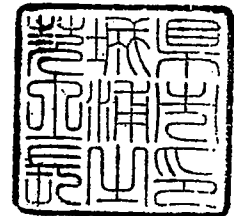


土浦市告示第 134 号

都市計画法（昭和43年法律第100号）第19条第1項、及び同法第21条第2項の規定において準用する同法第19条第1項の規定に基づき、土浦・阿見都市計画の決定及び変更をしたので、同法第20条第1項の規定に基づき告示し、同条第2項の規定に基づき、当該都市計画の図書を次の場所において縦覧に供する。

平成30年4月1日

土浦市長 中川 清



1 都市計画の種類

地区計画（仲の杜地区、田村・沖宿地区）

2 都市計画を変更する土地の区域

（ア）仲の杜地区地区計画

土浦市中の一部

（イ）田村・沖宿地区地区計画

土浦市おおつ野一丁目、おおつ野二丁目、おおつ野三丁目及びおおつ野四丁目の各全部

おおつ野五丁目、おおつ野七丁目、おおつ野八丁目の各一部

3 縦覧場所

土浦市都市産業部都市計画課

土浦・阿見都市計画地区計画の変更（土浦市決定）

都市計画田村・沖宿地区地区計画を次のように変更する。

<p>名 称</p>	<p>田村・沖宿地区地区計画</p>
<p>位 置</p>	<p>土浦市おおつ野一丁目、おおつ野二丁目、おおつ野三丁目、おおつ野四丁目、おおつ野五丁目、おおつ野六丁目、おおつ野七丁目及びおおつ野八丁目の各全部 (田村・沖宿土地区画整理事業の施行区域)</p>
<p>面 積</p>	<p>約99.5ha</p>
<p>区域の整備・開発及び保全に関する方針</p>	<p>地区計画の目標</p> <p>本地区は、土浦市の北東部、JR常磐線土浦駅より約4.5kmに位置し、土浦市中心市街地との連携をとりながら、土浦市北東部の核としてふさわしい開発を行う地区である。</p> <p>このため、土地区画整理事業により、住宅地と業務機能等を併せ持った新市街地づくりを行うものである。</p> <p>本地区の地区計画は、住宅と業務機能等を配置した、快適・利便性を持つ、魅力ある新市街地の形成及び維持保全を図り、併せて周辺地域を含めた生活・文化の向上に資する地域拠点形成するとともに、緑を積極的に採り入れたゆとりあるまちづくりを目標とする。</p> <p>土地利用の方針</p> <p>地区内及び地区周辺を含めた地域の生活拠点にふさわしい住宅並びに商業、公益、利便施設や環境に優しい研究・研修施設を配置し、緑豊かな潤いのあるまちなみの確保を積極的に推進するとともに、地域の核としての土地利用を目指す。</p> <p>地区施設の整備方針</p> <p>地区施設は、土地区画整理事業により整理されているので、これらの機能が損なわれないように維持保全を図る。</p> <p>建築物等の整備方針</p> <p>新市街地としての良好な環境を保全するために、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、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は意匠の制限を定めるものとする。</p> <p>また、新市街地における景観上の配慮から、垣又は柵の構造の制限を定めるものとする。</p>

地区の 区分	地区の 名称	低層住宅地区	沿道住宅 店舗地区	生活拠点地区	地域交流地区	業務A地区	業務B地区	
	区分の 面積	約35.2ha	約14.5ha	約2.0ha	約4.7ha	約14.6ha	約28.5ha	
地 区 等 に 関 す る 事 項	建築物等 の 用途の制限	次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 (1)戸建専用住宅 (2)兼用住宅のうち次に掲げるもの ア 日用品の販売を主たる目的とする店舗 イ 理髪店、美容院 ウ 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 エ 出力の合計が0.2kW以下の原動機を使用する美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房 (3)共同住宅 (4)診療所 (5)巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物 (6)前各号の建築物に付属する物置又は車庫	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。					
		(1)神社、寺院、教会その他これらに類するもの (2)公衆浴場 (3)工場(別表に掲げるものを除く。) (4)ホテル又は旅館 (5)自動車教習所 (6)畜舎 (7)カラオケボックスその他これに類するもの (8)マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場その他これらに類するもの	(1)戸建専用住宅 (2)寄宿舍又は下宿 (3)神社、寺院、教会その他これらに類するもの (4)公衆浴場 (5)工場(別表に掲げるものを除く。) (6)ホテル又は旅館 (7)自動車教習所 (8)畜舎 (9)マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場その他これらに類するもの (10)倉庫業を営む倉庫 (11)危険物の貯蔵又は処理に供するもの	(1)戸建専用住宅 (2)神社、寺院、教会その他これらに類するもの (3)風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第6項第4号に規定する営業の用に供するホテル又は旅館 (4)自動車教習所 (5)畜舎 (6)倉庫業を営む倉庫 (7)ナイトクラブその他これに類するもの (8)ダンスホール (9)風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第1項第1号から第3号まで及び第5号に掲げる営業の用に供する建築物 (10)建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第2(と)の項第3号及び第4号並びに同表(ぬ)の項第3号及び第4号に掲げるもの	(1)ホテル又は旅館 (2)自動車教習所 (3)畜舎 (4)ナイトクラブその他これに類するもの (5)ダンスホール (6)風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第1項各号に掲げる営業の用に供する建築物 (7)建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第2(と)の項第3号及び第4号に掲げるもの	(1)戸建専用住宅 (2)神社、寺院、教会その他これらに類するもの (3)ホテル又は旅館 (4)自動車教習所 (5)畜舎 (6)カラオケボックスその他これに類するもの (7)ナイトクラブその他これに類するもの (8)風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第1項各号に掲げる営業の用に供する建築物 (9)建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第2(と)の項第3号及び第4号並びに同表(ぬ)の項第3号及び第4号に掲げるもの		

