阿見町告示第231号

都市計画法（昭和43年法律第100号）第19条第1項の規定に基づき、土浦・阿見都市計画地区計画を決定したので、同法第20条1項の規定により、次のとおり告示し、同条第2項の規定により当該地区計画の図書を公衆の縦覧に供する。

令和8年9月28日

阿見町長　千葉　繁

記

1　都市計画の種類

地区計画

2　都市計画を決定する土地の区域

阿見町大字荒川本郷字釜田の一部
阿見町大字実穀字延戸、字下ノ内、字兵崎、字房地及び字向野の各一部
阿見町大字小池字向田の一部

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　地区計画の決定（阿見町）

都市計画　阿見実穀地区地区計画　を次のように決定する。

<table>
<tr><td colspan="2">名　　称</td><td>阿見実穀地区　地区計画</td></tr>
<tr><td colspan="2">位　　置</td><td>阿見町大字荒川本郷字釜田の一部
阿見町大字実穀字延戸、字下ノ内、字兵崎、字房地及び字向野の各一部
阿見町大字小池字向田の一部</td></tr>
<tr><td colspan="2">面　　積</td><td>約６７．９ｈａ</td></tr>
<tr><td colspan="2">地区計画の目標</td><td>本地区は、阿見町南西部に位置し、ＪＲ常磐線ひたち野うしく駅や首都圏中央連絡自動車道牛久阿見インターチェンジへのアクセスの良さから、町の都市計画マスタープランにおいて、「生産・流通ゾーン」に位置付けられている。
首都圏中央連絡自動車道の４車線化の整備進展などに伴い、町における企業立地の機運が高まる中、インターチェンジ及び鉄道駅に近接し、かつそれらにアクセスする都市計画道路３・２・４４阿見・小池線及び３・２・５２中根・飯倉線が交差する本地区は、その高い立地優位性を活かし、新たな産業用地開発のニーズが高まっている状況である。
このため、適切な土地利用の規制・誘導により周辺の自然環境、居住環境との調和を図りながら、新たな産業拠点としてふさわしい合理的な土地利用を図ることを地区計画の目標とする。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">区域の整備・開発及び保全の方針</td><td>土地利用の方針</td><td>上位計画において「生産・流通ゾーン」に位置付けられていることを鑑み、生産・流通産業を主体とした適切な土地利用を誘導するため、次のように地区を区分して土地利用の方針を設定する。
（１）誘致地区Ａ
都市計画道路３・２・４４阿見・小池線及び３・２・５２中根・飯倉線が交差する結節点の特性を活かし、産業ゾーンの形成を図る。
（２）誘致地区Ｂ
本地区内の居住者及び進出工場の従業員などを主とする居住地を確保するため、周辺環境と調和した住宅ゾーンの形成を図る。</td></tr>
<tr><td>建築物等の整備の方針</td><td>地区計画の目標及び土地利用の方針に整合した地区づくりを進めるため、「建築物等の用途の制限」「建築物の容積率の最高限度」「建築物の建蔽率の最高限度」「建築物の敷地面積の最低限度」「壁面の位置の制限」「建築物等の高さの最高限度」などの必要な基準を定める。</td></tr>
</table>

地区整備計画	地区の区分	名　称	誘致地区Ａ	誘致地区Ｂ
		面　積	約６６．８ha	約１．１ha
	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又は設置してはならない。 （１）建築基準法（昭和２５年法律第２０１号）別表第二（を）項に掲げる建築物 （２）住宅（兼用住宅を含む。） （３）共同住宅、寄宿舎又は下宿 （４）物品販売業を営む店舗又は飲食店 （５）ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの （６）カラオケボックスその他これに類するもの （７）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 （８）図書館、博物館その他これらに類するもの （９）神社、寺院、教会その他これらに類するもの (10) 集会場その他これに類するもの (11) 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの (12) 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの (13) 自動車教習所 (14) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和４５年法律第１３７号）に規定する一般廃棄物及び産業廃棄物の処理業に供するもの（運搬業及び積替保管施設を含む。） (15) 都市計画法施行令（昭和４４年政令第１５８号）第２０条第１号及び２号で定める農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物	次に掲げる建築物等は建築又は設置してはならない。 （１）建築基準法（昭和２５年法律第２０１号）別表第二（ほ）項及び（を）項に掲げる建築物 （２）事務所、店舗その他これらに類するもの（ただし、建築基準法施行令（昭和２５年政令第３３８号）第１３０条の３に定める兼用住宅の場合を除く） （３）ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの （４）図書館、博物館その他これらに類するもの （５）神社、寺院、教会その他これらに類するもの （６）集会場その他これに類するもの （７）公衆浴場 （８）診療所 （９）保育所その他これに類するもの (10) 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの (11) 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの (12) 自動車教習所 (13) 自動車修理工場、自動車解体工場、自動車破砕工場（せつ断を含む。）その他これらに類するもの (14) 建築基準法施行令（昭和２５年政令第３３８号）第１３０条の９に定める危険物の貯蔵又は処理に供する建築物 (15) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和４５年法律第１３７号）に規定する一般廃棄物及び産業廃棄物の処理業に供するもの（運搬業及び積替保管施設を含む。）
		建築物の容積率の最高限度	２００％	２００％
		建築物の建蔽率の最高限度	６０％	６０％
		建築物の敷地面積の最低限度	５，０００㎡	２００㎡

