

阿見吉原東土地区画整理事業

まちづくりニュー〜ス

圏央道インターチェンジ周辺のまちづくり

号外!

平成18年9月



阿見吉原東地区に関する用途地域（案）・地区計画（案）の説明会（主催：阿見町）が下記により開催されますのでご案内させていただきます。

記

1. 説明会の内容 ※同封の資料をご覧ください

- ・用途地域の変更（案）について
- ・地区計画の決定（案）について
- ・その他

2. 説明会の開催日時及び場所

	対象地区	開催日時	開催場所
①	吉原地区、新山地区、 町内にお住まいの方	9月22日（金） 午後6時30分から	下吉原公民館
②	吉原地区、新山地区、 町内、県内、県外 にお住まいの方	9月24日（日） 午前10時30分から	阿見町役場 3階 301会議室

※ご都合がつかない方は、上記いずれかの日時にご出席下さい。
なお、開催場所については、同封の会場案内図をご覧ください。

3. 問い合わせ先

■阿見町 都市計画課 計画係

【電話番号】029-888-1111（内線244）

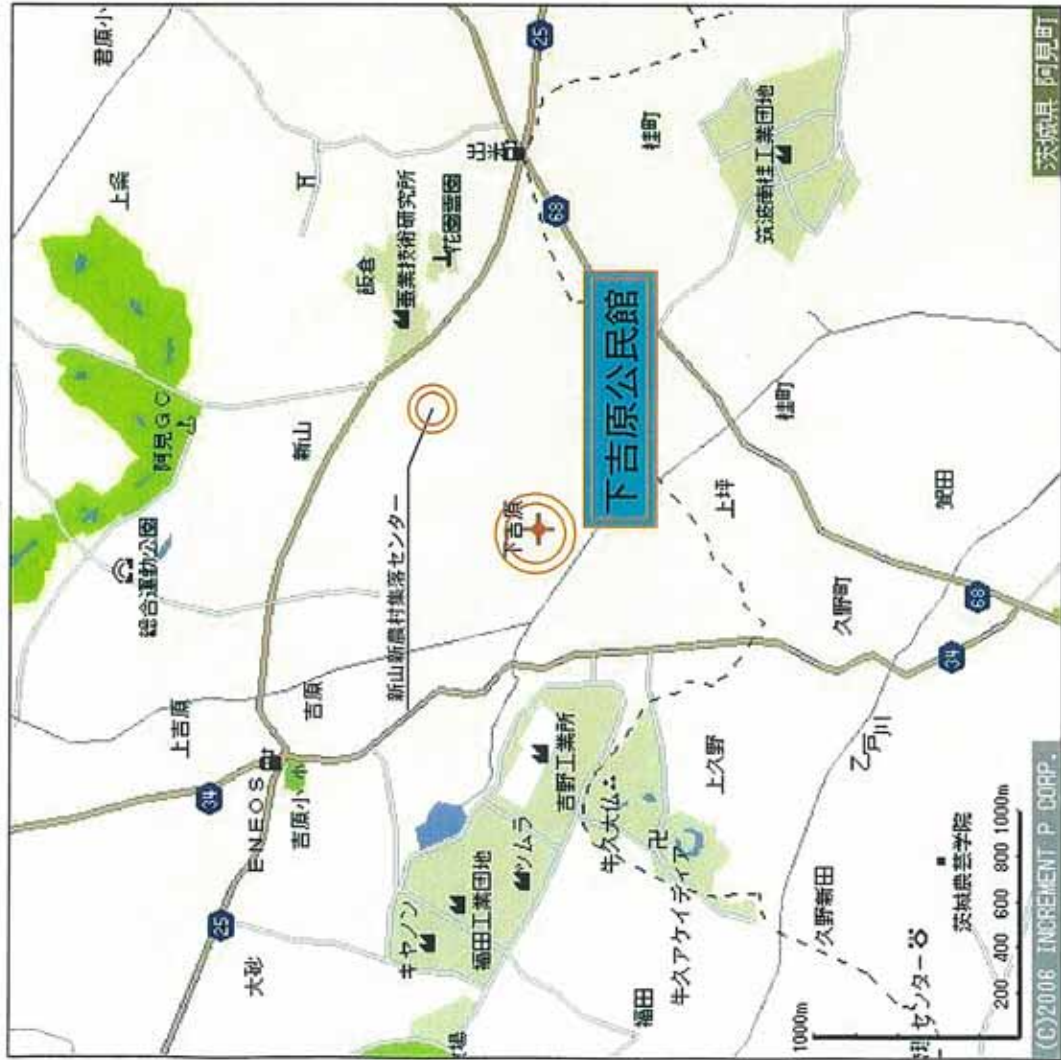
■茨城県 竜ヶ崎土木事務所 区画整理課

