

# 杉原地区

## 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。

杉原地区では、皆様が「安全で安心に暮らせる街づくり」を実現するため、地区独自のルールとなる地区計画を策定しています。

# 地区計画の方針

杉原地区は、JR水郡線上菅谷駅東部に位置する既成市街地であり、幅員4m道路に満たない生活道路が多く、安全上や防災上からみて危険な状態にあります。

そこで、今後は、安全・安心な街づくりを実現するため、街区道路の計画的な配置や秩序ある建築物の誘導によりゆとりある良好な生活環境整備を進めます。

## ■土地利用の方針

### A 地区

周辺環境と調和のとれた魅力ある商業施設や、市のシンボルロードにふさわしい良好な街並みを誘導します。

### B 地区

背後の住宅地の環境に配慮した沿道型の商業施設を誘導します。

### C 地区

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ます。

## ■地区施設の整備方針

### 街区道路

安全性や防災性に配慮し、適切な街区を形成するため幅員6m以上の街区道路を計画的に配置します。

※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します。

地区計画計画図




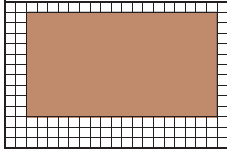
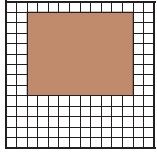
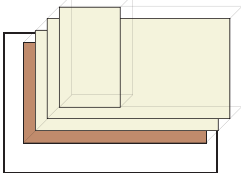
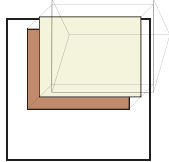
凡 例	
A 地区	地区計画区域 (地区整備計画区域)
B 地区	都市計画道路
C 地区	地区施設 (街区道路 6m)
地区区分	地区施設 (街区道路 9m)



