

# まちづくり ガイドライン

本郷第一地区 地区計画

District Plan  
in HongoDaiichi District



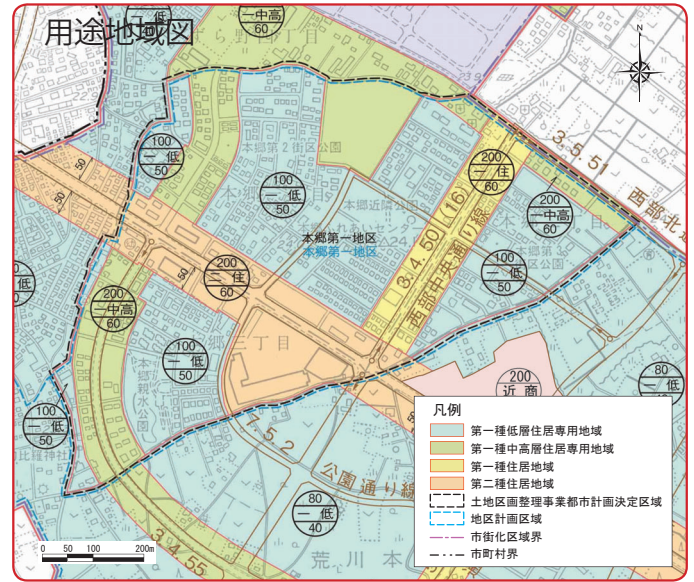
あ み まち  
阿見町  
Ami Town

平成18年11月1日策定  
令和3年6月10日地区計画告示(変更)

## 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、住民参加のまちづくりを目指す手法です。

土地地区画整理事業による整備効果を維持しながら、魅力ある街並みや住みよい環境をつくるため、宅地の利用方法や建物のつくり方についての『まちづくりのルール』を都市計画により定め、地域のみなさまが協力しあいながら快適で住みよいまちをつくらうというものです。



## 地区計画の目標

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地区画整理事業（町施行：53.7ha）が完了した区域です。

本地区計画は、土地地区画整理事業の目的及び効果の維持増進のために、建築物等の規制・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。

