

# 土浦・阿見都市計画

## 阿見実穀地区 地区計画（案）

### 〈説明資料〉

令和8年9月8日（火）

阿見町都市計画審議会

# 都市計画制度の概要

## 都市計画とは…

都市の健全な発展と秩序ある整備を図るため、「土地利用」、「都市施設」、「市街地開発事業」の計画を定めること

## 都市計画で定められるもの

都市計画法では、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」、「区域区分（※）」、「地域地区」、「都市施設」、「市街地開発事業」、「地区計画」などがある

### ※区域区分

都市計画区域の中を「市街化区域」と「市街化調整区域」に分けることをいう

市街化区域：優先的に市街化を進めるべきところ

市街化調整区域：市街化を抑制すべきところ

# 都市計画制度の構造

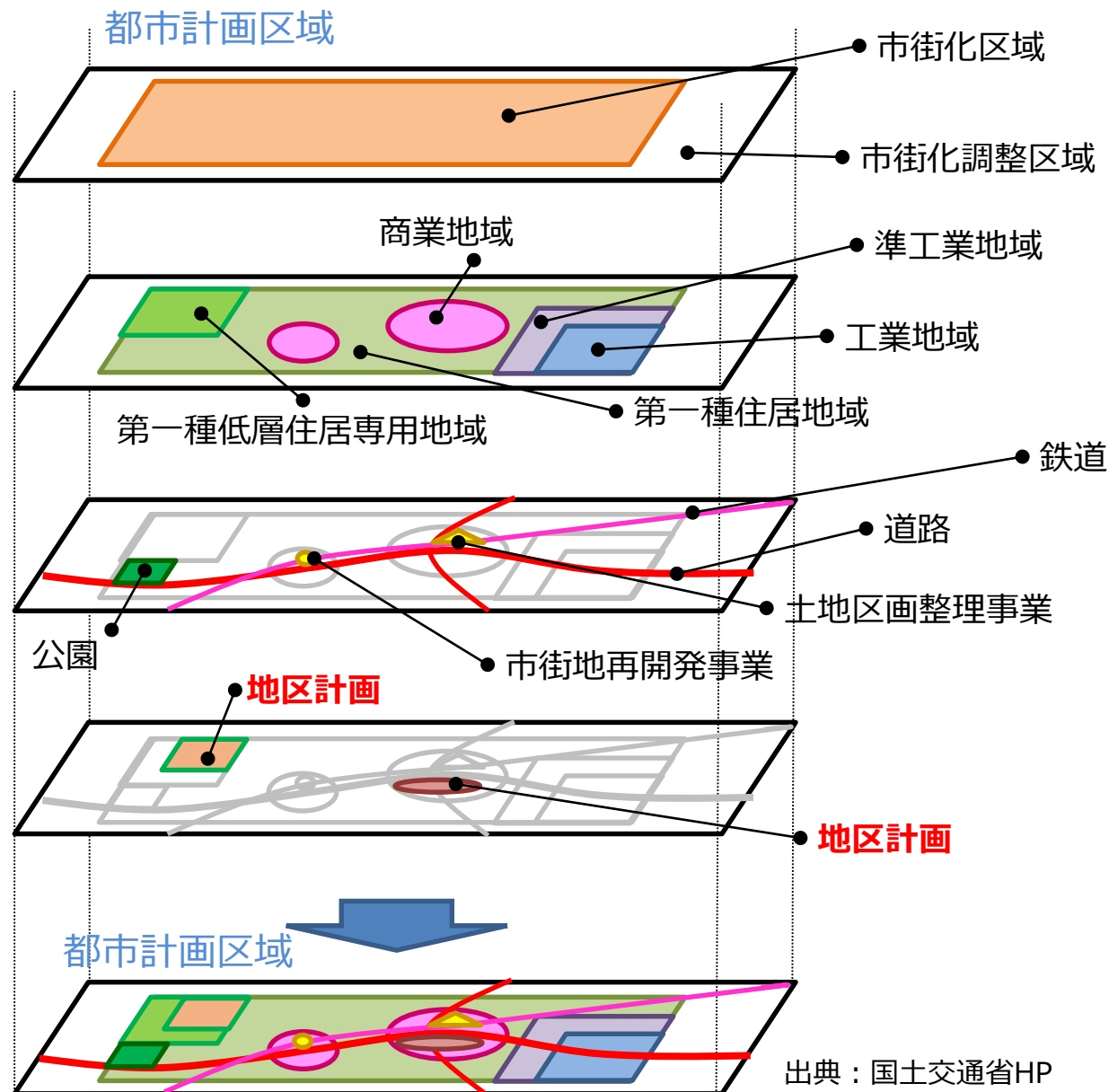
