

# 阿見吉原地区

## 地区計画



自然と調和した賑わいある新交流拠点



いぶきの丘  
阿見東

平成19年3月1日策定  
令和6年1月19日地区計画告示(変更)

阿見町

## 阿見吉原地区と地区計画の区域

阿見吉原地区は町南部の牛久市に隣接する地域であり、JR常磐線の荒川沖駅及び牛久駅からは東に約10km、ひたち野うしく駅からは同約8kmに位置しています。

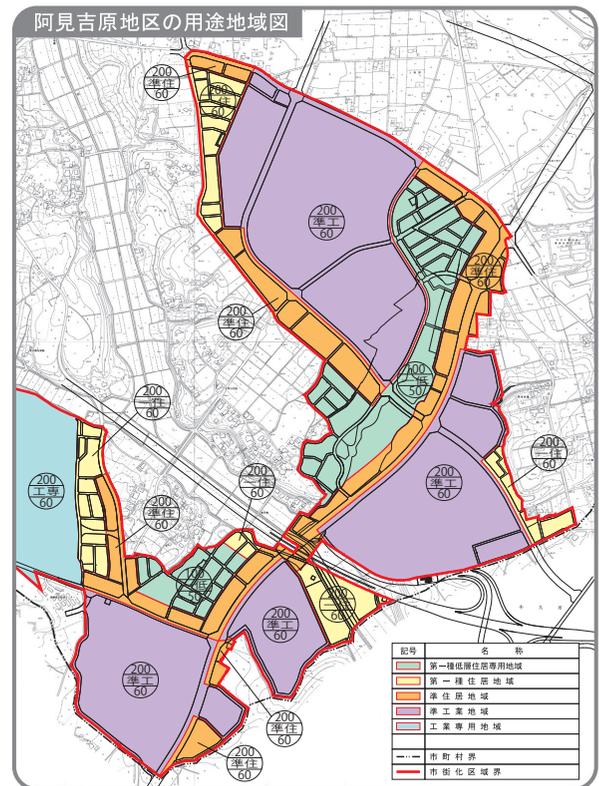
また、首都圏中央連絡自動車道の阿見東ICに隣接し、茨城県が施行した阿見吉原土地区画整理事業の区域となっています。

阿見吉原地区においては、将来の土地利用計画に適合した用途地域とともに、地区計画を定めます。

## 地区計画とは

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細かな『まちづくりのルール』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。

阿見吉原地区の魅力ある街並みや住みよい環境をつくるため、次の地区計画を都市計画により定め、地域のみなさまが協力し合いながら快適で住みよいまちを目指すものです。



## 阿見吉原地区の地区計画

### 土地利用の方針

阿見吉原土地区画整理事業の土地利用計画に基づき、地区の特性に応じた土地利用を図るため、次の地区に区分します。

#### ① 低層住宅地区

稲敷台地の風景に合う緑豊かなゆとりある郊外型低層住宅を主体とした土地利用を形成します。

#### ② 緑地保全型住宅地区

稲敷台地の原風景でもある斜面緑地等を敷地に内包し、住宅と樹林地が一体化した緑溢れる緑地保全型住宅による土地利用を形成します。

#### ③ 緑の保全地区

緑溢れる地域環境創出のため、緑の拠点となる樹林地、草地、農地等の保全・育成を図る土地利用を形成します。

#### ④ 一般住宅地区

誘致施設地区に近接する等、立地条件に配慮する都市計画道路の沿道として、住宅と他施設が共存・調和した土地利用を形成します。

#### ⑤ 沿道施設地区

圏央道ICに直結する都市計画道路及び、地区の骨格を形成する幹線道路の沿道として、店舗・事務所等の施設立地を推進するとともに、住宅と共存・調和する街並みに配慮した土地利用を形成します。

