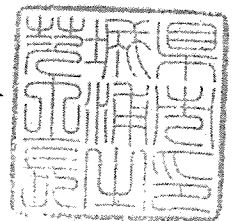


土浦市告示第 295 号

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）

都市計画大畑第二地区地区計画を次のように決定する。

名 称		大畑第二地区地区計画
位 置		土浦市大畑、藤沢及び下坂田の各一部
面 積		約 23.1ha
区 域 の 整 備 開 発 及 び 保 全 の 方 針	地区計画の目標	大畑第二地区（以下「本地区」という。）は、常磐自動車道土浦北インターチェンジから約 1.0km に位置し、交通利便性の高い地区であり、国道 125 号及び県道小野土浦線沿線には、流通系企業が立地している。 土浦市都市計画マスタープランでは、土浦北インターチェンジ周辺を「工業・流通・業務系拠点」として位置づけるとともに、土地利用について、「立地条件を生かし、地区計画などによる、新たな産業系土地利用の促進を図る。」としている。 これらのことから、本地区に立地している既存の工場等の操業環境を維持しつつ、交通利便性を生かして工業・流通系施設の立地を図るとともに、周辺環境と調和した適正な土地利用を図ることを本地区計画の目標にする。
	土地利用の方針	本地区に立地している既存の工場等の操業環境を維持しつつ、交通利便性を生かして工業・流通系施設の立地を図るとともに、周辺環境と調和した適正な土地利用を図る
	地区施設の整備方針	市道新治中 636 号線及び市道新治中 643 号線を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、本地区の生産活動等が安全かつ機能的に行えるよう計画的に配置する。
	建築物等の整備方針	既存の工業・流通系施設の維持活性や機能集積を図るため、建築物等に関する制限を次のように定める。 (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
			幹線道路 1 号	12.0m	約 135m	市道新治中 636 号線 市道新治中 643 号線
			区画道路 1 号	6.0m(拡幅)	約 250m	市道新治中 637 号線 市道新治中 710 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(る)項に掲げる建築物 (2) 建築基準法別表第 2(を)項に掲げる建築物 (3) 住宅 (4) 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの (5) 共同住宅、寄宿舍又は下宿 ただし、本地区内に勤務する従業員の居住のためにその事業者自らが建築するものを除く。 (6) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が 1,500 m²を超えるもの (7) 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 (8) 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 (9) カラオケボックスその他これらに類するもの (10) 図書館、博物館その他これらに類するもの (11) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (12) 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの ただし、事業所内の従業員の子供を対象とする工場等内の保育所等は除く。 (13) 公衆浴場 (14) 診療所 (15) 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 (16) 自動車教習所 (17) 畜舎 (18) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律に規定する一般廃棄物処理業、産業廃棄物処理業又は特別管理産業廃棄物処理業の事業の用に供するもの			
		建築物の敷地面積の最低限度	事務所、工場及び倉庫は 1,000 m ² とし、それ以外は 500 m ² とする。			

地区整備計画	建築物等に関する事項	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。 (1) 区画道路沿いは区画道路境界線から 1m 以上 (2) その他道路沿いは道路境界線から 1m 以上 (3) 隣地境界線から 1m 以上 (4) 前 3 号にかかわらず、建築物の壁これに代わる柱又は高さ 2 m を超える門若しくはへいは、開発行為の規模に応じて次に示す壁面線を越えてはならない。また、後退部分については、緑地帯その他の緩衝帯の配置を推進すること。 ■ 敷地境界からの後退距離 ・ 1.0ha 以上 1.5ha 未満 敷地境界から 4m 以上 ・ 1.5ha 以上 5.0ha 未満 敷地境界から 5m 以上 ・ 5.0ha 以上 15.0ha 未満 敷地境界から 10m 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 2.0m 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		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 ウ 「建築物の高さの最高限度」に適合しない建築物で、当該建築物の敷地内において、本地区計画の都市計画決定の告示の際における建築物の高さ及び日影時間を増加させない範囲で増築又は改築を行う場合

