

まちづくり ガイドライン

阿見東部工業団地周辺地区 地区計画



あ み まち
阿見町
Ami Town

令和5年6月1日策定
令和5年6月1日地区計画告示



地区計画の役割

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まちづくりに関する細かな『ルール』を地区単位で定め、地区の意見を踏まえたまちづくりを目指す手法です。

本地区では、インターチェンジへのアクセス性を活かしながら、魅力ある街並みや周辺に配慮した操業環境をつくるため、敷地の利用方法や建物のつくり方について、その地区独自の『まちづくりのルール』を都市計画により定めます。

地区計画の目標

本地区は、阿見町東部の阿見東部工業団地に隣接し首都圏中央連絡自動車道阿見東インターチェンジより北方向に1.7kmに位置しています。地区の東部を走る都市計画道路3・2・45 追原・久野線（県道竜ヶ崎阿見線バイパス）は阿見東インターチェンジへのアクセス道路としての機能を有しています。近年、本町における企業立地の機運は高まっていますが、工業系の用地が飽和状態にあることから、工業系土地利用の拡大の必要性が生じています。

そのため周辺の自然環境、居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標とします。

地区計画の方針

土地利用の方針

上位計画において「生産・流通ゾーン」と位置付けていることを鑑み、インターチェンジへのアクセス性を活かした生産・物流系を主体とした業種の集積を図り、また、周辺の自然環境や居住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します。

地区施設の整備方針

本地区の生産活動等が安全かつ機能的に行えるように、区画道路を計画的に配置します。

また、環境緑地及び緩衝緑地として森林空間の配置・整備を行い、その所有者または管理者が適切にこれを維持管理するものとします。

建築物等の整備の方針

地区計画の目標及び土地利用の方針に適合した地域づくりを進めていくため、建築物等に関する制限については、以下の事項を定めます。

- (1) 建築物等の用途の制限
- (2) 建築物等の容積率の最高限度
- (3) 建築物等の建蔽率の最高限度
- (4) 建築物等の敷地面積の最低限度
- (5) 壁面の位置の制限
- (6) 建築物等の高さの最高限度