地 区 等 に 関 連 す る 計 画 項 目	建築物の敷地面積の最低限度	165㎡																														
	壁面の位置の制限	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、1m以上でなければならない。ただし、建築物に付属する物置又は車庫で、延べ面積の合計が50㎡未満のものは、この限りでない。		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、表①のとおりとする。 表① <table border="1"> <tr> <td>都市計画道路田村・沖宿線の境界線まで</td> <td colspan="3">10.0m以上</td> </tr> <tr> <td>土地区画整理事業竣工時の区画道路（特殊道路を除く。）の境界線まで</td> <td colspan="3">3.0m以上</td> </tr> <tr> <td>特殊道路及び隣地境界線まで</td> <td colspan="3">1.0m以上</td> </tr> </table> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当するものについては、表②のとおりとする。</p> <p>(1) 建築物に付属する物置又は車庫で、延べ面積の合計が50㎡未満のもの</p> <p>(2) 研究所等の管理施設又はこれらに類するもの</p> <p>(3) 壁面の位置の制限範囲を除いた敷地の部分の面積が、建築可能な面積の最高限度（敷地面積に建ぺい率を乗じて得た数値）を満たさないもの</p> 表② <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>(1)</th> <th>(2)</th> <th>(3)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>都市計画道路田村・沖宿線の境界線まで</td> <td colspan="3">5.0m以上</td> </tr> <tr> <td>土地区画整理事業竣工時の区画道路（特殊道路を除く。）の境界線まで</td> <td colspan="3">1.0m以上</td> </tr> <tr> <td>特殊道路及び隣地境界線まで</td> <td>—</td> <td colspan="2">1.0m以上</td> </tr> </tbody> </table>	都市計画道路田村・沖宿線の境界線まで	10.0m以上			土地区画整理事業竣工時の区画道路（特殊道路を除く。）の境界線まで	3.0m以上			特殊道路及び隣地境界線まで	1.0m以上				(1)	(2)	(3)	都市計画道路田村・沖宿線の境界線まで	5.0m以上			土地区画整理事業竣工時の区画道路（特殊道路を除く。）の境界線まで	1.0m以上			特殊道路及び隣地境界線まで	—	1.0m以上	
	都市計画道路田村・沖宿線の境界線まで	10.0m以上																														
	土地区画整理事業竣工時の区画道路（特殊道路を除く。）の境界線まで	3.0m以上																														
	特殊道路及び隣地境界線まで	1.0m以上																														
		(1)	(2)	(3)																												
	都市計画道路田村・沖宿線の境界線まで	5.0m以上																														
	土地区画整理事業竣工時の区画道路（特殊道路を除く。）の境界線まで	1.0m以上																														
特殊道路及び隣地境界線まで	—	1.0m以上																														
建築物等の高さの最高限度	—	24m	—																													
建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の屋根、外壁若しくはこれに代わる柱の色彩は、刺激的な色を避け落ち着いた色調とする。																															
垣又は柵の構造の制限	垣又は柵の構造は、次のいずれかに該当するものでなければならない。ただし、門柱・門扉は、この限りではない。 (1) 道路側に突出しないよう管理できる生垣 (2) 地盤面からの高さが1.5m以下の鉄柵等の透視可能なもので、かつ、基礎部分が0.6m以下のもの																															
適用の除外	建築物に関する事項のうち、「敷地面積の最低限度」並びに「壁面の位置の制限」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。																															

