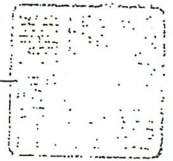


常陸太田市告示第26号

都市計画法（昭和43年法律第100号）第19条第1項の規定により、都市計画を決定したので、同法第20条第1項の規定により、次のとおり告示し、同条第2項の規定により、当該都市計画の図書を公衆の縦覧に供する。

平成31年3月26日

常陸太田市長 大久保 太



記

1. 都市計画の種類

地区計画

2. 都市計画を決定する土地の区域

常陸太田市大字真弓町の一部，字向井山，字北谷ツの各一部

3. 縦覧場所

常陸太田市役所 建設部都市計画課

日立都市計画地区計画の決定（常陸太田市決定）

都市計画真弓ヶ丘団地地区地区計画を次のように決定する。

	名 称	真弓ヶ丘団地地区地区計画
	位 置	常陸太田市真弓町の一部，字向井山，字北谷ツの各一部
	面 積	約 30.0ha
区 域 の 整 備 ・ 開 発 保 全 に 関 す る 方 針	地区計画の目標	真弓ヶ丘団地は昭和 53 年に戸建て住宅地の供給を目的として，土地 地区画整理事業によって整備された住宅団地であり；その良好な景 観や住環境を維持し，保全していくことを目標とする。
	土地利用の方針	地区を 3 つに分け，個々に土地利用方針を定める。 ①住宅地区 低層住宅地としての良好な住環境を保全する。 ②商業・業務 A 地区 本地区及び地区周辺住民を対象とした生活利便施設の立地を図 る。 ③商業・業務 B 地区 戸建て住宅地の環境を維持しつつ，団地内の活性化にも役立つ施 設の立地も可能とする。
	地区施設の整備方針	地区の公共施設は，土地地区画整理事業により整備されているので， これらの機能が損なわれないように維持・保全を図る。
	建築物の整備方針	1 地区計画の目標及び土地利用の方針に整合した街並みを形成す るため，以下の項目について，建築物等に関する制限を定める。 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) 建築物の建蔽率の最高限度 4) 建築物の容積率の最高限度 5) 壁面の位置の制限 6) 建築物の高さの最高限度 7) 垣又は柵の構造の制限 2 建築物の形態又は意匠については，美観・風致を損なわないもの とし，刺激的な色彩又は装飾を用いないこととする。

地区	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	住宅地区	商業・業務A地区	商業・業務B地区
			地区の面積	約 26.8ha	約 0.5ha	約 2.7ha
	建築物の用途の制限			建築基準法別表第2 (い) 項に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。	以下に掲げる建築物は建築してはならない。 (1)建築基準法別表第2 (に) 項に掲げる建築物 (2)単独車庫 (建築物に附属する車庫を除く)	以下に掲げる建築物以外の建築物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 ただし単独車庫は除く (2)危険性や環境を悪化させる恐れが非常に少ない農産物加工施設又は農業施設であって、床面積の合計が 500 m ² 以下
	建築物の敷地面積の最低限度			200 m ²	200 m ²	200 m ²
	建築物の建蔽率の最高限度			4 / 10	6 / 10	6 / 10
	建築物の容積率の最高限度			8 / 10	20 / 10	20 / 10
	壁面の位置の制限			建築物又はこれに代わる柱の面から、道路境界線及び隣地境界線までの距離は 1.0m 以上確保しなければならない。 ただし以下に掲げる建築物または、建築物の部分はこの限りではない。 (1)地盤面からの高さが 2.5m 以下で、床面積の合計が 7.0 m ² 以下の物置。 (2)出窓で、以下に掲げるもの。	建築物又はこれに代わる柱の面から、道路境界線及び隣地境界線までの距離は 1.0m 以上確保しなければならない。 ただし以下に掲げる建築物または、建築物の部分はこの限りではない。 (1)地盤面からの高さが 2.5m 以下で、床面積の合計が 7.0 m ² 以下の物置。 (2)出窓で、以下に掲げるもの。	建築物又はこれに代わる柱の面から、道路境界線及び隣地境界線までの距離は 1.0m 以上確保しなければならない。 ただし以下に掲げる建築物または、建築物の部分はこの限りではない。 (1)地盤面からの高さが 2.5m 以下で、床面積の合計が 7.0 m ² 以下の物置。 (2)出窓で、以下に掲げるもの。

