

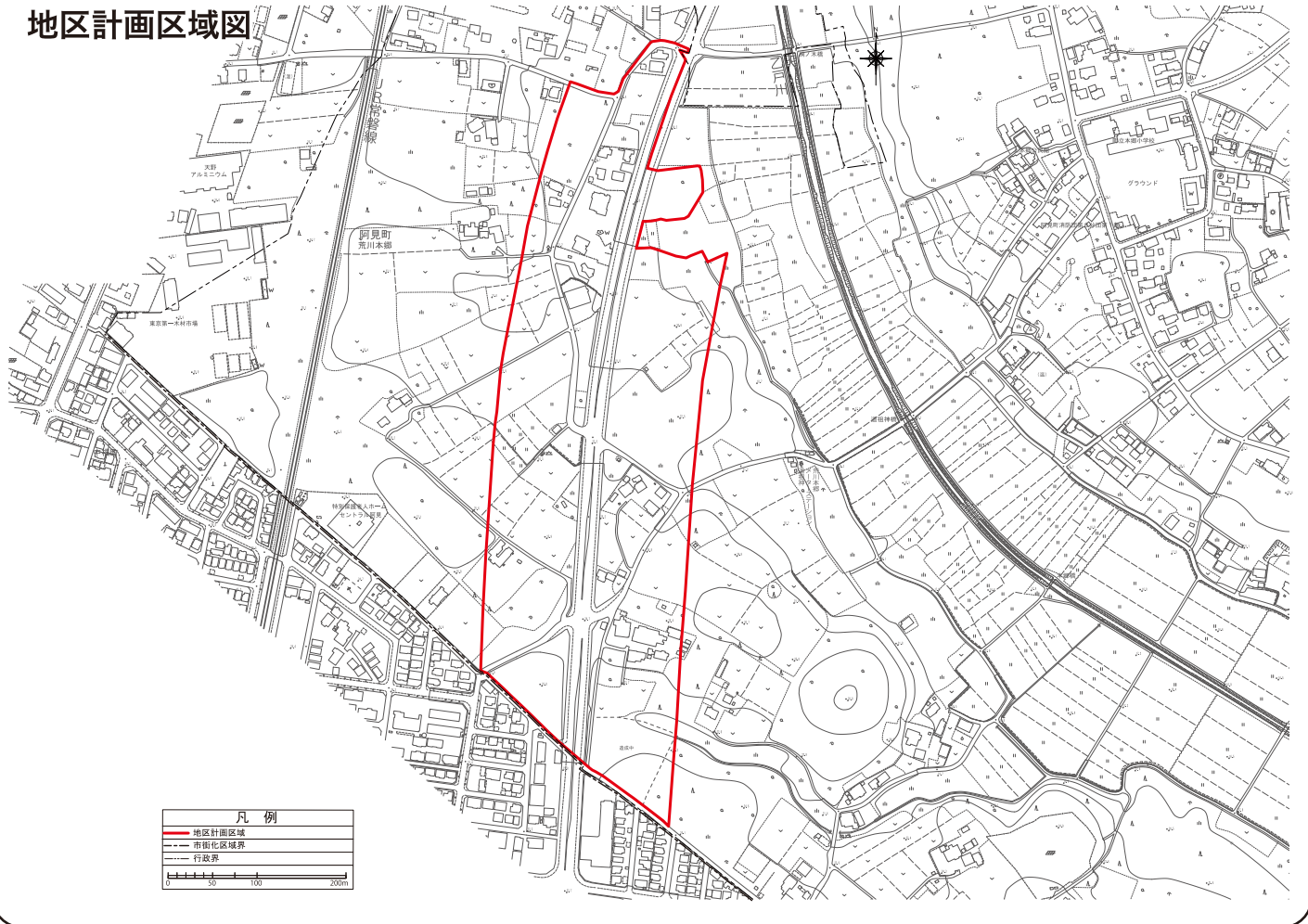
# まちづくり ガイドライン

上本郷地区 地区計画

District Plan  
in Kamihongou District



## 地区計画区域図



## 地区計画の役割

in Kamihongou District

地区計画は、建築基準法や用途地域では制限できない、地区の特性に応じたまちづくりに関する細かな『ルール』を地区単位で定め、住民参加のまちづくりを目指す手法です。

都市計画道路等の整備効果を活かしながら、魅力ある街並みや住みよい環境をつくるため、宅地の利用方法や建物のつくり方についての『まちづくりのルール』を都市計画により定め、地域の皆様が協力しあいながら快適で住みよいまちをつくらうというものです。

