

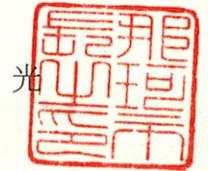


那珂市告示第61号

都市計画法（昭和43年法律第100号）第21条第2項において準用する同法第19条第1項の規定により水戸・勝田都市計画地区計画を変更したので、同法第21条第2項において準用する同法第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。

令和5年 3月 31日

那珂市長 先崎



記

1 変更する都市計画の種類

地区計画（下菅谷地区計画）

2 都市計画を変更する土地の区域

那珂市菅谷 字新地、字新地前、字鍛冶屋敷、字貝保内の全部
字みの内、字下宿西、字下宿東、字堀ノ内、字おつぼ、
字新堀、字東崎の各一部

3 縦覧場所

那珂市福田1819番地5

那珂市役所3階 建設部都市計画課

計 画 書

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。

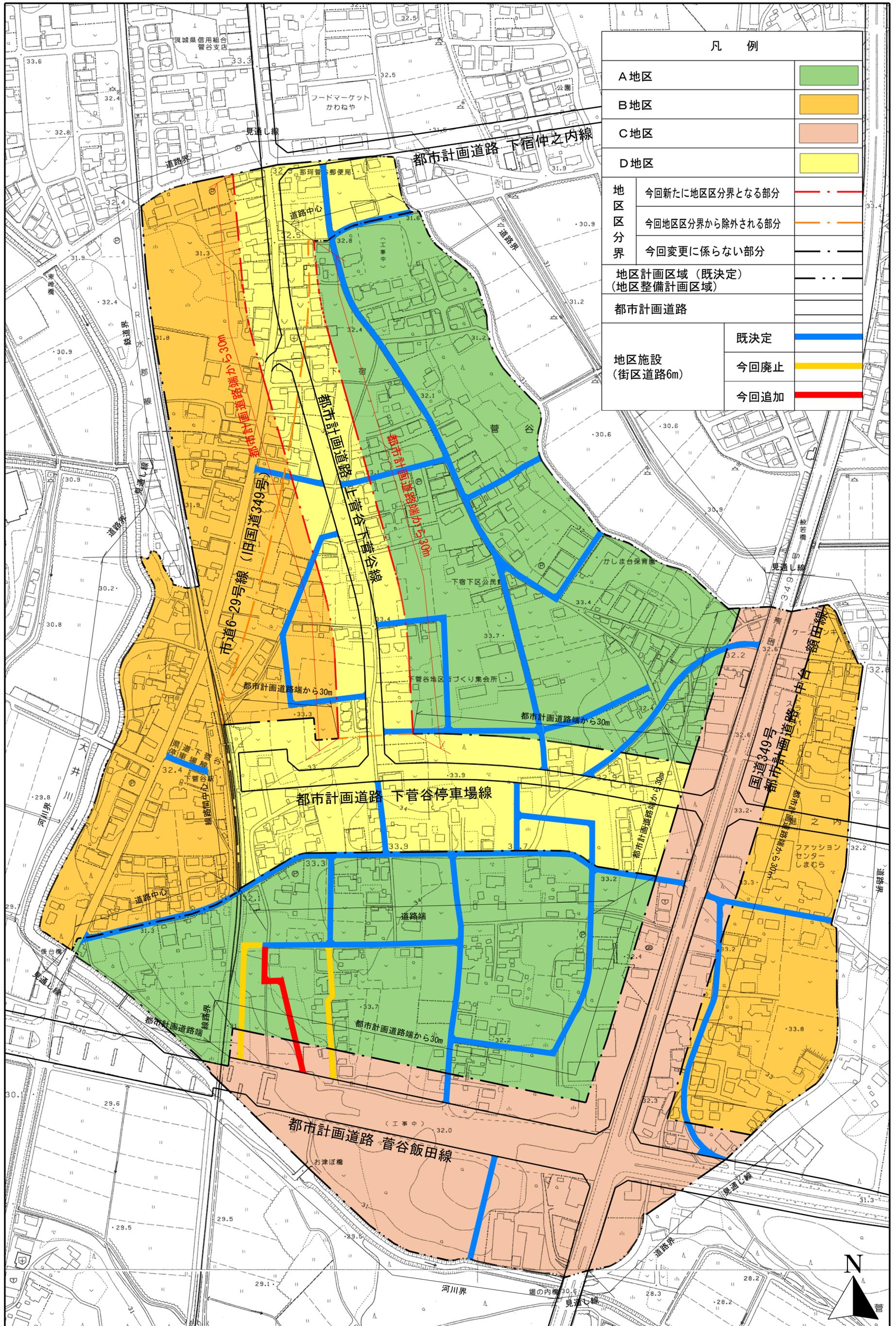
	<p>名 称</p>	<p>下菅谷地区計画</p>
	<p>位 置</p>	<p>那珂市菅谷 字新地、字新地前、字鍛冶屋敷、字貝保内の全部 字みの内、字下宿西、字下宿東、字堀ノ内、字おつぼ、字新堀、 字東崎の各一部</p>
	<p>面 積</p>	<p>約 61.0ha</p>
<p>区域の整備・開発及び保全に関する方針</p>	<p>地区計画の目標</p>	<p>本地区は、道路等の都市基盤施設が未整備な状態の中、無秩序に市街化が進展している地区であることから、これを放置すれば、市街地環境上の問題が一層悪化することが予想される。このことから、良好な市街地環境を形成するため、生活道路等の地区施設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。</p>
	<p>土地利用の方針</p>	<p>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（都市計画道路中台・額田線）沿いには、大規模な商業施設も立地している。</p> <p>このような特性を考慮し、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し、市道 6-29 号線（旧国道 349 号）及び沿道については、住宅地と調和のとれた商業施設の立地を許容する。</p> <p>また、国道 349 号（都市計画道路中台・額田線）、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。</p> <p>一方、都市計画道路下菅谷停車場線沿道、都市計画道路上菅谷下菅谷線沿道については、背後の住宅地の環境に配慮しながら、商業・業務系の土地利用の誘導を図る。</p>
	<p>地区施設の整備の方針</p>	<p>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 4 m 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 6 m 以上の街区道路を計画的に配置する。</p> <p>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。</p>
	<p>建築物等の整備の方針</p>	<p>建築物等の整備方針として以下の点を定める。</p> <p>① 建築物の用途、規模については、住宅地は低層の専用住宅地を基本として誘導し、市道 6-29 号線（旧国道 349 号）沿道について、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（都市計画道路中台・額田線）、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とともに、都市計画道路下菅谷停車場線沿道については、周辺住宅地の環境と調和した商業・業務系の土地利用の誘導を図る。</p> <p>② 建築物の高さについては、良好な市街地環境と景観を誘導するため、住宅地、幹線道路沿道地区に段階的に建築物の高さの最高限度を定める。</p> <p>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。</p>