# 地区整備計画（建築物、工作物及びかき・さくの制限）

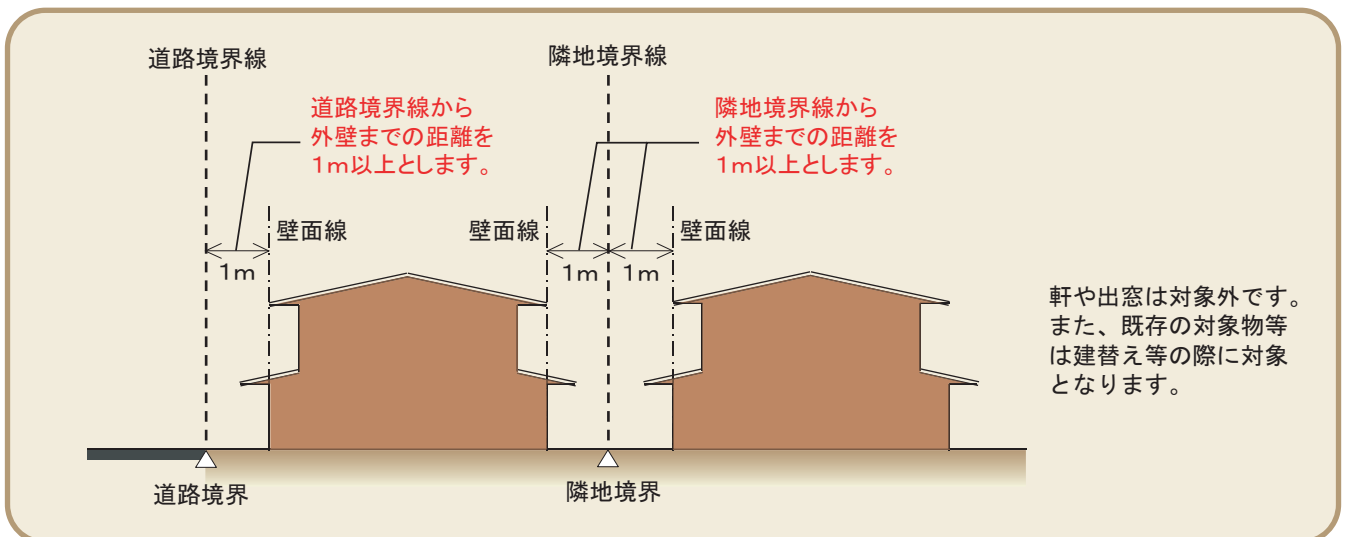
## ■建築物の用途の制限

ゆとりある市街地を形成し、地区の安全性を向上させるため、建築物の用途、敷地規模、建ぺい率、容積率について次のように定めます。

地区区分 (用途地域)	A 地区 (準住居地域／第一種住居地域)	B 地区 (第二種住居地域／第一種住居地域)	C 地区 (第一種低層住居専用地域)
用途の制限 (建築してはならない建築物)	(用途地域の通りです)	(用途地域の通りです)	(用途地域の通りです)
敷地面積の最低限度	$165\text{m}^2$ (約50坪) 	※ただし、敷地面積が地区計画決定以前から $165\text{m}^2$ 未満の場合、又は道路拡幅により敷地面積が $165\text{m}^2$ 未満になった場合は適用されません。また、相続等、市長がやむを得ないと認めた場合は、適用されません。	
建ぺい率の最高限度  ※建ぺい率 = $\frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}}$ (%)	60% (用途地域の通りです) 	40% (用途地域の通りです) 	
容積率の最高限度  ※容積率 = $\frac{\text{延床面積}}{\text{敷地面積}}$ (%)	200% (用途地域の通りです) 	80% (用途地域の通りです) 	

