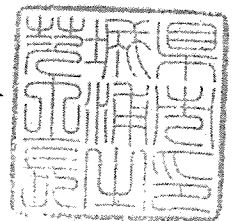


土浦市告示第 295 号

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・阿見都市計画の決定をしたので、同法第20条第1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。

令和7年7月1日

土浦市長 安藤 真理子



1 都市計画の種類

地区計画（高津第二地区、大畑第一地区、大畑第二地区）

2 都市計画を変更する土地の区域

（ア） 高津第二地区地区計画

土浦市上高津及び下高津四丁目の各一部

（イ） 大畑第一地区地区計画

土浦市大畑、小山崎及び中都町四丁目の各一部

（ウ） 大畑第二地区地区計画

土浦市大畑、藤沢及び下坂田の各一部

3 縦覧場所

土浦市都市政策部都市計画課

土浦・阿見都市計画地区計画の決定（土浦市決定）

都市計画高津第二地区地区計画を次のように決定する。

名 称		高津第二地区地区計画
位 置		土浦市上高津及び下高津四丁目の各一部
面 積		約 10.7ha
区域の整備開発及び保全の方針	地区計画の目標	高津第二地区（以下、「本地区」という。）は、国道6号、県道土浦坂東線及び都市計画道路穴塚大岩田線に隣接するとともに、イオンモール土浦の南側に位置する利便性の高い地区である。 土浦市都市計画マスタープランでは、高津地区を「にぎわい拠点」として位置づけ、また、土地利用について、「商業の核として拠点性を高めるとともに、周辺の低未利用地を活用した商業・業務地としての土地利用の促進を図る。」としている。 これらのことから、生活利便施設の集積や幹線道路沿道における既存施設の維持活性のため、適正な土地利用の誘導を図ることを本地区計画の目標にする。
	土地利用の方針	本地区における交通利便性を生かし、幹線道路である都市計画道路穴塚大岩田線沿いを中心として、生活利便施設の集積や幹線道路沿道における既存施設の維持活性を図る。
	地区施設の整備方針	県道土浦坂東線を補助幹線道路として位置づけるとともに、区画道路を適正に位置づけ、既存の市街地が調和した安全かつ機能的な道路を計画的に配置する。
	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整合した幹線道路沿道における既存施設の維持活性や機能集積を誘導するため、建築物等に関する制限を次のように定める。 また、本地区は浸水想定区域に含まれることから、水防法第14条の規定に基づく浸水想定区域のうち、浸水した場合に想定される水深が3m以上となる区域において、居住の用に供する建築物は、安全上及び避難上の対策を講じるものとする。 (1) 建築物の用途の制限 (2) 建築物の敷地面積の最低限度 (3) 壁面の位置の制限 (4) 建築物の高さの最高限度 (5) かき又は柵の構造の制限

地区整備計画	地区施設の配置及び規模		名 称	幅 員	延 長	備 考
			補助幹線道路1号	6.5～12.3m	約 467m	県道土浦坂東線
			区画道路1号	5.6～5.7m	約 204m	市道下高津四丁目2号線
			区画道路2号	6.0m（拡幅）	約 186m	市道下高津四丁目4号線
			区画道路3号	6.0m（拡幅）	約 151m	市道下高津四丁目5号線
			区画道路4号	5.5～5.6m	約 108m	市道下高津四丁目6号線
	建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 建築基準法別表第2(へ)項に掲げる建築物 (2) ホテル又は旅館 (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) カラオケボックスその他これに類するもの (5) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (6) 自動車教習所 (7) 畜舎			
		建築物の敷地面積の最低限度	都市計画道路穴塚大岩田線沿いは 500 m ² 、それ以外は 200 m ² とする。			
		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までの距離は、次の各号に掲げるものとする。ただし、建築物に付属する物置又は車庫で、延べ面積が 30 m²未満のものは、この限りでない。(都市計画道路穴塚大岩田線、補助幹線道路及び区画道路境界線までの距離については、ただし書きを適用しない。) (1) 都市計画道路穴塚大岩田線沿いは道路境界線から 5m以上 ただし、500 m²未満の敷地は道路境界線から 1m以上 (2) 区画道路沿いは区画道路境界線から 1m以上 (3) その他の道路沿いは道路境界線から 1m以上 (4) 隣地境界線から 1m以上			
		建築物の高さの最高限度	10mとする。 ただし、第一種低層住居専用地域等の日影規制(建築基準法別表第4第1項(に)欄(1)の号)を満たす場合に限り、高さの最高限度を 20mとする。			
		かき又は柵の構造の制限	道路に面する側のかき又は柵の構造は、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			

地区整備計画	適用の除外	次の各号に掲げるものは、建築物等に関する事項の適用を除外する。 (1) 本地区計画の都市計画決定の告示の際、現に存する建築物が、本地区整備計画に適合しない場合 (2) 本地区計画の都市計画決定の告示の際、現に存する建築物で、次の各号のいずれかに該当するもの ア 「建築物の用途の制限」に適合しない建築物で、当該建築物の敷地内において、改築を行う場合又は本地区計画の都市計画決定の告示の際における床面積の合計の1.2倍を超えない範囲内で増築を行う場合 イ 「壁面の位置の制限」に適合しない建築物で、当該建築物の敷地内において、壁面の位置の制限を受けない範囲内で増築を行う場合 (3) 市長が公益上必要な建築物で用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可した建築物及びその敷地 (4) 「建築物の敷地面積の最低限度」について、本地区計画の都市計画決定の告示の際、現に建築物の敷地として使用されている土地で本地区整備計画に適合しないもの又は現に存する所有権その他権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば本地区整備計画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 (5) 本地区計画の都市計画決定の告示の際、現に存するかき又は柵が、本地区整備計画に適合しない場合
--------	-------	---

