

上菅谷駅前地区

地区計画による街づくりのルール



那珂市

地区計画とは

地区計画とは、身近な生活環境(建物や地区施設など)に関する地区独自のきまりごとを都市計画で定めるもので、皆様が今後街づくりを進める上でのルールとなるものです。

上菅谷駅前地区では、土地区画整理事業にあわせて地区の良好な生活環境づくりを実現するために、関係する方々が話し合い、地区計画を策定しています。



地区計画の方針

上菅谷駅前地区は、JR水郡線上菅谷駅の東側に位置する那珂市の中心市街地であり、土地区画整理事業による生活基盤の整備を行うと共に、街づくりのルールである地区計画により、**市の顔となる魅力ある生活拠点の形成**を目指します。

また、特性に応じて地区を区分し、それぞれ次のような土地利用を図ります。

地区計画計画図

■土地利用の方針

住宅地区

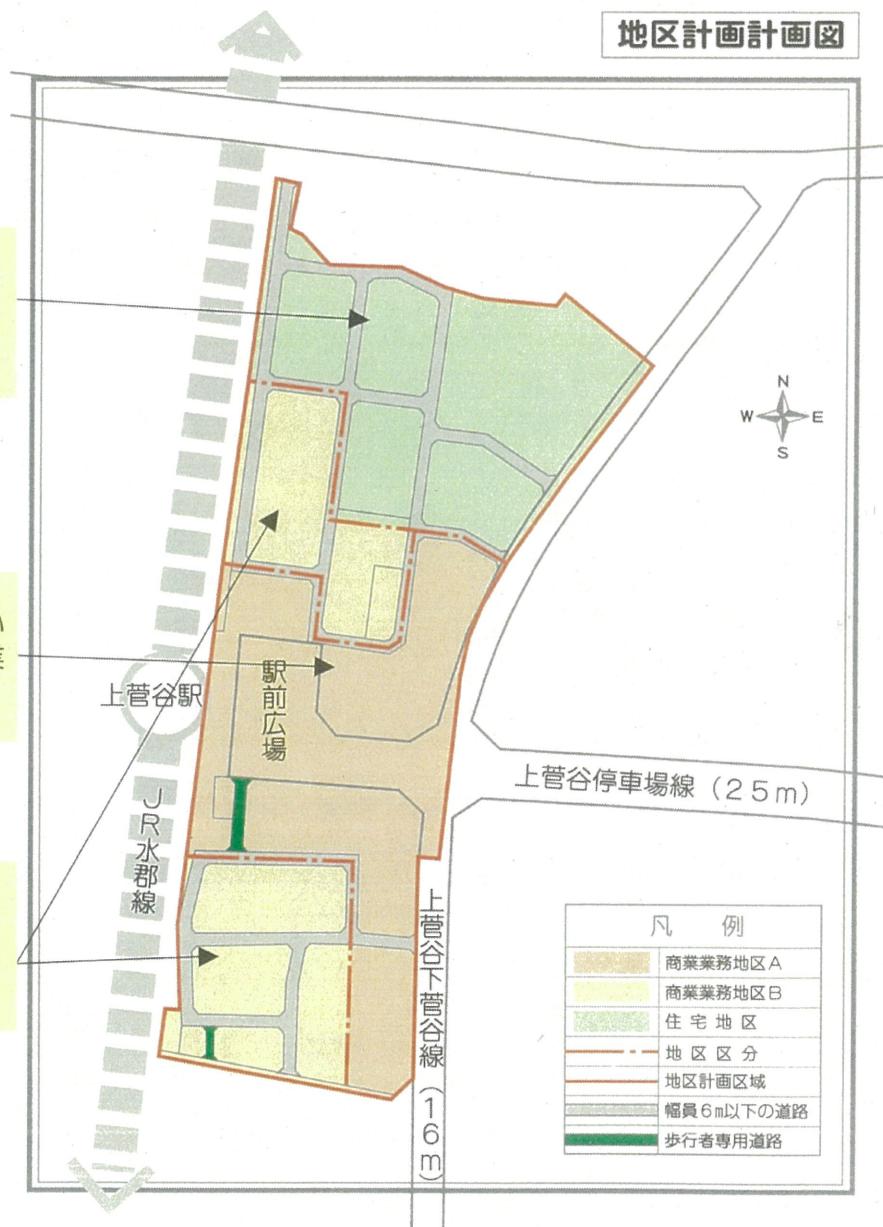
宮の池公園など地区周辺の環境を生かした、緑豊かな住環境の形成を図ります。

商業業務地区A

駅前の中心市街地に相応しい賑わいのある空間形成を目指し、商業・業務機能の集積を図ります。

商業業務地区B

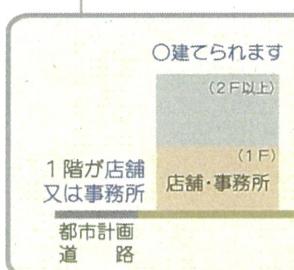
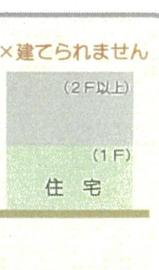