地区整備計画	建築物等に関する事項	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。（ただし、地盤面下を除く。） （い）道路境界線までの距離は2.0m （ろ）隣地境界線までの距離は2.0m （2）前項の規定にかかわらず、これに満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号のいずれかに該当する場合は適用除外とする。 （い）外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3.0m以下であること （ろ）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㎡以内であること	（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。（ただし、地盤面下を除く。） （い）道路境界線までの距離は1.0m （ろ）道路のすみ切り部分の境界線までの距離は0.5m （は）公園、緑地との境界線までの距離は0.5m （2）前項の規定にかかわらず、これに満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号のいずれかに該当する場合は適用除外とする。 （い）外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3.0m以下であること （ろ）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㎡以内であること
		建築物等の高さの最高限度	―	建築物の高さは１０m以下とする。
適用の除外			（1）本地区計画に係る都市計画決定の際、現に存する又は工事中の建築物等（ただし、適法に建築されたもの）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は適用を除外する。 （2）「建築物の敷地面積の最低限度」の規定に関しては、本地区計画に係る都市計画決定の際、現に建築物の敷地として使用されている土地で当該規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合は適用を除外する。 また、公共事業の施行による建築物の敷地面積の減少により、当該事業の施行の際現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該制限に適合しないこととなる土地のうち、次に掲げる土地以外のものについて、その全部を一の敷地として使用する場合は適用を除外する。 （い）公共事業の施行により面積が減少した際、当該面積の減少がなくとも建築物の敷地面積の最低限度に関する制限に違反していた建築物の敷地及び所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該制限に違反することとなった土地 （ろ）建築物の敷地面積の最低限度に関する制限に適合するに至った建築物の敷地及び所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該制限に適合することとなるに至った土地 （3）町長が周辺の環境を害する恐れがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めた場合は、次のいずれかまたは全ての制限の適用を除外する。 （い）建築物等の用途の制限 （ろ）建築物の容積率の最高限度 （は）建築物の建蔽率の最高限度 （に）建築物の敷地面積の最低限度 （ほ）壁面の位置の制限 （へ）建築物等の高さの最高限度	

「区域等は計画図表示のとおり」

理　由

周辺の自然環境、住環境との調和を考慮しながら、新たな産業用地を確保する上で、無秩序な土地利用を防止するとともに、適切な土地利用の規制・誘導を行うために地区計画を決定する。

土浦・阿見都市計画
阿見実穀地区地区計画

阿 見 町 都 市 計 画 図

総括図
S=1：15，000

番　号	1
地区計画	阿見実穀地区
面　積	約67.9ha
理　由	周辺の自然環境、住環境との調和を考慮しながら、新たな産業用地を確保する上で、無秩序な土地利用を防止するとともに、適切な土地利用の規制・誘導を行うため、地区計画を決定する。

用途地域内の建築物の用途制限

地域，地区等告示年月日	
昭和33年6月25日	都市計画区域の指定（阿見）
昭和38年8月31日	首都圏整備法市街地開発区域の指定
昭和41年5月30日	首都圏整備法都市開発区域の指定
昭和45年4月20日	都市計画区域の指定（土浦・阿見）
昭和46年3月15日	市街化区域及び市街化調整区域の指定
昭和48年11月10日	用途地域指定
昭和52年8月20日	市街化区域・市街化調整区域及び用途地域の変更
昭和57年6月28日	用途地域の変更
昭和60年1月30日	市街化区域・市街化調整区域及び用途地域の変更
平成2年4月26日	用途地域の変更
平成4年6月15日	市街化区域・市街化調整区域及び用途地域の変更
平成4年8月31日	用途地域の変更
平成5年11月15日	市街化区域・市街化調整区域及び用途地域の変更
平成7年5月22日	市街化区域・市街化調整区域及び用途地域の変更
平成8年4月1日	面白用途地域の指定 市街化区域及び市街化調整区域の変更
平成9年3月24日	用途地域の変更
平成10年6月15日	市街化区域・市街化調整区域及び用途地域の変更
平成11年5月26日	用途地域の変更
平成11年6月10日	市街化区域・市街化調整区域の変更
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12月20日	用途地域の変更
平成26年6月3日	用途地域の変更
平成28年3月22日	用途地域の変更
平成29年3月17日	用途地域の変更
平成31年3月13日	用途地域の変更
令和3年6月10日	用途地域の変更
令和4年2月28日	用途地域の変更

凡例
地区計画区域

凡例
行政区域
市街化区域
第一種低層住居専用地域
第一種中高層住居専用地域
第一種住居地域
第二種住居地域
準住居地域
近隣商業地域
商業地域
準工業地域
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）
その他主な都市施設
土地区画整理事業都市計画決定区域
地区計画区域

この地図は参考図として御利用ください

令和五年六月印刷
茨城県稲敷郡阿見町役場

土浦・阿見都市計画 地区計画の決定（阿見町決定）

阿見実穀地区地区計画　計画図　S=1:2,500

