

**土浦・阿見都市計画
阿見東部工業団地周辺地区 地区計画(案)
＜説明資料＞**

令和5年5月9日

阿見町都市計画審議会

1 阿見東部工業団地周辺地区地区計画の概要

名称：阿見東部工業団地周辺地区
地区計画

位置：阿見町大字上条字大林
大字飯倉字後原
の各一部

面積：約8.0ha



2 地区計画決定の背景

茨城県内の首都圏中央連絡自動車道の供用開始

工業系土地利用の需要増



県内のインターチェンジ周辺等で
生産・物流の拠点整備が進捗

産業用地の
需要大

- ・本町における企業立地機運の高まり
- ・町内進出企業からの事業拡大の要望あり

本町の産業用地の現状

工業系市街地(福田工業団地、筑波南第一工業団地、阿見東部工業団地)や、阿見吉原地区の商業・業務用地が飽和状態

新たな産業用地の創出

3 事業手法の検討

市街化区域内で新たな産業用地を整備することはできないため、市街化調整区域での整備手法を検討

①開発行為による整備の可能性

→市街化調整区域内で新たな産業用地を整備する基準なし

②市街化調整区域内地区計画(※)による開発行為の可能性

→都市計画法第34条第10号により市街化調整区域であっても地区計画に定められた内容に適合する建築物の建築の用に供する目的の場合は開発が許可される

※茨城県の『「市街化調整区域における地区計画」の知事同意又は協議に当たっての判断指針(判断指針)』に基づいて計画を定める



市街化調整区域における地区計画の都市計画決定

市街化調整区域の地区計画を定めることで…

- ・市街化調整区域であっても、一定の建築が可能
- ・一定の要件のもと、市街化区域と同等の用途で土地利用が可能
- ・地域特性に合った土地利用の誘導が可能

4 判断指針の内容

＜市街化調整区域における地区計画の基本的な考え方＞

市街化調整区域であるため、周辺の景観、営農条件等との調和、自然環境の保全等を考慮しながら、無秩序な開発を防止し、一定の都市的土地利用を図る

1. 地区計画の対象となりうる区域

- ①都市計画マスタープランで土地利用の方針が位置づけられていること
- ②次の区域を含まないこと
 - ▶農用地区域 ▶集落地域 ▶農地転用が許可の見込がない農地
 - ▶産業導入地区 ▶保安林等 ▶自然公園法等の指定区域
 - ▶溢水、湛水、津波、高潮、がけ崩れ等の災害発生のおそれのある土地の地区
- ③一団のまとまりのある4haの農地を含まないこと

