



阿見町告示第 179 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 4 年 8 月 2 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内キ，字谷岸，字中根，字鑿ノ内の各一部
- 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 上本郷地区地区計画を次のように決定する。

名 称	上本郷地区地区計画	
位 置	阿見町大字荒川本郷字内キ、字谷岸、字中根、字鑿ノ内の各一部	
面 積	約 15.6ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、阿見町南西部に位置し、南側は牛久市に、北側の一部は土浦市に接している。JR常磐線ひたち野うしく駅より北東方向へ約 850m、同荒川沖駅より南方向へ約 1.5km に位置し、地区の中央部を都市計画道路 3・3・11 荒川沖木田余線(県道土浦稲敷線)が南北方向に貫いている。</p> <p>このように、交通環境が整った地区であり、近年、隣接する牛久市ひたち野地区の市街化の進捗とともに、本地区においても、都市的土地利用と自然的土地利用の混在が顕著となりつつある。</p> <p>そこで、建築物の建築が無秩序に行われることも見込まれることから、駅至近かつ幹線道路沿いの立地特性を活かし、隣接する市街地からの賑わいと交流を適切に誘導することを目標とする。</p>	
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>駅至近かつ幹線道路沿道にふさわしい良好な市街地の形成を図るため、幹線道路の機能確保に配慮しつつ、中規模商業施設などを適切に誘導し賑わいがあり、交流の場となる沿道型の土地利用を図る。</p> <p>(沿道サービス地区 A)</p> <p>周辺の既存住宅や自然環境等に配慮しつつ、中規模商業施設等の立地の誘導を図るとともに、戸建住宅等の立地を制限する。</p> <p>(沿道サービス地区 B)</p> <p>沿道としての地域の特性にふさわしい業務の利便の増進を図るため、周辺の既存住宅や自然環境等に配慮しつつ、中規模商業施設等の立地の誘導を図るとともに、戸建住宅等の立地を制限する。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>秩序ある市街化、効率的な土地利用が図れるよう、また交通処理を円滑に処理するため、区画道路を配置する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>以下に示す建築物等の制限を行う。</p> <p>(1)「建築物等の用途の制限」 地区の特性を踏まえ適切な土地利用が図れるよう、建築物等の用途の制限を定める。</p> <p>(2)「建築物の容積率の最高限度」及び「建築物の建蔽率の最高限度」 ゆとりある街並みや道路景観とするため、建築物の容積率及び建蔽率の最高限度を定める。</p> <p>(3)「建築物の敷地面積の最低限度」 敷地の細分化を防止し、沿道型の土地利用を推進するため、最低敷地面積を定める。</p> <p>(4)「壁面の位置の制限」 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市街地環境の形成を図る。</p> <p>(5)「建築物高さの最高限度」 周辺農地への日照の確保のため建物高さの最高限度を定める。</p> <p>(6)「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>

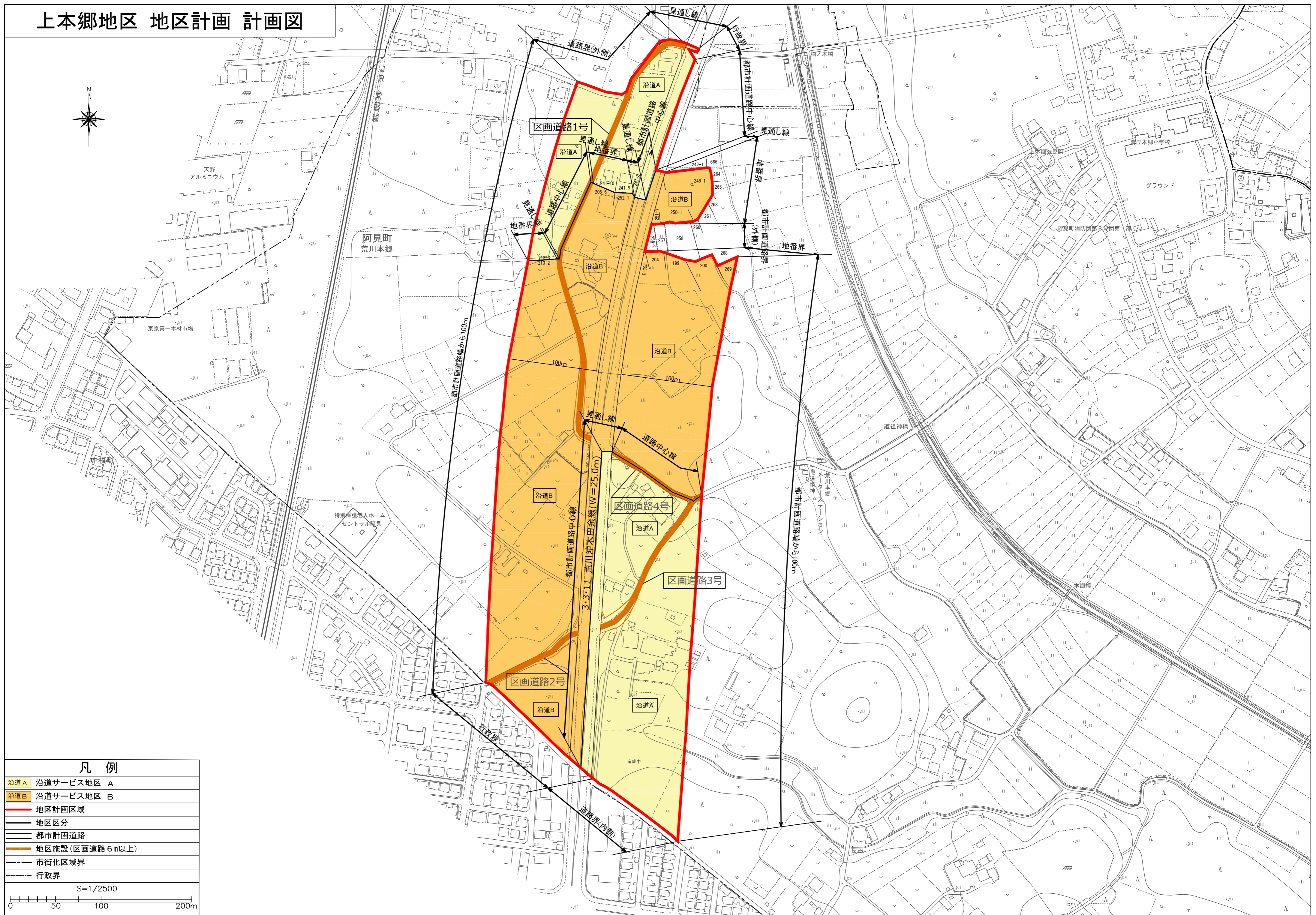
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	種 別	名 称	幅 員	延 長
		道 路	区画道路 1 号	6.0m	約 500m
			区画道路 2 号	6.0m	約 110m
			区画道路 3 号	6.0m	約 190m
			区画道路 4 号	6.0m	約 100m

