



阿見町告示第168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。

令和3年6月10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

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

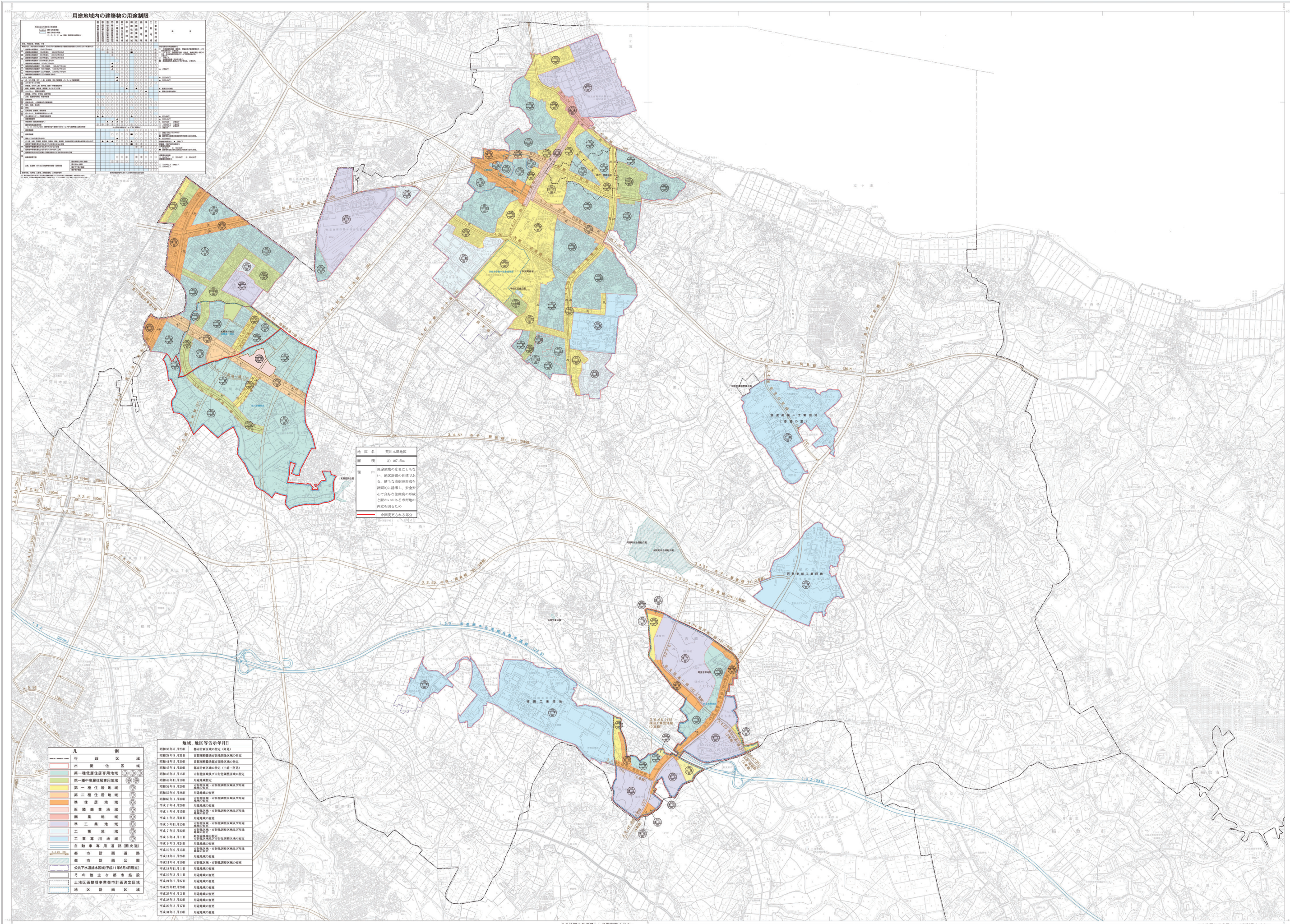
都市計画 荒川本郷地区地区計画を、次のように変更する。

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なまま、虫食的な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、商業等の便利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	種 別			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	6.0m	約1,400m	区画道路 17号	6.0m	約210m
			区画道路 2号	6.0m	約400m	区画道路 18号	6.0m	約620m
			区画道路 3号	6.0m	約500m	区画道路 19号	6.0m	約200m
			区画道路 4号	6.0m	約510m	区画道路 20号	6.0m	約430m
			区画道路 5号	6.0m	約250m	区画道路 21号	6.0m	約400m
			区画道路 6号	6.0m	約190m	区画道路 22号	6.0m	約560m
			区画道路 7号	6.0m	約120m	区画道路 23号	6.0m	約80m
			区画道路 8号	6.0m	約280m	区画道路 24号	6.0m	約180m
			区画道路 9号	6.0m	約380m	区画道路 25号	6.0m	約160m
			区画道路 10号	6.0m	約260m	区画道路 26号	6.0m	約420m