日用的な商業・業務機能と住宅が調和した、良好な生活環境の形成を図ります。



地区整備計画（建築物、工作物及びかき・さくの制限）

■建築物の用途の制限

商店街の賑わいや住みよい環境を創出するため、地区の特性に応じて建築物の用途を次のように制限します。

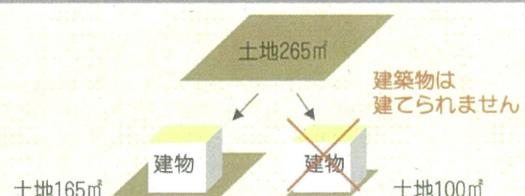
地区区分 (面積)	用途地域 (容積率／建ぺい率)	建築してはならない建築物		
商業業務地区A (約2.2ha)	近隣商業地域 (200%／80%)	①専用住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿	・都市計画道路上菅谷停車場線及び上菅谷下菅谷線に面する建築物の1階部分に限ります。 ・既存の住宅は除きます。	
		○建てられます 	○建てられます 	×建てられません 
商業業務地区B (約1.7ha)	近隣商業地域 (200%／80%)	②自動車教習所 ③畜舎	①自動車教習所 ②畜舎 ③ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等 ④倉庫業を営む倉庫 ⑤劇場、映画館、演芸場又は観覧場	
住宅地区 (約2.0ha)	第一種居住地域 (200%／60%) 第二種居住地域 (200%／60%)	①自動車教習所 ②畜舎		