## 区域区分

## 地域地区 【例：用途地域】

## 都市施設 市街地開発事業

## 地区計画

## 都市全体の 計画の見取り図



# 地区計画とは

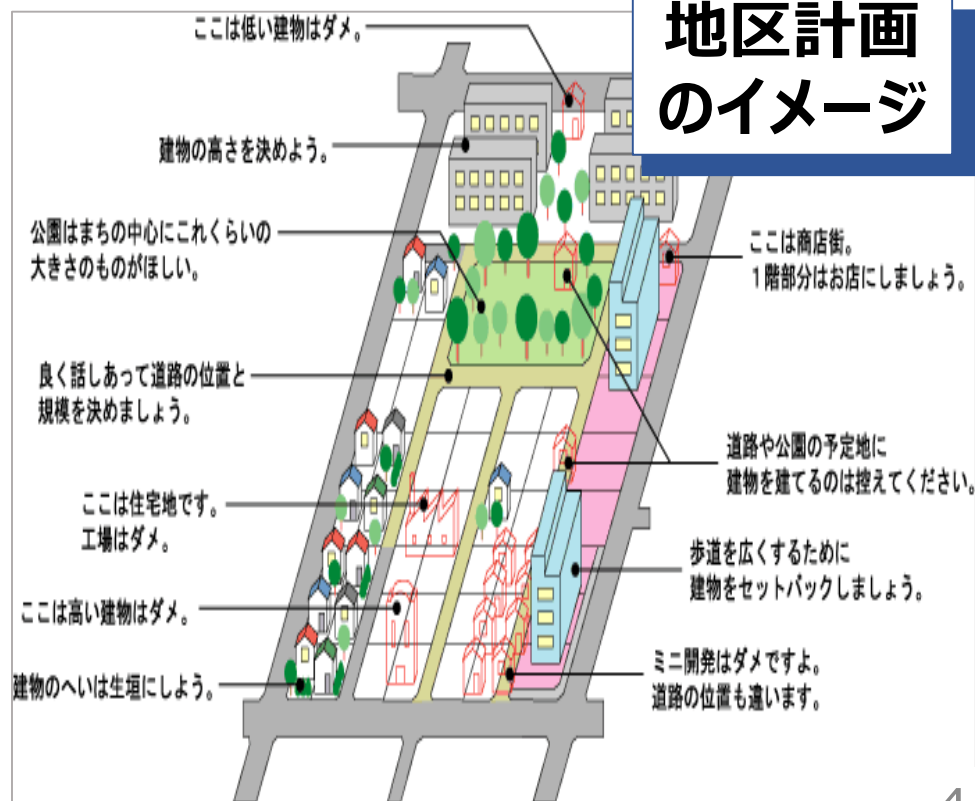
## 概要

地区計画は、地区の目標、将来像を示す「**地区計画の方針**」と、生活道路の配置、建築物の建て方のルールなどを具体的に定める「**地区整備計画**」からなり、住民などの意見を反映して、街並みなどその地区独自のまちづくりのルールを、きめ細かく定めるものです。

## 地区計画で定められるルール

- 地区施設  
生活道路、公園、広場、遊歩道などの配置
- 建物の建て方や街並みのルール  
用途、容積率、建蔽率、高さ、敷地規模、セットバック、デザイン、生垣化、など)
- 保全すべき樹林地等