#### ⑥ 一般施設地区

既存工場と住宅が共存する複合用途に配慮しつつ、近接する誘致施設地区とも調和する土地利用を形成します。

#### ⑦ 誘致施設地区

圏央道ICに近接する立地条件と敷地規模を活用し、商業・流通業務施設及び工場施設等の立地・誘導を図るとともに、周辺住宅地の住環境に調和した土地利用を形成します。

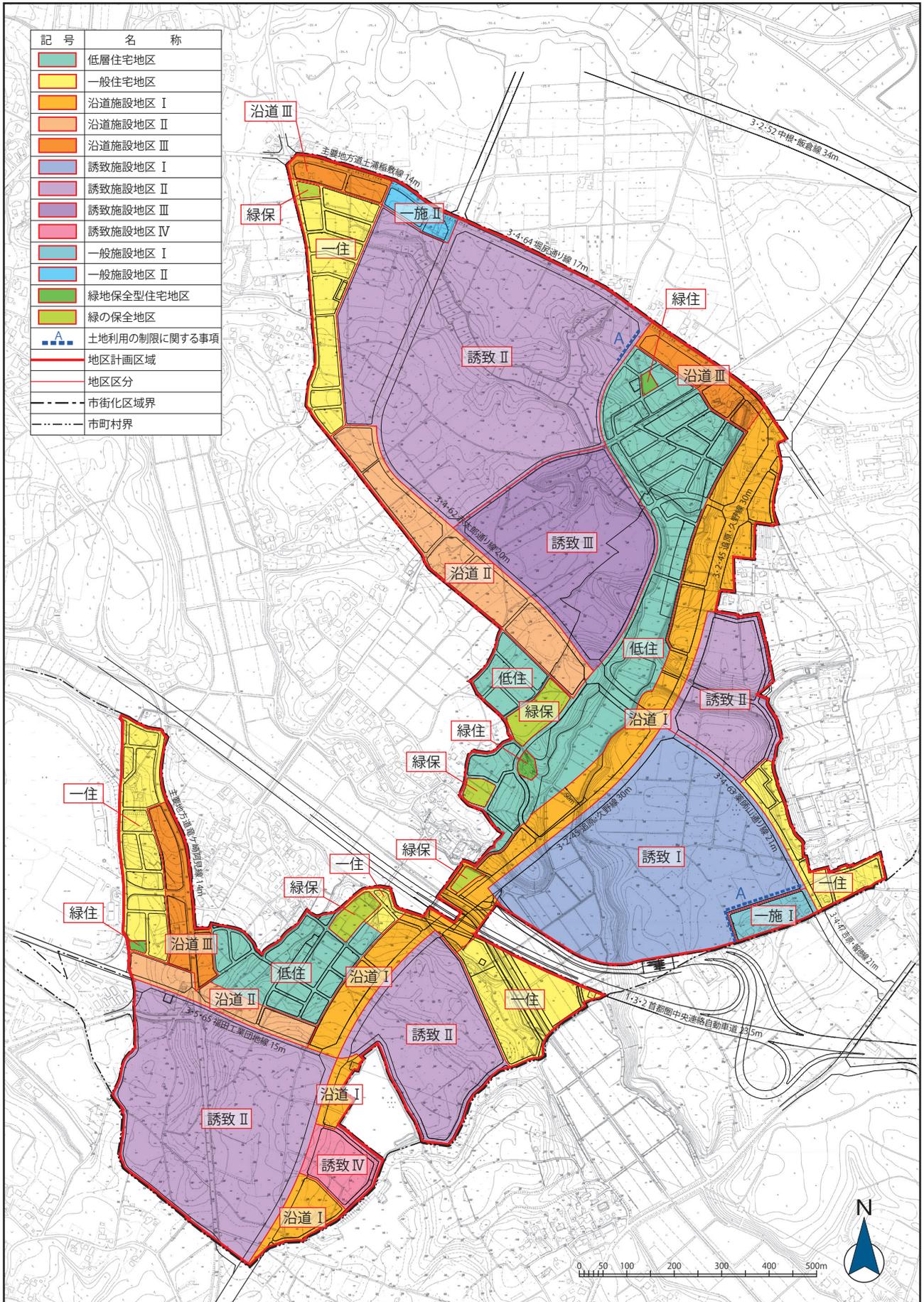
### 建築物等の整備方針

- 敷地の細分化を防ぎ、良好な住環境を形成するため、「敷地面積の最低限度」や「壁面の位置の制限」を定めます。
- 統一感のある落ちついた街並みを形成するため、「かき又はさくの構造の制限」を定めます。