4 判断指針の内容

2. 地区計画の分類

(1) 計画開発適性誘導型

① 流通業務施設立地型

② **工場施設、研究開発施設及び研修施設等立地型**

③ 住宅開発立地型

(2) 大規模集客施設立地型

(3) 既存集落維持活性型

(4) 既存工場等維持活性型

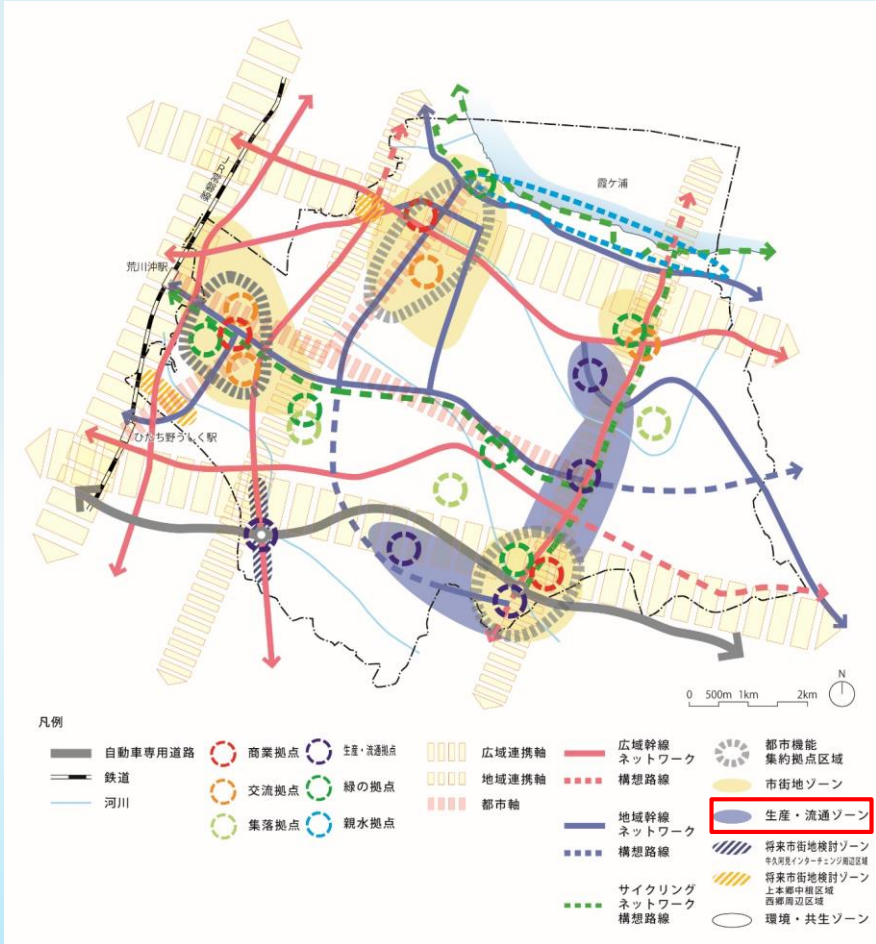
工場施設、研究開発施設及び研究施設等立地型の主な要件

- ▶ 主要対象施設 工場施設、研究開発施設及び研修施設等
- ▶ 区域の要件 市街化区域に隣接し、20ha未満
- ▶ 区域の面積 5ha以上
- ▶ 基本方針
 - ・市街化調整区域の性格を変えない範囲であること
 - ・計画的な市街化を図るうえで支障がなく、かつ確実に実施が見込まれる事業であること