## 地区計画の目標

in Kamihongou District

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ます。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ます。

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ります。

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し、活力ある新たな市街地を形成することを目標とします。

## 地区計画の方針

in Kamihongou District

### 土地利用の方針(計画図参照)

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ります。

### ①沿道サービス地区A

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します。

### ②沿道サービス地区B

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します。

### 地区施設の整備の方針

秩序ある市街化、効率的な土地利用が図れるよう、また交通を円滑に処理するため、区画道路を配置します。

### 建築物等の整備方針

以下に示す建築物等の制限を行います。

#### 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ます。

#### 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ます。

#### 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ます。

#### 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ります。

#### 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ます。

#### ⑥「かき又はさくの構造の制限」

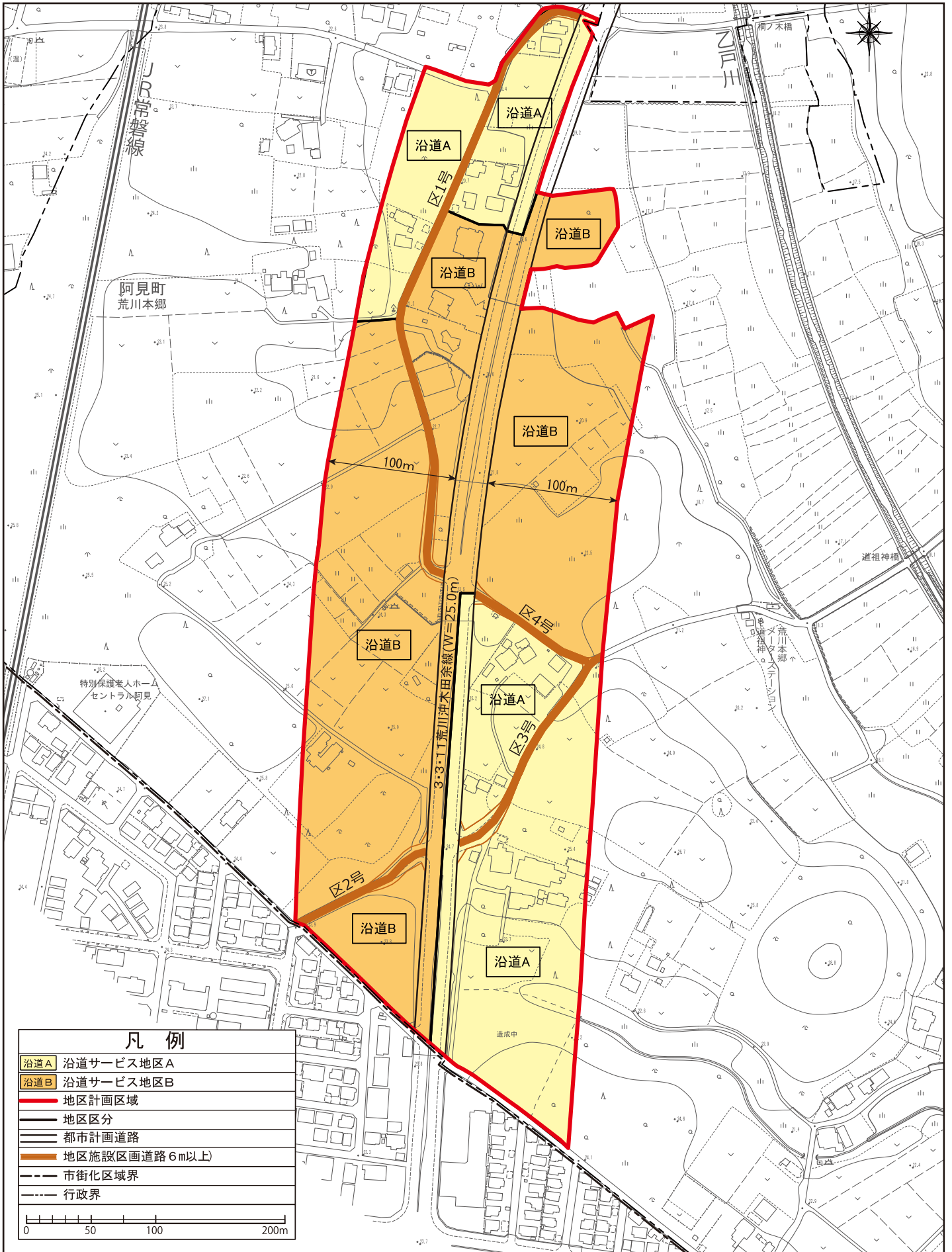
ゆとりある空間や、緑の空間を創出し、みどり豊かで開放的な街並み景観の形成を図ります。



