

土浦・阿見都市計画 地区計画の変更について －阿見吉原地区－

阿見町都市計画審議会

令和5年12月22日

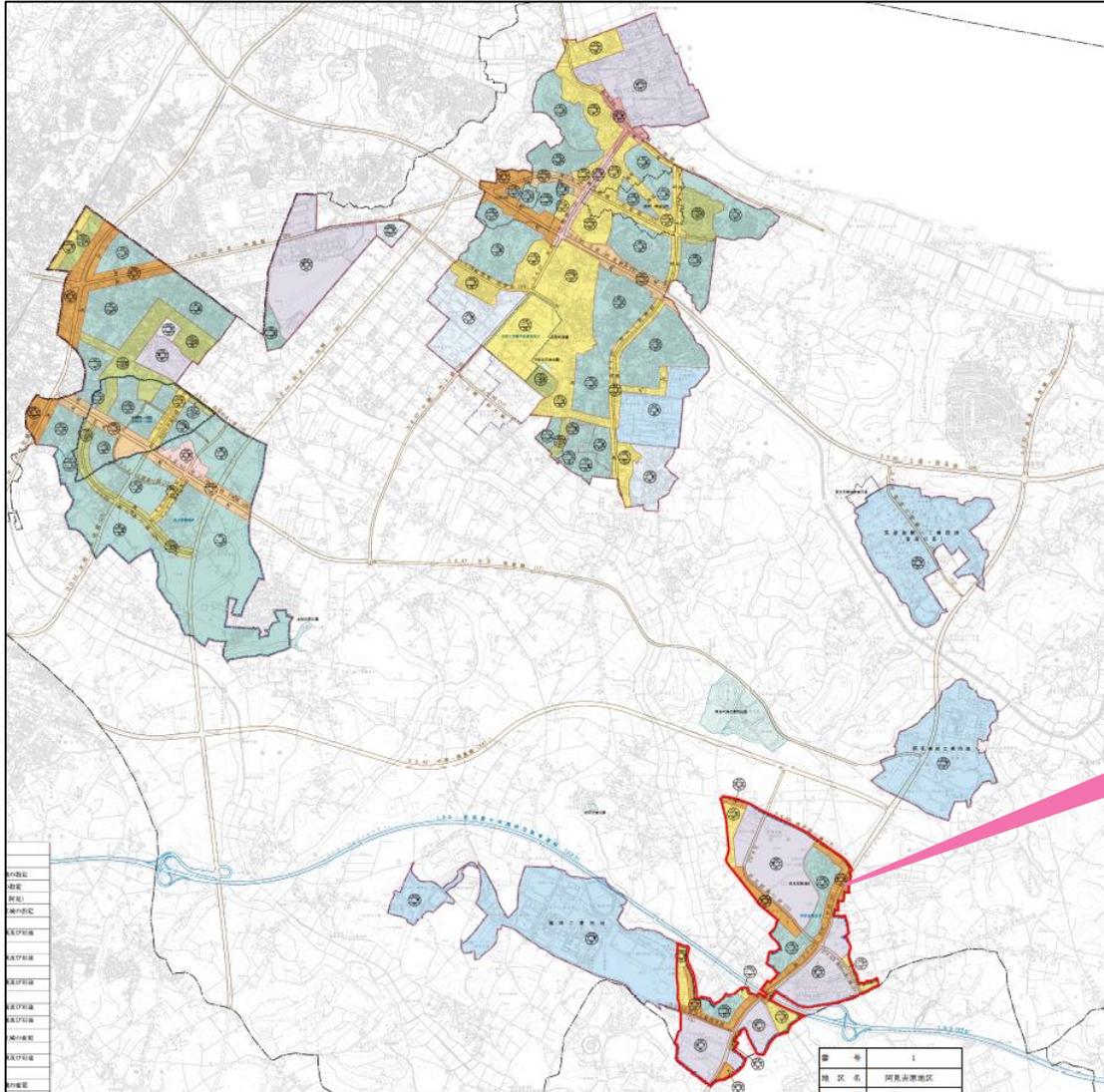
阿見町 産業建設部 都市計画課

目次

- 1 阿見吉原地区の概要
- 2 地区計画変更の背景
- 3 地区計画変更案について
- 4 都市計画決定手続きの経過及びスケジュール

1 阿見吉原地区の概要

(1) 阿見吉原地区の周辺状況



事業竣工後の
阿見吉原地区



令和3年度

(2) 阿見吉原地区の位置づけ

- 阿見町第6次総合計画
主要な道路沿いの産業活動をもつたため、必要とされる土地利用の検討を進める「**生産・流通ゾーン**」
- 阿見町都市計画マスタープラン
市街化区域に位置し、かつ、圏央道のインターチェンジ周辺であることを生かした「**生産・流通 拠点**」