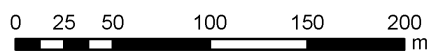
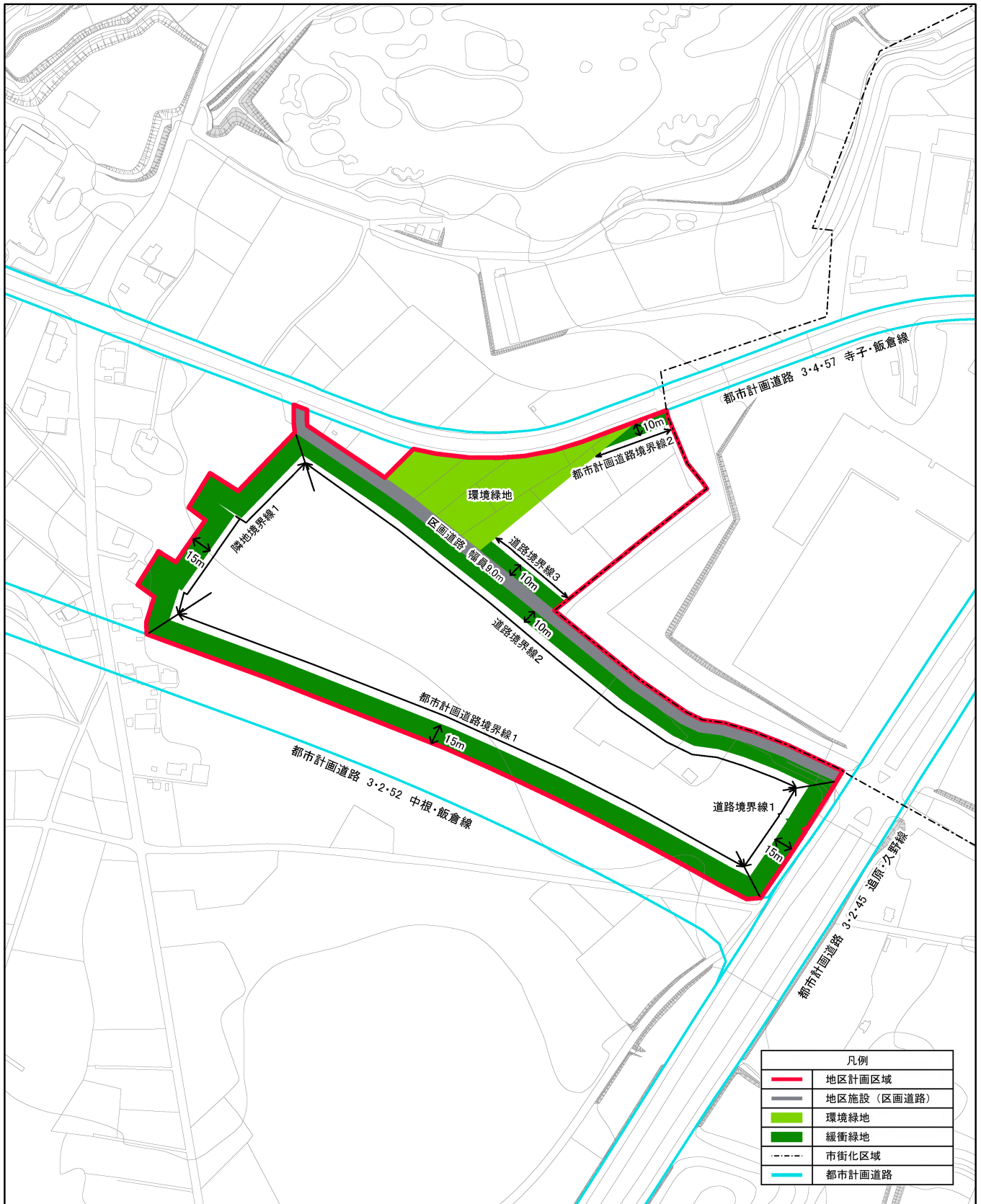
その他の方針

周辺環境及び景観の配慮に努めます。

地区整備計画

地区 整備 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		
	地区施設の 配置及び規模	道路	区画道路 幅員9.0m 延長 約470m	
		緑地	環境緑地 面積 約6,000㎡	
	建築物等 に関する 事項	建築物等の 用途の制限	次に掲げる建築物等は建築又は設置してはならない。 1 建築基準法（昭和25年5月24日法律第201号）別表第二（わ）項に掲げる建築物 2 カラオケボックスその他これに類するもの 3 巡査派出所、郵便局、老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類する用途のもの 4 寺社、寺院、教会その他これらに類するもの 5 公衆浴場 6 診療所、保育所その他これに類するもの（ただし、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ものを除く。） 7 自動車教習所 8 都市計画法施行令（昭和44年6月13日政令第158号）第20条に掲げる農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物	
		建築物の 容積率の 最高限度	20/10	
		建築物の 建蔽率の 最高限度	6/10	
		建築物の 敷地面積の 最低限度	5,000㎡	
		壁面の 位置の制限	1 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、隣地境界線又は道路境界線から2m以上離さなければならない。（ただし、地盤面下を除く。） 2 前項の規定にかかわらず、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いずれかに該当する場合は適用除外とする。 (1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であること。 (2) 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㎡以内であること。	
	建築物等の高 さの最高限度	原則、10mとする。ただし、第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域の日影規制（建築基準法別表第4第1項（は）欄及び（に）欄（一）号）を満たす場合に限り、高さの最高限度は定めないこととする。		
土地利用に 関する事項	1 地区内には環境緑地及び緩衝緑地を設置し、緑化に努めるものとする。 (1) 緩衝緑地は計画図に示す境界の別により次の幅員を確保するものとする。ただし出入り口を設置する場合、又は、門柱・門扉等安全管理上必要な施設を設置する場合については、この限りでない。 境界 境界線からの幅員 都市計画道路境界線 1 15m以上 都市計画道路境界線 2 10m以上 道路境界線 1 15m以上 道路境界線 2 10m以上 道路境界線 3 10m以上 隣地境界線 1 15m以上 (2) 緩衝緑地には原則として緩衝機能を果たす配置で樹木を植栽し、また環境緑地には修景植栽をし、ともに保全していくものとする。			
適用除外	1 建築物等に関する事項に関し、以下の要件に該当する場合は適用を除外する。 (1) 本地区計画に係る都市計画決定の際、現に存する建築物等（適法に建築等されたものに限る）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) 「建築物等の敷地面積の最低限度」の規定に関しては、本地区計画に係る都市計画決定の際、現に建築物等の敷地として使用されている土地で当該規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物等の敷地として使用するならば当該規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合。 また、公共事業の施行による建築物等の敷地面積の減少により、当該事業の施行の際現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物等の敷地として使用するならば当該規定に適合しないこととなる土地のうち、次に掲げる土地以外のものについて、その全部を一の敷地として使用する場合。 (い) 公共事業の施行により面積が減少した際、当該面積の減少がなくとも建築物等の敷地面積の最低限度に関する制限に違反していた建築物等の敷地及び所有権その他の権利に基づいて建築物等の敷地として使用するならば当該制限に違反することとなった土地 (ろ) 建築物等の敷地面積の最低限度に関する制限に適合するに至った建築物等の敷地及び所有権その他の権利に基づいて建築物等の敷地として使用するならば当該制限に適合することとなるに至った土地 (3) 町長が公益上又はその他の理由により必要と認める場合。			

