

水戸・勝田都市計画地区計画の変更(那珂市決定)

都市計画下菅谷地区計画を次のように変更する。

	名 称	下菅谷地区計画
	位 置	那珂市大字菅谷 字新地、新地前、鍛冶屋敷、貝保内の全部 字みの内、下宿西、下宿東、堀ノ内、おつぼ、新堀、東崎の各一部
	面 積	約 61.0ha
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	本地区は、道路等の都市基盤施設が未整備な状態の中、無秩序に市街化が進展している地区であることから、これを放置すれば、市街地環境上の問題が一層悪化することが予想される。このことから、良好な市街地環境を形成するため、生活道路等の地区施設の計画的配置を定めるとともに、計画的で秩序ある建築物を誘導することを本地区計画の目標とする。
	土地利用の方針	本地区は、一団の農地や樹林地、未利用地が存在する一方、低層の専用住宅地が点在する地区である。また、国道 349 号(349号バイパス)沿いには、大規模な商業施設も立地している。このことから、住宅地については、自然環境と調和した低層で良好な専用住宅地としての土地利用を誘導するとともに、349号(旧道)及び市道 6-29 号線沿道については、住宅地と調和のとれた商業施設の立地を許容することとする。また、国道 349 号(349号バイパス)、都市計画道路菅谷飯田線沿道については、背後の住宅地の環境に配慮した沿道型商業施設の誘導を図る。なお、都市計画道路上菅谷下菅谷線及び都市計画道路下菅谷停車場線沿道については、都市計画道路の整備に伴って土地利用の変更を行うこととする。
	地区施設の整備の方針	本地区は、田畑等の農地が多く、生活道路等の地区施設が未整備な状態で市街化が進展した地区であることから、地区内の道路は 4m に満たない狭い道路が大半を占めている。このため、生活上の問題とともに緊急車両の通行も困難なため安全上防災上も危険な地区となっていることから、適切な街区を形成するための道路幅員 6m 以上の街区道路を計画的に配置する。 地区施設の整備に関しては、既存道路の拡幅を基本とし、必要に応じて新設道路を整備するとともに、公園についても適宜配置する。
	建築物等の整備の方針	良好な市街地環境の形成を図るため、建築物等の整備方針として以下の点を定める。 ① 建築物の用途、規模については、住宅地については低層の専用住宅地として誘導を図る。349号(旧道)及び市道6-29号線沿道については、住宅地と調和した商業施設の立地を許容しつつ中低層の住宅地として誘導する。また、国道349号(349号バイパス)、都市計画道路菅谷飯田線沿道については、沿道型の中低層の商業施設の誘導を図る。 ② 建築物の高さについては、良好な市街地環境と景観の誘導を図るために、住宅地、幹線道路沿道地区について段階的に建築物の高さの最高限度を定める。 ③ 建築物の敷地については、良好な市街地環境を形成するため、敷地の最低限度を定める。また、防災上の安全性と良好な環境を形成するための建築物の外壁の後退距離を定めるとともに、緑化を図るためかき・さく等の構造について定める。 ④ なお、都市計画道路上菅谷下菅谷線、都市計画道路下菅谷停車場線については、その整備が図られる際に、土地利用の方針の変更に伴って、適切な建築物等の整備の方針について改めることとする。