地区整備計画	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							
	地区施設 配置及び規模	種別	名称	幅員	延長	名称	幅員	延長	
			道路		区画道路1号	6.0m	約500m	区画道路3号	6.0m
				区画道路2号	6.0m	約110m	区画道路4号	6.0m	約100m
	地区の区分	地区の名称	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㎡以上であるものを除く。) (2) 戸建住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿 (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を除く。) (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㎡以上であるものを除く。) (2) 戸建住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿 (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を除く。) (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㎡			500㎡				
	画	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㎡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・緑地に関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	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箇所を集約できる場合はこの限りでない。) 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。							
適用除外	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。 (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 (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 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 (イ) 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 (ロ) 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) 町長が公益上又はその他の理由により必要と認める場合								

【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。「区域および地区の区分は計画図表示のとおり」





# 地区整備計画の解説

## 建築物等の用途の制限

次の2つの地区では、用途地域による制限のほかに、右記の建築物等を制限します。

沿道サービス地区A	沿道サービス地区B
<ol style="list-style-type: none"> <li>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㎡以上であるものを除く。)</li> <li>2 戸建住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿 (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を除く。)</li> <li>3 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの。</li> <li>4 建築基準法別表2(に)3号に掲げる建築物</li> <li>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</li> <li>6 自動車教習所</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>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㎡以上であるものを除く。)</li> <li>2 戸建住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿 (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を除く。)</li> <li>3 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの。</li> <li>4 倉庫業を営む倉庫</li> <li>5 マージャン屋、ばちこ屋、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。</li> <li>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</li> <li>7 自動車教習所</li> </ol>