【電話番号】0297-65-3411（内線21、39）

会場案内図

下吉原公民館

9月22日(金) PM6:30~



阿見町役場

9月24日(日) AM10:30~



※電車バスを利用される方はJR土浦駅
関東鉄道バス：阿見中央公民館行き
『阿見役場前』下車が便利です(約20分)

〇説明会の内容

1. 用途地域の変更(案)について

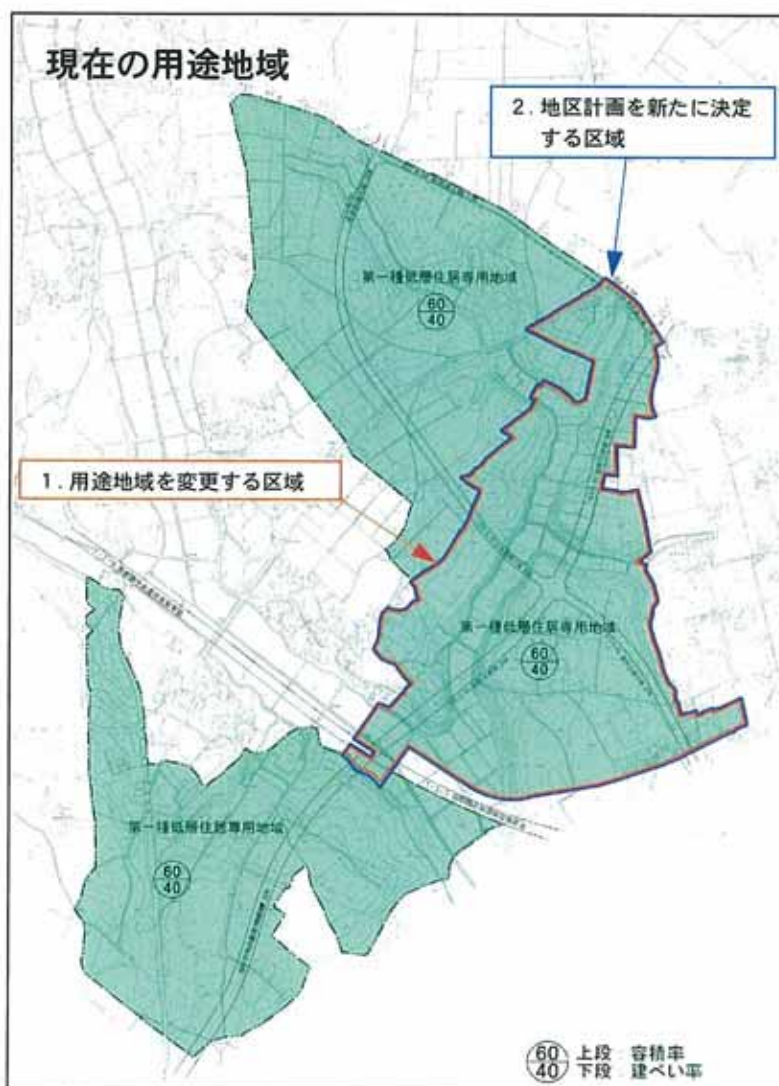
阿見吉原東土地区画整理事業では、今年2月にみなさんの所有地について『仮換地の決定』を行いました。また、今年度末に予定する首都圏中央連絡自動車道（以下：圏央道）の供用開始に向け、（仮称）阿見東インターチェンジ（以下：IC）へのアクセス道路等の整備を急ピッチで進めているところです。

このように事業が進捗してきたことにより、“より良いまちづくり”を行うため、現在の用途地域を事業計画による土地利用計画と整合する内容に変更をいたします。

2. 地区計画の決定(案)について

地区計画は、土地区画整理事業により整備された良好な宅地を保全していくために、用途地域のルールを基本とした上で、よりきめ細かい“まちづくりのルール”を地区単位で定めていくものです。