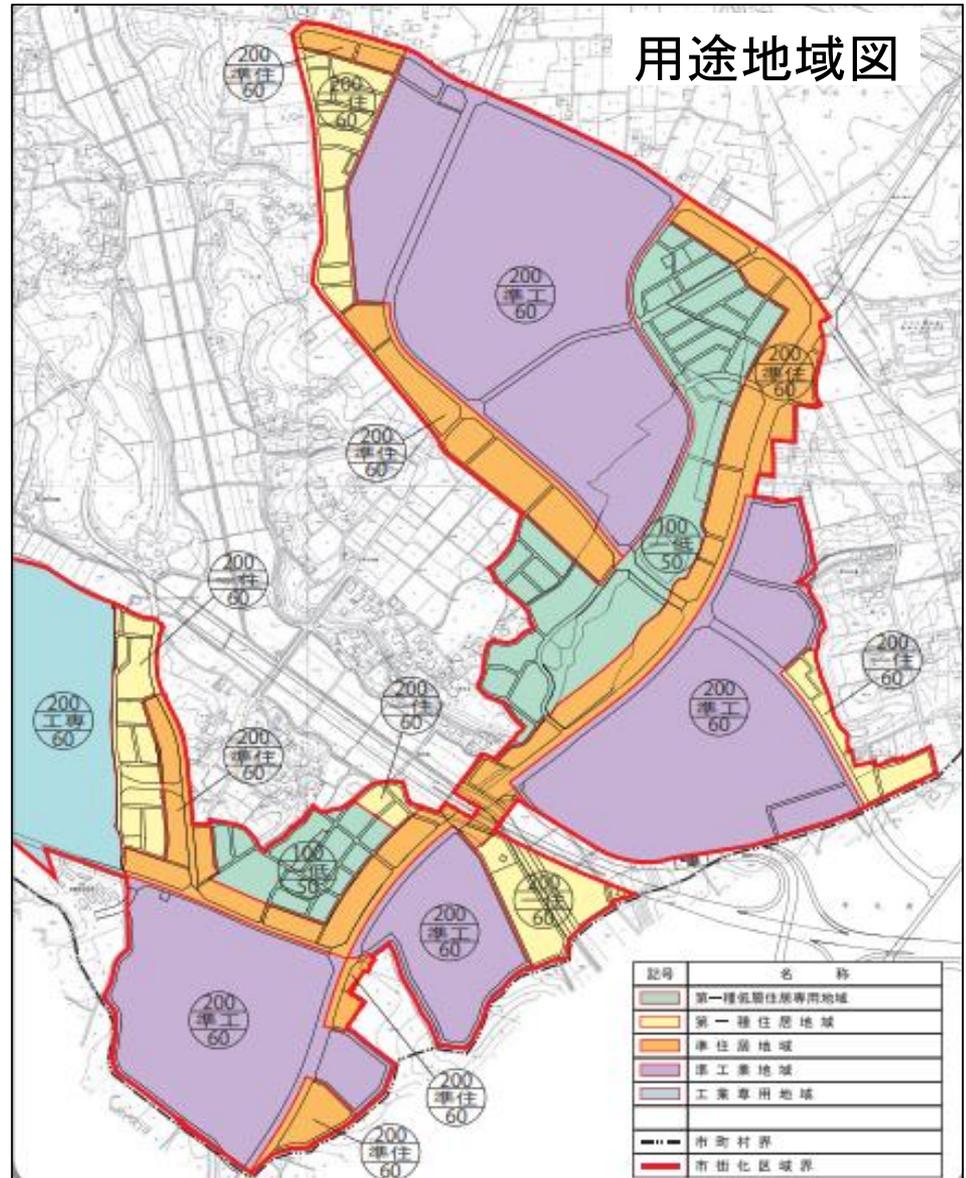
当地区では、インターチェンジが隣接し、アクセスに恵まれた環境であることから、**多様な産業と良好な住宅環境が調和したまちづくり**を推進する