## 建築物等の敷地面積の最低制限

建物などの敷地は、ゆとりある環境づくりを目指して

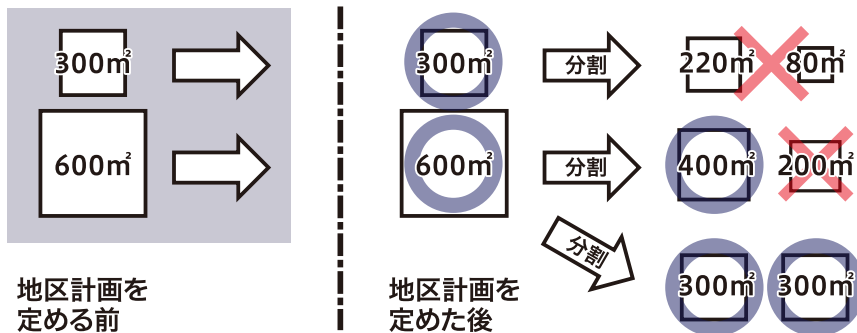
沿道サービス地区A	沿道サービス地区B
300㎡以上	500㎡以上

とします。

※ 次に該当するものは除きます。

- 1 地区計画を定める時点で、300㎡(沿道サービス地区A)または500㎡(沿道サービス地区B)に満たない敷地

最低敷地規模が300㎡の場合



○ : 敷地として利用できます    × : 300㎡未満は敷地として利用できません

## 建築物等の壁面位置の制限

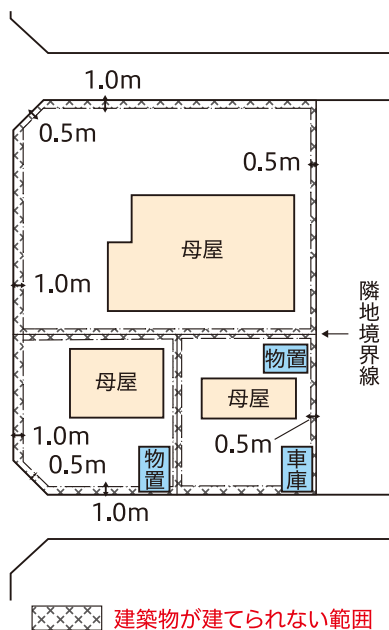
通風・採光の確保や見通しの向上を図るため、建築物の壁面などから敷地境界線までの距離を制限します。

道路との境界線までの距離...	1.0m以上
道路のすみ切り部分の境界線までの距離...	0.5m以上

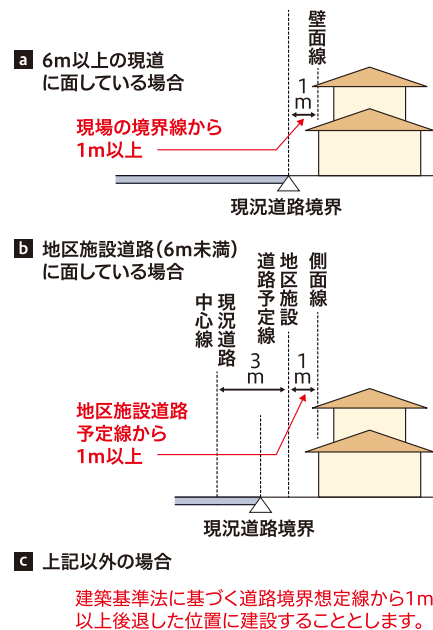
※ 次に該当するものは除きます。

- 1 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。

【建築物の壁面位置の制限図】



【前面道路の違いによる壁面位置の制限】



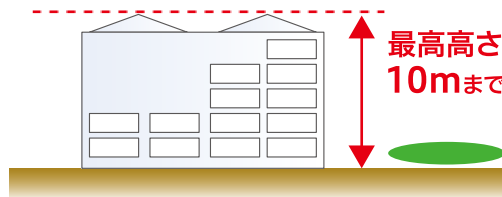
■ 民法第234条の規定により、建物を建てる場合は、隣地境界線から0.5m以上離すものとされています。

## 建築物等の 高さ最高限度

広がりのある沿道景観の維持やスカイラインの統一、周辺の景観との調和などを図るため、既存の建物の状況や複合日影等をふまえながら、建物の高さを一定以下に抑えていくことが必要です。

よって右記の2地区の建物等の最高限度を指定します。

沿道サービス地区A 沿道サービス地区B  
建築物の高さは **10m以下** とします。



■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以下とします。

## かき又はさく の構造制限

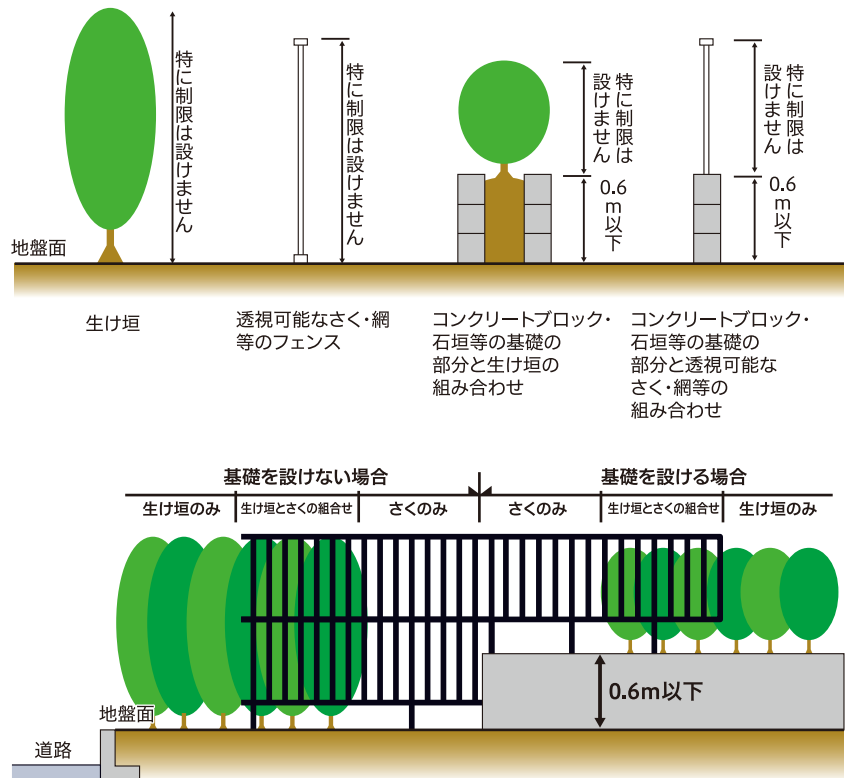
うるおいある緑空間の創造や安全性の向上を図るため、道路・緑地に面するかき又はさくの構造の制限を以下のようにします。

