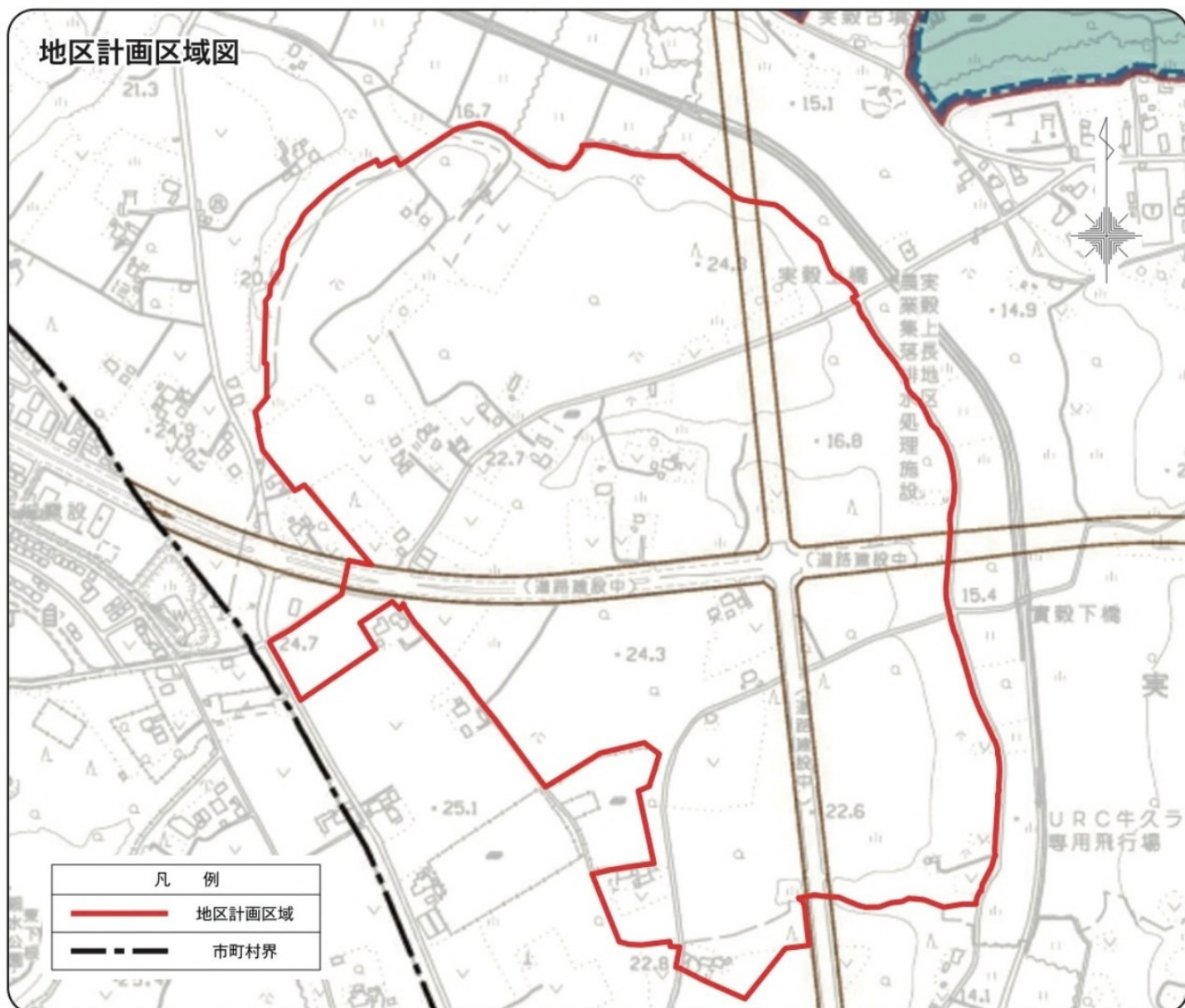


まちづくり ガイドライン

阿見実穀地区 地区計画

District Plan
in Ami Jikkoku District

地区計画区域図



地区計画の役割

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。

本地区では、インターチェンジや鉄道駅へのアクセス性を活かし、新たな産業拠点としての土地利用を進めるとともに、住宅地や周辺環境に配慮した良好な街並みを形成するため、敷地の利用方法や建物のつくり方について、その地区独自の「まちづくりのルール」を都市計画により定めます。