		<p>①突出部分の高さが1.5m以下。</p> <p>②突出部分の出幅が0.5m以下。</p> <p>③突出部分の水平投影の外周（2以上あるときはその合計）が4.0m以下。</p> <p>(3)戸袋</p> <p>(4)地盤面からの柱の高さが2.8m以下で、面積が40㎡以下のカーポート</p>	<p>①突出部分の高さが1.5m以下。</p> <p>②突出部分の出幅が0.5m以下。</p> <p>③突出部分の水平投影の外周（2以上あるときはその合計）が4.0m以下。</p> <p>(3)戸袋</p> <p>(4)地盤面からの柱の高さが2.8m以下で、面積が40㎡以下のカーポート</p>	<p>①突出部分の高さが1.5m以下。</p> <p>②突出部分の出幅が0.5m以下。</p> <p>③突出部分の水平投影の外周（2以上あるときはその合計）が4.0m以下。</p> <p>(3)戸袋</p> <p>(4)地盤面からの柱の高さが2.8m以下で、面積が40㎡以下のカーポート</p>
建築物の高さの最高限度	<p>(1)建築物の階数（地下を除く）は2階以下とし建築物の最高の高さは地盤面から10m以下とする。</p> <p>(2)高さの最高限度は、当該部分から隣地境界までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5mを加えたもの以下とする。</p> <p>(3)建築物の各部分の高さの最高限度は、前面道路の反対側の境界線までの水平距離に1.25を乗じて得たものとする。</p>	<p>(1)建築物の階数（地下を除く）は3階以下とし建築物の最高の高さは地盤面から10m以下とする。</p> <p>(2)高さの最高限度は、当該部分から隣地境界までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5mを加えたもの以下とする。</p> <p>(3)建築物の各部分の高さの最高限度は、前面道路の反対側の境界線までの水平距離に1.25を乗じて得たものとする。</p>	<p>(1)建築物の階数（地下を除く）は3階以下とし建築物の最高の高さは地盤面から10m以下とする。</p> <p>(2)高さの最高限度は、当該部分から隣地境界までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5mを加えたもの以下とする。</p> <p>(3)建築物の各部分の高さの最高限度は、前面道路の反対側の境界線までの水平距離に1.25を乗じて得たものとする。</p>	

	垣又は柵の構造の制限	(1)生垣。 (2)地盤面から 1.8m 以下の鉄さく、金網等の透視可能なフェンス	(1)生垣。 (2)地盤面から 1.8m 以下の鉄さく、金網等の透視可能なフェンス	(1)生垣。 (2)地盤面から 1.8m 以下の鉄さく、金網等の透視可能なフェンス
	適用の除外	<p>1 基準時※において、現に存する建築物（但し、適法に建築されたものに限る）で、「建築物等に関する事項」に適合しないものについては、適用を除外する。</p> <p>2 「建築物等に関する事項」のうち、「建築物の用途の制限」、「建築物の敷地の最低限度」、「壁面の位置の制限」、「建築物の高さの制限」、「建築物等の形態又は意匠の制限」、「垣又は柵の構造の制限」に関して、市長が周辺の環境を害する恐れがないと認め又は公益上やむを得ないと認めたものについては、適用を除外する。</p> <p>※地区整備計画における「基準時」とは、都市計画法第 20 条第 1 項の告示をいう。</p>		