## 地区計画のイメージ

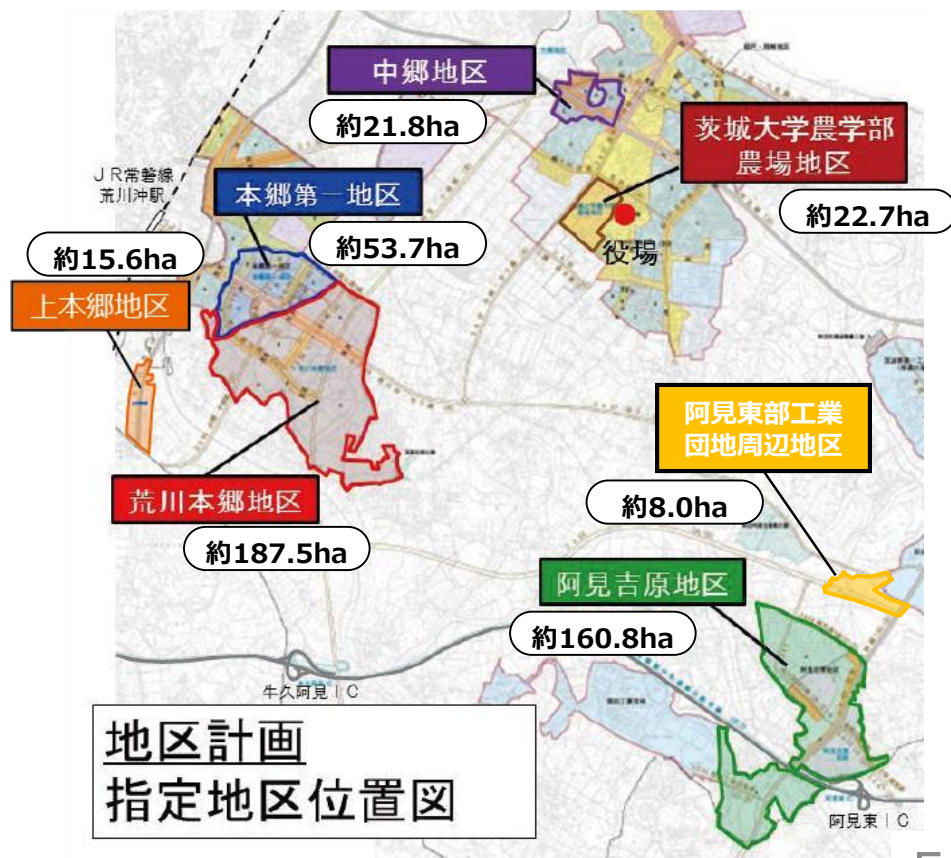


## 阿見町の地区計画

● 阿見町では、地区の特性に応じ、これまで7地区で地区計画を定め、まちづくりを進めています。  
『直近の事例』  
上本郷地区 地区計画（令和4年8月） / 阿見東部工業団地周辺地区 地区計画（令和5年6月）

## ルール

| 種別・内容 | 地区施設の配置                                                             | 建築物や敷地の制限                                                                                                                        |
|-------|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       | <ul style="list-style-type: none"> <li>道路の配置</li> <li>緑地</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>建築物の用途</li> <li>敷地面積の最低限度</li> <li>建築物の高さ</li> <li>壁面位置、かき柵の構造等</li> <li>緑地の設置</li> </ul> |
| 対象地区  | 荒川本郷、上本郷、阿見東部工業団地周辺                                                 | 荒川本郷、本郷第一、阿見吉原、上本郷、茨城大学農学部農場、阿見東部工業団地周辺                                                                                          |