5 地区計画の区域の検討

■ 第6次阿見町総合計画 土地利用ゾーニング図

■ 阿見町都市計画マスタープラン 将来都市構造図

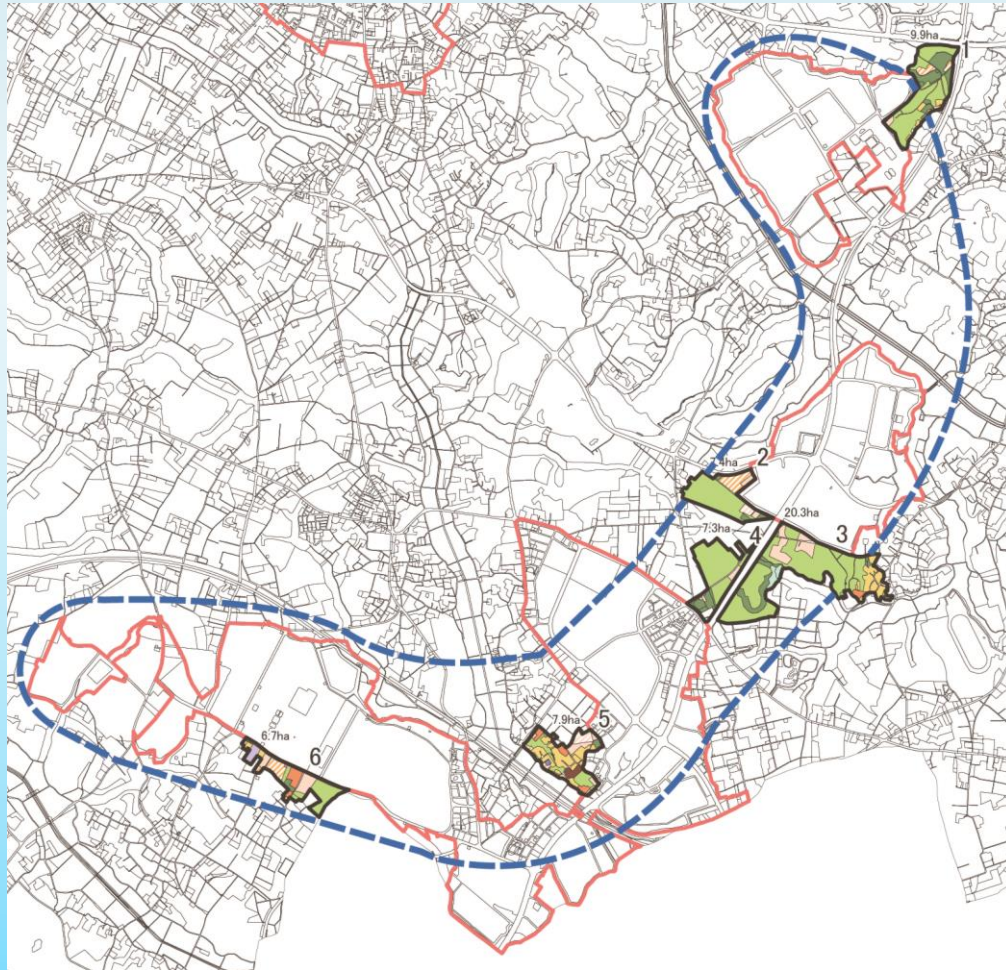


生産・流通ゾーン

主要な道路沿いの産業活動を高めるため、必要とされる土地利用の検討を進めるゾーン

5 地区計画の区域の検討

「産業・流通ゾーン」内で判断指針の要件を満たす区域を候補地として抽出し、評価検討を実施(既に大規模な土地利用がなされている区域は除外)



No	面積(ha)	評価
1	9.9	斜面地、住居多数
2	8.0	平坦で一体的な土地利用が可能
3	20.3	斜面地、神田池を含む (自然環境保全)
4	7.3	住居あり
5	7.9	住居多数
6	6.7	住居点在