※上記の他に、それぞれの用途地域で規制されているものは建築できません。

■建築物の敷地面積の最低限度

将来もゆとりある敷地規模を確保するため、敷地面積の最低限度を165m²（約50坪）とします。

将来敷地を分割し165m²未満になった土地について、建築物は建てられなくなります。

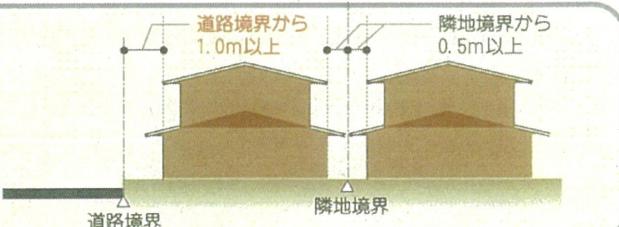


※ただし、土地区画整理事業の認可以前から165m²未満の場合や、換地により165m²未満となる場合は除きます。

■壁面の位置の制限

適切な空地を確保し、安全性やゆとりある街並みを創出するため、道路境界から壁面までの距離を1.0m以上確保します。

※ただし、歩行者専用道路に面する部分及び道路隅切り部分はこの限りではありません。



■建築物等の高さの最高限度又は最低限度

良好な居住環境や街並みを維持するため、宅地の地盤の高さを土地区画整理事業の使用収益の開始時又は引渡し時の高さとします。

※ただし、造園や車庫の設置等のための変更はこの限りではありません。



■建築物等の形態又は意匠の制限

駅前にふさわしい商店街や潤いのある住宅地の街並みを形成するため、建築物等の形態や意匠を次のように定めます。



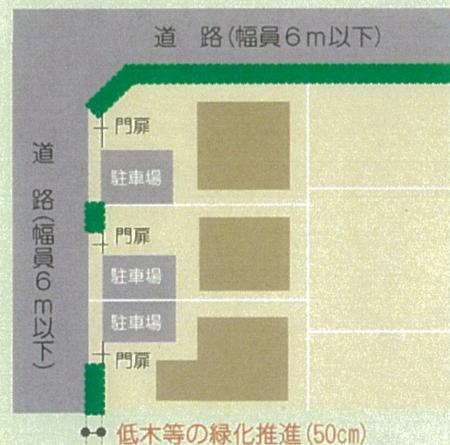
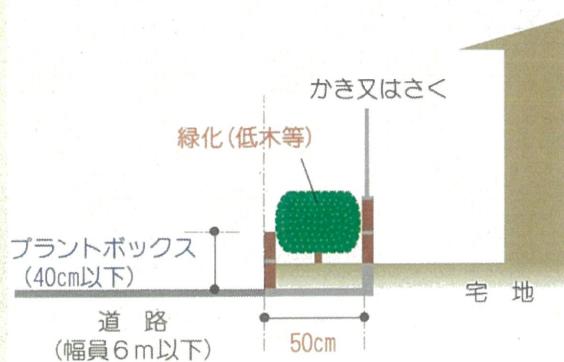
①外壁・屋根については、**自然な落ち着いた色合い**を目指します。

②広告物、看板類は、華美なもの避け、**地区の景観に調和**したものとします。

■工作物の設置の制限

住宅地内の道路沿道にゆとりを確保し、潤いや安全性のある居住環境を創出するため、**幅員6m以下**の道路の境界から50cmまで工作物やかき・さく等を設けず、低木等の緑化を推進します。

※道路面から高さ40cm以下のプラントボックスについては、道路境界からも設置できるものとします。

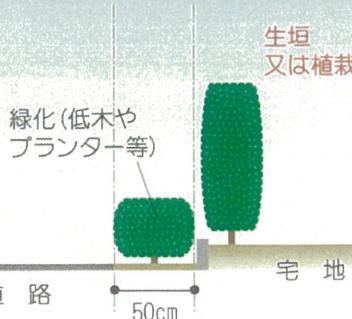


※ただし、歩行者専用道路に面する部分については除きます。

■かき又はさくの構造の制限

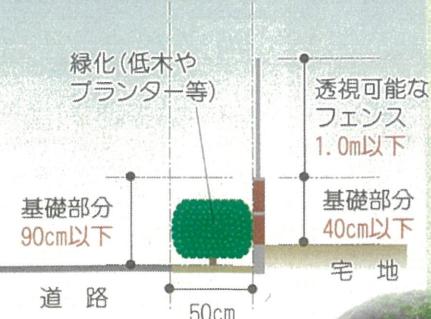
防犯や防災に配慮しながら、潤いのある住環境を創出するため、かき又はさくの構造を次のように定めます。

①生垣又は植栽



◀ 生垣と低木のイメージ

②道路から高さ90cm以下かつ宅地の地盤面から高さ40cm以下の基礎の上に、高さ1.0m以下の透視可能なフェンス等を設けたもの



▶ フェンスと緑化のイメージ▶



上菅谷駅前地区計画(平成16年1月5日) 那珂町告示第2号)

水戸・勝田都市計画地区計画の決定(那珂町決定)

