

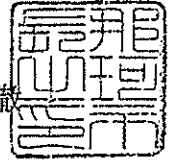


那珂市告示第 98号

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。

平成26年8月4日

那珂市長 海野 徹



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. 都市計画を定める位置及び区域

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. 変更内容

地区施設の配置及び規模

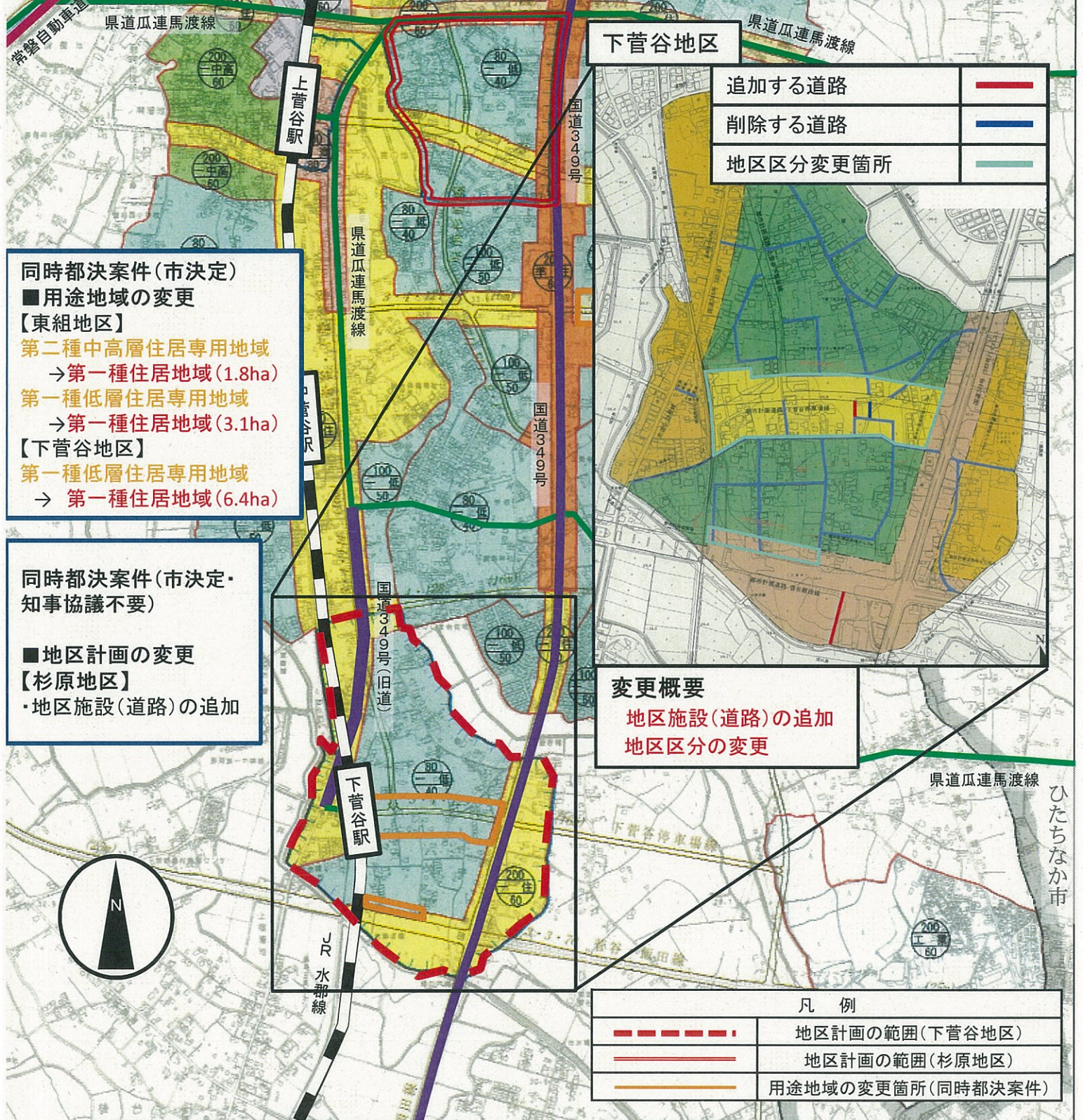
街区道路 幅員6m 24本 総延長約4,735m

4. 縦覧場所

那珂市役所建設部都市計画課

位置図

水戸・勝田都市計画 地区計画の変更(那珂市決定) 【下菅谷地区】



同時都決案件(市決定)

- 用途地域の変更
- 【東組地区】
- 第二種中高層住居専用地域 → 第一種住居地域 (1.8ha)
- 第一種低層住居専用地域 → 第一種住居地域 (3.1ha)
- 【下菅谷地区】
- 第一種低層住居専用地域 → 第一種住居地域 (6.4ha)

同時都決案件(市決定・知事協議不要)