「区域は計画図表示のとおり」

■ 理 由

本地区計画は、生活利便施設の集積や幹線道路沿道における既存施設の維持活性を図り、適正な土地利用の誘導を図るため、定めるものである。

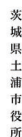
地区計画による建築物の用途制限の概要（当該地区計画を追加）

用途地域内における住居の環境の保護や、商業・工業などの業務の利便の増進を図るために、建築することができる建築物の用途については、次のとおりの制限が行われます。

用途地内での建築物の用途制限		第一種低層住居専用地域	第二種中層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	高津第二地域	第二種住居地域	田園住居地域	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	（市街地調整区域を除く）用途地域の指定のない地域	備考		
建てられる用途 建てられない用途															① ② ③ ④ ▲ 面積 階数等の制限あり	
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	非住宅部分の用途制限あり	
店舗等	店舗等の床面積が 150㎡以下のもの		①	②	③	○	○	○	①	○	○	○	④	○	① 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下 ② ①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ。2階以下 ③ 2階以下 ④ 物品販売店舗、飲食店を除く ⑤ 農産物直売所、農家レストラン等のみ。2階以下	
	店舗等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの			②	③	○	○	○	⑤	○	○	○	④	○		
	店舗等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				③	○	○	○	○	○	○	○	④	○		
	店舗等の床面積が 1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	○	④	○		
	店舗等の床面積が 3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの						○	○	○	○	○	○	④	○		
事務所等	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの								○	○	○	○			▲ 2階以下	
	事務所等の床面積が 150㎡以下のもの			▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	事務所等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの			▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	事務所等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	事務所等の床面積が 1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	○	○	○		
事務所等の床面積が 3,000㎡を超えるもの							○	○	○	○	○	○	○			
ホテル、旅館					▲	×	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下		
遊戯施設・風俗施設	ボウリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バレーボール練習場等				▲	×	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下		
	お祭りハウス等					×	▲	▲		○	○	▲	▲	▲10,000㎡以下		
	麻雀屋、ばちこ屋、射的場、馬券・車券発売所等					×	▲	▲	○	○	○	▲	▲	▲10,000㎡以下		
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等							①	○	○	○		②	① 客席200㎡未満 ② 10,000㎡以下		
	キャバレー、料理店、個室付浴場等									○	▲		○	▲ 個室付浴場等を除く		
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	大学、高等専門学校、専修学校等			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	○		
	病院			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	▲ 600㎡以下		
	自動車教習所				▲	×	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下		
単独車庫（付属車庫を除く）				▲	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	▲ 300㎡以下 2階以下			
建築物附属自動車庫 ①②③については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限		①	①	②	③	③	③	①	○	○	○	○	① 600㎡以下 1階以下 ② 3,000㎡以下 2階以下 ③ 2階以下			
		※一団地の敷地内について別に制限あり														
自家用倉庫					①	②	○	○	③	○	○	○	○	① 1,500㎡以下 2階以下 ② 3,000㎡以下 ③ 農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限る。		
倉庫業倉庫								○	○	○	○	○	○			
畜舎（15㎡を超えるもの）					▲	×	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下		
パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下		▲	▲	▲	○	○	○	■	○	○	○	○	○	○ 原動機の制限あり、▲2階以下 ■上記に加え、農産物の製造、加工に限る。		
危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場					①	①	①	①	③	②	②	○	○	○ 原動機・作業内容の制限あり		
危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場										②	②	○	○	○ 作業場の床面積 ① 50㎡以下		
危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場												○	○	② 150㎡以下		
危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場													○	③ 農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限る。 ※著しい騒音を発生するものを除く。		
自動車修理工場					①	①	①	②		③	③	○	○	○ 作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ③ 300㎡以下 原動機の制限あり		
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量		量が非常に少ない施設			①	②	○	○	○	○	○	○	○	○		
		量が少ない施設									○	○	○	○	① 1,500㎡以下 2階以下	
		量がやや多い施設										○	○	○	② 3,000㎡以下	
		量が多い施設											○	○	○	
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等		都市計画区域内においては都市計画決定が必要														

注） 本表は、改正後の建築基準法別表第二の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。

令和五年七月



1 : 20,000



東京都板橋区身延3丁目15-22 西03(3967) 178190 (株)中央ジオマチックス

この測量成果は、ついで市長の承認を得て同市官管の測量成果表を使用して得たものである。
(承認番号 3つく総計第172号)

「この測量成果は、石岡市長の承認を得て同市官管の測量成果表を使用して得たものである。
(承認番号 石岡市平部第399号)」

この測量成果は、かすみがうら市長の承認を得て同市官管の測量成果表を使用して得たものである。
(承認番号 かしま市第49号)」

「この測量成果は、阿見町長の承認を得て同町官管の測量成果表を使用して得たものである。
(承認番号 阿都第70号)」

「この測量成果は、牛久市長の承認を得て同市官管の測量成果表を使用して得たものである。
(承認番号 牛久町第368号)」

土浦・阿見都市計画 計画図（高津第二地区）

土浦・阿見都市計画

都市計画計画図
（土浦市 高津第二地区）
1/2,500

決定告示 ●年●月●日