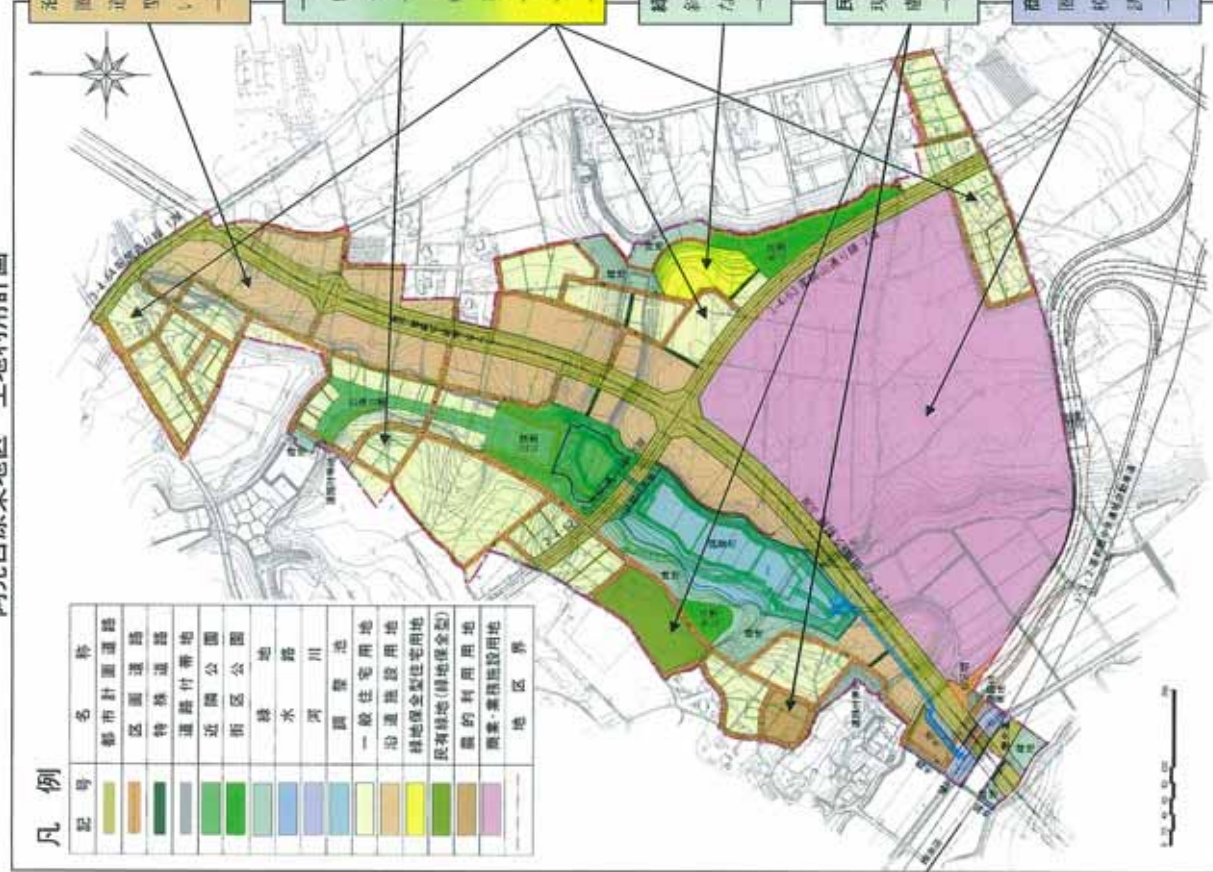
地区計画を作成するに当たっては、地権者のみなさんの意見など取り入れ、地区の特性を配慮しつつ、『建築物の敷地面積の最低限度』や『建築物の壁面の位置の制限』など、より良い住環境を確保するための“まちづくりのルール”を決定いたします。