計画図



地区整備計画の解説

建築物等の用途の制限

本地区では、用途地域による制限のほかに、以下の建築物等を制限します。

- ① 建築基準法別表第2（わ）項に掲げる建築物
- ② カラオケボックスその他これに類するもの
- ③ 巡査派出所、郵便局、老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類する用途のもの
- ④ 寺社、寺院、教会その他これらに類するもの
- ⑤ 公衆浴場
- ⑥ 診療所、保育所その他これに類するもの
(ただし、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ものを除く。)
- ⑦ 自動車教習所
- ⑧ 都市計画法施行令第20条に掲げる農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物

建築物の敷地面積の最低限度

建築物の敷地は、

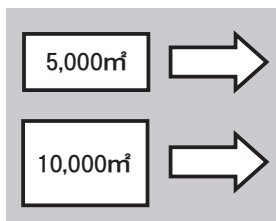
5,000㎡以上
(約1,500坪以上)

とします。

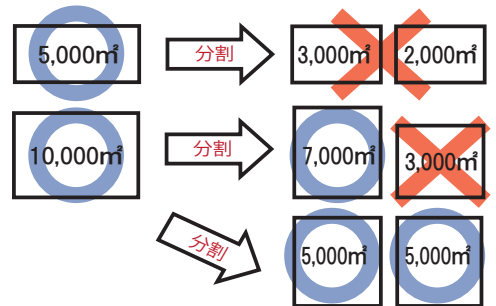
※ 次に該当するものは除きます。

- ① 地区計画を定める時点で、5,000㎡に満たない敷地

地区計画を定める前



地区計画を定めた後



敷地として利用できます



5,000㎡未満は敷地として利用できません

建築物の壁面の位置の制限

通風・採光の確保や見通しの向上を図るため、建築物の壁面などから敷地境界線までの距離を制限します。

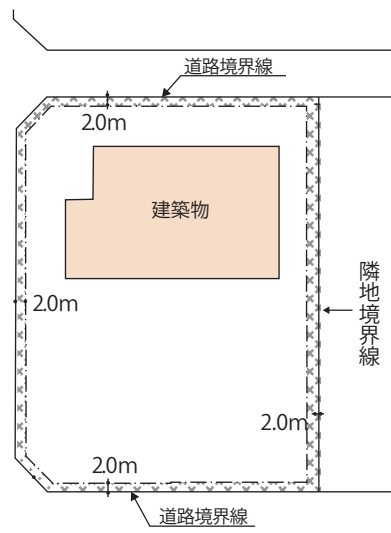
道路・隣地との境界線までの距離…

2.0m
以上

※ 次に該当するものは除きます。

- ① 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であること。
- ② 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㎡以内であること。