出典：阿見町都市計画マスタープラン

(3) 阿見吉原地区の用途地域

- ・用途地域は、都市計画法において定められ、“より良いまちづくり”を行うため、住居・商業・工業などを適正に配置し、計画的な土地利用を設定するとともに、それぞれの地域に適合した建築物を誘導する制度
- ・用途地域の指定により、建築可能な建築物の種類や規模、建ぺい率・容積率・高さ制限等を定める
- ・阿見吉原地区は、住居系の用途地域や工業系の用途地域等が共存するまちづくりを推進

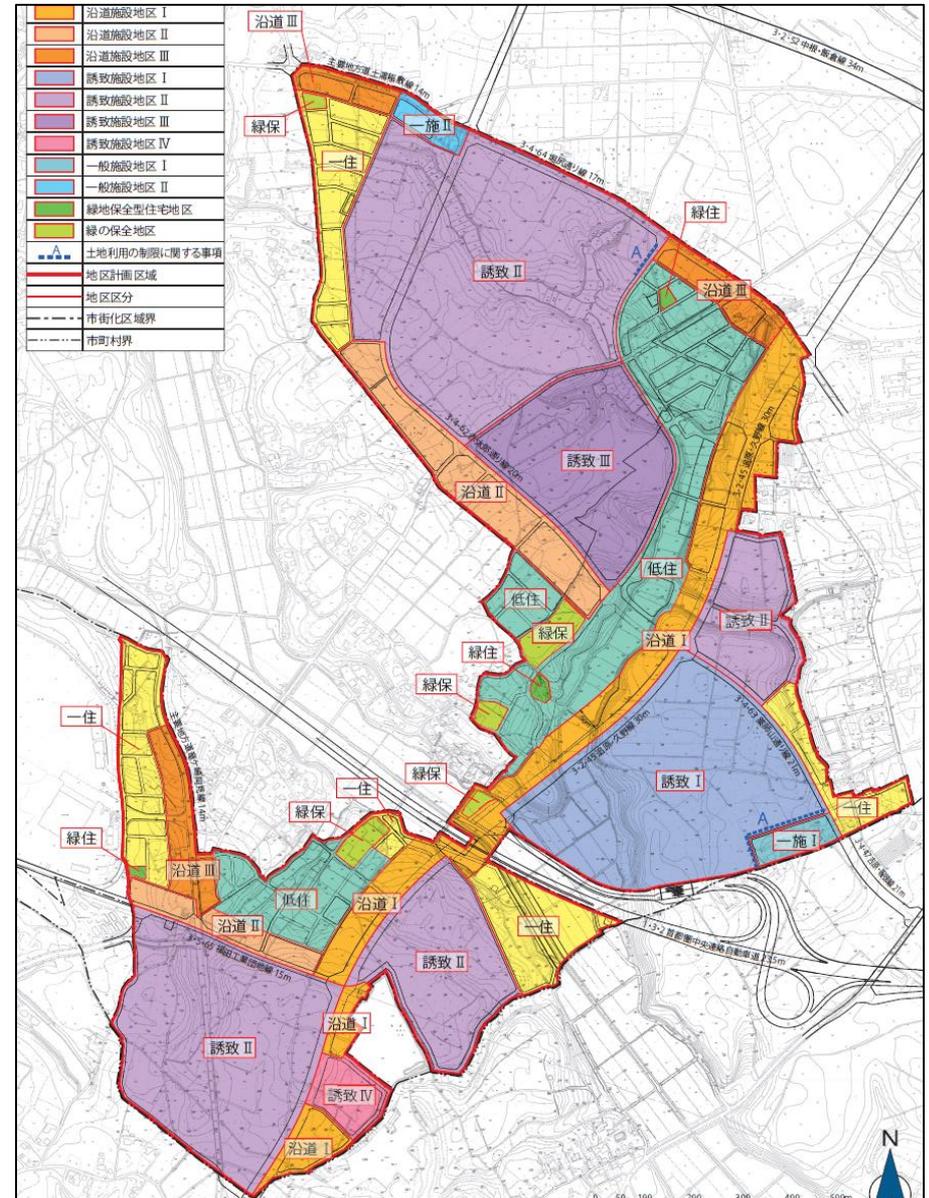


(4) 地区計画の内容

•地区の特性に応じて、まちづくりの目標・方針を定め、その方針を実現するために必要な建築物等に関する制限などについて、ルールを定める

•当地区の地区計画では、商業・生産・流通・住宅などの複合的な市街地の形成を図ることを目標とし、次の7つの地区に区分し、それぞれの地区の特性に応じた土地利用を図る

地区名	土地利用の方針
低層住宅地区	住宅(低層)
緑地保全型住宅地区	住宅(緑地保全型住宅)
緑の保全地区	樹木地・草地等
一般住宅地区	住宅等
沿道施設地区	店舗・事務所等
一般施設地区	既存工場等
誘致施設地区	商業・業務・流通施設等