地区計画の目標

本地区は、阿見町南西部に位置し、JR常磐線ひたち野うしく駅や首都圏中央連絡自動車道牛久阿見インターチェンジへのアクセスの良さから、町の都市計画マスタープランにおいて、「生産・流通ゾーン」に位置付けられています。

首都圏中央連絡自動車道の4車線化の整備進展などに伴い、町における企業立地の機運が高まる中、インターチェンジ及び鉄道駅に近接し、かつそれらにアクセスする都市計画道路3・2・4 4阿見・小池線及び3・2・5 2中根・飯倉線が交差する本地区は、その高い立地優位性を活かし、新たな産業用地開発のニーズが高まっている状況です。

このため、適切な土地利用の規制・誘導により周辺の自然環境、居住環境との調和を図りながら、新たな産業拠点としてふさわしい合理的な土地利用を図ることを地区計画の目標とします。

地区計画の方針

土地利用の方針(計画図参照)

上位計画において「生産・流通ゾーン」に位置付けられていることを鑑み、生産・流通産業を主体とした適切な土地利用を誘導するため、土地利用の方針を設定します。

①誘致地区A

都市計画道路3・2・4 4阿見・小池線及び3・2・5 2中根・飯倉線が交差する結節点の特性を活かし、産業ゾーンの形成を図ります。

②誘致地区B

本地区内の居住者及び進出工場の従業員などを主とする居住地を確保するため、周辺環境と調和した住宅ゾーンの形成を図ります。

建築物等の整備の方針

地区計画の目標及び土地利用の方針に整合した地区づくりを進めるため、「建築物等の用途の制限」「建築物の容積率の最高限度」「建築物の建蔽率の最高限度」「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」などの必要な基準を定めます。