「区域は、計画図表示のとおり」

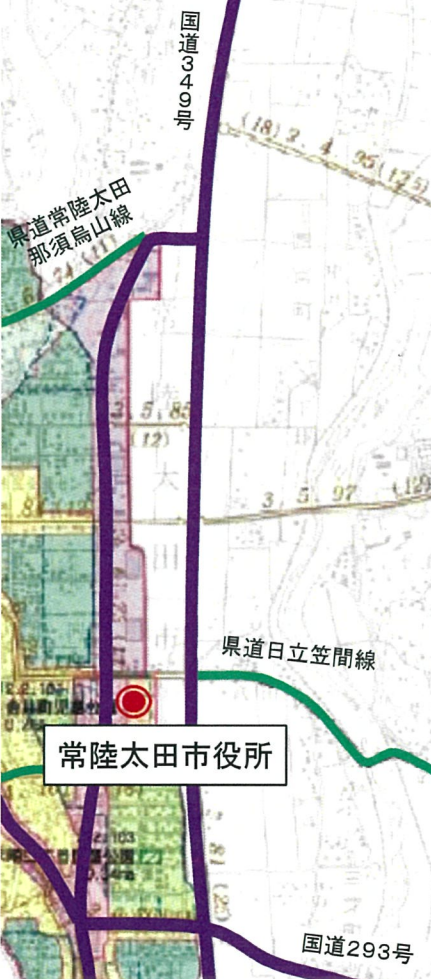
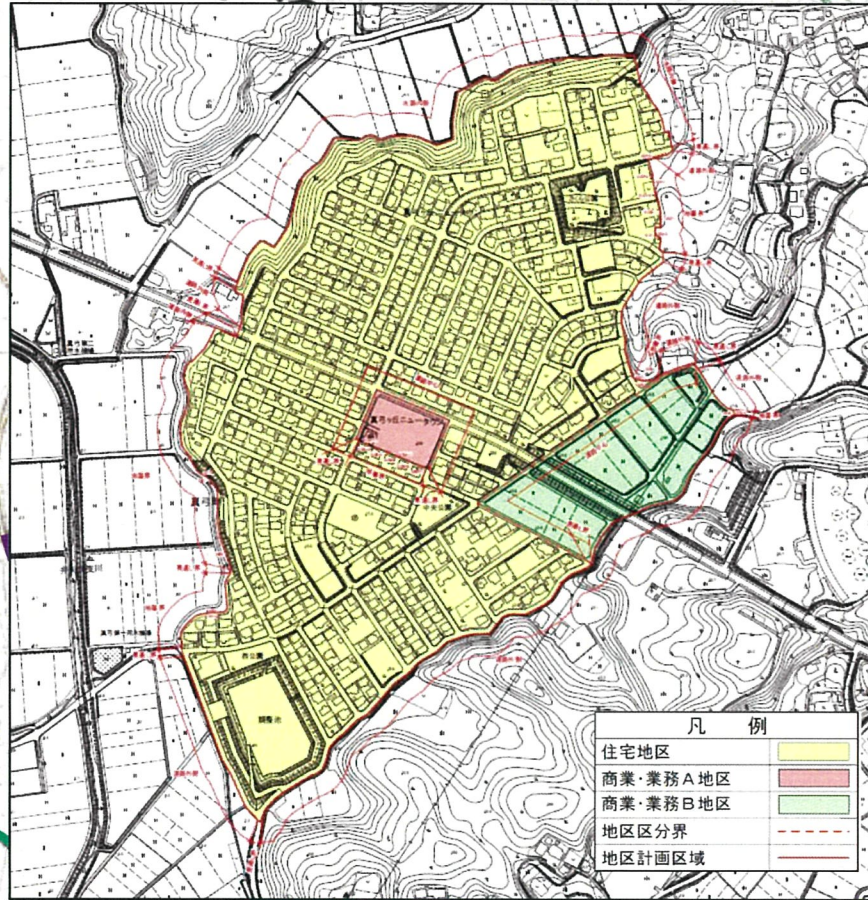
理由

低層住宅団地にふさわしい良好な居住環境を将来にわたって確保するため。

日立都市計画 地区計画の決定



決定の概要	
名称	面積
真弓ヶ丘団地地区地区計画	約30.0ha



常陸太田市役所

制限の内容

- ・建築物等の用途の制限
- ・建築物の建蔽率・容積率の最高限度
- ・建築物の敷地面積の最低限度
- ・壁面の位置の制限
- ・建築物の高さの最高限度
- ・垣又は柵の構造の制限

【決定理由】

土地区画整理事業完了後から建築協定により建築物の規制・誘導を図ってきたが、建築協定期間が満了したため、地区計画により、低層住宅団地にふさわしい良好な居住環境を将来に渡って確保するため。