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分、名称	沿道サービス地区 A (第一種住居地域相当)	沿道サービス地区 B (準住居地域相当)	
		地区の面積	約 6.0 ha	約 9.6 ha	
		建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物等は建築してはならない。 (1) 建築基準法別表第 2 (ほ) に掲げる建築物。(ただし、兼用・併用住宅、併設住宅において非住宅の床面積が 50 m ² 以上であるものを除く) (2) 戸建住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿(ただし、店舗・事業所等に併設される従業員等の居住のための住宅は除く。) (3) 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの (4) 建築基準法別表 2 (に)3 号に掲げる建築物。 (5) 「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 (6) 自動車教習所	次に掲げる建築物等は建築してはならない。 (1) 建築基準法別表第 2 (と) に掲げる建築物。(ただし、兼用・併用住宅、併設住宅において非住宅の床面積が 50 m ² 以上であるものを除く) (2) 戸建住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿(ただし、店舗・事業所等に併設される従業員等の居住のための住宅は除く。) (3) 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの (4) 倉庫業を営む倉庫 (5) 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 (6) 「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 (7) 自動車教習所	
		建築物の容積率の最高限度	20 / 10		
		建築物の建蔽率の最高限度	6 / 10		
		敷地最低規模	300 m ²	500 m ²	
		壁面位置の制限	敷地境界線からの距離	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) 道路との境界線までの距離は 1.0m とする。 (2) 道路のすみ切り部分の境界線までの距離は 0.5m とする。 (3) 公園、緑地との境界線までの距離は 0.5m とする。 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する。 (1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3m 以下であること。 (2) 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 m ² 以内であること。	
		建築物高さの最高限度	建築物の高さは 10m 以下(住宅の用に供する部分以外で、第一種又は第二種低層住居専用地域の日影規制(建築基準法別表第 4 の一の項(に)欄(一)の号)を満たす場合は 20m 以下)とする。		
		かき又はさくの構造の制限	道路・緑地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。		

	土地利用の制限に関する事項	<p>1. 住宅の用に供する場合は幹線道路からの車両の出入り口を新たに設けてはならない。(ただし、店舗・事業所等の出入り口と同一の箇所において、幹線道路との接続(歩道切下げ部)を1箇所に集約できる場合はこの限りでない。)</p> <p>2. 開発行為により新たに整備する区画道路の幅員は6.0m以上とする。</p>
	適用除外	<p>1. 建築物等に関する事項に関し、以下の要件に該当する場合は適用を除外する。</p> <p>(1) 本地区計画に係る都市計画決定の際、現に存する建築物等(但し、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。</p> <p>(2) 「敷地最低規模」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。</p> <p>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規定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。</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(3) 町長が公益上又はその他の理由により必要と認める場合。</p>

【理由】 鉄道駅より徒歩圏であり、かつ主要幹線道路の沿道において無秩序な開発を防止し、郊外部の維持活性化に資する一定の都市的利用を図ることができるように地区計画を定めるものである。