【建築物の壁面位置の制限図】

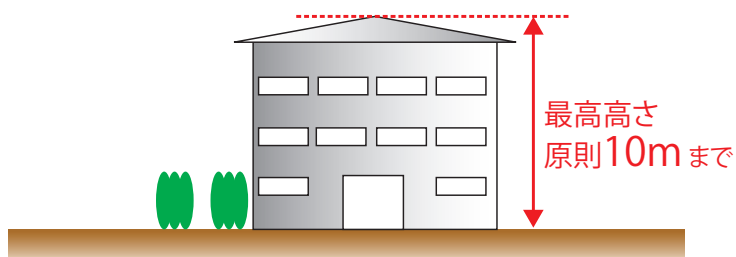


建築物が建てられない範囲

■ 民法第234条の規定により、建物を建てる場合は、隣地境界線から0.5m以上離すものとされています。

建築物等の 高さの最高限度

建築物の高さは、
原則 **10m以下** とします。



ただし、第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域の日影規制（建築基準法別表第4第1項（は）欄及び（に）欄（一）号）を満たす場合に限り、高さの最高限度は定めません。

良好な地区環境の確保 に必要なものの保全を図るための制限

地区内には環境緑地及び緩衝緑地を設置し、緑化に努めるものとします。
緩衝緑地には原則として緩衝機能を果たす配置で樹木を植栽し、また環境緑地には修景植栽をし、ともに保全していくものとします。