			区画道路 11号	6.0m	約120m	区画道路 27号	6.0m	約380m
			区画道路 12号	6.0m	約360m	区画道路 28号	6.0m	約220m
			区画道路 13号	6.0m	約350m	区画道路 29号	6.0m	約110m
			区画道路 14号	6.0m	約380m	区画道路 30号	6.0m	約210m
			区画道路 15号	6.0m	約440m	区画道路 31号	6.0m	約250m
			区画道路 16号	6.0m	約340m	—	—	—

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	5.4ha	約5.0ha	約164.1ha	
建築物等に 関係する 事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は、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) 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】用途地域の変更にともない、地区計画の目標である、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の形成と賑わいのある市街地の両立を図るための変更をあわせて行う。



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
第一種住居地域	住宅	○
	店舗	○
	事務所	○
	倉庫	○
第二種住居地域	住宅	○
	店舗	○
	事務所	○
	倉庫	○
商業地域	店舗	○
	事務所	○
	倉庫	○
	工業	○
工業地域	工場	○
	倉庫	○
	事務所	○
	店舗	○
工業専用地域	工場	○
	倉庫	○
	事務所	○
	店舗	○

地区名 宮川本郷地区
面積 約 187.5ha
理由 用途地域の更新による住居・商業・工業の混在による安全安心な生活環境の形成と良好な住環境の形成を図るため
合図変更される部分