地区整備計画	適用の除外	(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

本地区に立地している既存の工場等の操業環境を維持しつつ、交通利便性を生かして工業・流通系施設の立地を図るとともに、周辺環境と調和した適正な土地利用を図るため、地区計画を定めるものである。

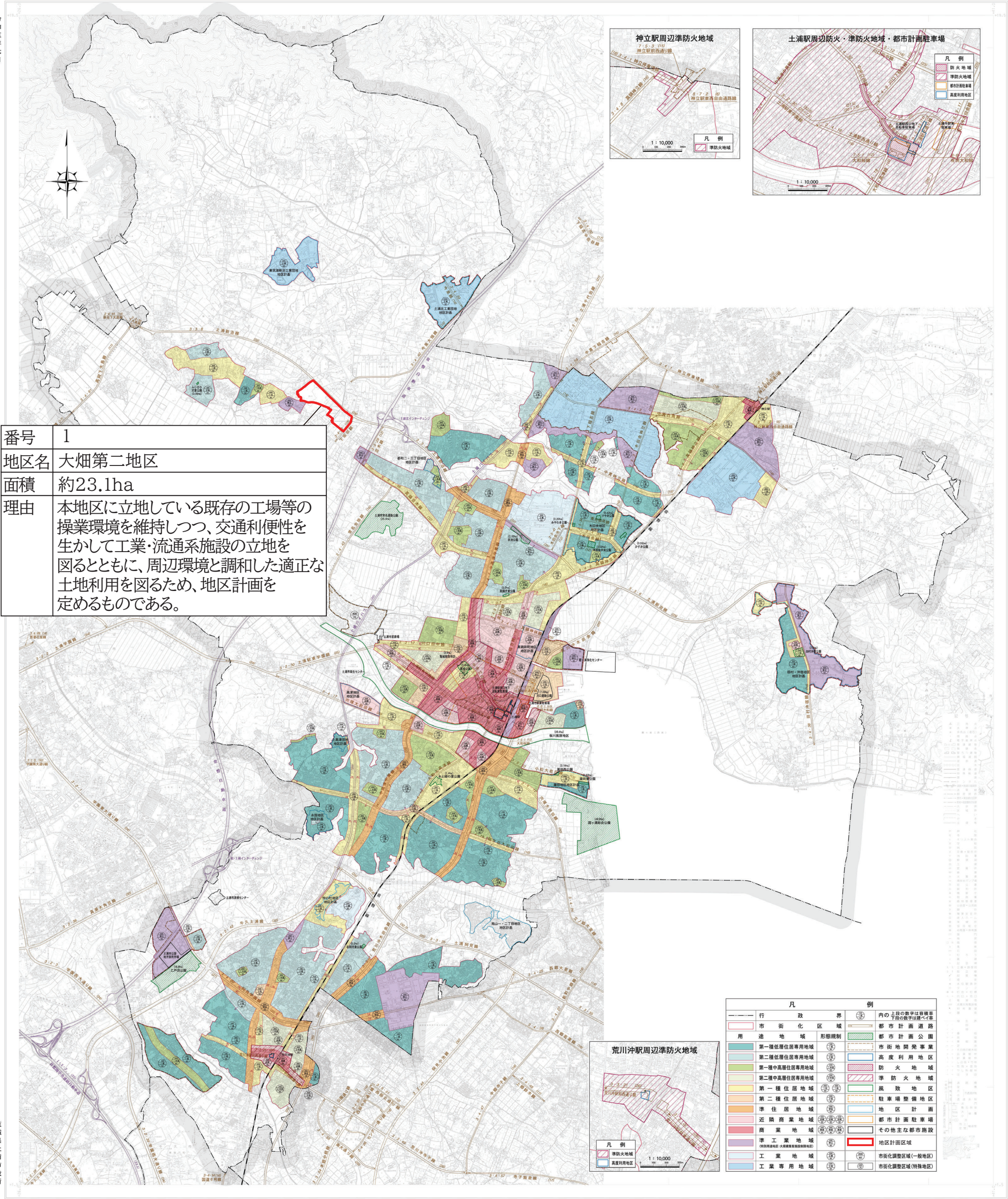
地区計画による建築物の用途制限の概要（当該地区計画を追加）

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。

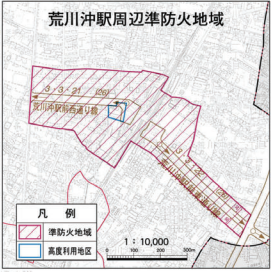
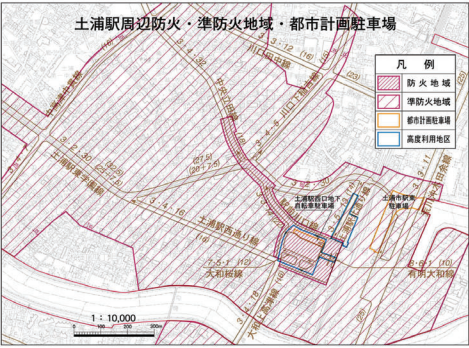
用途地域内の建築物の用途制限		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	準住居地域	田舎住居地域	近隣商業地域	商業地域	大規模商業地域	準工業地域	工業専用地域	（用途地域の指定のない地域）	備考	
○ 建てられる用途 建てられない用途															
①, ②, ③, ④, ▲ 面積, 階数等の制限あり															
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲	○	○	▲従業員のための共同住宅、寄宿舎、下宿に限る	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の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	
	店舗等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの			②	③	○	○	○	⑤	○	○	○	④	② ①に加えて、物品販売店舗、飲食店、橋保代理店・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	
	店舗等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				③	○	○	○	○	○	○	○	④	③ 2階以下	
	店舗等の床面積が 1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの					○	○	○	○	×	○	○	④	④ 物品販売店舗、飲食店を除く	
	店舗等の床面積が 3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの						○	○	○	×	○	○	④	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10,000㎡を超えるもの								○	○	×	○			
事務所等	事務所等の床面積が 150㎡以下のもの				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 2階以下	
	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	ゲーム場、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	