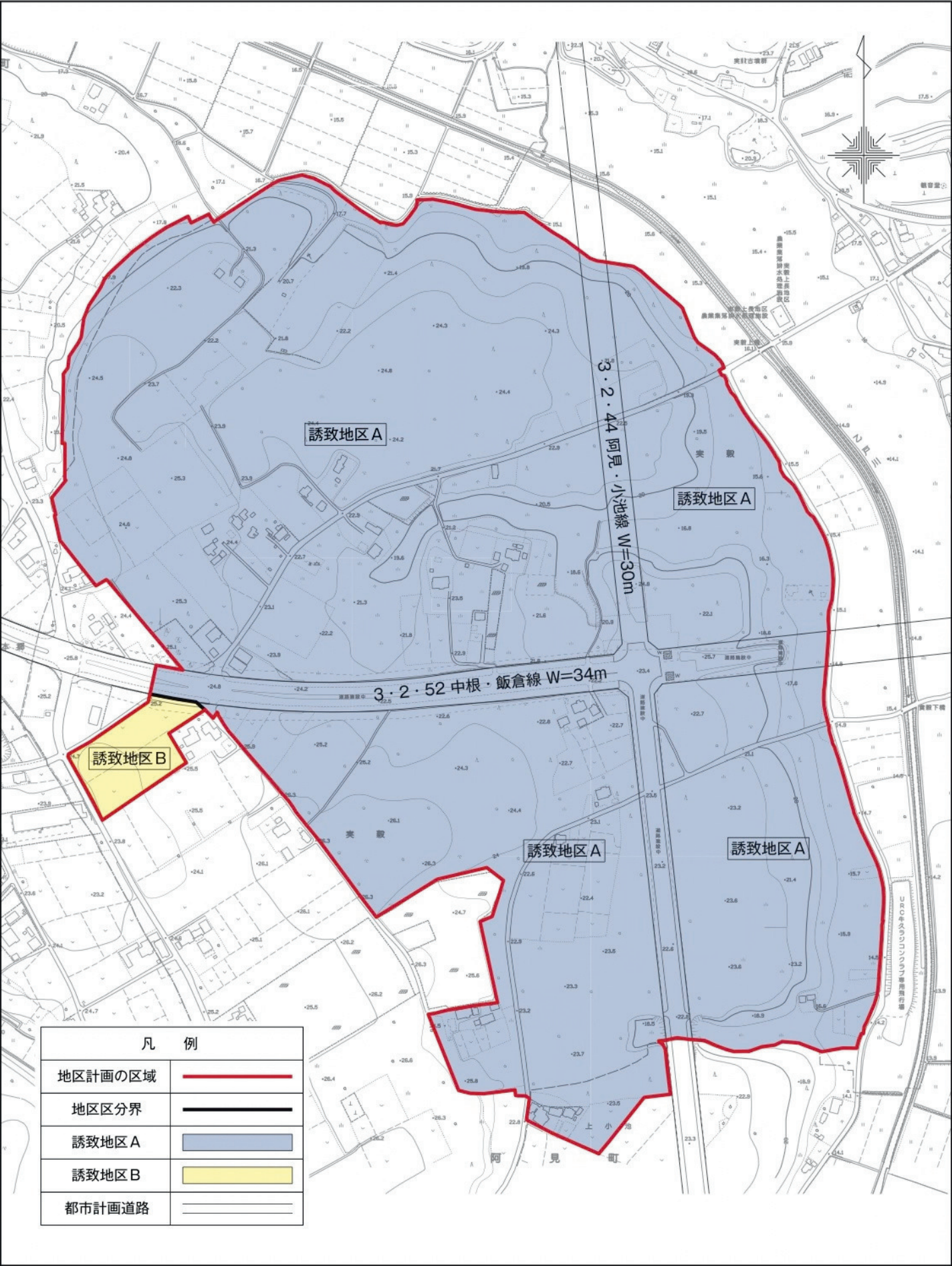
地区整備計画



地区整備計画	位置		阿見町大字荒川本郷字釜田の一部、阿見町大字実穀字延戸、字下ノ内、字兵崎、字房地及び字向野の各一部 阿見町大字小池字向田の一部	
	面積		約67.9ha	
	地区の区分	名称	誘致地区A	誘致地区B
		面積	約66.8ha	約1.1ha
	建築物等の用途の制限		次に掲げる建築物等は建築又は設置してはならない。 (1) 建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第二(を)項に掲げる建築物 (2) 住宅(兼用住宅を含む。) (3) 共同住宅、寄宿舎又は下宿 (4) 物品販売業を営む店舗又は飲食店 (5) 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 (6) カラオケボックスその他これに類するもの (7) 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 (8) 図書館、博物館その他これらに類するもの (9) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (10) 集会場その他これに類するもの (11) 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの (12) 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 (13) 自動車教習所 (14) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律(昭和45年法律第137号)に規定する一般廃棄物及び産業廃棄物の処理業に供するもの(運搬業及び積替保管施設を含む。) (15) 都市計画法施行令(昭和44年政令第158号)第20条第1号及び2号で定める農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物	次に掲げる建築物等は建築又は設置してはならない。 (1) 建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第二(ほ)項及び(を)項に掲げる建築物 (2) 事務所、店舗その他これらに類するもの(ただし、建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第130条の3に定める兼用住宅の場合を除く) (3) 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 (4) 図書館、博物館その他これらに類するもの (5) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (6) 集会場その他これに類するもの (7) 公衆浴場 (8) 診療所 (9) 保育所その他これに類するもの (10) 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの (11) 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 (12) 自動車教習所 (13) 自動車修理工場、自動車解体工場、自動車破砕工場(せつ断を含む。)その他これらに類するもの (14) 建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第130条の9に定める危険物の貯蔵又は処理に供する建築物 (15) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律(昭和45年法律第137号)に規定する一般廃棄物及び産業廃棄物の処理業に供するもの(運搬業及び積替保管施設を含む。)
	建築物の容積率の最高限度		200%	
	建築物の建蔽率の最高限度		60%	
	建築物の敷地面積の最低限度		5,000㎡	200㎡
	壁面の位置の制限		(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。(ただし、地盤面下を除く。) (イ) 道路境界線までの距離は2.0m (ロ) 隣地境界線までの距離は2.0m (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とする。 (イ) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3.0m以下であること (ロ) 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	(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。(ただし、地盤面下を除く。) (イ) 道路境界線までの距離は1.0m (ロ) 道路のすみ切り部分の境界線までの距離は0.5m (ハ) 公園、緑地との境界線までの距離は0.5m (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とする。 (イ) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3.0m以下であること (ロ) 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
	建築物等の高さの最高限度		—	建築物の高さは10m以下とする。
	適用除外			

【理由】周辺の自然環境、住環境との調和を考慮しながら、新たな産業用地を確保する上で、無秩序な土地利用を防止するとともに、適切な土地利用の規制・誘導を行うために地区計画を決定する。
「区域および地区の区分は計画図表示のとおり」