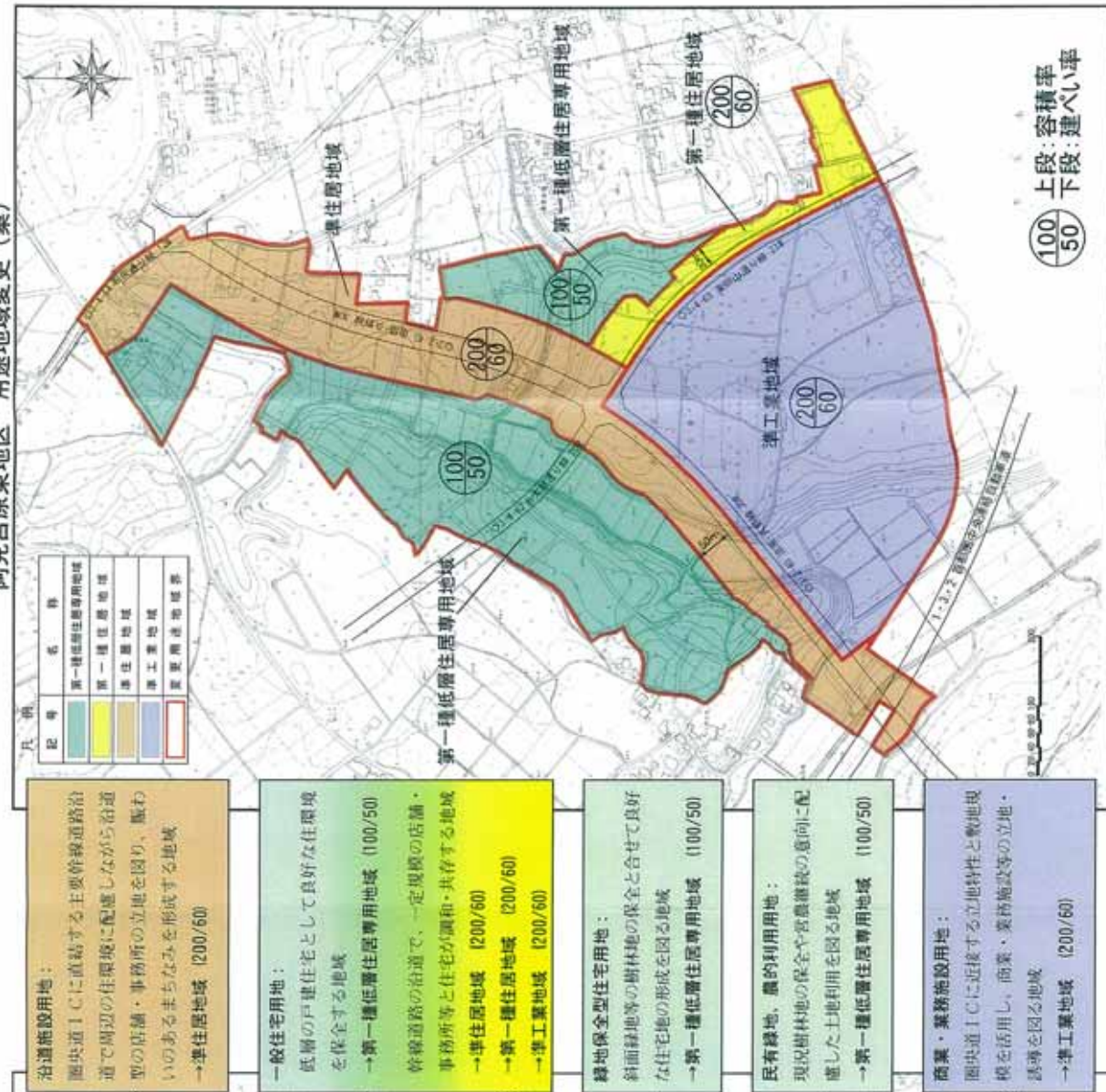
1. 用途地域の変更（案）について

阿見町全体の総合的な計画に基づき、広域的な見地から用途地域を変更いたします。用途地域の変更にあたっては、土地区画整理事業の進捗に合わせて、事業計画で定めた土地利用計画と整合を図ります。