## 地区計画の方針

### 土地利用の方針

#### 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。

#### 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。

#### 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。

#### 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。

#### ⑤ 一般住宅地区

ゆとりや落ち着きがあり、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。

#### ⑥ 小学校用地地区

小学校の用地とします。

### 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基づき、建築物等に関する制限を次のように定めます。

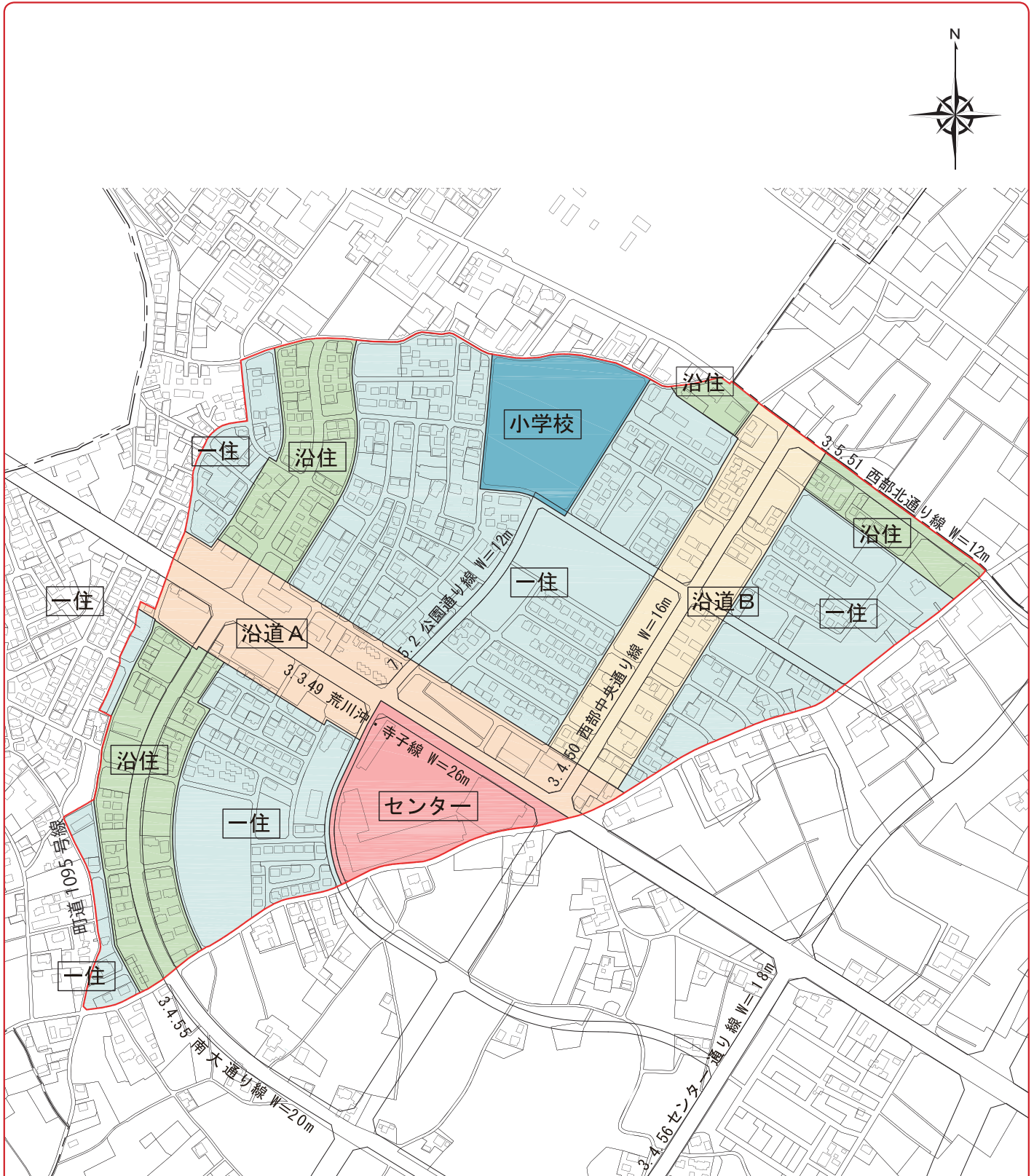
- 敷地の細分化を防ぎ、良好な住環境を形成するため、「敷地面積の最低限度」や「壁面の位置の制限」を定めます。
- 統一感のある落ち着いた街並みを形成するため、「かき又はさくの構造の制限」や「高さの制限」を定めます。

# 地区整備計画

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
		区分の面積	5.4 ha	5.2 ha	3.4 ha	8.9 ha	27.9 ha	2.9 ha
	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)自動車教習所の期間のみ飼養するものを除く。 (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㎡					
	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、次の各号の一に該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㎡以内であること。 (2)町道1095号線に面する部分であること。					
			建築物等の高さの最高限度	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。					
	適用除外		建築物等に関する事項のうち、「建築物の敷地面積の最低限度」「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。						



# 計画図



凡 例	沿道A	沿道サービス地区 A	地区計画区域
	沿道B	沿道サービス地区 B	地区区分
	センター	センター地区	都市計画道路
	沿住	沿道住宅地区	市街化区域界
	一住	一般住宅地区	市町村界
	小学校	小学校用地地区	



# 地区整備計画の解説

## 建築物等の用途の制限

次の3つの地区では、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。

沿道サービス地区 A	沿道サービス地区 B	センター地区
<ol style="list-style-type: none"> <li>1 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場など</li> <li>2 「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」の第2条第6項第4号に定めるホテル又は旅館</li> <li>3 自動車教習所</li> <li>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。）</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 自動車教習所</li> <li>2 「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」の第2条第6項第4号に定めるホテル又は旅館</li> <li>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。）</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場など</li> <li>2 「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」の第2条第6項第4号に定めるホテル又は旅館</li> <li>3 自動車教習所</li> <li>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。）</li> </ol>

