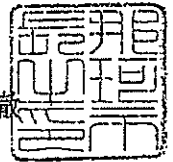


那珂市告示第 99号

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（杉原地区計画）

2. 都市計画を定める位置及び区域

那珂市菅谷字弁財天、字弁天の全部

字杉原、字竹ノ内、字両宮の各一部

3. 変更内容

地区施設の配置及び規模

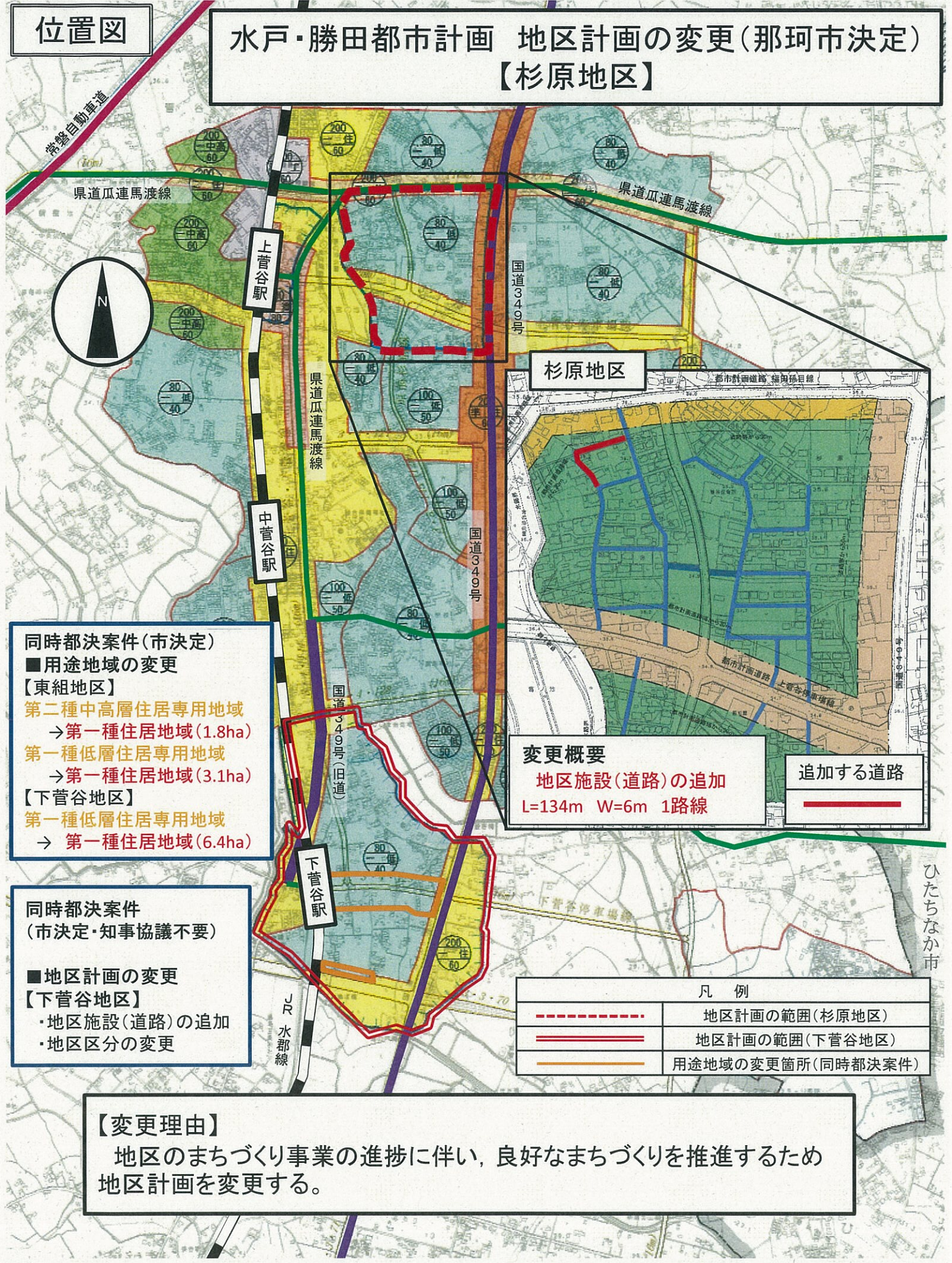
街区道路 幅員6m 15本 幅員9m 2本 総延長約2,552m

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) 【杉原地区】



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
- 【下菅谷地区】
 - ・地区施設(道路)の追加
 - ・地区区分の変更