	カラオケボックス等						▲	▲	○	○	×	○	▲	▲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、演習場、観覧場、ナイトクラブ等							①	○	○	×	○	②	① 客席200未満 ② 10,000㎡以下	
	バー、料理店、個室付浴場等								○	×	▲		○	▲ 個室付浴場等を除く	
	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○		
公共施設・病院・学校等	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	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲	○	○	▲従業員のための保育所に限る	
工場・倉庫等	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	②	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。	
	倉庫兼倉庫						○	○	○	○	○	○	○		
	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非常に少ない工場					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 ② 150㎡以下	
危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場											○	○	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。		
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												○	○		
自動車修理工場						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														
	量が少ない施設														
	量がやや多い施設														
	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。

土浦市都市計画図



番号	1
地区名	大畑第二地区
面積	約23.1ha
理由	本地区に立地している既存の工場等の 操業環境を維持しつつ、交通利便性を 生かして工業・流通系施設の立地を 図るとともに、周辺環境と調和した適正な 土地利用を図るため、地区計画を 定めるものである。



凡 例	
行政界	内の上段の数字は管理率 下段の数字は建ぺい率
市街化区域	都市計画道路
用途地域	都市計画公園
第一種低層住居専用地域	市街地開発事業
第二種低層住居専用地域	高度利用地区
第一種中高層住居専用地域	防火地域
第二種中高層住居専用地域	準防火地域
第一種住居地域	風致地区
第二種住居地域	駐車場整備地区
準住居地域	地区計画
近隣商業地域	都市計画駐車場
商業地域	その他主要都市施設
準工業地域 (特別用途地区:大規模商業施設等指定地区)	地区計画区域
工業地域	市街化調整区域(一般地区)
工業専用地域	市街化調整区域(特殊地区)

土浦・阿見都市計画

計画図（大畑第二地区）