## 建築物の敷地面積の最低限度

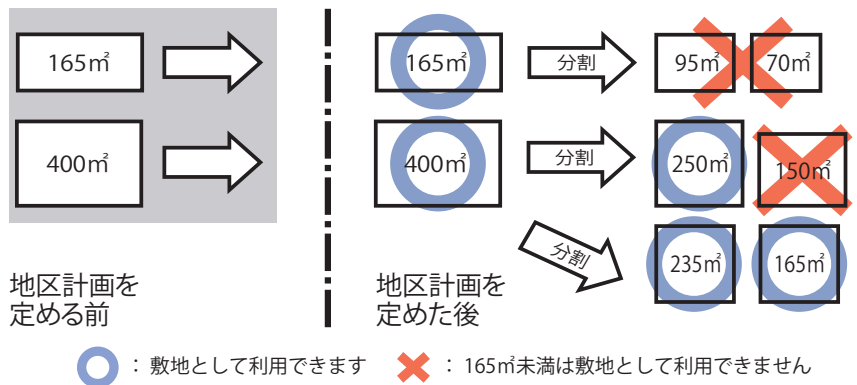
建築物の敷地は、ゆとりある環境づくりを目指して

**165㎡以上**  
(約 50 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、165㎡に満たない敷地



## 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。

道路との境界線までの距離… **1.0m 以上**

道路のすみ切り部分の境界線までの距離… **0.5m 以上**

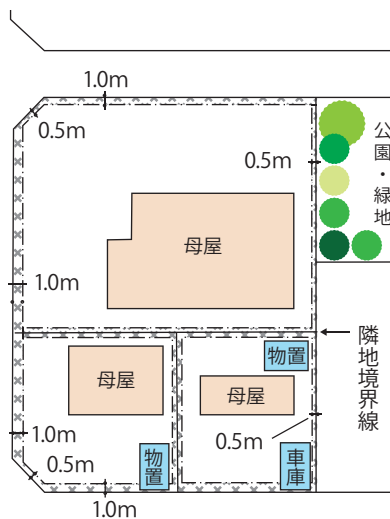
公園、緑地との境界線までの距離… **0.5m 以上**

※ 次に該当するものは除きます。

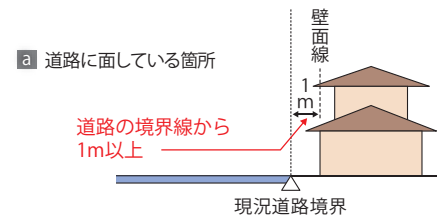
- 1 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ床面積の合計が5㎡以内であること。
- 2 町道1095号線に面する部分であること。

■ 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。

【建築物の壁面位置の制限図】



【壁面位置の制限】



❌ 建築物が建てられない範囲

## 建築物等の 高さの最高限度

広がりのある沿道景観の維持やスカイラインの統一、周辺の景観との調和などを図るため、既存の建築物の状況や複合日影等をふまえながら、建築物の高さを一定以下に抑えていくことが必要です。