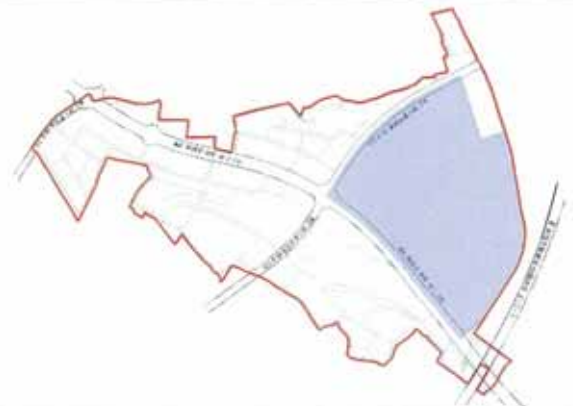
阿見吉原東地区 土地利用計画



阿見吉原東地区 用途地域変更（案）



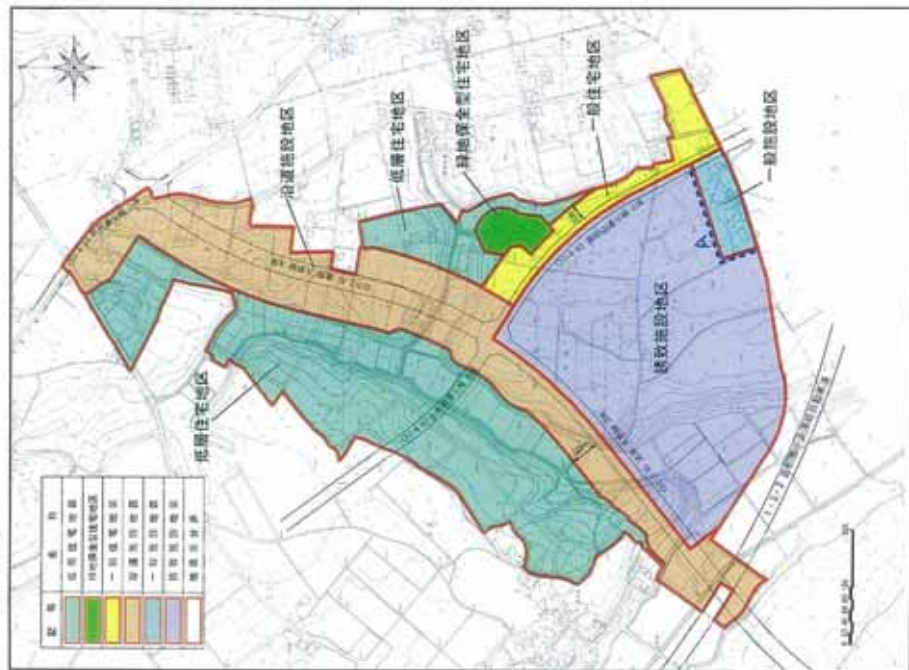
■ 用途地域の設定方法 (案)

土地利用区分	一般住宅用地	緑地保全型住宅用地	民有緑地	農的利用用地	一般住宅用地 (業師山通り線沿道等)	沿道施設用地 (追原久野線沿道)	商業・業務施設用地
土地利用方針	稲敷台地の風 景に合う緑豊 かでゆとりあ る郊外型低層 住宅地の形成 を図る。	良好な樹木が 存する現況斜 面緑地の保全 と合せた住宅 地の形成を図 る。	樹林地所有の 権利者意向を 踏まえて現況 樹林地の保 全・育成の推 進を図る。	営農継続の権 利者意向に配 慮し、農地利用 の推進を図る。	都市計画道路の沿道であり、商業・業務施設にも近接する立地条件等を配慮し、一定規模の店舗・事務所等と住宅が調和・共存した市街地の形成を図る。	圏央道ICIに直結する都市計画道路沿道で周辺の住環境に配慮しながら、沿道型の店舗・事務所等の立地を図り、賑わいのあるまちなみの形成を図る。	圏央道ICIに近接する立地条件と広大な敷地規模を活用し、商業・業務施設及び流通・研究施設等の立地・誘導を図る。
想定建築物等	戸建住宅 共同住宅 小規模店舗併用住宅 (但し、店舗床面積50㎡以内) 等	-	-	-	戸建住宅・共同住宅 併用住宅・診療所 店舗(日用品販売・飲食業) コンビニエンスストア 事務所 等	左記一般住宅用地に加えて、 店舗・事務所 ファミリーレストラン ドラッグストア 量販店 等	大規模商業施設 娯楽施設 事務所 研究所、研修所 流通施設・倉庫業倉庫 等
想定用途地域 (容積率/建ぺい率)	第一種低層住居専用地域 (100/50)	第一種低層住居専用地域 (100/50)	第一種低層住居専用地域 (100/50)	第一種低層住居専用地域 (100/50)	工業地域 (200/60)	準住居地域 (200/60)	準工業地域 (200/60)
指定範囲							