「区域及び地区の細区分は、計画図表示のとおり」

(理由) 建築基準法の改正に伴い、本地区計画の地区整備計画に定める建築物等の用途の制限において、条項との整合を図るため所要の変更を行う。

別 表

作業場の床面積の合計が50㎡以内であり、かつ、出力の合計が0.75kW以下の原動機を使用するパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営む工場（原動機を使用する魚肉の練製品の製造業又は糖衣機を使用する菓子の製造業を営むものを除く。）

田村・沖宿地区地区計画（地域交流地区）変更部分の新旧対照表

<変更前>

<変更後>

地区 整備 計画	建築物等 に関する 事項	地区の 名称	地域交流地区
		建築物等 の用途の 制限	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 戸建専用住宅</p> <p>(2) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(3) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第6項第4号に規定する営業の用に供するホテル又は旅館</p> <p>(4) 自動車教習所</p> <p>(5) 畜舎</p> <p>(6) 倉庫業を営む倉庫</p> <p>(7) ナイトクラブその他これに類するもの</p> <p>(8) ダンスホール</p> <p>(9) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項第1号から第3号まで及び第5号に掲げる営業の用に供する建築物</p> <p>(10) 建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（と）の項第3号及び第4号並びに同表（り）の項第3号及び第4号に掲げるもの</p>



地区 整備 計画	建築物等 に関する 事項	地区の 名称	地域交流地区
		建築物等 の用途の 制限	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 戸建専用住宅</p> <p>(2) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(3) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第6項第4号に規定する営業の用に供するホテル又は旅館</p> <p>(4) 自動車教習所</p> <p>(5) 畜舎</p> <p>(6) 倉庫業を営む倉庫</p> <p>(7) ナイトクラブその他これに類するもの</p> <p>(8) ダンスホール</p> <p>(9) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項第1号から第3号まで及び第5号に掲げる営業の用に供する建築物</p> <p>(10) 建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（と）の項第3号及び第4号並びに同表（ぬ）の項第3号及び第4号に掲げるもの</p>

田村・沖宿地区地区計画（業務A地区）変更部分の新旧対照表

<変更前>

地区 整備 計画	建築物等 に関する 事項	地区の 名称	業務A地区
		建築物等 の用途の 制限	次の各号に掲げる建築物 は、建築してはならない。 (1) ホテル又は旅館 (2) 自動車教習所 (3) 畜舎 (4) ナイトクラブその他こ れに類するもの (5) ダンスホール (6) 風俗営業等の規制及び 業務の適正化等に関す る法律（昭和23年法律 第122号）第2条第1 項各号に掲げる営業の 用に供する建築物 (7) 建築基準法（昭和25 年法律第201号）別表 第2（と）の項第3号及 び第4号並びに同表 （り）の項第3号及び第 4号に掲げるもの



<変更後>

地区 整備 計画	建築物等 に関する 事項	地区の 名称	業務A地区
		建築物等 の用途の 制限	次の各号に掲げる建築物 は、建築してはならない。 (1) ホテル又は旅館 (2) 自動車教習所 (3) 畜舎 (4) ナイトクラブその他こ れに類するもの (5) ダンスホール (6) 風俗営業等の規制及び 業務の適正化等に関す る法律（昭和23年法律 第122号）第2条第1 項各号に掲げる営業の 用に供する建築物 (7) 建築基準法（昭和25 年法律第201号）別表 第2（と）の項第3号及 び第4号並びに同表 （ぬ）の項第3号及び第 4号に掲げるもの

田村・沖宿地区地区計画（業務B地区）変更部分の新旧対照表

<変更前>

地区 整備 計画	建築物 等 に 関 する 事 項	地区の 名称	業務B地区
		建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 戸建専用住宅 (2) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (3) ホテル又は旅館 (4) 自動車教習所 (5) 畜舎 (6) カラオケボックスその他これに類するもの (7) ナイトクラブその他これに類するもの (8) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項各号に掲げる営業の用に供する建築物 (9) 建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（と）の項第3号及び第4号並びに同表（り）の項第3号及び第4号に掲げるもの