2 地区計画変更の背景

(1) 地区計画変更の背景

令和3年度 土地区画整理事業が完了し、まちづくりが進捗

【企業活動】

地区内全ての商業・業務用地には企業が立地(立地予定)で、
現在、操業を開始している企業もある

【居住環境】

産業用地を含む地区でありながら、地区計画により良好な住環境
が整っている。地区内の人口は1,000人を超える



まちづくりの発展に向けた検討を実施

圏央道の4車線化などにより、交流・産業の拠点として更なる産業の発展とともに、**居住環境と企業活動との共存が図れるまちづくりを目指すために地区計画の見直しを検討**

(2) 地区計画見直しの検討内容

検討事項①: 既存規制の見直し

多様な業種の企業が立地している誘致施設地区では、用途地域(準工業地域)より厳しい制限がかけられており、企業活動が制限されている状況



見直しを行うエリア及び住環境対策を十分行ったうえで、現状の用途地域並み(準工業地域並み)の活動ができるよう見直し

検討事項②: 住環境対策

既存規制を見直した場合、騒音等のデメリットが発生することが想定されるため、良好な住環境を維持するための新たな制限を検討



住宅等と施設の間にある程度の離隔を設けるとともに、その間に樹木を配置し、環境を維持することとした

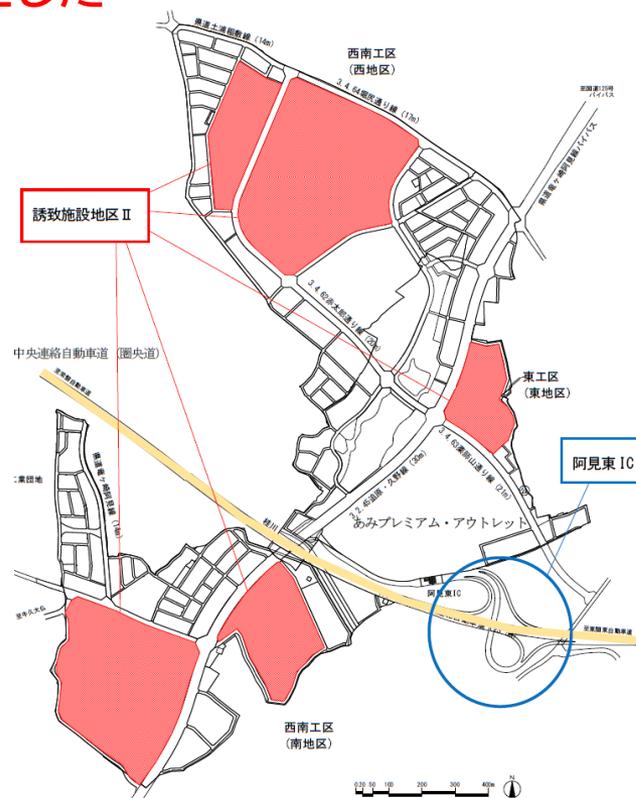
検討事項③: 見直しエリアの選定

地区計画上、多様な産業の立地を図るとされている誘致施設地区のから、より適した場所を検討

土地の規模が比較的大きく、企業の生産活動の推進が見込める誘致施設地区Ⅱ(下図赤色部分)を見直しの対象とした

誘致施設地区Ⅱの現状

- ・土地利用の方針
ICに隣接した立地条件と敷地規模を活用し、多様な産業の立地を図るとともに、住環境と調和した土地利用とする
- ・用途地域
準工業地域
- ・現行の地区計画上の制限
工場の立地に関して、原動機の使用や作業内容に制限がある