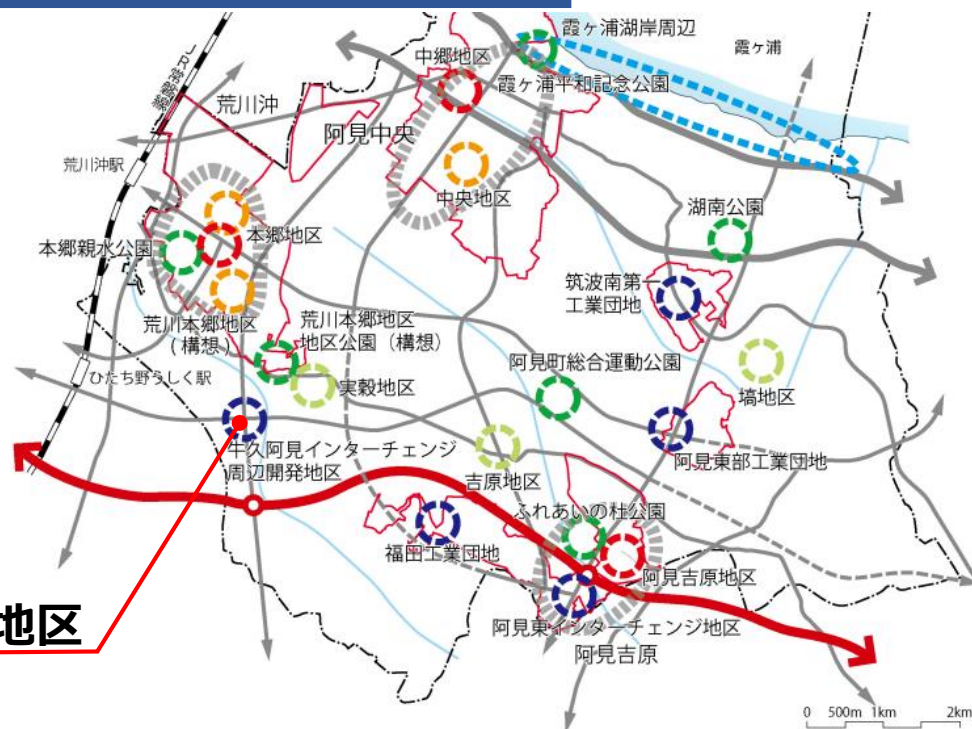


**阿見町都市計画マスタープラン** 【令和6年5月一部改訂】

**活力・雇用を生み出す  
生産・流通機能の誘導（抜粋）**

牛久阿見インターチェンジ周辺の生産・流通  
ゾーンの(都)阿見・小池線と(都)中根・飯倉  
線の結節点にあたる牛久阿見インターチェンジ  
周辺開発地区は、優れた立地特性と利便性を  
活かし、生産・流通機能の立地に向けた土地  
利用を推進します。

## 阿見実穀地区



凡例

|                                                                                     |         |                                                                                       |      |                                                                                       |         |                                                                                       |            |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------------------------------------------------------------------------|------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------------------------------------------------------------------------|------------|
|  | 自動車専用道路 |  | 商業拠点 |  | 生産・流通拠点 |  | 都市機能集約拠点区域 |
|  | 国道      |  | 交流拠点 |  | 緑の拠点    |                                                                                       |            |
|  | 主要道路    |  | 集落拠点 |  | 親水拠点    |                                                                                       |            |
|  | 構想路線    |                                                                                       |      |                                                                                       |         |                                                                                       |            |
|  | 鉄道      |                                                                                       |      |                                                                                       |         |                                                                                       |            |
|  | 河川      |                                                                                       |      |                                                                                       |         |                                                                                       |            |
|  | 市街化区域   |                                                                                       |      |                                                                                       |         |                                                                                       |            |

# 地区計画設定に至る背景（県事業化決定経緯）

令和3～5年度

開発事業検討開始～準備会結成

令和6年8月

事業協力者の募集 ※募集なし

本地区の事業化に向けた課題  
課題①：約68haの面積規模  
課題②：埋蔵文化財包蔵地の状況  
課題③：総事業費の見通し

課題解決と合わせて  
事業化検討を継続

令和7年12月

茨城県による産業用地開発検討の情報

茨城県へ本地区の県事業化要望を決定

事業協力承諾書の収集

令和8年1月

茨城県への県事業化要望を実施

令和8年3月

茨城県当初予算が成立

現在

県事業化

# 地区計画設定に至る背景（県事業概要）



## 阿見実穀地区工業団地造成関連事業

【R8当初予算額 17,397百万円】

うち地域振興事業会計 17,307百万円

うち一般会計 90百万円

（R7当初予算額 72百万円）

立地推進部立地整備課プロジェクト推進室

立地推進課立地担当

企業局総務課企画経営室

産業集積や雇用の核となるグローバル企業の中核拠点への投資を、機を逃さず取り込むため、立地ニーズが高い圏央道沿線地域の中でも、ICや駅に近接し、大規模な画地の供給が可能であるなど、立地優位性が高い「阿見実穀地区」において、県施行による産業用地の開発を行います。