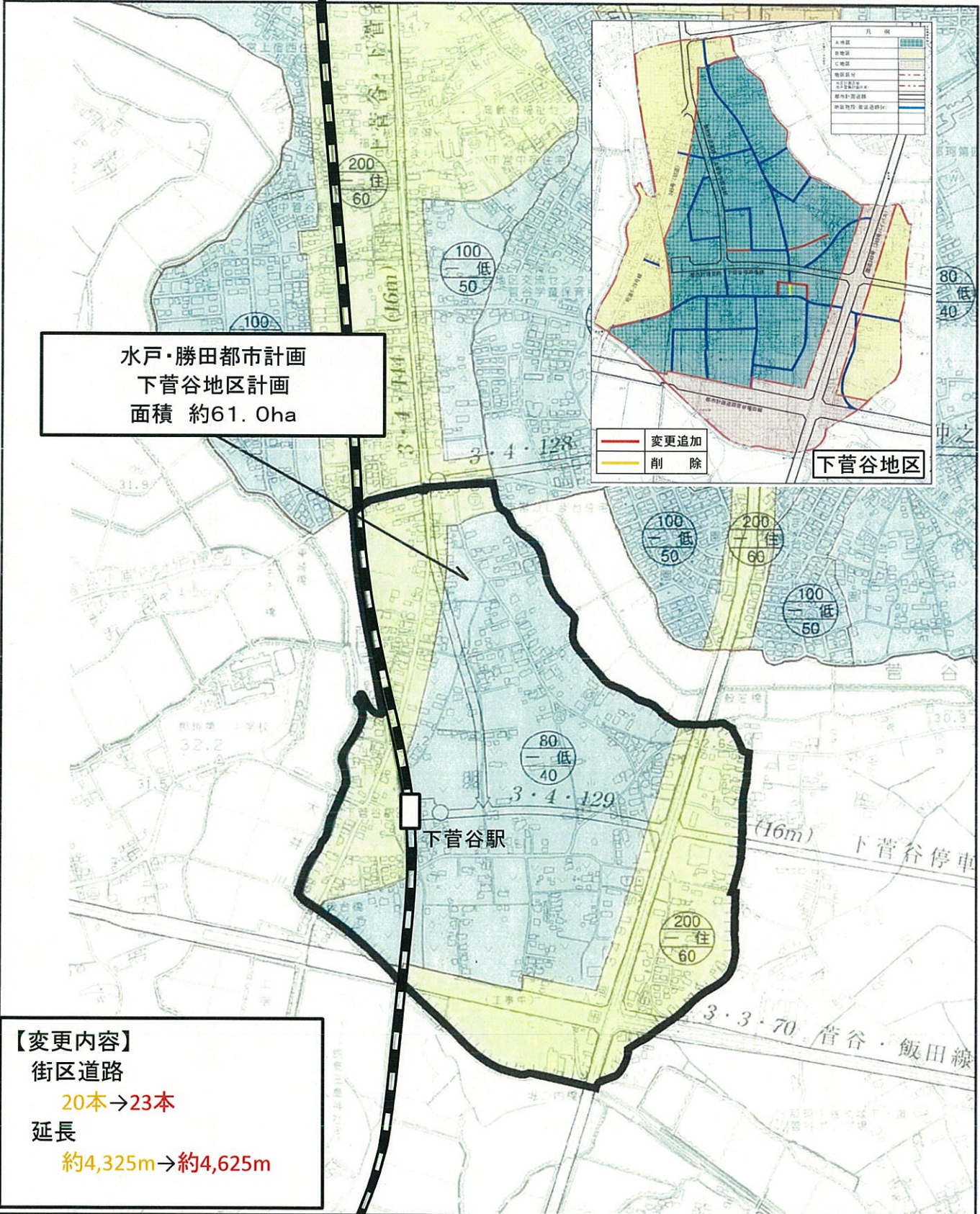
地区 区 整 備 に 関 する 事 項	地区施設の配置及び規模		街区道路 幅員 6 m 23 本 総延長約 4,625m 上記の地区施設を計画図に示すとおり配置する。		
	地区の 区 分	地区の 名 称	A地区 住居地区 (第一種低層住居専用 地域)	B地区 349号(旧道)、市道6-29 号線沿道及び国道349号 (349号バイパス)東側 の住居地区 (第一種住居地域)	C地区 国道349号(349号バイ パス)沿道及び菅谷飯田 線南側の沿道地区 (第一種住居地域)
		地区の 面 積	約 33.5ha	約 16.3ha	約 11.2ha
	建築物等の 用途の制限		次に掲げる建築物は 建築してはならない。 ①建築基準法別表第2 第(に)項第4号に掲 げるホテル又は旅館 ②建築基準法別表第2 第(に)項第3号に掲 げるボーリング場、ス ケート場、水泳場、ゴ ルフ練習場、バッテ ィング練習場等その他 これらに類する政令 で定める運動施設		
	建築物の 容積率の最高限度		80% (用途地域の通り)	150%	200% (用途地域の通り)
	建築物の 建ぺい率の最高限度		40% (用途地域の通り)	50%	60% (用途地域の通り)
	建築物の 敷地面積の最低限度		200㎡	200㎡	300㎡
	壁面の位置の制限		ただし、地区計画決定以前及び街区道路の整備により、上記未満となる場合は除く。 建築物の壁若しくはこれに代わる柱又は高さ2 mを越える門若しくは塀は、次に表示する壁面線 を越えて建築してはならない。 ①道路境界線から1m ②隣地境界線から1m		
	建築物等の高さの 最高限度		建築物の高さの最高限 度 10m(用途地域の通り)	建築物の高さの最高限 度 15m	建築物の高さの最高限 度 20m
	かき又はさく等の 構造の制限		敷地の高さは、前面道路面から 30cm 以下とする。 道路に接する部分にかき、さく等を設ける場合は、以下に基づく構造とす る。 ア) 道路に接する部分にかき、さく等を設ける場合は、生け垣あるいはフェ ンス等透視可能な構造とするように努める。 イ) さく等の基礎は、前面道路面からの高さが 90cm 以下のものとする。 ウ) ブロック等の塀を設ける場合は、道路境界より 50cm 以上後退し、後退 した部分を低木等により緑化する。 エ) かき、さく等の高さは、前面道路面から 1.5m 以下とする。 オ) 生け垣を設ける場合は、道路境界線より 50cm 後退した位置に設ける。		

「区域は計画図表示のとおり」

理由：基盤整備の進捗に伴う私有地の活用や民間業者による宅地開発等による都市的土地利用を促進し、
良好な市街地環境を形成するため、本案のとおり地区計画を変更する。

位置図

水戸・勝田都市計画 地区計画の変更【那珂市決定】



水戸・勝田都市計画
下菅谷地区計画
面積 約61.0ha

— 変更追加
— 削除

凡 例	
▲地区	▲地区
○地区	○地区
□地区	□地区
△地区	△地区
▽地区	▽地区
◇地区	◇地区
○地区	○地区
□地区	□地区
△地区	△地区
▽地区	▽地区
◇地区	◇地区
○地区	○地区
□地区	□地区
△地区	△地区
▽地区	▽地区
◇地区	◇地区

【変更内容】
街区道路
20本→23本
延長
約4,325m→約4,625m

- 【建築物等に関する制限】
- ・建築物等の用途の制限
 - ・容積率と建ぺい率の最高限度
 - ・建築物の敷地面積の最低限度
 - ・壁面の位置の制限
 - ・建築物等の高さの最高限度
 - ・かき又はさく等の構造の制限

【決定期由】
基盤整備の進捗に伴う私有地の活用や民間業者による宅地開発等による都市的土地利用を促進し、良好な市街地環境を形成するため、本案のとおり地区計画を変更する。