- ① 生け垣など緑を主体としたものを基本とします。
- ② やむを得ずフェンス等を設置する場合は、透視可能な構造とし、基礎の高さは地盤面から

**0.6m以下** とします。

※ 次に該当するものは除きます。

- ① 門柱・門扉等



## 地区計画の ルールの適用除外

地区計画が都市計画決定されると、みなさまのなかには、『すぐに適合しなければならないのか?』『すぐに直さなければならないのか?』という疑問を思いうかべることがあります。

都市計画でルールを決める場合には、一般的に適用除外となるケースが定められています。

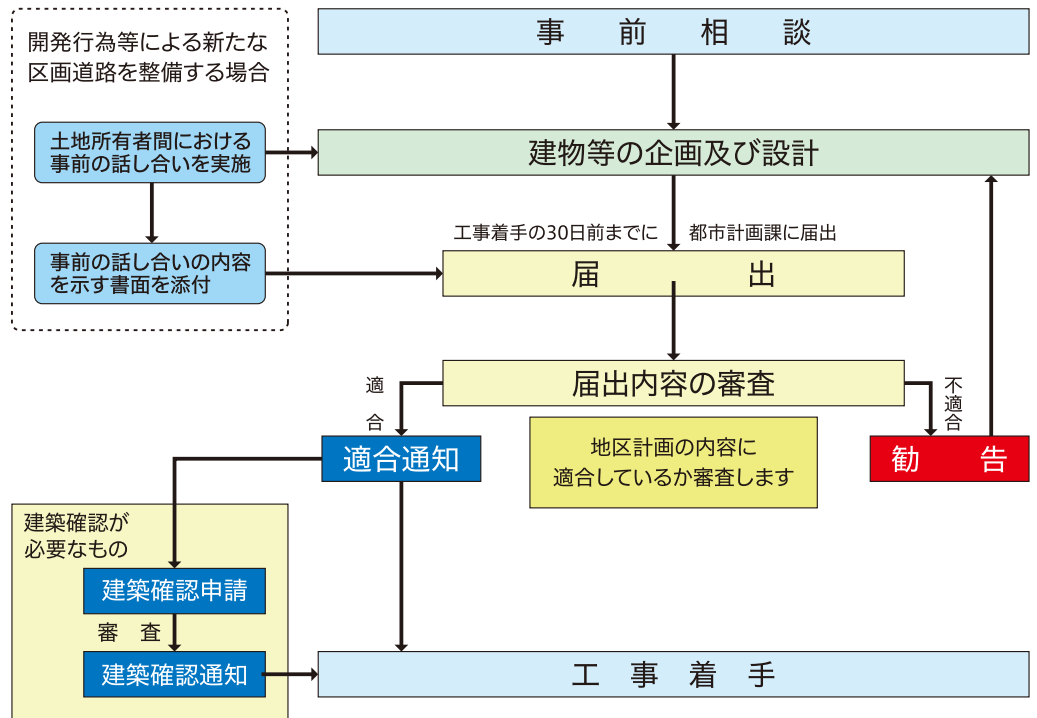
上本郷地区の地区計画においても、『適用除外規定』を定めています。

都市計画決定時点で既に適合していない状況を継続して使用する場合は、適用を除外します。

## 1. 地区計画の手続き

地区計画の対象区域内では、建築物等を新築・増改築する場合や土地の区画形質を変更する場合、工事着手の30日前までに町長(窓口: 町都市計画課)への届出が必要となります。