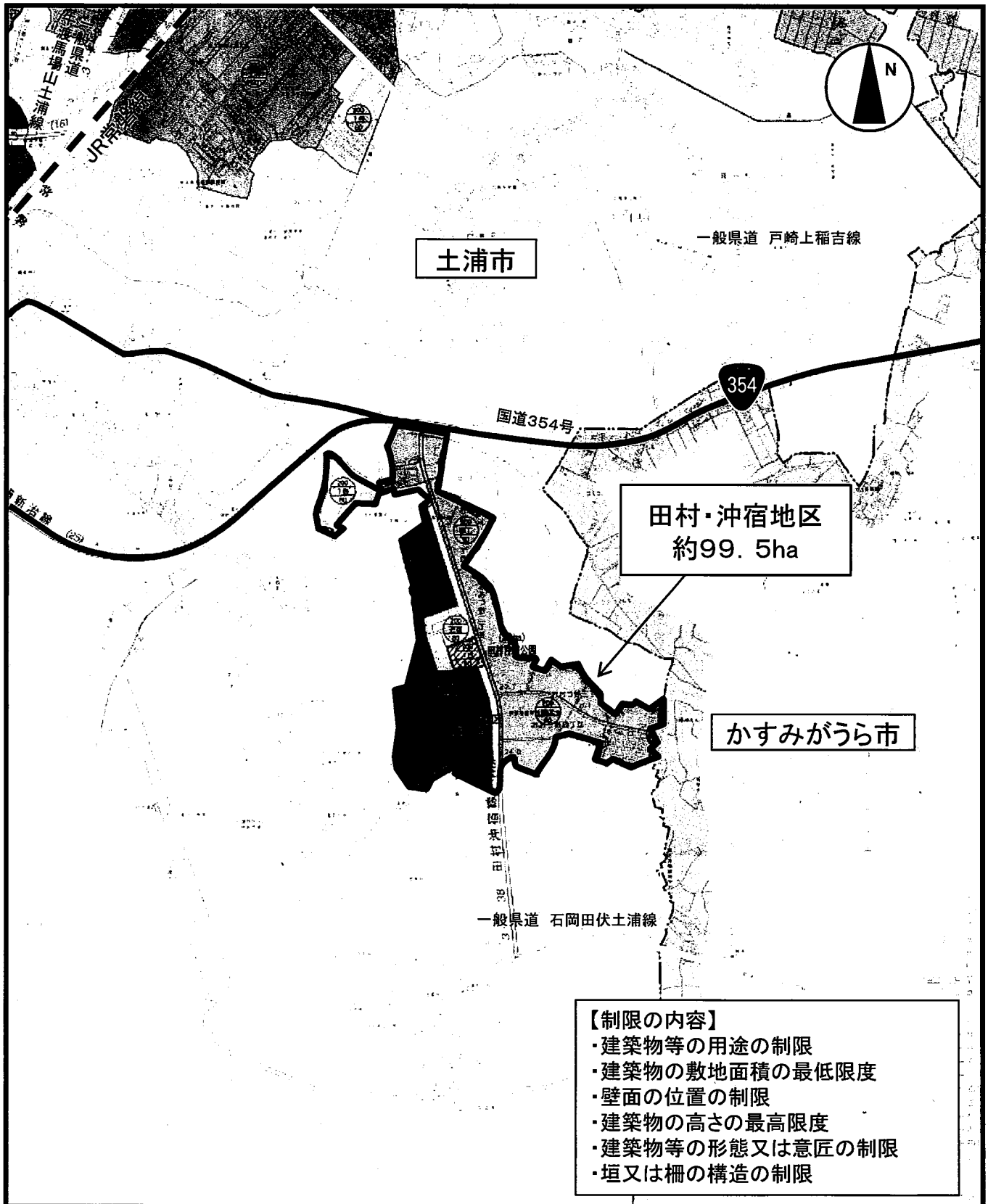


<変更後>

地区 整備 計画	建築物 等 に 関 する 事 項	地区の 名称	業務B地区
		建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 戸建専用住宅 (2) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (3) ホテル又は旅館 (4) 自動車教習所 (5) 畜舎 (6) カラオケボックスその他これに類するもの (7) ナイトクラブその他これに類するもの (8) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項各号に掲げる営業の用に供する建築物 (9) 建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（と）の項第3号及び第4号並びに同表（ぬ）の項第3号及び第4号に掲げるもの

位置図

土浦・阿見都市計画 地区計画の変更(土浦市決定)
(田村・沖宿地区)



【変更理由】

都市緑地法等の一部を改正する法律の施行に伴い、用途地域の種類に田園住居地域が新設されることによって建築基準法別表第2において条項が変更されることとなったため、地区整備計画に定める建築物等の用途の制限において、条項との整合を図るため地区計画の変更を行う。