2. 地区計画の決定(案)について

地区計画は、良好で個性的なまちづくりを進めていくため、用途地域のルールを基本とした上で、地区の特性に合った"よりきめ細かいルール"を地区単位で定め、住民参加型のまちづくりを目指していく手法です。


(1) 地区区分



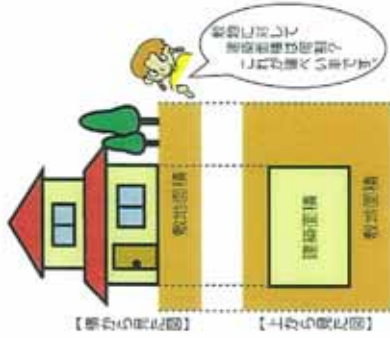

(2) 地区計画の概要

地区区分	低層住宅地区 一般住宅地区 民有緑地緑地保全型 簡易共用地	緑地保全型住宅地区 緑地保全型住宅地区	一般住宅地区 一般住宅地区	沿道施設地区 一般住宅地区 一般住宅地区	一般住宅地区 一般住宅地区	沿道施設地区 一般住宅地区 一般住宅地区	一般住宅地区 一般住宅地区	沿道施設地区 一般住宅地区 一般住宅地区
土地利用種	一般住宅地区 民有緑地緑地保全型 簡易共用地	緑地保全型住宅地区 緑地保全型住宅地区	一般住宅地区 一般住宅地区	沿道施設地区 一般住宅地区 一般住宅地区	沿道施設地区 一般住宅地区 一般住宅地区	沿道施設地区 一般住宅地区 一般住宅地区	沿道施設地区 一般住宅地区 一般住宅地区	沿道施設地区 一般住宅地区 一般住宅地区
土地利用の方針	建築台地の風景に合う緑豊かな住宅地を形成し、一定の郊外型低層住宅地の形成を図る。	良好な環境が保たれる住宅地を形成し、一定の郊外型低層住宅地の形成を図る。	都市計画道路の沿道であり、商業・業務施設にも近接する立地条件等を考慮し、一定規模の店舗・事務所等の立地を促し、商業・業務の形成を図る。	都市計画道路沿道であり、商業・業務施設にも近接する立地条件等を考慮し、一定規模の店舗・事務所等の立地を促し、商業・業務の形成を図る。	都市計画道路沿道であり、商業・業務施設にも近接する立地条件等を考慮し、一定規模の店舗・事務所等の立地を促し、商業・業務の形成を図る。	都市計画道路沿道であり、商業・業務施設にも近接する立地条件等を考慮し、一定規模の店舗・事務所等の立地を促し、商業・業務の形成を図る。	都市計画道路沿道であり、商業・業務施設にも近接する立地条件等を考慮し、一定規模の店舗・事務所等の立地を促し、商業・業務の形成を図る。	都市計画道路沿道であり、商業・業務施設にも近接する立地条件等を考慮し、一定規模の店舗・事務所等の立地を促し、商業・業務の形成を図る。
用途地域(案) (容積率/建ぺい率)	第一種低層住宅専用 地域 (100/50)	第一種低層住宅専用 地域 (100/50)	第一種低層住宅専用 地域 (100/50)	第一種低層住宅専用 地域 (100/50)	第一種低層住宅専用 地域 (100/50)	第一種低層住宅専用 地域 (100/50)	第一種低層住宅専用 地域 (100/50)	第一種低層住宅専用 地域 (100/50)
(イ) 建築物の 用途の制限	用途地域による建築物の用途の制限に加えて次のように制限するものは建築してはならない							
	1 ホテル又は旅館 2 番舎		1 ホテル又は旅館 2 番舎		1 ホテル又は旅館 2 番舎		1 ホテル又は旅館 2 番舎	
(ロ) 建築物の 敷地面積の 割合の制限	165㎡		500㎡		165㎡		165㎡	
	165㎡		500㎡		165㎡		165㎡	
(ハ) 建築物の 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からの距離までの距離 1.0m 2 道路との境界線までの距離 0.5m		1 建築物の外壁又は、これに代わる柱の面からの距離までの距離 1.0m 2 道路との境界線までの距離 0.5m		1 建築物の外壁又は、これに代わる柱の面からの距離までの距離 1.0m 2 道路との境界線までの距離 0.5m		1 建築物の外壁又は、これに代わる柱の面からの距離までの距離 1.0m 2 道路との境界線までの距離 0.5m	
	1 建築物の外壁又は、これに代わる柱の面からの距離までの距離 1.0m 2 道路との境界線までの距離 0.5m		1 建築物の外壁又は、これに代わる柱の面からの距離までの距離 1.0m 2 道路との境界線までの距離 0.5m		1 建築物の外壁又は、これに代わる柱の面からの距離までの距離 1.0m 2 道路との境界線までの距離 0.5m		1 建築物の外壁又は、これに代わる柱の面からの距離までの距離 1.0m 2 道路との境界線までの距離 0.5m	
(ニ) 高さ又は さくの構造 の制限	1 建築物の高さは、基礎の高さから0.6m以下とする。ただし、門扉、門柱等はこの限りではない。		1 建築物の高さは、基礎の高さから0.6m以下とする。ただし、門扉、門柱等はこの限りではない。		1 建築物の高さは、基礎の高さから0.6m以下とする。ただし、門扉、門柱等はこの限りではない。		1 建築物の高さは、基礎の高さから0.6m以下とする。ただし、門扉、門柱等はこの限りではない。	
	1 建築物の高さは、基礎の高さから0.6m以下とする。ただし、門扉、門柱等はこの限りではない。		1 建築物の高さは、基礎の高さから0.6m以下とする。ただし、門扉、門柱等はこの限りではない。		1 建築物の高さは、基礎の高さから0.6m以下とする。ただし、門扉、門柱等はこの限りではない。		1 建築物の高さは、基礎の高さから0.6m以下とする。ただし、門扉、門柱等はこの限りではない。	
(ホ) 土地利用の制限 に関する事項	一般施設地区との境界に位置する道路に面する部分A(左図青点線部分)は、道路境界線から3m以上の区域を緑地として整備し、車両の出入り口を設けてはならない。							