- 地区計画の変更
- 【杉原地区】
- ・地区施設(道路)の追加

下菅谷地区

追加する道路	
削除する道路	
地区区分変更箇所	

変更概要

- 地区施設(道路)の追加
- 地区区分の変更

凡例

	地区計画の範囲(下菅谷地区)
	地区計画の範囲(杉原地区)
	用途地域の変更箇所(同時都決案件)

【変更理由】

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。

ひたちなか市

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。

名 称	下菅谷地区計画	
位 置	那珂市大字菅谷 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	
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、国道 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。 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。 一方、都市計画道路下菅谷停車場線沿道については、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。 なお、都市計画道路上菅谷下菅谷線沿道については、都市計画道路の整備に伴って土地利用の変更を行う。
	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 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。 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	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、住宅地は低層の専用住宅地を基本として誘導し、国道 349 号（旧道）及び市道 6-29 号線沿道について、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（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。 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。 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。

地区施設の配置及び規模		街区道路 幅員6m 24本 総延長約4,785m 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 (国道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沿道地区 (第一種住居地域))	D地区 下菅谷停車場線沿道 (第一種住居地域))
	地区の面積	約27.1ha	約16.3ha	約11.9ha	約5.7ha
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(ニ)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(ニ)項第3号に掲げるホーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バドミントン練習場等その他のこれらに類する政令で定める運動施設			
建築物等の高さの最高限度		80% (用途地域の通り)	150%	200% (用途地域の通り)	
建築物等の高さの最低限度		40% (用途地域の通り)	50%	60% (用途地域の通り)	
敷地面積の最低限度		200㎡	200㎡	300㎡	
敷面の位置の制限		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2mを超える門若しくは扉は、次に表示する壁面線を超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	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、前面道路面からの高さが90cm以下のものとする。 ウ)プロック等の隙を設ける場合は、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：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。

計画書新旧対照

水戸・勝田都市計画地区計画の変更（那珂市決定）

（下線は変更部分）

		変更前	変更後
名 称		下菅谷地区計画	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	那珂市大字菅谷 字新地、 <u>字新地前</u> 、 <u>字鍛冶屋敷</u> 、 <u>字貝保内の全部</u> 字みの内、 <u>字下宿西</u> 、 <u>字下宿東</u> 、 <u>字堀ノ内</u> 、 <u>字おつぼ</u> 、 <u>字新堀</u> 、 <u>字東崎</u> の各一部
面 積		約 61.0ha	約 61.0ha
		変更前	変更後
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。	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存在する地区である。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。 <u>このことから</u> 、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。	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存在する地区である。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。 <u>このような特性を考慮し</u> 、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、 <u>国道 349 号（旧道）及び市道 6-29 号線沿道については</u> 、住宅地と調和のとれた商業施設の立地を許容する。 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。 <u>一方、都市計画道路下菅谷停車場線沿道については</u> 、 <u>背後の住宅地の環境に配慮しながら</u> 、 <u>商業・業務系の土地利用の誘導を図る。</u> なお、都市計画道路上菅谷下菅谷線沿道については、都市計画道路の整備に伴って土地利用の変更を行う。

<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。</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とともに、公園についても適宜配置する。</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。</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とともに、公園についても適宜配置する。</p>
<p>建築物等の整備の方針</p>	<p><u>良好な市街地環境の形成を図るため</u>、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。</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。</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> <p>④ なお、都市計画道路上菅谷下菅谷線、<u>都市計画道路下菅谷停車場線</u>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<u>こととする</u>。</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、<u>国道</u>349号(旧道)及び市道6-29号線沿道について、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(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とともに、<u>都市計画道路下菅谷停車場線沿道</u>については、<u>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</u>。</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> <p>④ なお、都市計画道路上菅谷下菅谷線については、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。</p>

上段：変更前

下段：変更後

<p>地区施設の配置及び規模</p> <p>街区道路 幅員 6 m 23 本 総延長約 4,625 m 上記の地区施設を計画図に示すとおり配置する。</p>		<p>街区道路 幅員 6 m 24 本 総延長約 4,735 m 上記の地区施設を計画図に示すとおり配置する。</p>	
地区の区分	<p>A 地区 住居地区 (第一種低層住居専用地域)</p>	<p>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)</p>	<p>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)</p>
地区の名称	<p>D 地区 下管谷停車場線沿道 (第一種住居地域)</p>		
地区の面積	<p>約 33.5ha 約 27.1ha</p>	<p>約 16.3ha</p>	<p>約 11.2ha 約 11.9ha</p>
建築物等の用途の制限	<p>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 2 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 2 項第 3 号に掲げるボウリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パッチェイ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</p>		
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	<p>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扉は、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</p>		<p>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扉は、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 ア)国道 349 号(349 号バイパス)、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</p>
建築物等の高さの最高限度	<p>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。</p>	<p>建築物の高さの最高限度 15m</p>	<p>建築物の高さの最高限度 20m 建築物の高さの最高限度 15m</p>
かき又はさく等の構造の制限	<p>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)プロック等の解を設ける場合は、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。</p>		

「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。