地 区 建 築 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 4,610m 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 市道 6-29 号線 (旧国道 349 号) 沿道及び国道 349 号 (都市計画道路中台・額田線) 東側の住居地区 (第一種住居地域)	C 地区 国道 349 号 (都市計画道路中台・額田線) 沿道及び菅谷飯田線沿道地区 (第一種住居地域)	D 地区 下菅谷停車場線沿道及び上菅谷下菅谷線沿 道地区 (第一種住居地域)
		地区の 面積	約 22.4ha	約 15.9ha	約 11.9ha	約 10.8ha
	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 m ²	200 m ²	300 m ²	
	壁面の位置 の制限		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 1 m ②隣地境界線から 1 m	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 ア) 国道 349 号 (都市計画道路中台・ 額田線)、菅谷飯田線沿道から 2 m イ) その他の道路から 1 m ②隣地境界線から 1 m	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 ア) 下菅谷停車場線沿道及び上菅谷下菅 谷線沿道から 2 m イ) その他の道路から 1 m ②隣地境界線から 1 m	
	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) 敷地の高さは、前面道路路面から 30cm 以下とする。	建築物の高さの最高限度 15m	建築物の高さの最高限度 20m	建築物の高さの最高限度 15m
	かき又はさく等の 構造の制限		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」