### 土地利用の制限に関する方針

- 誘致施設地区と隣接する住宅地との調和に努め、良好な住環境の保全を図ります。
- 誘致施設地区の土地利用に際しては、当該街区土地所有者間における事前の話し合いを行い、施設の立地・誘導を図る上で良好な環境形成に努めます。
- 緑の保全地区等を定め、自然豊かな緑の創造と、現存する樹林地、草地及び農地等を緑地として保全し、ゆとりある住環境形成に努めます。

# 計画図





# 用途地域・地区計画による建築制限の概要

| 地区計画による建築物等の用途制限   |  | 低層住宅地区 | 緑地保全型住宅地区 | 緑地保全型住宅地区 | 一般住宅地区 | 沿道施設地区Ⅰ | 沿道施設地区Ⅱ | 沿道施設地区Ⅲ | 一般施設地区Ⅰ   | 一般施設地区Ⅱ | 誘致施設地区Ⅰ | 誘致施設地区Ⅱ | 誘致施設地区Ⅲ | 誘致施設地区Ⅳ | 緑の保全地区   | 備 考   |
|--|--|--------|-----------|-----------|--------|---------|---------|---------|-----------|---------|---------|---------|---------|---------|--|---|
| 用途地域内の建築物等の用途制限  |  | 専用地域   | 第一種低層住居   | 第一種住居地域   | 準住居地域  | 準工業地域   |         |         | 用途地域に関わらず |         |         |         |         |         |  |   |
| <p>○ 建てられる用途</p> <p>× 建築を制限する用途</p> <p>▲,①,② 建築を一部制限する用途</p> |  |        |           |           |        |         |         |         |           |         |         |         |         |         |  |   |
| <p>○ 建てられる用途</p> <p>▲,①,② 面積、階数等の制限あり</p> <p>■ 建てられない用途</p>  |  |        |           |           |        |         |         |         |           |         |         |         |         |         |  |   |
| 住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿   |  | ○      | ○         | ○         | ○      | ○       | ○       | ○       | ○         | ○       | ①       | ○       | ○       | ①       | ○  | ①共同住宅、寄宿舎のみ可  |
| 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                           |        |           | ×         | ○      | ○       | ○       | ○       | ○         | ○       | ○       | ○       | ○       | ○       | ×  |   |
|  | 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               |        |           | ×         | ○      | ○       | ○       | ○       | ○         | ○       | ○       | ○       | ○       | ○       | ×  | ▲10,000㎡以下のみ可   |
| 事務所等   | 店舗等の床面積が 3,000㎡を超えるもの                        |        |           |           | ○      | ○       | ○       | ○       | ×         | ○       | ○       | ○       | ○       | ○       | ×  |   |
|  | 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                |        |           | ×         | ○      | ○       | ○       | ○       | ○         | ○       | ○       | ○       | ○       | ○       | ×  |   |
| ホテル・旅館   | 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                       |        |           |           | ○      | ○       | ○       | ○       | ×         | ○       | ○       | ○       | ○       | ○       | ×  |   |
|  | 事務所等の床面積が 3,000㎡を超えるもの                       |        |           |           | ○      | ○       | ○       | ○       | ×         | ○       | ○       | ○       | ○       | ○       | ×  |   |
|  | 事務所等の床面積が 3,000㎡を超えるもの                       |        |           |           | ○      | ○       | ○       | ○       | ×         | ○       | ○       | ○       | ○       | ○       | ×  |   |
| モーター・ラブホテル等  |  |        |           | ×         | ○      | ×       | ○       | ×       | ○         | ○       | ×       | ○       | ○       | ×       | ×  | モーター・ラブホテル等   |
| 遊戯・風俗施設  | 「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・旅館 |        |           | ×         | ○      | ×       | ○       | ×       | ○         | ○       | ×       | ○       | ○       | ×       | ×  | モーター・ラブホテル等   |
|  | 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           |        |           | ×         | ○      | ×       | ○       | ×       | ○         | ○       | ○       | ○       | ○       | ○       | ×  | ▲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                      |        |           |           | ▲      | ×       | ○       | ×       | ○         | ○       | ○       | ○       | ○       | ○       | ×  |   |
| 店舗・飲食店・展示場・遊技場等で床面積の合計 > 10,000㎡                             | 劇場、映画館、演劇場、観覧場、ナイトクラブ等                       |        |           | ▲         | ×      | ○       | ×       | ○       | ○         | ○       | ○       | ○       | ○       | ○       | ×  | ▲客席200未満のみ可   |