## ■壁面の位置の制限

火災の際の延焼の防止や、風通しがよいゆとりがある敷地とするために、道路境界や隣地境界から建築物の外壁の後退距離を定めます。



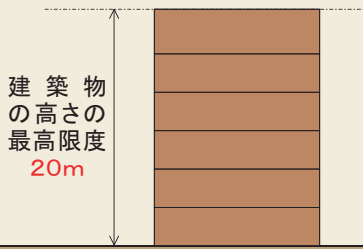
## ■建築物等の高さの最高限度

周辺の敷地に日影をつくらないため、また、良好な街並みを形成するために、建物の高さの最高限度を定めます。

### <建築物の高さの最高限度>

A地区

建築物の最高限度を20mとします。



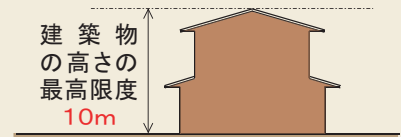
B地区

建築物の最高限度を15mとします。



C地区

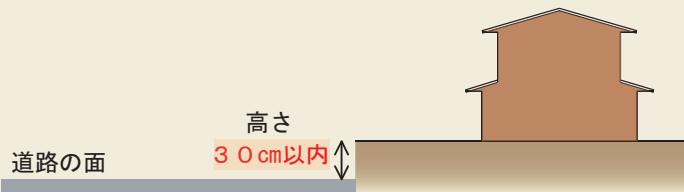
建築物の最高限度を10mとします。



### <敷地の高さの最高限度>

全地区共通

敷地の盛土高は、前面道路面から30cm以内とします。



※ただし、既存の対象物等は建替え等の際に対象となります。

※ただし、市長が特にやむを得ないと認めた場合は、この限りではありません。

以下のことを想定しています。

〔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〕

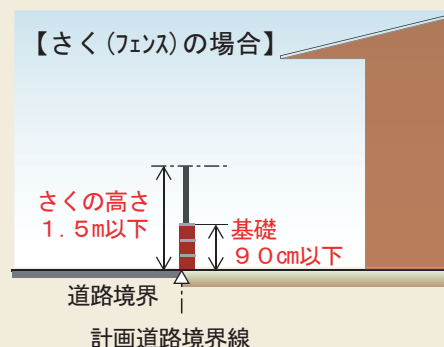
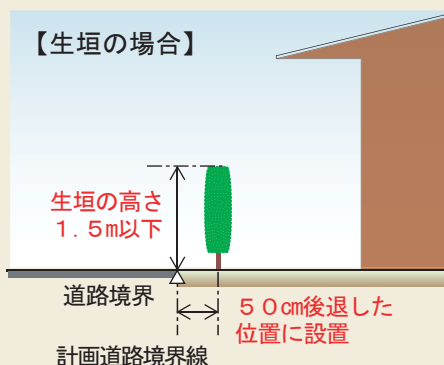
## ■かき又はさくの構造の制限

安全・安心な街づくりを実現するなど防災や防犯に配慮し、緑の多い潤いのある環境を創出するため、かき・さくの構造を定めます。

全地区共通

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します。

- 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**とします。
- ②さく等の基礎は、**前面道路面からの高さが90cm以下**のものとしてします。
- ③かき、さく等の高さは、**前面道路面から1.5m以下**とします。
- ④生垣を設ける場合は、**道路境界線より50cm後退した位置**に設けるものとします。





# 杉原地区計画

(平成26年8月4日)  
(那珂市告示第99号)

水戸・勝田都市計画地区計画(那珂市決定)

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	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。

地区整備計画	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)
		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㎡			
	建築物の敷地面積の最低限度	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満となるもの 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			
建築物等の高さの最高限度	建築物の高さの最高限度	20m	15m	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」

# ● 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

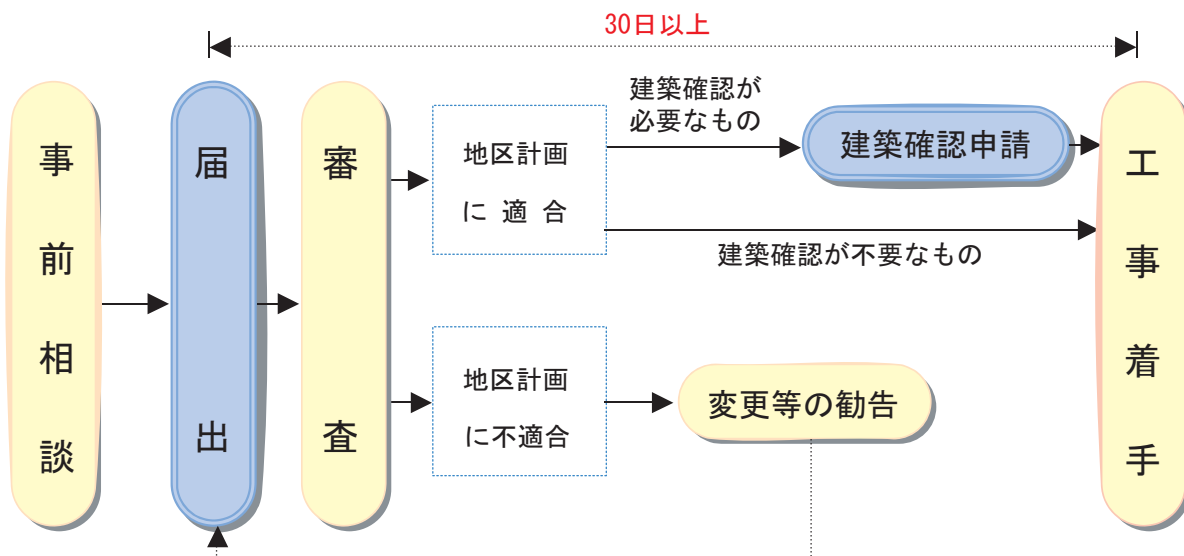
地区内において、次のような行為を行なう場合には、工事着手予定日の**30日前**までに地区計画の届出が必要です。

- 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) 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

E-mail : toshi-k@city.naka.lg.jp