名 称	上菅谷駅前地区計画		
位 置	那珂町大字菅谷 字追出の全部 字追出し、寺西、一ノ関、権現宮の各一部		
面 積	約5.9ha		
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、JR水郡線上菅谷駅の東側に位置する町の中心市街地であり、土地区画整理事業による生活基盤の整備を行うと共に、地区計画により、商業・業務機能及び居住機能を備えた、周辺地域のための魅力ある生活拠点の形成を図ることを目的とする。</p> <p>また、駅前の交通結節点として地区外から人々が訪れ、町の顔となるような魅力ある地区の形成を図ることを目的とする。</p>	
	土地利用の方針	<p>土地区画整理事業の土地利用計画に基づき、以下の3つの地区を設定し、それぞれの特性に応じた土地利用を図る。</p> <p>【商業業務地区A】(近隣商業地域) 駅前の中心市街地に相応しい、賑わいのある商業・業務地の形成を図る。</p> <p>【商業業務地区B】(近隣商業地域) 日用的な商業・業務機能と住宅が調和した、良好な生活環境の形成を図る。</p> <p>【住宅地区】(第一種住居地域、第二種住居地域) 宮の池公園など地区周辺の環境を生かした、緑豊かな住環境の形成を図る。</p>	
	地区施設の整備の方針	<p>地区内の区画道路については、土地区画整理事業により、駅利用者や居住者等の動線に充分配慮した整備を行ない、整備後はこれらの環境について維持保全を図る。</p> <p>また、地区内の街区公園等については、土地区画整理事業により、駅利用者や居住者の憩いの空間として充分配慮した整備を行ない、整備後はこれらの環境について維持保全を図る。</p>	
	建築物等の整備の方針	<p>各地区的特性に応じて、以下のような整備方針を設定する。</p> <p>【商業業務地区A】 賑わいのある空間形成を図るために、都市計画道路沿道に店舗、事務所及び併用住宅を誘導する。</p> <p>また、居住者だけでなく周辺住民の暮らしの拠り所として暖かみや歩く楽しさのある空間形成を図るために、建築物の形態等についての規制誘導を行なう。</p> <p>【商業業務地区B】 良好な生活環境を形成するため、最寄店舗、事務所、住宅等を誘導する。また周辺の居住環境に配慮して、生け垣又は植栽等について規制誘導を行なう。</p> <p>【住宅地区】 既存住宅との調和を図りながら、良好な住環境を形成するため、住宅を誘導する。また、宮の池公園など地区周辺の環境に配慮した住環境の形成を図るために、生け垣又は植栽等について規制誘導を行なう。</p>	

地区の区分	地区の名称	商業業務地区A (用途地域:近隣商業地域)	商業業務地区B (用途地域:近隣商業地域)	住宅地区 (用途地域:第一種住居地域) (用途地域:第二種住居地域)
		面積	約2.2ha	約1.7ha
地区整備計画に関する事項	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 ①都市計画道路上菅谷停車場線及び上菅谷下菅谷線に面する建築物の1階部分を専用住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿の用途に供するもの (ただし、既存住宅を除く) ②自動車教習所 ③畜舎	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 ①自動車教習所 ②畜舎 ③建築基準法別表第2(ほ)項 第二号に掲げるもの ただし、マージャン屋を除く ④倉庫業を営む倉庫 ⑤劇場、映画館、演芸場又は観覧場	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 ①自動車教習所 ②畜舎
	建築物の敷地面積の最低限度	165m ² ただし、土地区画整理事業の認可以前からこれ未満の場合、又は換地によりこれ未満となる場合は除く。		
	壁面の位置の制限	道路に面する部分については、道路境界から1.0m以上 ただし、歩行者専用道路に面する部分及び道路隅切り部分についてはこの限りではない。		
	建築物等の高さの最高限度又は最低限度	宅地の地盤の高さは、土地区画整理事業の使用収益の開始時又は引渡し時の高さとする。 ただし、造園、車庫の設置等のための変更はこの限りではない。		
	建築物等の形態又は意匠の制限	①外壁・屋根については、自然な落ち着いた色合いを目指す。 ②広告物、看板類については、華美なものを避け、地区の景観に調和したものにする。		
	工作物の設置の制限	幅員6m以下の道路(歩行者専用道路を除く)に面する部分について、道路境界から50cmまでは、工作物等(かき・さくを含む)を設げず、低木等の綠化を推進する。 ただし、道路面から高さ40cm以下のプランツボックスについては、この限りではない。		
	かき又はさくの構造の制限	道路に面する側にかき・さくを設ける場合には、次のいずれかとする。 ①生け垣又は植栽 ②道路面から高さ90cm以下かつ宅地の地盤面から高さ40cm以下の基礎の上に、高さ1.0m以下の透視可能なフェンス等を設けたもの		