よって右記の4地区の建築物の最高限度を指定します。

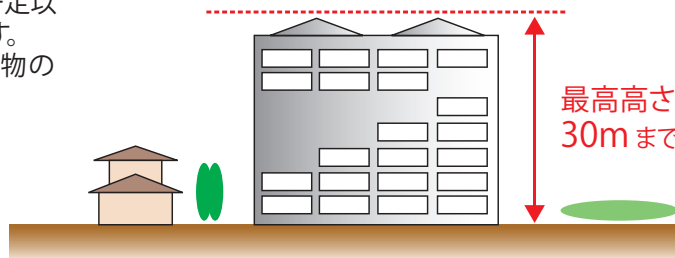
沿道サービス地区 A

沿道サービス地区 B

センター地区

沿道住宅地区

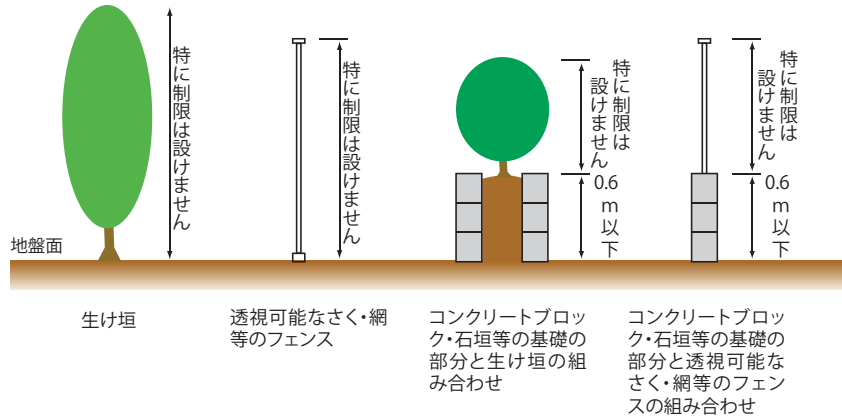
建築物の高さは **30m 以下** とします。



■ 一般住宅地区の用途地域は、第一種低層住居専用地域の指定がされており、建築物の高さは建築基準法第55条第1項の規定により10mに制限されています。

## かき又はさく の構造の制限

うるおいある緑空間の創造や防犯性の向上を図るため、道路・緑地に面するかき又はさくの構造の制限を以下のように制限します。

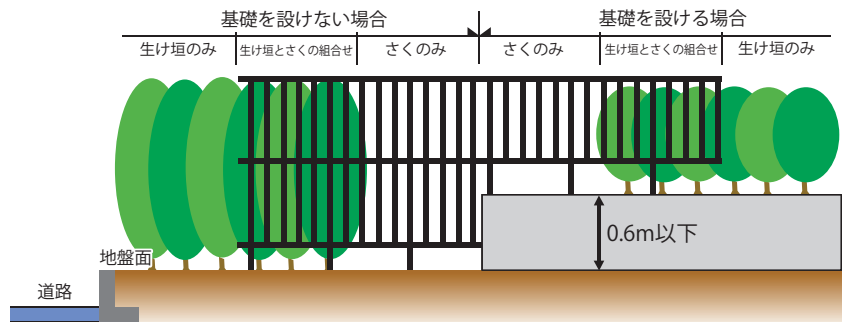


- 1 生け垣など緑を主体としたものを基本とします。
- 2 やむを得ずフェンス等を設置する場合は、透視可能な構造とし、基礎の高さは地盤面から

**0.6m 以下** とします。

※ 次に該当するものは除きます。

- 1 門扉・門柱等
- 2 小規模緑地に面する部分



## 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?』という疑問を思いうかべるかと思えます。

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。

本郷第一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。

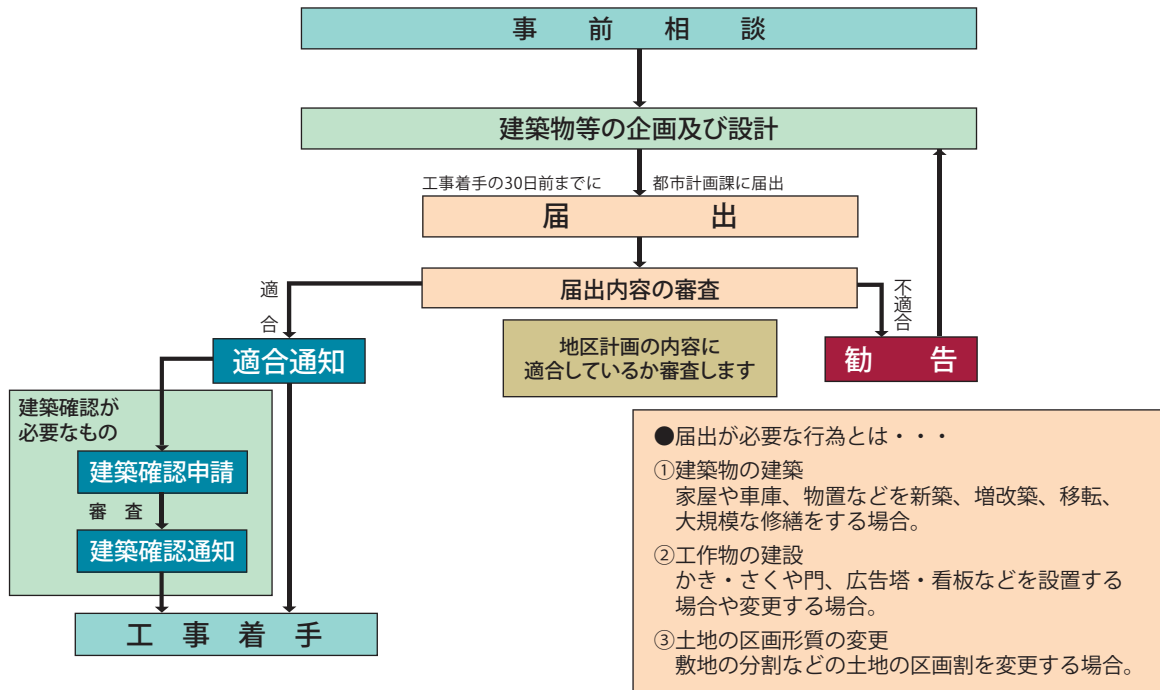
都市計画決定時点で既に適合していない状況を継続して使用する場合は、適用を除外します。

