

土浦・阿見都市計画 地区計画の変更

(阿見町決定)

阿 見 町

土浦・阿見都市計画地区計画の変更（阿見町決定）

都市計画 本郷第一地区 地区計画を次のように変更する。

名 称	本郷第一地区 地区計画	
位 置	茨城県稲敷郡阿見町本郷一丁目、二丁目、三丁目の全部	
面 積	約 53.7ha	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	<p>本地区は、土浦市の既成市街地と隣接する阿見町の西端部にあって、JR 常磐線荒川沖駅から約 1km に位置しており、阿見西部における新しい住宅市街地の形成をめざす本郷第一土地区画区整理事業（町施行：53.7ha）が完了した区域です。</p> <p>本地区計画は、土地区画整理事業の目的及び効果の維持増進のために、建築物の規制・誘導により、良好な住宅環境の形成を図ることを目標とします。</p>
	土地利用の方針	<p>土地区画整理事業の土地利用方針による用途地域の指定を基本とし、地区の特性に応じた土地利用を図るため、当地区に細分化する。</p> <p>①沿道サービス地区 A(都市計画道路 3・3・49 荒川沖・寺子線〔26m〕の沿道地区) JR 常磐線荒川沖駅に直結し町西部市街地の顔となることから、適正な規模の商業・業務系施設の立地の誘導を図り、幹線道路沿道地区としてふさわしい土地利用の形成を図ります。</p> <p>②沿道サービス地区 B(都市計画道路 3・4・50 西部中央通り線(16m)の沿道地区) 沿道サービス地区 A の機能を補完するとともに、地区内居住者の身の回り品に対応した小規模な店舗と住宅が共存・調和した土地利用の形成を図ります。</p> <p>③センター地区 本地区の生活の利便を高めるよう、商業等の利便施設の立地を誘導し、センター地区の土地利用の形成を図ります。</p> <p>④沿道住宅地区 沿道サービス地区以外の補助幹線道路の沿道は、一般住宅に加え、低中層の集合住宅等の立地を誘導するとともに、小規模店舗等と共存・調和した土地利用の形成を図ります。</p> <p>⑤一般住宅地区 ゆとりや落ち着いた趣があり、緑豊かな戸建て住宅を中心とした良好な低層住宅地の形成を図ります。</p> <p>⑥小学校用地地区 小学校の用地とします。</p>
	建築物等の整備方針	<p>地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、建築物等に関する制限を次のように定める。</p> <p>1. 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「壁面位置の制限」を定めます。</p> <p>2. 統一観のある落ち着いた街並みを形成するため、「かき又はさくの構造の制限」や「高さの制限」を定めます。</p>
	土地利用の制限	—

地区整備計画	位置		茨城県稲敷郡阿見町本郷一丁目、二丁目、三丁目の全部					
	面積		約 53.7ha					
	地区の区分	区分の名称	沿道サービス地区 A	沿道サービス地区 B	センター地区	沿道住宅地区	一般住宅地区	小学校用地地区
		区域の面積	5.4ha	5.2ha	3.4ha	8.9ha	27.9ha	2.9ha
	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) 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 (2) 「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 (3) 自動車教習所 (4) 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を除く。）	次に掲げる建築物等は建築してはならない。 (1) 自動車教習所 (2) 「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 (3) 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を除く。）	次に掲げる建築物等は建築してはならない。 (1) 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 (2) 「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 (3) 自動車教習所 (4) 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を除く。）			
	建築物の敷地面積の最低限度		165 m ²					
	壁面の位置の制限	道路境界線からの距離	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. 前項各号の規定については、これに満たない距離にある建築物又は建築物の部分が、次の各号の一に譲当する場合はこの限りでない。 (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 m ² 以内であること。 (2) 町道 1095 号線に面する部分であること。					
	建築物高さの最高限度		建築物の高さは 30m 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、小規模緑地に面する部分や門扉、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		—					
適用の除外	建築物等に関する事項のうち、「建築物等の敷地面積の最低限度」「建築物等の壁面の位置の制限」「かき又はさくの構造の制限」に関し、本地区計画に係わる都市計画決定の際(以下「基準時」という。)、以下の要件に該当する場合は、適用を除外する。 (1) 現に存する建築物等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) 現に存する所有権その他権利に基づいて建築物等の敷地として使用するならば、これらの規定に適合しない又は、適合させることが困難なこととなる土地の全部を一の敷地として使用する場合。 (3) 土地区画整理法第 98 条に規定する仮換地指定及び同法第 103 条に規定する換地処分により、これら規定に適合しない又は適合させることが困難なこととなる土地の全部を一の敷地として使用する場合。 (4) 土地区画整理法第 98 条の規定により、仮換地として指定された土地に、同法 77 条の規定により従前の土地に既に存する建築物等を移転する際、これらの規定に適合しない又は適合させることが困難である場合。 (5) 公共公益上必要なもの及び町長が必要と認めるもの。							
備考	区域、地区の細区分は「計画図」表示のとおりとする。							

【理由】：新たなる商業業務形態に対応し、合理的な土地利用と良好な市街地環境の形成を図るために地区計画を変更する。