### 1 阿見町実穀地区における新たな工業団地の造成（企業局／17,307百万円）【新規】

#### 【計画概要】

所在地：阿見町実穀地内ほか

面積：約68ha（分譲面積約50ha）

事業費：約271億円（地域開発事業債で対応）

事業期間：R8年度～

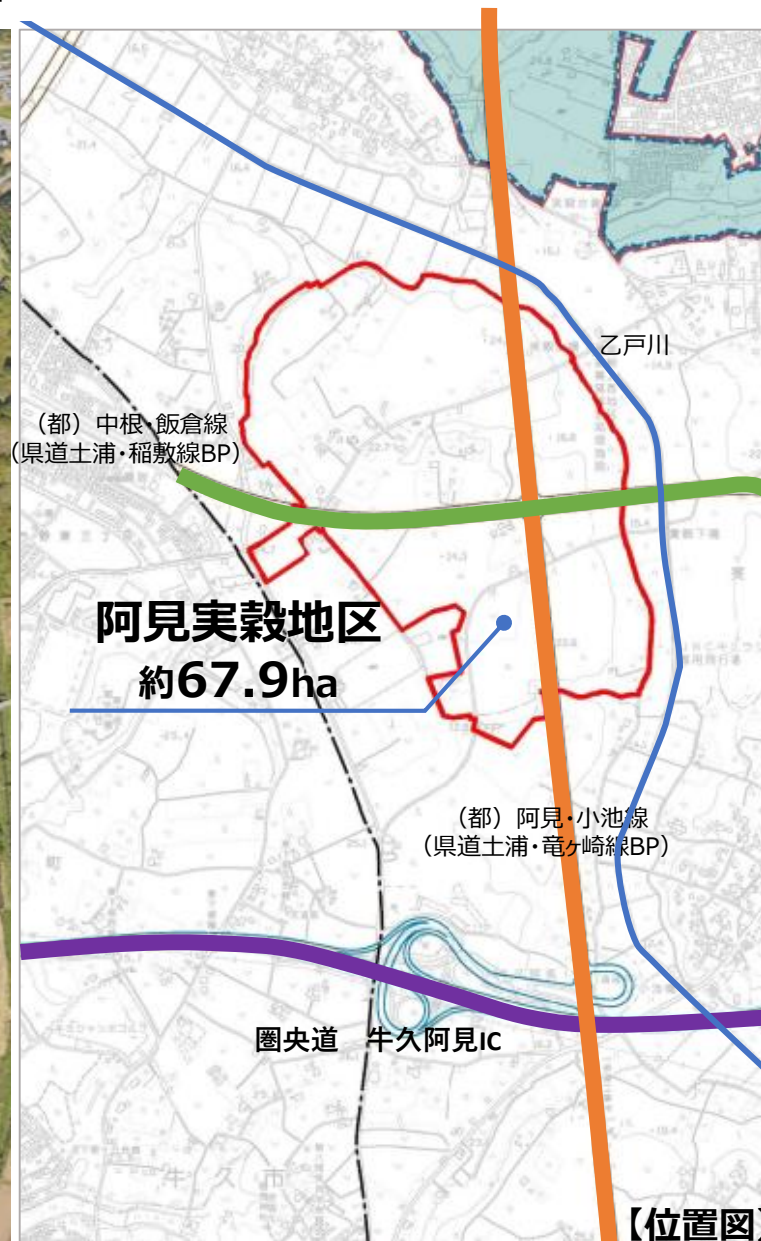