■ 地区計画に関する内容とイメージ

<p>(ア) 建築物等の用途の制限</p>	<p>一般的な内容とイメージ</p> <p>建物の用途を制限して土地利用計画に整合したまちなみの形成を図ります。まちづくり上ふさわしくないと考えられる建築物を規制・誘導することにより、良好な居住環境の形成と宅地の有効活用を実現するものです。</p>	 
<p>(ロ) 敷地面積の最低限度</p>	<p>一般的な内容とイメージ</p> <p>敷地面積の最低限度を定めることで、敷地の細分化による狭小な住宅の立ち並び等、居住環境の悪化を防止し、ゆとりある市街地形成を図ることを目的としております。</p>	 
<p>(ハ) 壁面の位置の制限</p>	<p>一般的な内容とイメージ</p> <p>道路から一定距離を確保して壁面の位置を定めることで、歩行者環境の充実や、ゆとりある住環境の形成を図ることを目的としております。</p>	 
<p>(ニ) 高さ又はその構造の制限</p>	<p>一般的な内容とイメージ</p> <p>公共空間に接する敷地境界部は景観上大変重要な部分であります。設置される『かき』・『さく』については、『生け垣』や『透視可能なフェンス』等にて整備し、緑の多い開放的なまちのみ形成を図ることを目的としております。</p>	 

■ 用途地域に関する用語の解説

<p>建ぺい率とは、</p>	<p>内容の解説</p> <p>建ぺい率とは、敷地面積に対する建築面積の割合のことです。</p> <p>用途地域ごとに制限されるもので、敷地内に一定の空地を確保して採光、通風、防災などにおいて、良好な環境を備えるために定めるものです。</p>	 <p>建ぺい率(%) = $\frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$</p>
<p>容積率とは、</p>	<p>内容の解説</p> <p>容積率とは、敷地面積に対する建築物の延べ床面積の割合のことです。</p> <p>つまり、その敷地に対して『どれくらいの床面積の建物が建てられるか』という割合のことと、これも用途地域ごとに定められます。</p>	 <p>容積率(%) = $\frac{\text{延べ床面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$</p>