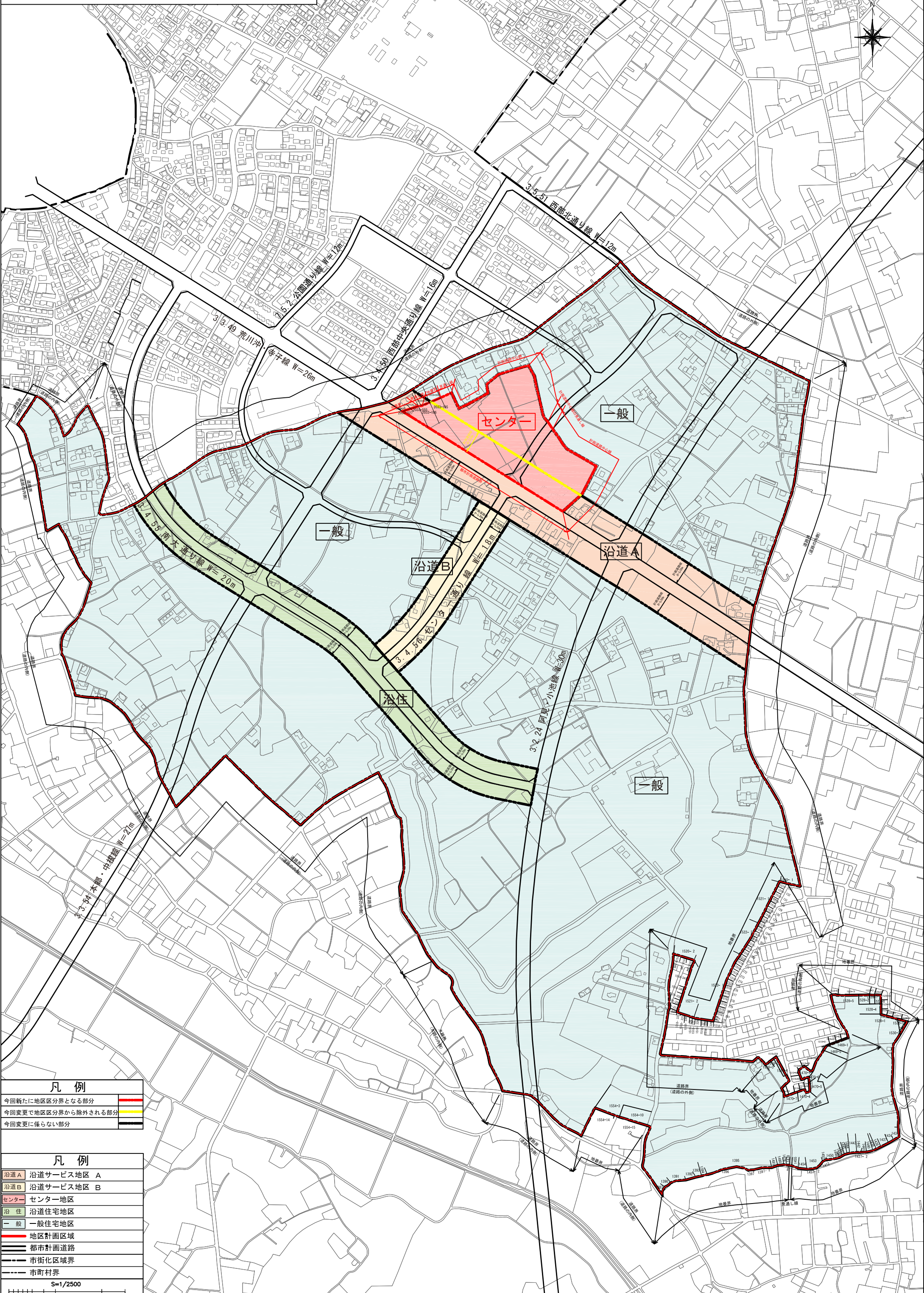
凡 例

市 街 化 区 域
第一種住居地域
第二種住居地域
商業地域
工業地域
工業専用地域
自動車専用道路(圏央道)
都市計画道路
都市計画公園
公共下水道排水区域(平成11年6月4日現在)
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
地区計画区域

地域、地区等告示年月日

昭和33年4月22日	都市計画区域(第1号)
昭和33年5月23日	第一種住居地域(第1号)
昭和41年3月20日	第二種住居地域(第1号)
昭和43年4月23日	商業地域(第1号)
昭和45年11月10日	工業地域(第1号)
昭和45年6月28日	工業専用地域(第1号)
昭和52年6月28日	用途地域の変更
昭和58年1月26日	用途地域の変更
平成2年4月26日	用途地域の変更
平成4年3月23日	用途地域の変更
平成6年3月23日	用途地域の変更
平成7年3月23日	用途地域の変更
平成8年4月1日	用途地域の変更
平成9年3月23日	用途地域の変更
平成10年3月23日	用途地域の変更
平成11年3月23日	用途地域の変更
平成11年6月28日	用途地域の変更
平成18年11月1日	用途地域の変更
平成19年3月1日	用途地域の変更
平成21年7月27日	用途地域の変更
平成22年3月23日	用途地域の変更
平成23年6月23日	用途地域の変更
平成23年3月23日	用途地域の変更
平成24年3月23日	用途地域の変更