### 2 県が開発する工業団地に係る誘致活動等（立地推進部／90百万円）

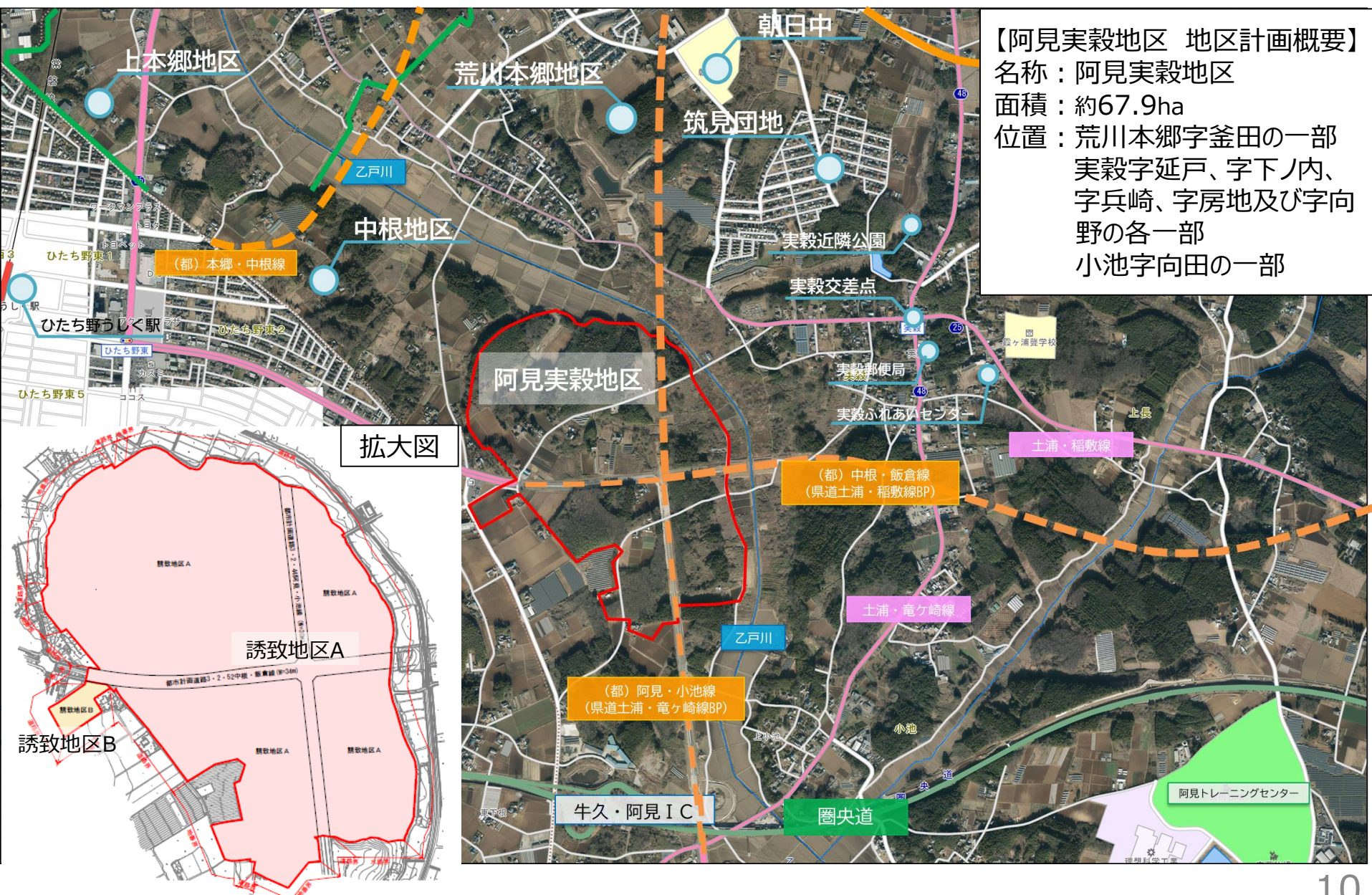
- ・ 県施行による工業団地に係る企業誘致PR資料作成・情報発信
- ・ 次期開発地区選定のための開発可能性等の各種調査 等