変更概要
地区施設(道路)の追加
L=134m W=6m 1路線

追加する道路
———

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

【変更理由】
地区のまちづくり事業の進捗に伴い、良好なまちづくりを推進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）

都市計画杉原地区計画を次のように決定する。

名称	杉原地区計画	
位置	那珂市菅谷字弁財天、字弁天の全部 字杉原、字竹ノ内、字両宮の各一部	
面積	約 28.0ha	
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は、上菅谷駅東部に位置する住居系土地利用を中心とする市街地である。本地区では、道路等の生活基盤整備が未整備な状態の中、無秩序に宅地化が進展しており、これを放置すれば、生活環境の悪化が予想される。このことから、良好な地区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、中心市街地を担う魅力ある市街地として計画的で秩序ある建築物を誘導することを本計画の目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>本地区は、都市計画道路上菅谷停車場線、上菅谷駅周辺整備に伴う土地利用の変化が予想され、地区環境の悪化が懸念される。</p> <p>国道349号（349号バイパス）沿道については、既に大型店等の商業施設が立地していることから、本地区においても商業施設や中高層の建物を許容する地区とする。</p> <p>都市計画道路上菅谷停車場線沿道については、周辺環境と調和のとれた魅力ある商業施設を誘導するとともに、上菅谷駅前から国道349号（349号バイパス）をつなぐ市のシンボルロードにふさわしい良好な街並み景観を誘導する。</p> <p>また、福田孫目線沿道については、背後の住宅地の環境に配慮した沿道型の商業施設を許容する地区とする。</p> <p>一方、住宅地区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の誘導を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>本地区の道路は4mに満たない狭い道路が大半を占めているため、安全上防犯上も危険な地区となっている。このことから、適切な居住環境を形成するため、幅員6m～9m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>
	建築物等の整備の方針	<p>本地区を良好な居住環境を形成するため、建築物の整備方針として以下の点を定める。</p> <p>①建築物の敷地については、周辺環境との調和に配慮するため、敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>②壁面の位置については、防災上の安全性と良好な環境を形成するために、建築物の外壁の後退距離を定める。</p> <p>③建築物等の高さについては、適切な規制と誘導を行うために、段階的に建築物の高さの最高限度を定める。また、敷地の高さについては、良好な市街地環境を形成するため、敷地の高さの最高限度を定める。</p> <p>④その他建築物等に関する事項のうち、安全で潤いのある環境を形成するため、かき又はさく等の構造について定める。</p>

地区の区域面積		約 28.0ha		
地区施設の配置及び規模		街区道路 幅員 6m : 15 路線 幅員 9m : 2 路線 総延長約 2,552m 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： 国道349号（349号バイパス）・上菅谷停車場線沿道地区（準住居地域／第一種住居地域）	B地区： 福田孫月線沿道地区（第二種住居地域／第一種住居地域）	C地区： 住宅地区（第一種低層住居専用地域）
	地区の面積	約 5.1ha	約 1.4ha	約 21.5ha
建築物等の用途の制限		/		
建築物の容積率の最高限度		(200%) (用途地域の通り)	(200%) (用途地域の通り)	(80%) (用途地域の通り)
建築物の建ぺい率の最高限度		(60%) (用途地域の通り)	(60%) (用途地域の通り)	(40%) (用途地域の通り)
建築物の敷地面積の最低限度		165㎡ 1. ただし、次に掲げるものは、この限りでない。 ①地区計画決定以前または街区道路の整備により上記未滿となるもの ②市長が特にやむを得ないと認めたもの 2. 前項①の敷地面積の最低限度は、現に存する敷地面積とする。		
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2mを越える門は、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		
建築物の高さの最高限度		建築物の高さの最高限度 20m	建築物の高さの最高限度 15m	建築物の高さの最高限度 10m
		敷地の盛土高は、前面道路面から30cm以内とする。 ただし、市長が特にやむを得ないと認めた場合は、この限りでない。 以下のことを想定する 隣接する土地の高さが30cmをこえる場合 〔 前面道路に傾斜がある場合 〕		
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次に基づく構造とする。 ①道路に接する部分にかき、さく等を新しく設ける場合は、生け垣あるいはフェンス等透視可能な構造とする。 ②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。 ③かき、さく等の高さは、前面道路面から1.5m以下とする。 ④生垣を設ける場合は、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： 地区のまちづくり事業の進捗に伴い、良好なまちづくりを推進するため地区計画を追加する。