No.2(阿見東部工業団地周辺)
を対象区域と判断

6 阿見東部工業団地周辺地区の概況

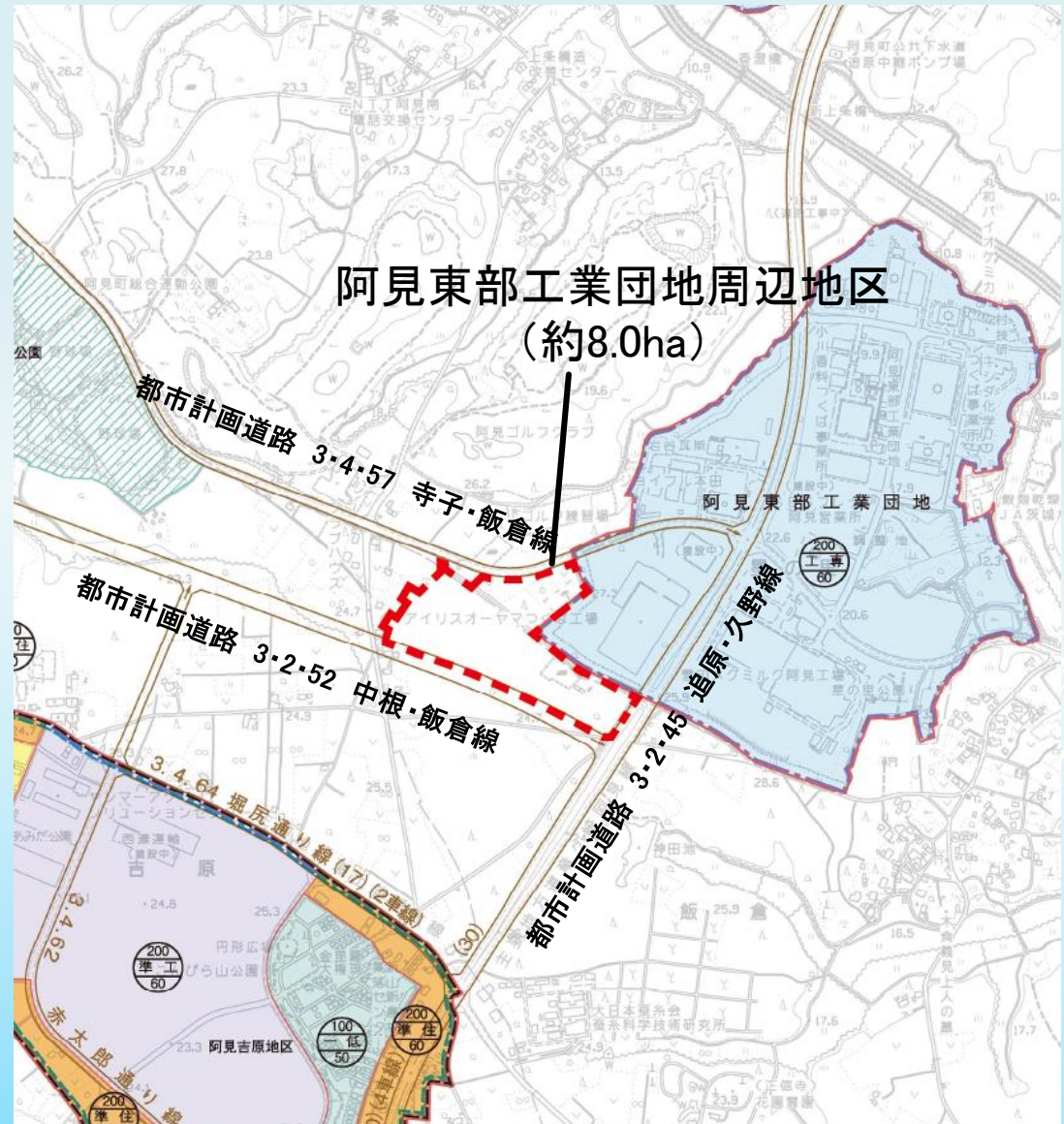


- ・阿見東部工業団地に隣接
- ・阿見東インターチェンジより北方向に約1.7kmに位置
- ・現況の土地利用は農地、山林、一部に太陽光発電

6 阿見東部工業団地周辺地区の概況

■都市計画図

- ・都市計画区域内の
市街化調整区域
- ・都市計画道路に接する
追原・久野線(東側)
中根・板倉線(南側)
寺子・飯倉線(北側)