計画図



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、下記の建築物等を制限します。

誘致地区A

- 1 建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第二(を)項に掲げる建築物
- 2 住宅(兼用住宅を含む。)
- 3 共同住宅、寄宿舎又は下宿
- 4 物品販売業を営む店舗又は飲食店
- 5 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
- 6 カラオケボックスその他これに類するもの
- 7 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
- 8 図書館、博物館その他これらに類するもの
- 9 神社、寺院、教会その他これらに類するもの
- 10 集会場その他これに類するもの
- 11 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの
- 12 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
- 13 自動車教習所
- 14 廃棄物の処理及び清掃に関する法律(昭和45年法律第137号)に規定する一般廃棄物及び産業廃棄物の処理業に供するもの(運搬業及び積替保管施設を含む。)
- 15 都市計画法施行令(昭和44年政令第158号)第20条第1号及び2号で定める農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物

誘致地区B

- 1 建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第二(ほ)項及び(を)項に掲げる建築物
- 2 事務所、店舗その他これらに類するもの(ただし、建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第130条の3に定める兼用住宅の場合を除く)
- 3 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
- 4 図書館、博物館その他これらに類するもの
- 5 神社、寺院、教会その他これらに類するもの
- 6 集会場その他これに類するもの
- 7 公衆浴場
- 8 診療所
- 9 保育所その他これに類するもの
- 10 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの
- 11 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
- 12 自動車教習所
- 13 自動車修理工場、自動車解体工場、自動車破砕工場(せつ断を含む。)その他これらに類するもの
- 14 建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第130条の9に定める危険物の貯蔵又は処理に供する建築物
- 15 廃棄物の処理及び清掃に関する法律(昭和45年法律第137号)に規定する一般廃棄物及び産業廃棄物の処理業に供するもの(運搬業及び積替保管施設を含む。)

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

誘致地区A

5,000㎡以上

誘致地区B

200㎡以上

とします。

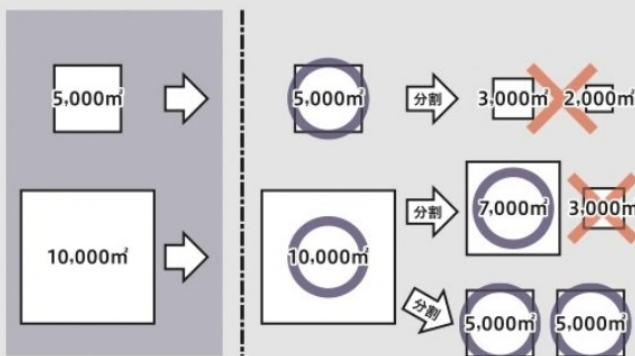
※ 次に該当するものは除きます。

- 1 地区計画を定める時点で、5,000㎡(誘致地区A)または200㎡(誘致地区B)に満たない敷地

誘致地区A

地区計画を定める前

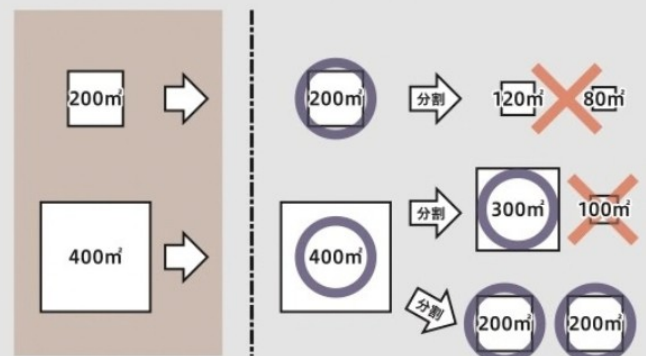
地区計画を定めた後



誘致地区B

地区計画を定める前

地区計画を定めた後





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。

誘致地区A

道路・隣地との
境界線までの距離… **2.0m以上**

誘致地区B

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・
公園、緑地との
境界線までの距離… **0.5m以上**

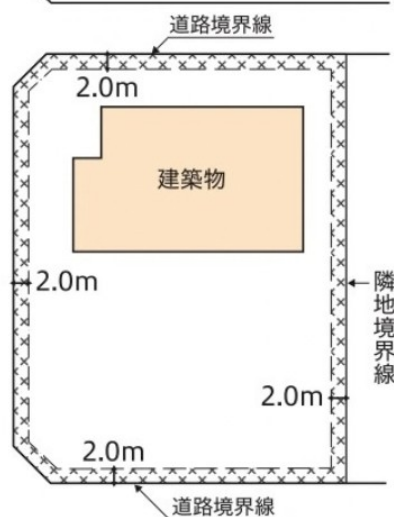
※ 次に該当するものは除きます。

- ① 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3.0m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。