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）

都市計画杉原地区計画を次のように決定する。

上段：変更前

下段：変更後

名称	杉原地区計画
位置	弁天 那珂市菅谷字弁財天、字弁天の全部 竹ノ内 両宮 宇杉原、字竹ノ内、字両宮の各一部
面積	約 28.0ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標 本地区は、上菅谷駅東部に位置する住居系土地利用を中心とする市街地である。本地区では、道路等の生活基盤整備が未整備な状態の中、無秩序に宅地化が進展しており、これを放置すれば、生活環境の悪化が予想される。このことから、良好な地区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、中心市街地を担う魅力ある市街地として計画的で秩序ある建築物を誘導することを本計画の目標とする。
	土地利用の方針 本地区は、都市計画道路上菅谷停車場線、上菅谷駅周辺整備に伴う土地利用の変化が予想され、地区環境の悪化が懸念される。 国道349号（349号バイパス）沿道については、既に大型店等の商業施設が立地していることから、本地区においても商業施設や中高層の建物を許容する地区とする。 都市計画道路上菅谷停車場線沿道については、周辺環境と調和のとれた魅力ある商業施設を誘導するとともに、上菅谷駅前から国道349号（349号バイパス）をつなぐ市のシンボルロードにふさわしい良好な街並み景観を誘導する。 また、福田孫目線沿道については、背後の住宅地の環境に配慮した沿道型の商業施設を許容する地区とする。 一方、住宅地区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の誘導を図る。
	地区施設の整備の方針 本地区の道路は4mに満たない狭い道路が大半を占めているため、安全上防犯上も危険な地区となっている。このことから、適切な居住環境を形成するため、幅員6m～9m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。
	建築物等の整備の方針 本地区を良好な居住環境を形成するため、建築物の整備方針として以下の点を定める。 ①建築物の敷地については、周辺環境との調和に配慮するため、敷地面積の最低限度を定める。 ②壁面の位置については、防災上の安全性と良好な環境を形成するために、建築物の外壁の後退距離を定める。 ③建築物等の高さについては、適切な規制と誘導を行うために、段階的に建築物の高さの最高限度を定める。また、敷地の高さについては、良好な市街地環境を形成するため、敷地の高さの最高限度を定める。 ④その他建築物等に関する事項のうち、安全で潤いのある環境を形成するため、かき又はさく等の構造について定める。

地区の区域面積		約 28.0ha		
地区施設の配置及び規模		14 路線 約 2,418m 街区道路 幅員 6m : 15 路線 幅員 9m : 2 路線 総延長約 2,552m 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： 国道349号（349号バイパス）・上菅谷停車場線沿道地区（準住居地域／第一種住居地域）	B地区： 福田孫目線沿道地区（第二種住居地域／第一種住居地域）	C地区： 住宅地区（第一種低層住居専用地域）
	地区の面積	約 5.1ha	約 1.4ha	約 21.5ha
建築物等の用途の制限		/		
建築物の容積率の最高限度		(200%) (用途地域の通り)	(200%) (用途地域の通り)	(80%) (用途地域の通り)
建築物の建ぺい率の最高限度		(60%) (用途地域の通り)	(60%) (用途地域の通り)	(40%) (用途地域の通り)
建築物の敷地面積の最低限度		165㎡		
壁面の位置の制限		1. ただし、次に掲げるものは、この限りでない。 ①地区計画決定以前または街区道路の整備により上記未滿となるもの ②市長が特にやむを得ないと認めたもの 2. 前項①の敷地面積の最低限度は、現に存する敷地面積とする。		
建築物の高さの最高限度		建築物の高さの最高限度 20m	建築物の高さの最高限度 15m	建築物の高さの最高限度 10m
		敷地の盛土高は、前面道路面から 30cm 以内とする。 ただし、市長が特にやむを得ないと認めた場合は、この限りでない。 以下のことを想定する 隣接する土地の高さが 30cm をこえる場合 [前面道路に傾斜がある場合]		
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次に基づく構造とする。 ①道路に接する部分にかき、さく等を新しく設ける場合は、生け垣あるいはフェンス等透視可能な構造とする。 ②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。 ③かき、さく等の高さは、前面道路面から 1.5m 以下とする。 ④生垣を設ける場合は、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： 地区のまちづくり事業の進捗に伴い、良好なまちづくりを推進するため地区計画を追加する。