上本郷地区 地区計画 計画図

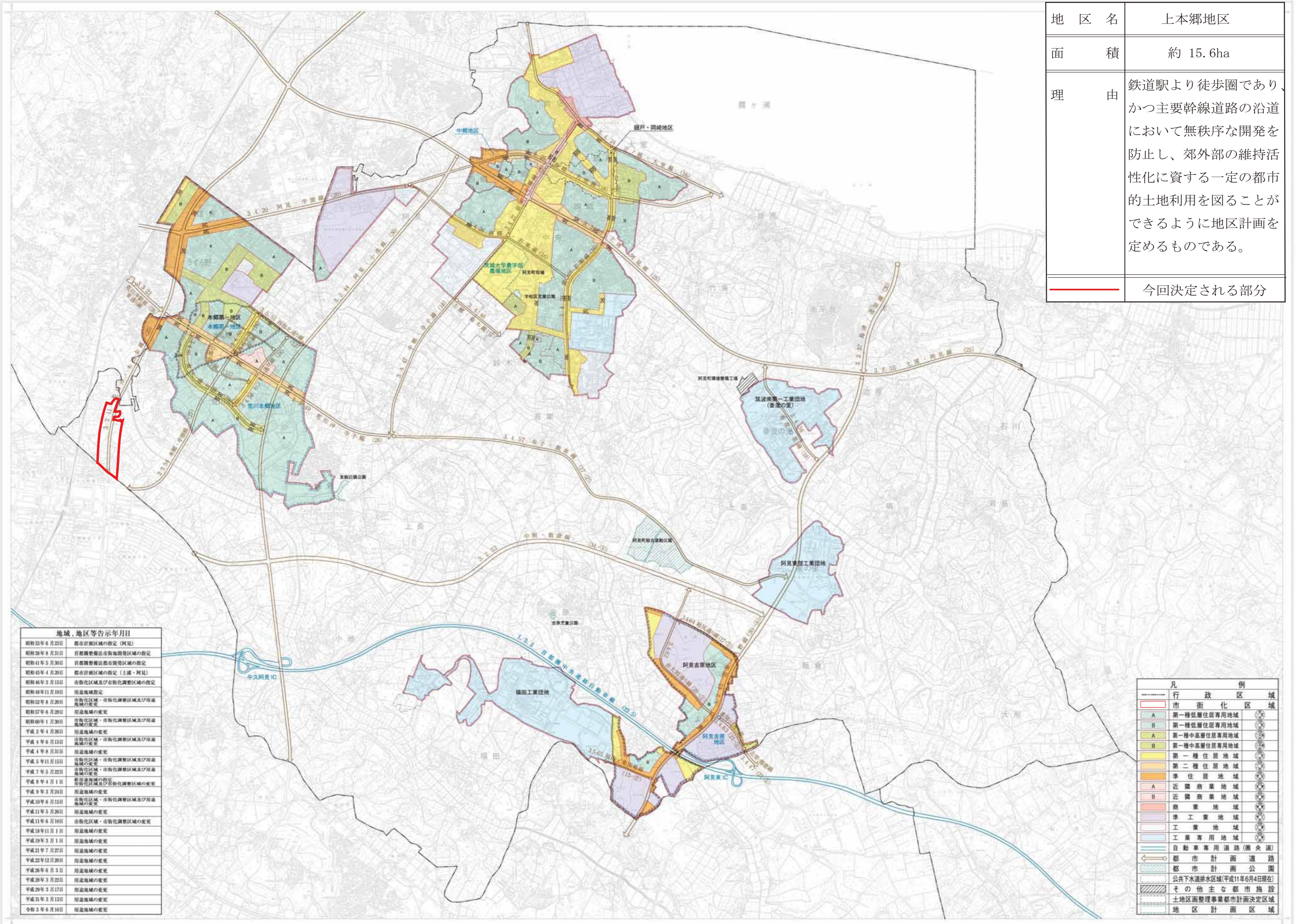


凡 例	
沿道A	沿道サービス地区 A
沿道B	沿道サービス地区 B
	地区計画区域
	地区区分
	都市計画道路
	地区施設(区画道路6m以上)
	市街化区域界
	行政界

S=1/2500

0 50 100 200m

阿見町都市計画図



地区名	上本郷地区
面積	約 15.6ha
理由	鉄道駅より徒歩圏であり、かつ主要幹線道路の沿道において無秩序な開発を防止し、郊外部の維持活性化に資する一定の都市的土地利用を図ることができるように地区計画を定めるものである。
	今回決定される部分

昭和35年6月23日	都市計画区域の指定(阿見)
昭和36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(上郷・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	市街化区域の指定
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

行政区域	市街化区域
A	第一種低層住居専用地域
B	第一種低層住居専用地域
A	第一種中高層住居専用地域
B	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
A	近隣商業地域
B	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



令和三年六月印刷 茨城県稲敷郡阿見町役場