「区域は計画図表示のとおり」

地区計画の届出について

(1) 地区計画の届出が必要な行為

地区内において、次のような行為を行なう場合には、工事着手予定日の**30日前**までに地区計画の届出が必要です。

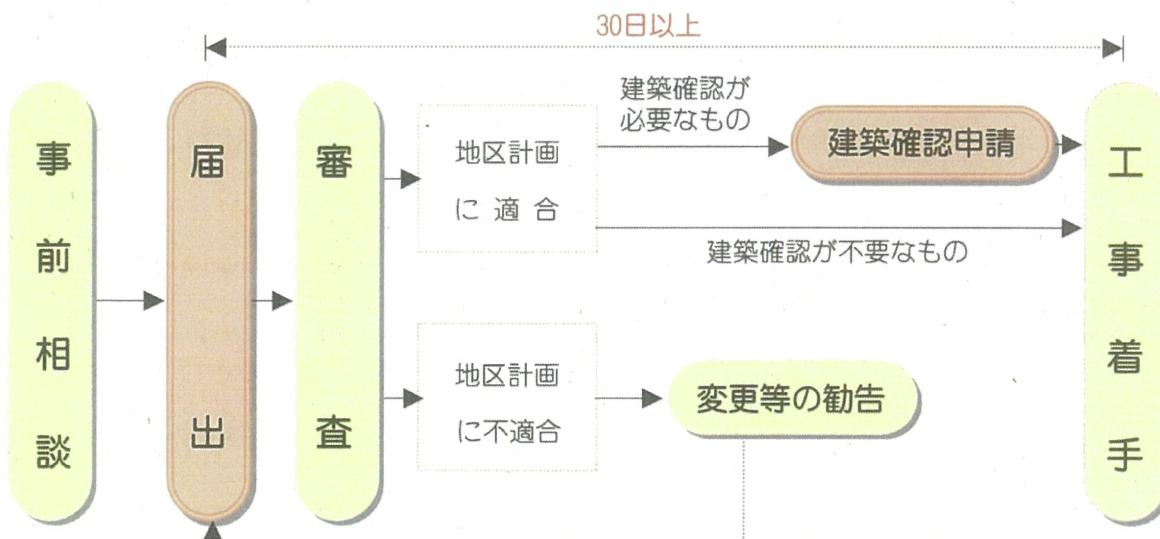
- ①土地の区画形質の変更
- ②建築物の建築（新築、増改築、移転など）
- ③工作物の建設（かき、さく、門、広告物、看板など）
- ④建築物等の用途の変更
- ⑤建築物等の形態又は意匠の変更
(屋根、外壁の形態や色彩の変更、又はかき、さくの構造の変更など)

※②、③について、土地区画整理事業の施行期間中は、土地区画整理法第76条の申請が必要です。

(2) 地区計画の届出に必要な書類

行 為	図 面	縮 尺	備 考
①土地の区画形質の変更	区域図	1／1,000以上	土地の区域及び区域の周辺の公共施設を表示する図面
	設計図	1／100以上	造成計画図及び断面図
②建築物の建築	配置図	1／100以上	敷地内における建築物又は工作物の位置を表示する図面
③工作物の建設	立面図(2面以上)	1／50以上	建築物又は工作物の立面図
④建築物の用途の変更	各階平面図	1／50以上	建築物の平面図
⑤建築物等の形態又は意匠の変更	配置図	1／100以上	敷地内における建築物又は工作物の位置を表示する図面
	立面図(2面以上)	1／50以上	建築物の立面図

(3) 届出から工事着手までの流れ



【地区計画についてのお問い合わせ】

那珂市役所建設部 都市計画課

TEL: 029-298-1111 FAX: 029-298-0112