< 県資料参考 >

## 阿見実穀地区



## 阿見実穀地区 地区計画（地区概要）



土地利用計画のイメージ



## 地区の区分

「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、次のように地区を区分して土地利用の方針を設定する。

### 1. 誘致地区A（約66.8ha）

都市計画道路3・2・44阿見・小池線及び3・2・52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る。

### 2. 誘致地区B（約1.1ha）

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る。

## 土地利用と建築物等の制限

A地区は、圏央道沿線地域の中でもICや駅に近接し、大規模な画地供給が可能であるなどの立地優位性を活かし、産業集積や雇用の好循環の核となる企業の誘致を想定しています。建築物の制限については、最低敷地面積を5,000㎡とし、建蔽率を60%、容積率を200%としています。なお、建築物等の高さの最高限度に係る制限はありません。

B地区は、主に移転を要する地区内居住者の移転先として、居住用住宅の立地を想定しています。建築物等の制限については、最低敷地面積を200㎡、建築物等の高さの最高限度を原則10m以下とするほか、建蔽率を60%、容積率を200%としています。

# 阿見実穀地区 地区計画（用途制限）

## 誘致地区A

### 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  
（物販販売店舗及び飲食店を除く）
- 事務所等
- 幼保連携認定こども園
- 巡査派出所、一定規模以下の郵便局等
- 公衆浴場、診察所、保育所等
- 単独自動車車庫（附属車庫を除く）

- 建築物附属自動車車庫
- 倉庫業倉庫
- 自家用倉庫
- 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
- 工場
- 自動車修理工場、自動車解体工場、自動車破碎工場

### 立地を制限する建築物

- 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、博物館等
- 神社、寺院、教会等
- 病院
- 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

# 阿見実穀地区 地区計画（用途制限）

## 誘致地区B

### 立地可能な主な建築物

- |                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>○住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿</li> <li>○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</li> <li>○巡査派出所、一定規模以下の郵便局等</li> <li>○単独自動車車庫（附属車庫を除く）（300㎡以下かつ2階以下）</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>○建築物附属自動車車庫（2階以下）</li> <li>○自家用倉庫（3,000㎡以下）</li> <li>○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</li> <li>○畜舎（15㎡を超えるもの）（3,000㎡以下）</li> </ul> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### 立地を制限する建築物

- |                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>○店舗等</li> <li>○事務所等</li> <li>○ホテル、旅館</li> <li>○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</li> <li>○カラオケボックス等</li> <li>○麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等</li> <li>○劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等</li> <li>○キャバレー、個室付浴場等</li> <li>○幼稚園、小学校、中学校、高等学校</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>○大学、高等専門学校、専修学校等</li> <li>○図書館、博物館等</li> <li>○神社、寺院、教会等</li> <li>○病院</li> <li>○公衆浴場、診療所、保育所等</li> <li>○老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等</li> <li>○老人福祉センター、児童厚生施設等</li> <li>○自動車教習所</li> <li>○倉庫業倉庫</li> <li>○工場</li> <li>○自動車修理工場、自動車解体工場、自動車破碎工場</li> </ul> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