3 地区計画変更案について

(1) 地区計画変更の概要

産業の発展

良好な住環境の維持



地区計画により、
原動機の使用等、
作業内容に制限有

住環境への
影響は？

法令により、
危険性の大きい
工場の建築及び
騒音等を規制

準工業地域用途
の製造・作業が可能

法令等の制限
+
地区計画の制限



住環境への影響を最小限にし、
良好な居住環境を維持



10m以上の
緑地帯の設置

多様な産業と良好な住環境の調和を実現

(2) 地区計画変更案

誘致施設地区Ⅱにおいて、住環境の維持のため幅10m以上の樹木で構成された緑地帯を設置した場合に限り、準工業地域並みの工場等の建設を可能にする

- ・都市計画法の騒音、振動等による環境悪化を防止する上で必要な緩衝帯の配置の考え方を参考に緑地帯の幅10m以上を設定
- ・都市計画法の緩衝帯は単に離隔を確保するだけであるが、周辺の住環境に配慮し、緑地帯の中に樹木を配置

現 行	→	変更案
次に掲げる建築物等は建築してはならない。 (1)住宅 ： (7)同表※(ぬ)項第3号、及び同項第4号に掲げる建築物。		次に掲げる建築物などは建築してはならない。 (1)住宅 ： (7)同表※(ぬ)項第3号及び同項第4号に掲げる建築物。 <u>ただし、樹木で構成された緑地帯(敷地境界線からの幅員10m以上)を配置する場合はこの限りではない。</u>

※同表：建築基準法別表第二

(3) 建築制限の概要(準工業地域)

※建築可能となる工場の例

製造関係

- ・家庭用花火 ・絵具又は水性塗料 ・せっけん ・手すき紙
- ・ガラス ・製綿、古綿の再製、起毛、せん毛等(原動機を使用するもの)
- ・瓦、れんが、土器、陶磁器等 など

作業関係

- ・塗料の吹付(0.75kwを超える原動機を使用するもの)
- ・ドライクリーニング、ドライダイニング又は塗料の加熱乾燥若しくは焼付
- ・羽又は毛の洗浄、染色又は漂白
- ・鉱物、岩石、土砂、コンクリート等の粉碎作業(原動機を使用するもの)
- ・セメントの袋詰(0.25kwを超える原動機を使用するもの)
- ・金属工芸品の鑄造 ・ガラスの砂吹 ・ドラム缶の洗浄又は再生
- ・金属の鍛造 ・金属の圧延(4kw以下の原動機を使用するもの) など



一部工場の建設等が可能になるため、防音、防塵や防火等の対策を検討し、住環境の維持を図る

※準工業地域で建築できない工場の例

製造関係	<ul style="list-style-type: none">・火薬類取締法の火薬類・消防法第二条第七項に規定する危険物・マッチ・合成染料若しくはその中間物、顔料又は塗料・ゴム製品又は芳香油・石炭ガス類又はコークス・可燃性ガス、圧縮ガス又は液化ガス・塩素、臭素、ヨード、硫黄、塩化硫黄、弗化水素酸、塩酸、硝酸等・合成樹脂、合成ゴム又は合成繊維・製革、にかわ・アスファルト、セメント又は石膏等・鉄釘類又は鋼球 など
作業関係	<ul style="list-style-type: none">・金属の溶融又は精練・黒鉛の粉碎・金属の圧延(4kwを超える原動機を使用するもの)・石綿を含有する製品の粉碎 など

その他地区計画により建築を制限している施設

- ・住宅、下宿
- ・ホテル、旅館
- ・モーテル、ラブホテル
- ・麻雀屋、パチンコ店、射的場、馬券・車券販売所等
- ・キャバレー、個室付浴場等
- ・畜舎



危険性が大きい工場等は、引き続き建築不可

(4) 住環境維持のための対策

対策1: 騒音や振動等の発生源から距離をとる

音や振動は、距離が離れると小さくなることがわかっており、10m以上の緑地帯を設けることで、発生源(工場等)から住宅等までの距離が離れるため、騒音や振動等による環境悪化を軽減できる