7 地区計画の内容（地区計画の目標）

地区計画の目標

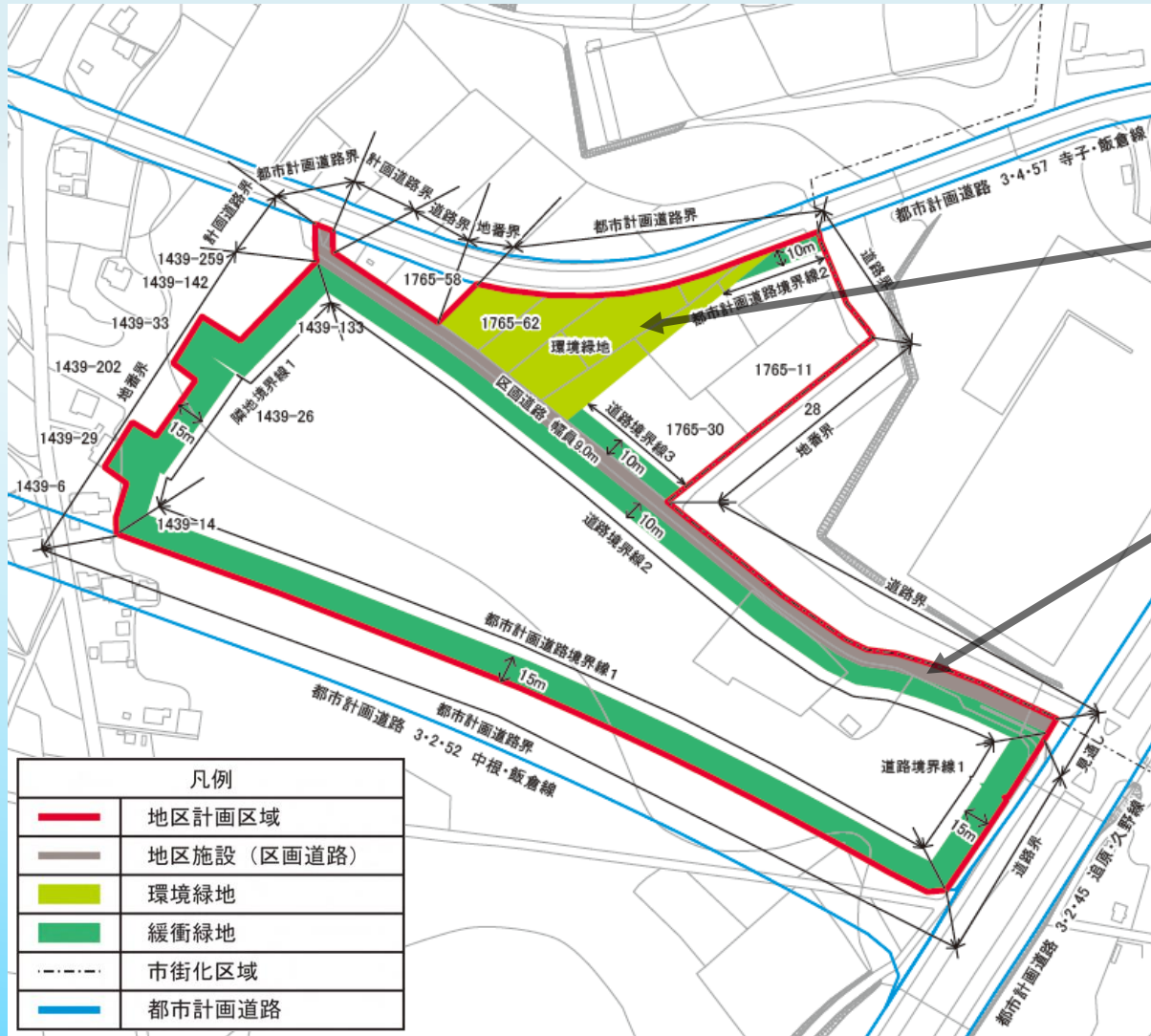
周辺の自然環境、住環境との調和を図りながら、利便性が高く地域の活性化に資する新たな産業用地としてふさわしい適切な土地利用の誘導を図ることを目的とする

土地利用の方針

「生産・流通ゾーン」における土地利用であることから、インターチェンジへのアクセス性を活かした生産・流通系を主体とした業種の集積を図り、また周辺環境の悪化を防ぐために、緩衝緑地帯を設け周辺との調和に配慮した土地利用とする

7 地区計画の内容 (計画図・地区施設)

計画図(案)



地区施設
環境緑地 (6,000m²)

地区施設
地区施設道路
(幅員9m)

※周辺環境への配慮として、
緩衝緑地を設置(境界から
10mないし15m)

7 地区計画の内容（用途制限）

地区計画による用途

阿見東部工業団地の用途地域である**工業専用地域相当**の用途の建築を可能とする

工業専用地域



工場のための地域です。

どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

その他地区計画で制限する建築物（例）

- ・カラオケボックス等
- ・巡査派出所、
一定規模以下の郵便局等
- ・神社、寺院、教会等
- ・老人福祉センター、児童厚生施設等
- ・自動車教習所
- ・畜舎

■ 国土交通省都市局都市計画課HP

7 地区計画の内容 (用途制限)