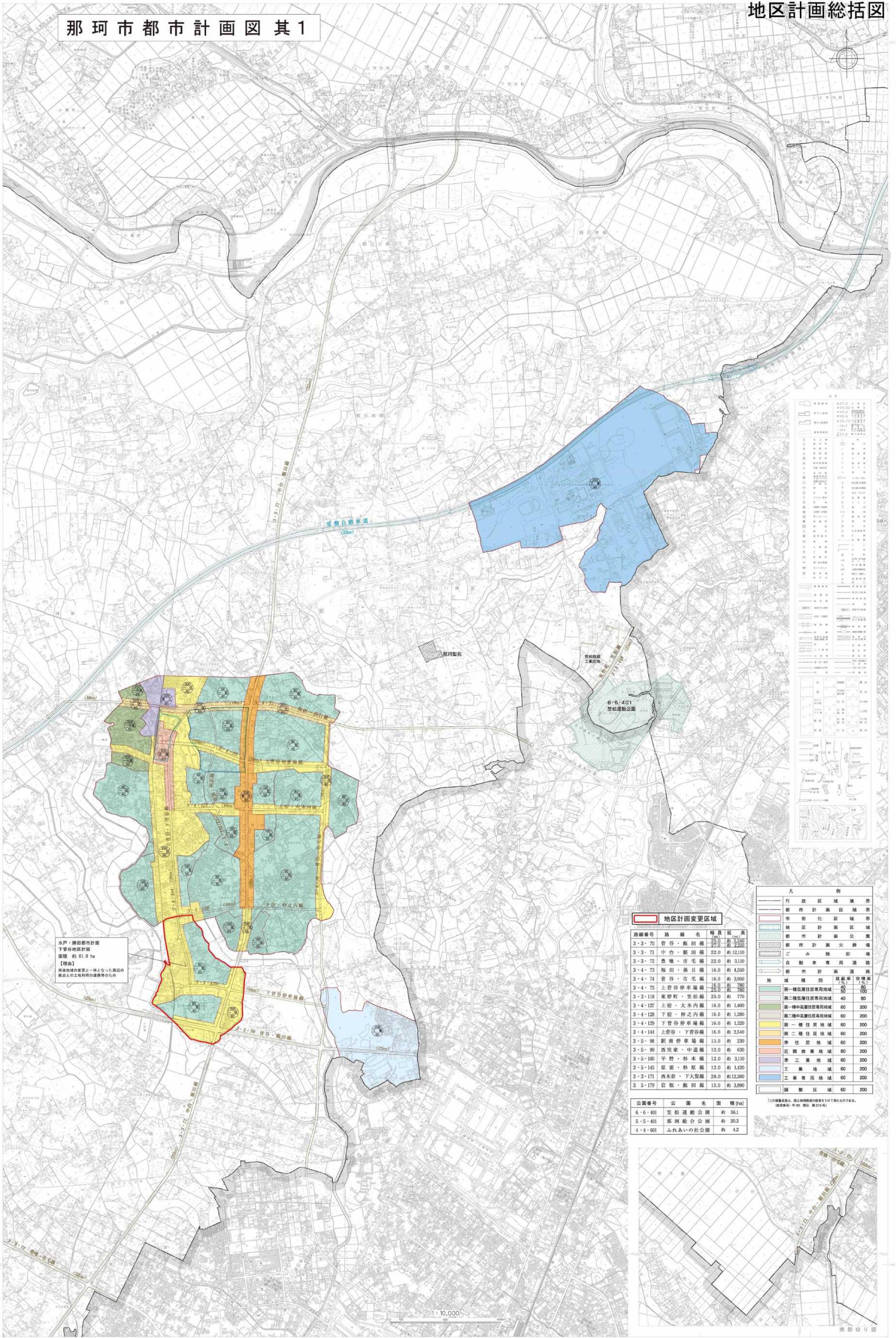
理由：都市計画道路整備の進捗に伴い、幹線道路沿道における土地利用を計画的に誘導するため、地区計画を変更する。

水戸・勝田都市計画 下菅谷地区計画計画図



凡 例		
A 地区		
B 地区		
C 地区		
D 地区		
地区区分界	今回新たに地区区分界となる部分	
	今回地区区分界から除外される部分	
	今回変更に係らない部分	
地区計画区域 (既決定) (地区整備計画区域)		
都市計画道路		
地区施設 (街区道路6m)	既決定	
	今回廃止	
	今回追加	

那珂市都市計画図 其1

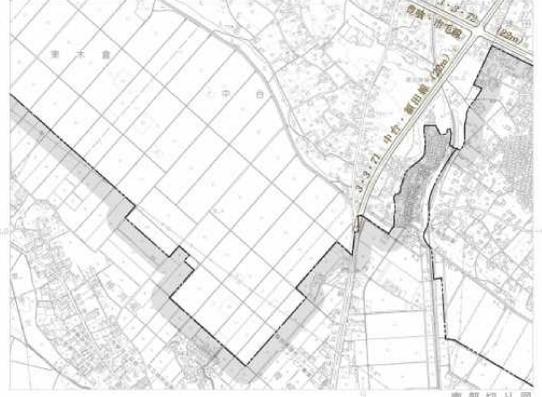


凡例 (Legend) table listing symbols for administrative boundaries, city plan boundaries, and various land use zones.

Table listing road numbers, names, and widths. Includes a sub-table for '地区計画変更区域' (Area of Urban Plan Change).

Table listing park numbers, names, and areas. Includes a note about the measurement method.

水戸・勝田都市計画
下菅谷地区計画
面積 約 61.0 ha
【理由】
周辺地域の景観と一体となった周辺の
風景との土地利用の連携等のため



Copyright and publication information at the bottom left corner.