川本郷地区
面積	約 187.5ha
理由	地区計画の変更時の錯誤により、地区施設道路の一部を除外するものである。
	今回変更される部分

地域、地区等告示年月日

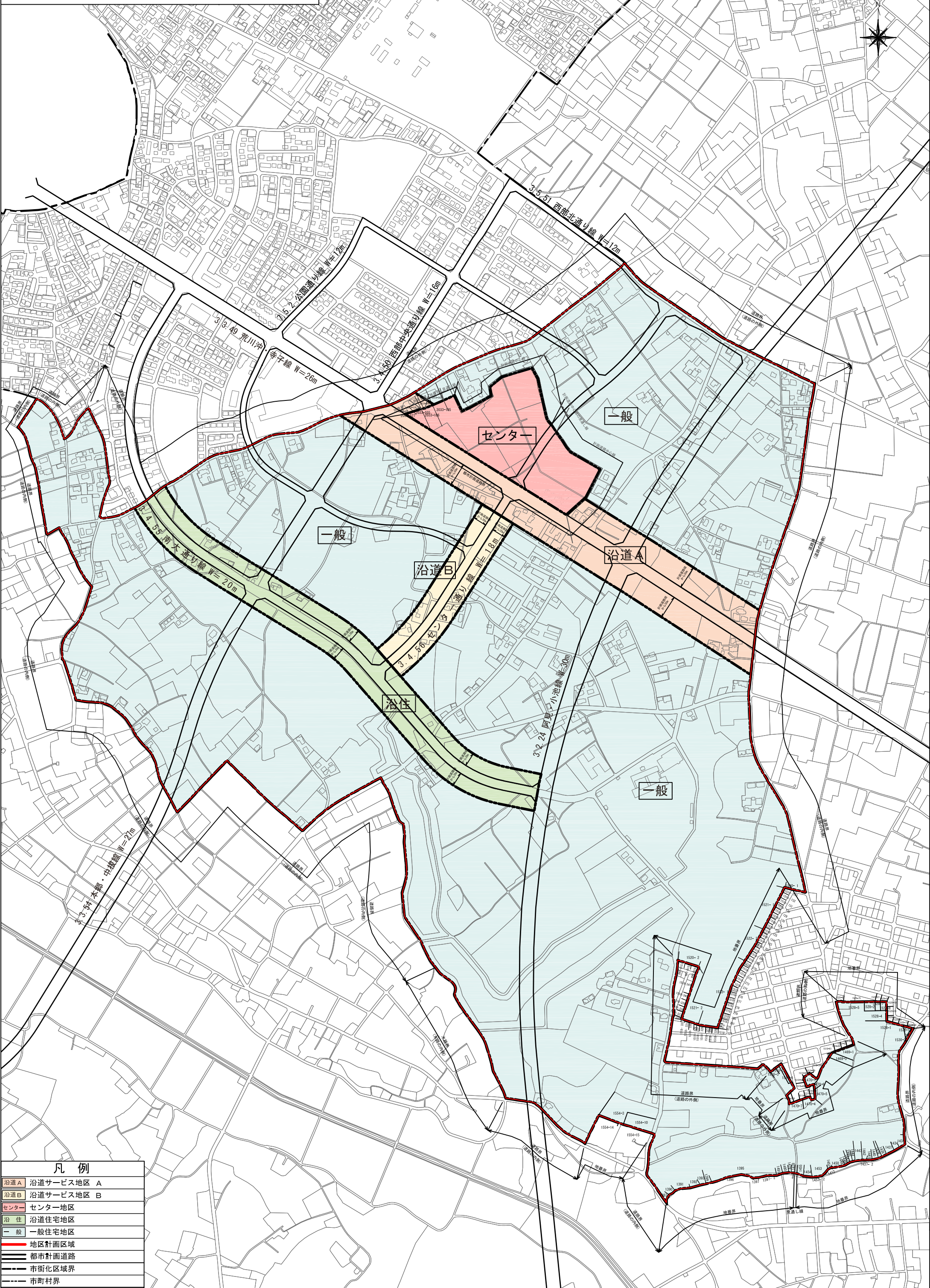
告示年月日	告示内容
昭和39年4月22日	第一種中高層住居専用地域(第1号)
昭和39年5月22日	第一種中高層住居専用地域(第2号)
昭和41年3月22日	第一種中高層住居専用地域(第3号)
昭和43年4月22日	第一種中高層住居専用地域(第4号)
昭和45年3月22日	第一種中高層住居専用地域(第5号)
昭和47年3月22日	第一種中高層住居専用地域(第6号)
昭和49年3月22日	第一種中高層住居専用地域(第7号)
昭和51年3月22日	第一種中高層住居専用地域(第8号)
昭和53年3月22日	第一種中高層住居専用地域(第9号)
昭和55年3月22日	第一種中高層住居専用地域(第10号)
昭和57年3月22日	第一種中高層住居専用地域(第11号)
昭和59年3月22日	第一種中高層住居専用地域(第12号)
昭和61年3月22日	第一種中高層住居専用地域(第13号)
昭和63年3月22日	第一種中高層住居専用地域(第14号)
昭和65年3月22日	第一種中高層住居専用地域(第15号)
昭和67年3月22日	第一種中高層住居専用地域(第16号)
昭和69年3月22日	第一種中高層住居専用地域(第17号)
昭和71年3月22日	第一種中高層住居専用地域(第18号)
昭和73年3月22日	第一種中高層住居専用地域(第19号)
昭和75年3月22日	第一種中高層住居専用地域(第20号)
昭和77年3月22日	第一種中高層住居専用地域(第21号)
昭和79年3月22日	第一種中高層住居専用地域(第22号)
昭和81年3月22日	第一種中高層住居専用地域(第23号)
昭和83年3月22日	第一種中高層住居専用地域(第24号)
昭和85年3月22日	第一種中高層住居専用地域(第25号)
昭和87年3月22日	第一種中高層住居専用地域(第26号)
昭和89年3月22日	第一種中高層住居専用地域(第27号)
昭和91年3月22日	第一種中高層住居専用地域(第28号)
昭和93年3月22日	第一種中高層住居専用地域(第29号)
昭和95年3月22日	第一種中高層住居専用地域(第30号)