|  | キャバレー、個室付浴場等                                 |        |           |           |        |         |         |         | ×         | ○       | ▲       | ○       | ×       | ○       | ×  | ▲個室付浴場等は不可  |
| 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                                   | ▲      | ▲         | ○         | ○      | ○       | ○       | ○       | ○         | ○       | ○       | ○       | ○       | ○       | ○  | ▲郵便局は500㎡以下のみ可 ▲郵便局は500㎡以下のみ可   |
|  | 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㎡以下のみ可 ▲600㎡以下のみ可   |
|  | 自動車教習所                                       |        |           | ×         | ▲      | ○       | ○       | ○       | ▲         | ○       | ○       | ○       | ○       | ○       | ×  | ▲3,000㎡以下のみ可 ▲3,000㎡以下のみ可   |
| 倉庫・工場等   | 単独車庫（附属車庫を除く）                                |        |           | ×         | ▲      | ○       | ○       | ○       | ▲         | ○       | ○       | ○       | ○       | ○       | ×  | ▲300㎡以下 2階以下のみ可 ▲300㎡以下 2階以下のみ可   |
|  | 建築物附属自動車車庫                                   | ①      | ①         | ③         | ○      | ○       | ○       | ○       | ②         | ○       | ○       | ○       | ○       | ○       | ①  | ①②については、建築物の延べ面積の1/2以下、かつ<br>①600㎡以下、1階以下のみ可 ①600㎡以下、1階以下のみ可<br>②3,000㎡以下、2階以下のみ可 ②3,000㎡以下、2階以下のみ可<br>③2階以下のみ可   |
|  | 倉庫   |        |           | ×         | ▲      | ○       | ○       | ○       | ▲         | ○       | ○       | ○       | ○       | ○       | ×  | ▲3,000㎡以下のみ可<br>▲3,000㎡以下のみ可  |
|  | 倉庫業倉庫  |        |           |           |        |         |         |         | ×         | ○       | ○       | ○       | ○       | ○       | ×  |   |
|  | 畜舎   |        |           | ×         | ×      | ○       | ○       | ○       | ○         | ○       | ×       | ○       | ○       | ○       | ×  | 動物病院、ペットショップその他これらに類するもので一定の期間のみ飼養するものは可  |
|  | 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<br>▲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      | ○       | ○       | ○       | ③         | ④       | ○       | ○       | ②       | ○       | ×  | 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<br>②原動機・作業内容の制限あり、作業場床面積150㎡以下のみ可<br>③以下の事業を営む工場を除き第一種住居地域の制限とする。   |
|  | 危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場                        |        |           |           |        |         |         |         | ③         | ④       | ○       | ○       | ×       | ○       | ×  | 1. 原動機を使用する金属の切削<br>2. 骨、角、きは、ひずめ若しくは貝殻の引割若しくは乾燥研磨<br>又は研磨機による金属の乾燥研磨で原動機を使用するもの  |
|  | 危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場                       |        |           |           |        |         |         |         | ③         | ④       | ○       | ○       | ⑤       | ×       | ×  | ④以下の事業を営む工場を除き、準住居地域の制限とする。<br>厚さ0.5ミリメートル以上の金属板のつち打加工(金属工芸品の製造を目的とするものを除く。)又は原動機を使用する金属のプレス(液圧プレスのうち、矯正プレスを使用するものを除く。)若しくはせん断<br>⑤樹木で構成された緑地帯(敷地境界線からの幅員10m以上)を配置する場合のみ可 |
|  | 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       | ○       | ×       | 作業場の床面積(原動機の制限あり)は以下ののみ可<br>①50㎡以下 ②150㎡以下<br>①50㎡以下 ②150㎡以下 ③300㎡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                                      |        |           |           |        |         |         |         | ×         | ○       | ○       | ×       | ○       | ○       | ×  | ▲3,000㎡以下のみ可  |
|  | 量がやや多い施設                                     |        |           |           |        |         |         |         | ×         | ○       | ▲       | ×       | ○       | ○       | ×  |   |
|  | 量が多い施設                                       |        |           |           |        |         |         |         | ×         | ○       | ○       | ×       | ○       | ○       | ×  | ▲樹木で構成された緑地帯(敷地境界線からの幅員10m以上)を配置する場合のみ可   |