※詳細は3ページの計画図を参照

緩衝緑地は、境界別に次の幅員を確保するものとします。

① 都市計画道路境界線

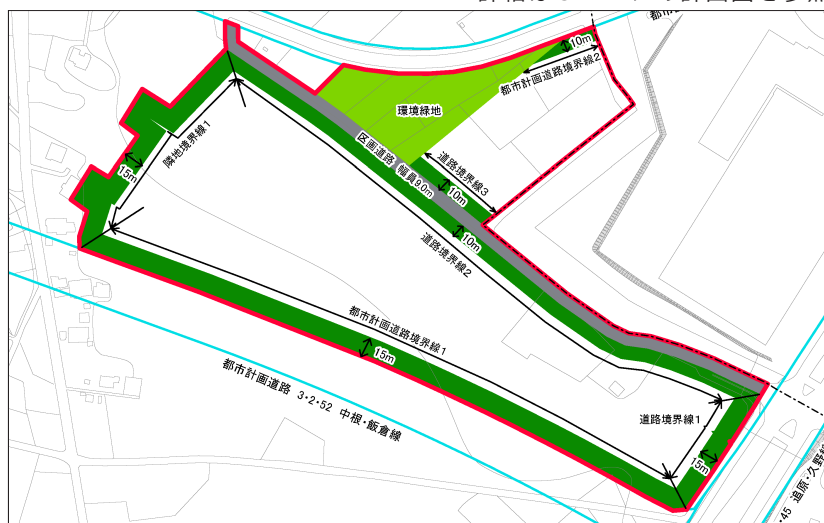
10m以上又は15m以上

② 道路境界線

10m以上又は15m以上

③ 隣地境界線

15m以上



※ただし、出入り口を設置する場合、又は、門柱・門扉等安全管理上必要な施設を設置する場合については、この限りでない。

地区計画の ルールの適用除外

地区計画が都市計画決定されると、みなさまのなかには、『すぐに適合しなければならないのか?』『すぐに直さなければならないのか?』という疑問を思われるかと思います。

都市計画でルールを決める場合には、一般的に適用除外となるケースが定められています。

阿見東部工業団地周辺地区の地区計画においても、『適用除外規定』を定めています。

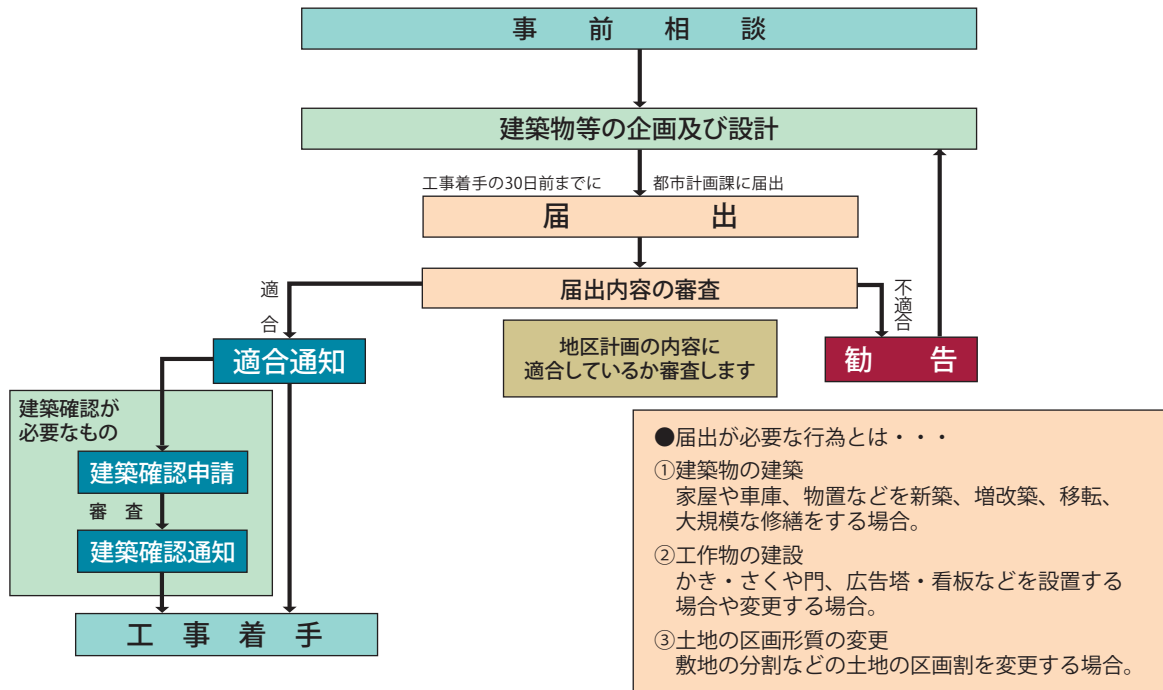
都市計画決定時点で既に適合していない状況を継続して使用する場合は、適用を除外します。

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（まちづくりのルール）に適合しない場合には、設計の変更などの必要な措置をとっていただくようお願い（勧告）することになります。



2. 届出の必要な行為

- ① 土地の区画形質の変更 : 土地を造成したり、形状や面積を変えたりするとき
- ② 建築物の建築 : 建築物を建てるとき（増改築、移転を含む）
- 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（増改築、移転を含む）
- ④ 建築物等の用途の変更 : 建築物や工作物の用途を変更するとき

3. 届出の必要な書類（正副2部）

- ① 届出書
- ② 添付書類…届出の行為によって異なります。（下記参照）
- ③ 委任状（代理人提出の場合）



添付書類の種類	A. 土地の区画形質の変更の場合	
	① 位置図：縮尺 1/2,500 程度	② 設計図：縮尺 1/100 以上
	B. 建築物の建築、工作物の建設、かき・さくの設置、建築物等の用途の変更の場合	
	① 位置図：縮尺 1/2,500 程度	③ 平面図：縮尺 1/100 以上
	② 配置図：縮尺 1/200 以上	●建築物の場合は、各階平面図
	●壁面の後退距離を表示	④ 立面図：2面以上、縮尺 1/100 以上
	●緩衝緑地の幅員を表示	●建築物等の高さを表示
		⑤ 求積図

※ Bの場合、行為によってはすべての書類の提出は必要ありません。
 ※ 詳しくは担当窓口までお尋ねください。