# 阿見実穀地区 地区計画（用途制限）

| 用途地域内の建築物の用途制限（都市計画法）                                                 |                                               |            | 誘致地区B |   | 第一種住居地域 | 第二種住居地域 | 準住居地域 | 準工業地域 | 工業地域 | 工業専用地域 | 誘致地区A（産業） | 誘致地区A<br>備考                               |  |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|------------|-------|---|---------|---------|-------|-------|------|--------|-----------|-------------------------------------------|--|
| <div>○ 建てられる用途</div> <div>■ 建てられない用途</div> <div>■ 地区整備計画で制限する用途</div> |                                               |            |       |   |         |         |       |       |      |        |           |                                           |  |
| ①, ②, ③, ④, ▲ 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               |            | ×     | × | ○       | ○       | ○     | ○     | ○    | ▲      | ×         |                                           |  |
| 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、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               |            | ×     | × | ○       | ○       | ○     | ○     | ○    | ○      | ○         |                                           |  |
| ホテル、旅館                                                                | 事務所等の床面積が、3,000㎡を超えるもの                        |            | ×     | × | ○       | ○       | ○     | ○     | ○    | ○      | ○         |                                           |  |
|                                                                       | 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            |            | ×     | × | ▲       | ○       | ○     | ○     | ○    | ■      | ×         | ▲3,000㎡以下                                 |  |
|                                                                       | カラオケボックス等                                     |            | ×     | × | ▲       | ○       | ○     | ○     | ○    | ○      | ×         | ▲3,000㎡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                        |            | ×     | × | ▲       | ▲       | ▲     | ○     | ▲    | ■      | ×         | ▲10,000㎡以下                                |  |
| 公共施設・病院・学校                                                            | キャバレー、個室付浴場等                                  |            | ×     | × | ▲       | ▲       | ▲     | ○     | ▲    | ■      | ×         | ▲ 客席200m2未満 10,000m2以下                    |  |
|                                                                       | 幼稚園、小学校、中学校、高等学校                              |            | ×     | × | ○       | ○       | ○     | ○     | ▲    | ▲      | ×         | ▲ 個室付浴場以外                                 |  |
|                                                                       | 大学、高等専門学校、専修学校等                               |            | ×     | × | ○       | ○       | ○     | ○     | ○    | ○      | ×         | ▲ 幼保連携認定こども園を除く                           |  |
|                                                                       | 図書館、博物館等                                      |            | ×     | × | ○       | ○       | ○     | ○     | ○    | ○      | ×         |                                           |  |
|                                                                       | 巡査派出所、一定規模以下の郵便局等                             |            | ○     | ○ | ○       | ○       | ○     | ○     | ○    | ○      | ○         |                                           |  |
| 工場・倉庫等                                                                | 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                              |            | ×     | × | ○       | ○       | ○     | ○     | ○    | ○      | ×         |                                           |  |
| 工場・倉庫等                                                                | 自動車教習所                                        |            | ×     | × | ▲       | ○       | ○     | ○     | ○    | ○      | ×         | ▲3,000㎡以下                                 |  |
|                                                                       | 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                                 |  |
| 工場・倉庫等                                                                | 畜舎（15㎡を超えるもの）                                 |            | ▲     | ▲ | ▲       | ○       | ○     | ○     | ○    | ○      | ×         | ▲3,000㎡以下                                 |  |
|                                                                       | 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                        |            | ×     | × | ○       | ○       | ○     | ○     | ○    | ○      | ○         |                                           |  |
| 工場・倉庫等                                                                | 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<br>① 50m2以下<br>② 300m2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   | ×     | × | ○       | ○       | ○     | ○     | ○    | ○      | ○         | ▲3,000㎡以下                                 |  |
|                                                                       |                                               | 量が多い施設     | ×     | × | ○       | ○       | ○     | ○     | ○    | ○      | ○         |                                           |  |

# 都市計画決定スケジュール

## スケジュール

|                         |                                              |
|-------------------------|----------------------------------------------|
| 住 民 説 明 会               | 令和8年6月19日(金)・21日(日)<br>参加者 19日：18名 /21日：10名  |
| 条例に基づく原案の縦覧             | 令和8年6月23日(火)～令和8年7月6日(月)<br>縦覧者 5名           |
| 意見書の提出                  | 令和8年6月23日(火)～令和8年7月13日(月)<br>意見書 提出なし        |
| 茨城県事前協議                 | 令和8年7月15日（水）～令和8年8月4日（火）                     |
| 都市計画法に基づく<br>案の縦覧・意見書提出 | 令和8年8月17日（月）～令和8年8月31日（月）<br>縦覧者 2名 / 意見書 1名 |
| 都市計画審議会<br>（ 本 日 ）      | 令和8年9月8日(火)                                  |
| 茨城県本協議<br>（ 予 定 ）       | 令和8年9月11日（金）～                                |
| 都市計画決定<br>（ 予 定 ）       | 令和8年9月下旬(予定)                                 |