■ 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。

誘致地区A

【建築物の壁面位置の制限図】



誘致地区B

【建築物の壁面位置の制限図】

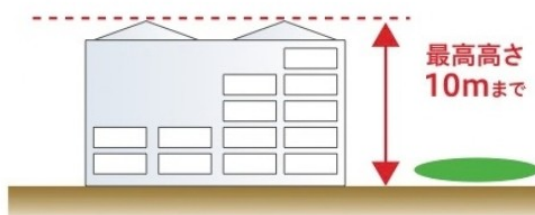


建築物等の高さの最高限度

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等を図るため、誘致地区Bについては、建築物等の高さの最高限度を定めます。

誘致地区B

建築物の高さは **10m以下** とします。



※ 誘致地区Aにおいては、高さの最高限度は定めませんが、建築基準法第56条第1項に基づく道路斜線制限・隣地斜線制限が適用されるため、これらの法令上の高さ制限に留意する必要があります。

地区計画のルールの特典除外

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ぬのか?』『すぐに直さなければならぬのか?』という疑問を思いうかべるかと思ひます。

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。

阿見実穀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。

建築制限の概要



用途地域内の建築物の用途制限(都市計画法)		誘致地区A(産業)							備考	
○ 建てられる用途 ■ 建てられない用途 ■ 地区整備計画で制限する用途		誘致地区B(住宅)	(参考) 第一種住居地域	(参考) 第二種住居地域	(参考) 準住居地域	(参考) 準工業地域	(参考) 工業地域	(参考) 工業専用地域		
▲①,②,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		○	○	○	○	○	○	×		
店舗等	店舗等の床面積が 150㎡以下のもの	×	○	○	○	○	○	▲	▲	▲物品販売店舗及び飲食店以外
	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、 10,000㎡以下のもの	×	○	○	○	○	○	▲	▲	
	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	×	○	○	○	○	○	○	○	
	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	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パッティング練習場等	×	▲	○	○	○	○	×	×	▲3,000㎡以下
	カラオケボックス等	×	▲	▲	○	▲	▲	×	×	▲10,000㎡以下
	マージャン屋、ぱちんこ屋、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	×	▲	○	○	○	×	×	×	▲客席200㎡未満10,000㎡以下
	キャバレー、個室付浴場等	×	▲	○	○	○	×	×	×	▲個室付浴場以外
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	×	○	○	○	○	▲	▲	▲	▲幼保連携認定こども園を除く
	大学、高等専門学校、専修学校等	×	○	○	○	○	○	×	×	
	図書館、博物館等	×	○	○	○	○	○	×	×	
	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	×	○	○	○	○	○	○	×	
	自動車教習所	×	▲	○	○	○	○	×	×	▲3,000㎡以下
工場・倉庫等	単独自動車車庫(附属車庫を除く)	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	▲300㎡以下かつ2階以下
	建築物附属自動車車庫	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	▲2階以下
	倉庫業倉庫	×	○	○	○	○	○	○	○	
	自家用倉庫	▲	▲	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
	畜舎(15㎡を超えるもの)	▲	▲	○	○	○	○	×	×	▲3,000㎡以下 ×15㎡以下も含む
	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	○	○	○	○	○	○	○	○	
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	×	▲	▲	▲	○	○	○	○	▲作業場の床面積が50㎡以下
	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、自動車解体工場、自動車破砕工場	×	①	①	②	○	○	○	○	原動機の制限あり 作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 300㎡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	×	▲	○	○	○	○	○	
		量が少ない施設	×	○	○	○	○	○	○	
		量がやや多い施設	×	○	○	○	○	○	○	
		量が多い施設	×	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下

* 誘致地区A及びBにおいては、一般廃棄物及び産業廃棄物の処理業に供するもの(運搬業及び積替保管施設を含む)、セレモニーホール等(集会場)も制限されます。

* この表は用途制限の概要を示すもので、すべての制限について掲載したものではありません。

お問い合わせ先:

阿見町 産業建設部 都市計画課
〒300-0392 茨城県稲敷郡阿見町中央一丁目1番1号

TEL 029-888-1111(代)