# 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 : 建築物を建てる時（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 かき・さくの設置 : かき・さくを設置するとき
- ⑤ 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…届ける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
- ② 配置図：縮尺 1/200 以上
  - 壁面の後退距離を表示
- ③ 平面図：縮尺 1/100 以上
  - 建築物の場合は、各階平面図
- ④ 立面図：2面以上、縮尺 1/100 以上
  - 建築物等の高さを表示
- ⑤ かき・さくの構造図：任意縮尺
- ⑥ 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。



# 建築制限の概要

本郷第一地区 地区計画による地区区分		一般住宅地区	沿道住宅地区	小学校用地地区	沿道サービス地区B	沿道サービス地区A	センター地区											備考	
<input checked="" type="checkbox"/> 地区計画で建築を制限する建築物等の用途																			
用途地域内の建築物等の用途制限 <input type="checkbox"/> 建てられる用途 <input checked="" type="checkbox"/> 建てられない用途 ①、②、③、▲面積、階数等の制限あり		第一種低層住居専用地域	第一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	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								
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		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	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	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	①日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ。2階以下。	
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの		①	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	②物品販売店舗、飲食店を除く	
	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㎡を超えるもの				○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
事務所等	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			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの				○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
ホテル・旅館				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下		
「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・旅館					×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	モーテル・ラブホテル等		
遊戯施設・風俗施設	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					▲	▲	○	○	○	○	▲	▲				▲10,000㎡以下		
	麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券発売場等						×	▲	○	○	○	▲	▲				▲10,000㎡以下		
	劇場、映画館、演芸場、観覧場等							▲	▲	○	○						▲客席200㎡未満		
	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等									○	▲						▲個室付浴場等を除く		
公共施設・病院・学校	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	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
工場	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	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲600㎡以下	
	自動車教習所				×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	単独車庫（附属車庫を除く）		▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲300㎡以下 2階以下	
倉庫等	建築物附属自動車車庫	①	②	③	③	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	①600㎡以下 1階以下 ②3,000㎡以下 2階以下 ③2階以下	
	①②③については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限	※一団地の敷地内について別に制限あり																	
	倉庫業倉庫						○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	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は可	
	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㎡以下のもの		▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	原動機の制限あり、▲2階以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場				①	①	①	②	②	○	○	○	○	○	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積	
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場								②	②	○	○	○	○	○	○	○	①50㎡以下 ②150㎡以下	
危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場																			
危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場																			
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等	自動車修理工場				①	①	②	③	③	○	○	○	○	○	○	○	○	作業場の床面積 ①50㎡以下 ②150㎡以下 ③300㎡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	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	①3,000㎡以下
		量が少ない施設																	
		量がやや多い施設																	
量が多い施設																			
都市計画区域内においては都市計画決定が必要																			

注) 第二種住居地域、準住居地域、工業地域では、大規模集客施設（10,000㎡を超える店舗・劇場等）は建築できません。本表は、建築基準法別表第二の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。（令和3年6月現在）