《参考：用途地域、地区計画による建築物の用途制限表》

地区計画による建築物の用途制限

- 建築を制限する用途
- △ 建築を一部制限する

用途地域内の建築物の用途制限

- 建てられる用途
- △ 建てられない用途

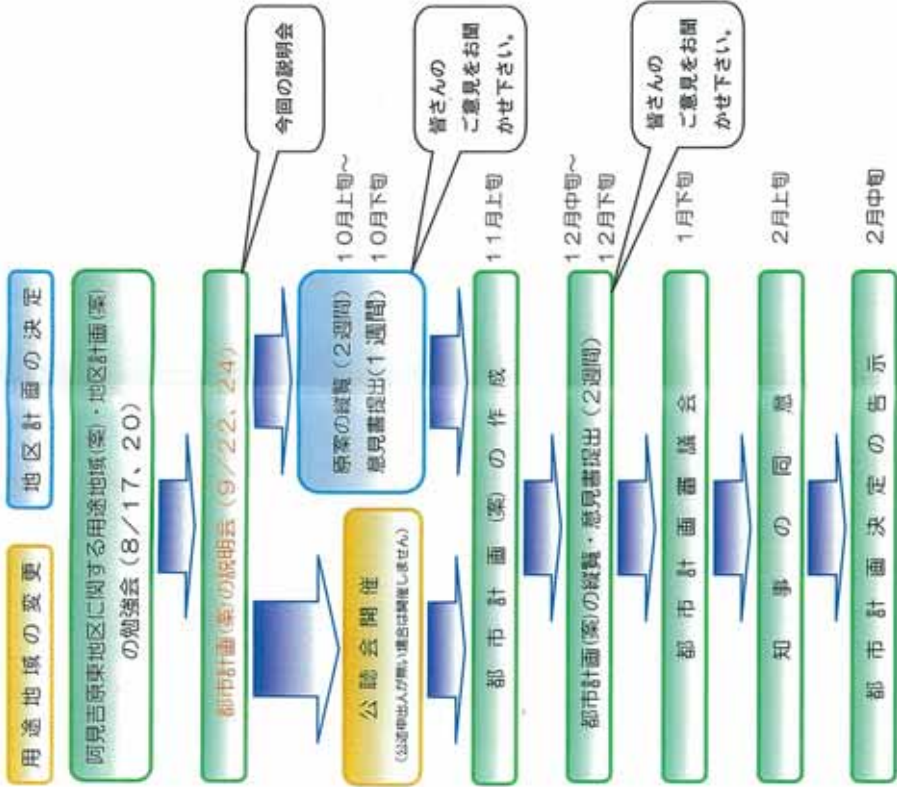
①、②、③、④、△建替、耐震等の制限あり

用途地域	住居系	第一種住居系	第二種住居系	商業系	第一種工業系	第二種工業系	第一種雑種系	第二種雑種系	その他	制限
住居系	○	○	○	○	○	○	○	○	○	△
第一種住居系	○	○	○	○	○	○	○	○	○	△
第二種住居系	○	○	○	○	○	○	○	○	○	△
商業系	○	○	○	○	○	○	○	○	○	△
第一種工業系	○	○	○	○	○	○	○	○	○	△
第二種工業系	○	○	○	○	○	○	○	○	○	△
第一種雑種系	○	○	○	○	○	○	○	○	○	△
第二種雑種系	○	○	○	○	○	○	○	○	○	△
その他	○	○	○	○	○	○	○	○	○	△

注)本表は建築基準法第三十二条の規定に基づいて作成したものであります。

■今後のスケジュールについて

都市計画の決定手続きは、以下のとおり進めていきます。



※都市計画の手続きに関する内容は、『週報あみ』にも掲載されます。

【お問い合わせ先】

- 阿見町 都市開発部 都市計画課
TEL 029-888-1111 (内線244)
- 茨城県 竜ヶ崎土木事務所 区画整理課
TEL 0297-65-3411 (内線21, 39)