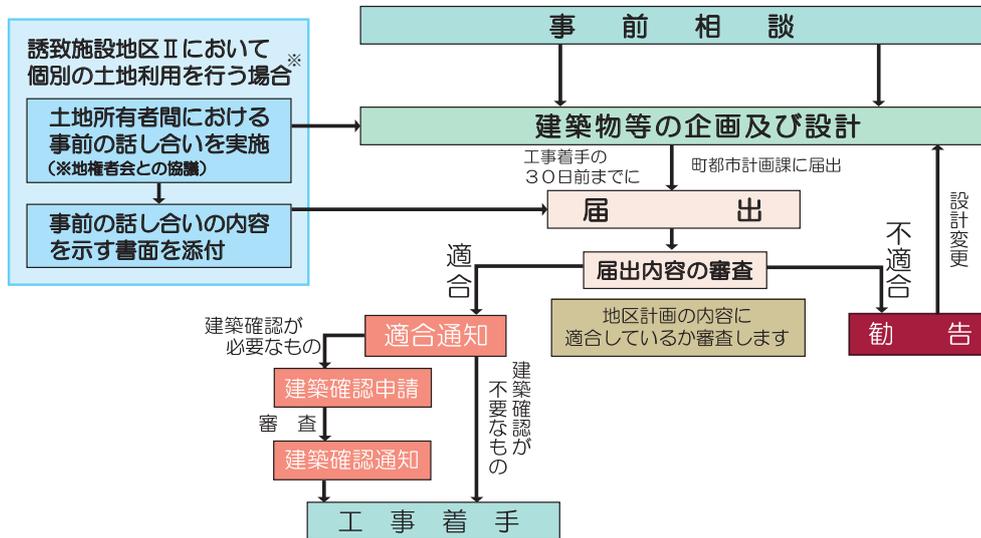
注) 本表は建築基準法別表第二の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。



# ● 手続きの流れ

## (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に適合しない場合には、設計変更などの必要な措置をお願いすることになります。



※誘致施設地区Ⅱの共同利用街区に限ります

## (2) 届出の必要な行為

1. 土地の区画形質の変更：宅地を造成したり、形状や地目を変えたりするとき
2. 建築物の建築：建築物を新築・増築・改築・移転するとき
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
4. かき・さくの設置：道路に面する部分に、生け垣・フェンス等を設置するとき
5. 緑地帯の設置：緑地帯を新設・変更するとき
6. その他：建築物等の用途を変更するなど、地区整備計画に係る部分を変更するとき

## (3) 届出に必要な書類（正副2部）

1. 届出書
2. 添付書類……届出行為によって異なります
3. 委任状（代理人提出の場合）
4. 計画書（緑地帯を新設・変更する場合）
5. その他、町長が必要と認め指示するもの



添付書類

### A 土地の区画形質の変更のみの場合

- ①位置図：縮尺1/2,500程度      ②設計図：縮尺1/200程度

### B A以外の場合

- ①位置図：縮尺1/2,500程度      ④立面図：2面以上、縮尺1/100程度  
 ②配置図：縮尺1/200程度      ⑤かき又はさくの構造図：任意縮尺  
●壁面の後退距離を表示  
 ③平面図：縮尺1/100程度      ⑥求積図

※上記の(2)届出の必要な行為、(3)届出に必要な書類(正副2部)では、行為の内容により、届出もしくは提出書類の一部が必要ない場合があります。詳しい内容については、担当窓口までお訪ねください。

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 (代表)