対策2: 防音や防火等に効果がある樹木を植栽させる

樹木には、騒音低減機能や防火機能、防塵機能等があることが報告されており、工場建設による環境阻害要因対策に大きく寄与できる

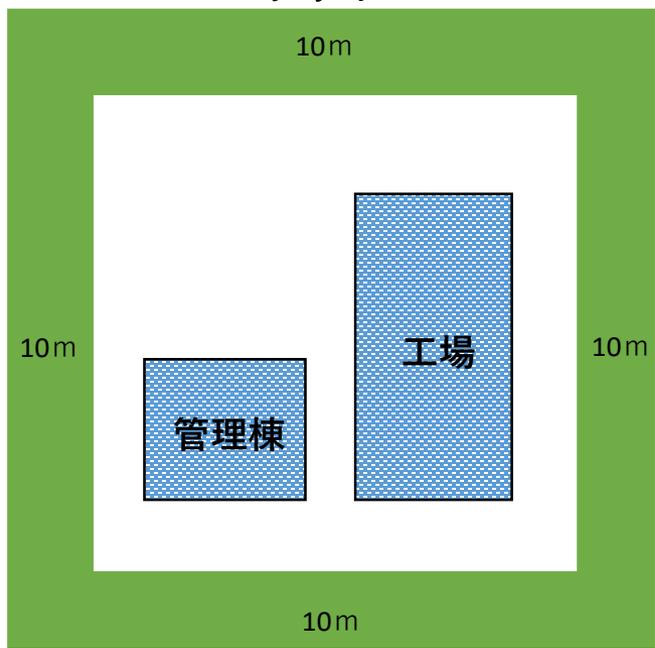


(実際の緑地帯イメージ)

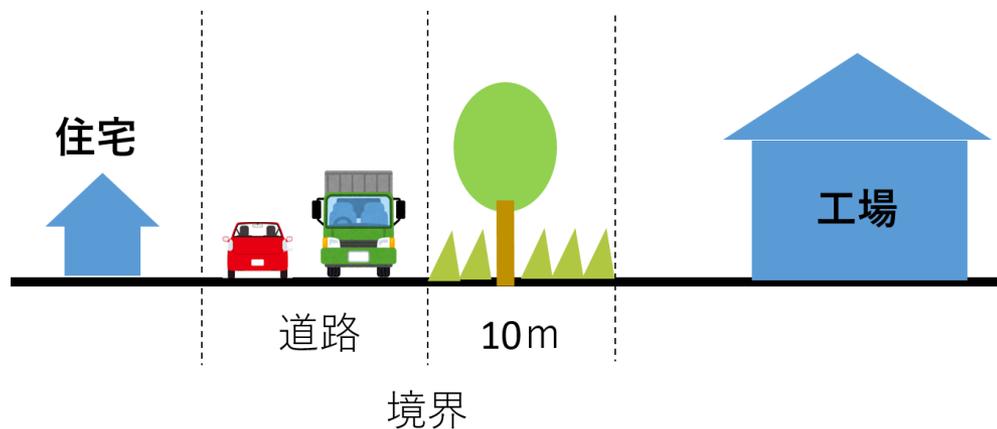
(5) 緑地帯のイメージ

敷地境界線から幅10m以上の樹木で構成された緑地帯を設置させる

○イメージ図
(平面)



(側面)



4 都市計画決定手続きの経過 及びスケジュール

(1)阿見吉原地区のまちづくりに関する住民説明会

①内容

企業及び住民アンケートの調査結果の報告並びに地区計画変更を検討していることを説明

②日時(参加者)

令和5年3月16日(14人)、3月19日(3人)、4月23日(11人)
計:28人

③周知方法

HP、回覧及び地区内全戸に案内文を郵送

④結果

地区計画変更に対し住民への周知方法について検討してほしいや地区計画変更案を検討する際は、緑地帯を設けるなど住環境等に配慮してほしい等の意見があった

(2) 地区計画変更に関する住民説明会

①内 容

地区計画変更案の内容等について説明

②日時(参加者)

令和5年7月7日(14人)、7月9日(8人)、
令和5年7月28日(2人)、7月29日(2人) 計:26人

③周知方法

HP、回覧及び地区内全戸に案内文を郵送

④結 果

緑地帯ができると住環境が良くなるとの意見、その他、緑地帯の維持管理に関する質問等があった

(3) 地区計画(原案)の縦覧

令和5年8月3日～16日 縦覧者0名 / 意見書0件

(4) 茨城県事前協議

令和5年9月12日～10月5日

(5) 地区計画(案)の縦覧

令和5年10月18日～31日 縦覧者0名 / 意見書0件

(6) 都市計画審議会

令和5年12月22日

(7) 茨城県本協議

令和5年12月～令和6年1月(予定)

(8) 都市計画決定・告示

令和6年1月(予定)