

土浦・阿見都市計画地区計画の決定（土浦市決定）

都市計画蓮河原新町地区地区計画を次のように決定する。

	名 称	蓮河原新町地区地区計画
	位 置	土浦市蓮河原新町の一部
	面 積	約 5.8ha
区域の整備開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>蓮河原新町地区（以下、「本地区」という。）は、土浦駅から約0.6kmに位置する利便性の高い地区であり、現況は、市街化区域（第一種中高層住居地域）に隣接するエリアに住居等が立地しているほか、田などの低未利用地が広がっている。</p> <p>土浦市都市計画マスタープランでは、本地区を農村・田園環境ゾーンに位置づけており、土地利用については、「土浦駅周辺の市街化調整区域については、交通利便性が高いことから、潜在的な住宅需要を見極め、新たな住宅地の創出を推進します。」としている。</p> <p>これらのことから、既存の集落環境を維持しつつ、本地区にふさわしい良好な街区の形成を図ることを本地区計画の目標にする。</p>
	土地利用の方針	<p>既存の集落環境を維持しつつ、本地区の利便性を生かして住居などの立地を促し、本地区にふさわしい良好な街区の形成を図る。</p>
	地区施設の整備方針	<p>区画道路を適正に位置づけ、本地区の日常生活における移動が安全かつ機能的に行えるよう計画的に配置する。</p>
	建築物等の整備方針	<p>既存の集落環境を維持しつつ、本地区にふさわしい良好な街区の形成を図るため、建築物等に関する制限を次のように定める。</p> <p>また、本地区は浸水想定区域に含まれることから、水防法第14条の規定に基づく浸水想定区域において、居住の用に供する建築物は、安全上及び避難上の対策を講じるものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 建築物の用途の制限 (2) 建築物の敷地面積の最低限度 (3) 壁面の位置の制限 (4) 建築物の高さの最高限度 (5) かき又は柵の構造の制限

		名 称	幅 員	延 長	備 考
地区施設の 配置及び規模		区画道路 1 号	8.6～11.7m	約 261m	市道蓮河原新町 12 号線
		区画道路 2 号	6.0m (拡幅)	約 224m	市道蓮河原新町 14 号線
		区画道路 3 号	6.0m (拡幅)	約 160m	市道蓮河原新町 15 号線
地区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	建築物の 用途の制限	次に掲げる建築物以外は、建築してはならない。 (1) 建築基準法別表第 2(は)項に掲げる建築物 (神社、寺院、教会 その他これらに類するものを除く)		
		建築物の敷地面 積の最低限度	200 ㎡とする。		
		壁面の位置 の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は、次の各号に 掲げるものとする。ただし、建築物に附属する物置又は車庫で、延 べ面積が 30 ㎡未満のものは、この限りでない (区画道路境界線ま での距離については、ただし書を適用しない。) (1) 区画道路沿いは区画道路境界線から 1m 以上 (2) その他の道路沿いは道路境界線から 1m 以上 (3) 隣地境界線から 1m 以上		
		建築物の高さの 最高限度	10m とする。ただし、冬至日の真太陽時による午前 8 時から午後 4 時までの間において、法別表第 4 の 1 の項 (は) 欄に掲げる平均 地盤面からの高さの水平面 (当該建築物の敷地内の部分を除く。) に、敷地境界線からの水平距離が 5m を超える範囲において、同項 (に) 欄 (1) の号に掲げる時間以上日影となる部分を生じさせる ことのない建築物に限り、高さの最高限度を 20m とする。		
		かき又は柵 の構造の制限	道路に面する側のかき又は柵の構造は、次のいずれかに該当する ものでなければならない。ただし、門柱・門扉はこの限りではない。 (1) 道路側に突出しないよう管理できる生垣 (2) 地盤面からの高さが 1.5m 以下の鉄柵等の透視可能なもので、 かつ、基礎部分が 0.6m 以下のもの		

<p style="text-align: center;">適用の除外</p>	<p>次の各号に掲げるものは、建築物等に関する事項の適用を除外する。</p> <p>(1) 本地区計画の都市計画決定の告示の際、現に存する建築物（但し、適法に建築されたもの）が、本地区整備計画に適合しない場合</p> <p>(2) 本地区計画の都市計画決定の告示の際、現に存する建築物（但し、適法に建築されたもの）で、次の各号のいずれかに該当するもの</p> <p>ア 「建築物の用途の制限」に適合しない建築物で、当該建築物の敷地内において、改築を行う場合又は本地区計画の都市計画決定の告示の際における床面積の合計の1.2倍を超えない範囲内で増築を行う場合</p> <p>イ 「壁面の位置の制限」に適合しない建築物で、当該建築物の敷地内において、壁面の位置の制限を受けない範囲内で増築を行う場合</p> <p>ウ 「建築物の高さの最高限度」に適合しない建築物で、当該建築物の敷地内において、本地区計画の都市計画決定の告示の際における建築物の高さ及び日影時間を増加させない範囲で増築又は改築を行う場合</p> <p>(3) 市長が公益上必要な建築物で用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可した建築物及びその敷地</p> <p>(4) 「建築物の敷地面積の最低限度」について、本地区計画の都市計画決定の告示の際、現に建築物の敷地として使用されている土地で本地区整備計画に適合しないもの又は現に存する所有権その他権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば本地区整備計画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</p> <p>(5) 本地区計画の都市計画決定の告示の際、現に存するかき又は柵が、本地区整備計画に適合しない場合</p>
--	---

「区域及び地区施設の配置は計画図の表示のとおり」

■ 理 由

既存の集落環境を維持しつつ、適切な土地利用を図り、本地区にふさわしい良好な街区を形成するため、本地区計画を定めるものである。