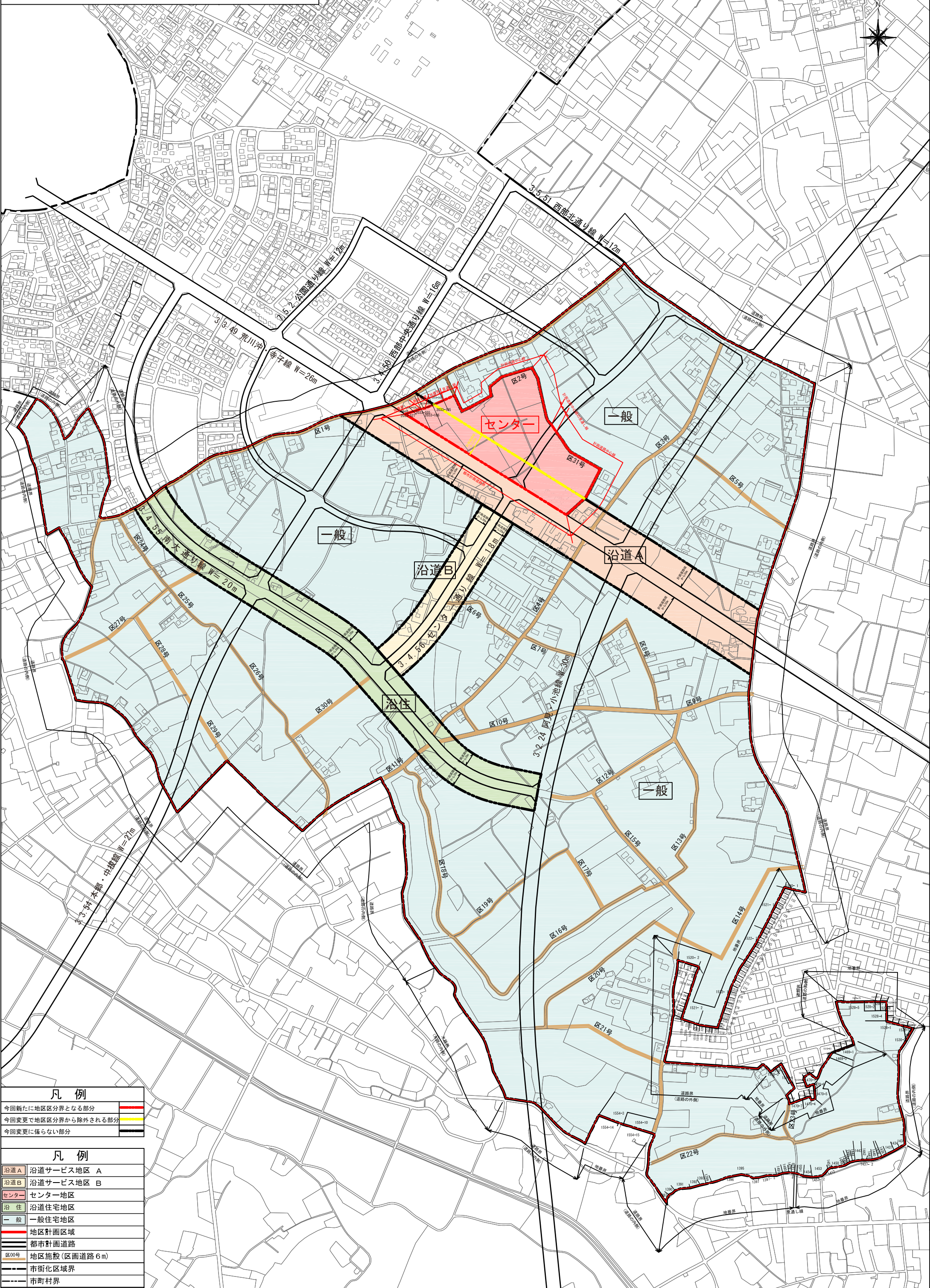
荒川本郷地区 地区計画 (地区区分)



凡例	
今回新たに地区区分界となる部分	
今回変更で地区区分界から除外される部分	
今回変更に係らない部分	

凡例	
沿道A	沿道サービス地区 A
沿道B	沿道サービス地区 B
センター	センター地区
沿住	沿道住宅地区
一般	一般住宅地区
	地区計画区域
	都市計画道路
	市街化区域界
	市町村界
S=1/2500	
0 50 100 200 250m	

荒川本郷地区 地区計画 (地区施設)



凡例

今回新たに地区区分界となる部分	
今回変更で地区区分界から除外される部分	
今回変更に係らない部分	

凡例

沿道A	沿道サービス地区 A
沿道B	沿道サービス地区 B
センター	センター地区
沿住	沿道住宅地区
一般	一般住宅地区
	地区計画区域
	都市計画道路
	地区施設(区画道路6m)
	市街化区域界
	市町村界

S=1/2500

0 50 100 200 250m