凡 例

市街化区域	第一種中高層住居専用地域
第一種中高層住居専用地域	第一種住居地域
第一種住居地域	第二種住居地域
第二種住居地域	準住居地域
準住居地域	近隣商業地域
近隣商業地域	商業地域
商業地域	工業地域
工業地域	工業専用地域
工業専用地域	自動車専用道路(国県道)
自動車専用道路(国県道)	都市計画道路
都市計画道路	都市計画公園
都市計画公園	公共下水道区域(平成11年6月4日現在)
公共下水道区域(平成11年6月4日現在)	その他主要都市施設
その他主要都市施設	土地区画整理事業都市計画決定区域
土地区画整理事業都市計画決定区域	地区計画区域

平成三十一年三月印刷  
 茨城県建設部阿見町役場  
 この地図は参考図としてご利用ください

荒川本郷地区 地区計画 (地区区分)



**凡例**

<span style="background-color: #FFDAB9; border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span>	沿道サービス地区 A
<span style="background-color: #FFDAB9; border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span>	沿道サービス地区 B
<span style="background-color: #FFB6C1; border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span>	センター地区
<span style="background-color: #90EE90; border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span>	沿道住宅地区
<span style="background-color: #ADD8E6; border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span>	一般住宅地区
<span style="border-bottom: 2px solid red; width: 20px; display: inline-block;"> </span>	地区計画区域
<span style="border-bottom: 2px solid black; width: 20px; display: inline-block;"> </span>	都市計画道路
<span style="border-bottom: 2px dashed black; width: 20px; display: inline-block;"> </span>	市街化区域界
<span style="border-bottom: 1px dashed black; width: 20px; display: inline-block;"> </span>	市町村界

S=1/2500