用途地域内の建築物の用途制限		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二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	田園住居地域	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	備考
○: 建てられる用途 ×: 原則として建てられない用途 ①、②、③、④、▲、△、■: 面積、階数などの制限あり ×、▲: 地区計画にて制限															
住宅、共同住宅、寄宿舍、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		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	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	×	①	②	③	○	○	○	①	○	○	○	○	④	①: 日用品販売店、食堂、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ、2階以下。 ②: ①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業者等のサービス業用店舗のみ、2階以下。 ③: 2階以下。 ④: 物品販売店舗、飲食店を除く。 ■: 農産物直売所、農家レストラン等のみ、2階以下。
	店舗等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	②	③	○	○	○	■	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	③	○	○	○	×	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	④	
事務所等	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×	
	事務所等の床面積が1,500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○	▲: 2階以下
	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	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	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○	
ホテル		×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	×	×	▲: 3,000㎡以下
遊戯・風俗施設	ボーリング場、水泳場、ゴルフ練習場、バ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
	麻雀屋、ぱちんこ屋、勝馬投票券発売所、場外車券場等	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	×	▲: 10,000㎡以下
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等	×	×	×	×	×	×	△	×	○	○	○	×	×	▲: 客席10,000㎡以下 △: 客席200㎡未満
公共施設・病院・学校等	キャバレー、料理店、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	▲	×	×	▲: 個室付浴場等を除く
	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	
	病院、大学、高等専門学校、専修学校等	×	×	○	○	○	○	○	×	○	○	○	×	×	
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	▲: 地区内に存する事業所が自らの従業員のために事業所に附属して設ける診療所、保育所を除く。
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	×	▲: 600㎡以下
	自動車教習所	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	×	▲: 3,000㎡以下
	自動車教習所	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	×	▲: 3,000㎡以下
倉庫・工場等	畜舎	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	×	▲: 3,000㎡以下
	倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○	○	○	
	自家用倉庫	×	×	×	①	②	○	○	■	○	○	○	○	○	①: 2階以下かつ1,500㎡以下 ②: 3,000㎡以下 ■: 農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限る。 ※著しい騒音を生ずるものを除く。
	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	■	②	②	○	○	○	
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	×	×	×	×	②	②	○	○	○	
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	
	危険性が大きいか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	③	○	○	○	作業場の床面積 ①: 50㎡以下 ②: 150㎡以下 ③: 300㎡以下 原動機の制限あり	
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	×	×	×	①	②	○	○	×	○	○	○	○	○	①: 1,500㎡以下、2階以下 ②: 3,000㎡以下
	量が少ない施設	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	
	量がやや多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	
	量が多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	

7 地区計画の内容（用途制限）

建築物の制限（工業専用地域相当）

立地可能な主な建築物

- | | |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| ○店舗等の床面積が10,000㎡以下のもの
（物品販売店舗及び飲食店を除く）
○事務所等
○単独車庫（附属車庫を除く）
○倉庫 | ○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
○工場
○自動車修理工場 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|

立地を制限する建築物

工場等の操業環境を維持するため不特定多数の人が集まる施設の立地を制限

- | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ○住宅、共同住宅、寄宿舍、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
○店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの
○ホテル、旅館
○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
○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
○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 | ○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、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
（地区内に存する事業所が自らの従業員のために事業所に
附属して設ける診療所、保育所を除く。）
○ 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
○畜舎 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

※黒字：用途地域内で制限されている建築物

赤字：地区計画で制限をかける建築物

7 地区計画の内容（その他）

- ・建蔽率／容積率 60％／200％
- ・敷地の最低面積 5,000㎡
- ・建物の高さ制限 原則10m以下
※日影規制による緩和あり
- ・壁面の位置の制限 隣地境界線又は道路境界線から2m以上

8 都市計画決定手続きの経過及びスケジュール

■**地区計画決定(原案)の説明会** 令和5年2月3日(金)・5日(日)

参加者 3日:2名 / 5日:4名

■**地区計画(原案)の縦覧** 令和5年2月7日(金)～20日(月)

縦覧者 0名 / 意見書 無

■**茨城県事前協議** 令和5年3月2日(木)～令和5年3月20日(月)

■**地区計画(案)の縦覧** 令和5年4月17日(月)～5月1日(月)

縦覧者 0名 / 意見書 無

■**都市計画審議会** 令和5年5月9日(火)

■**茨城県本協議** 令和5年5月12日(金)～(予定)

■**都市計画決定・告示** 令和5年6月上旬(予定)