届出の内容が地区計画(まちづくりのルール)に適合しない場合には、設計の変更などの必要な措置をとっていただくようお願い(勧告)することになります



## 2. 届出の必要な行為

- ① 土地の区画形質の変更: 土地を造成したり、形状や面積を変えたりするとき
- ② 建築物の建築: 建築物を建てる時(増改築、移転を含む)
- ③ 工作物の建設: 広告塔や看板、擁壁などの工作物を設置するとき(増改築、移転を含む)
- ④ かき・さくの設置: かき・さくを設置するとき
- ⑤ 建築物等の用途の変更: 建築物や工作物の用途を変更するとき

## 3. 届出の必要な書類(正副2部)

- ① 届出書
- ② 添付書類…届け出る行為によって異なります。(下記参照)
- ③ 委任状(代理人提出の場合)



添付書類の種類

### A. 土地の区画形質の変更の場合

- ① 位置図: 縮尺 1/2,500 程度
- ② 設計図: 縮尺 1/100 以上

### B. 開発行為等による新たな区画道路を整備する場合

- ③ Aに加え土地所有者間における事前の話し合いの内容を示す書面

### C. 建築物の建築、工作物の建設、かき・さくの設置、建築物等の用途の変更の場合

- ① 位置図: 縮尺 1/2,500 程度
- ② 配置図: 縮尺 1/200 以上
  - 壁面の後退距離を表示
- ③ 平面図: 縮尺 1/100 以上
  - 建築物の場合は、各階平面図
- ④ 立面図: 2面以上、縮尺 1/100 以上
  - 建築物の高さを表示
- ⑤ かき・さくの構造図: 任意縮尺
- ⑥ 求積図

※Cの場合、行為によってはすべての書類の提出は必要ありません。  
 ※詳しくは担当窓口までお尋ねください。

# 建築制限の概要



地区計画による建築物の用途制限		沿道サービス地区A	沿道サービス地区B	備考	
○	建てられる用途				
×	建築を制限する用途				
▲	建築を一部制限する用途				
参考とする用途地域内の建築物の用途制限		第一種住居地域(参考)	準住居地域(参考)		
○	建てられる用途				
▲①,②	面積、階数等の制限あり				
■	建てられない用途				
住宅、共同住宅、寄宿舎、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。兼用・併用住宅、併設住宅において非住宅の床面積が50㎡以上であるものは可	
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	○	○	▲10,000㎡以下のみ可	
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	○	○		
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	○	○		
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	○	○		
	店舗等の床面積が3,000㎡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	○	○		
	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㎡以下のみ可	
『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		×	×	モーテル、ラブホテル等	
遊戯・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等	×	○	▲10,000㎡以下のみ可	
	カラオケボックス等	○	▲		
	麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等	○	×	▲客席200㎡未満	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等	○	▲		
キャバレー、個室付浴場等		○	○		
店舗・飲食店・展示場・遊技場等で床面積の合計>10,000㎡		○	○		
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、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	○	○		
	自動車教習所	×	×		
倉庫・工場等	単独車庫(付属車庫を除く)	▲	○	▲300㎡以下 2階以下のみ可	
	建築物附属自動車車庫	▲	○	▲2階以下のみ可	
	倉庫	自家用で危険物を貯蔵しない	▲	○	▲3,000㎡以下のみ可
		倉庫業倉庫	○	×	
	畜舎	▲	×	▲3,000㎡以下のみ可	
	パン屋、米屋、豆腐屋、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階以下のみ可	
	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原動機・作業内容の制限あり、作業場床面積50㎡以下のみ可	
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場				
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場				
	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	②	作業場の床面積(原動機の制限あり)は以下のみ可 ①50㎡以下 ②150㎡以下		
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	▲	○	▲3,000㎡以下のみ可	
	量が少ない施設				
	量がやや多い施設				
	量が多い施設				

注) 本表は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。