

下菅谷地区



地区計画による街づくりのルール



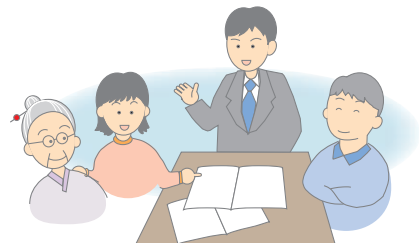
那 珂 市

令和5年3月版

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。

下菅谷地区では、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

下菅谷地区は、JR水郡線下菅谷駅の東側に位置する既成市街地であり、幅員4m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

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。

B 地区

住宅地と調和のとれた商業施設の立地を許容しながら、**住宅地**としての土地利用を誘導します。

C 地区

背後の住宅地の環境に配慮しながら**沿道地区**に商業施設を誘導します。

D 地区

周辺住宅地の環境と調和した**商業・業務系**の土地利用を誘導します。

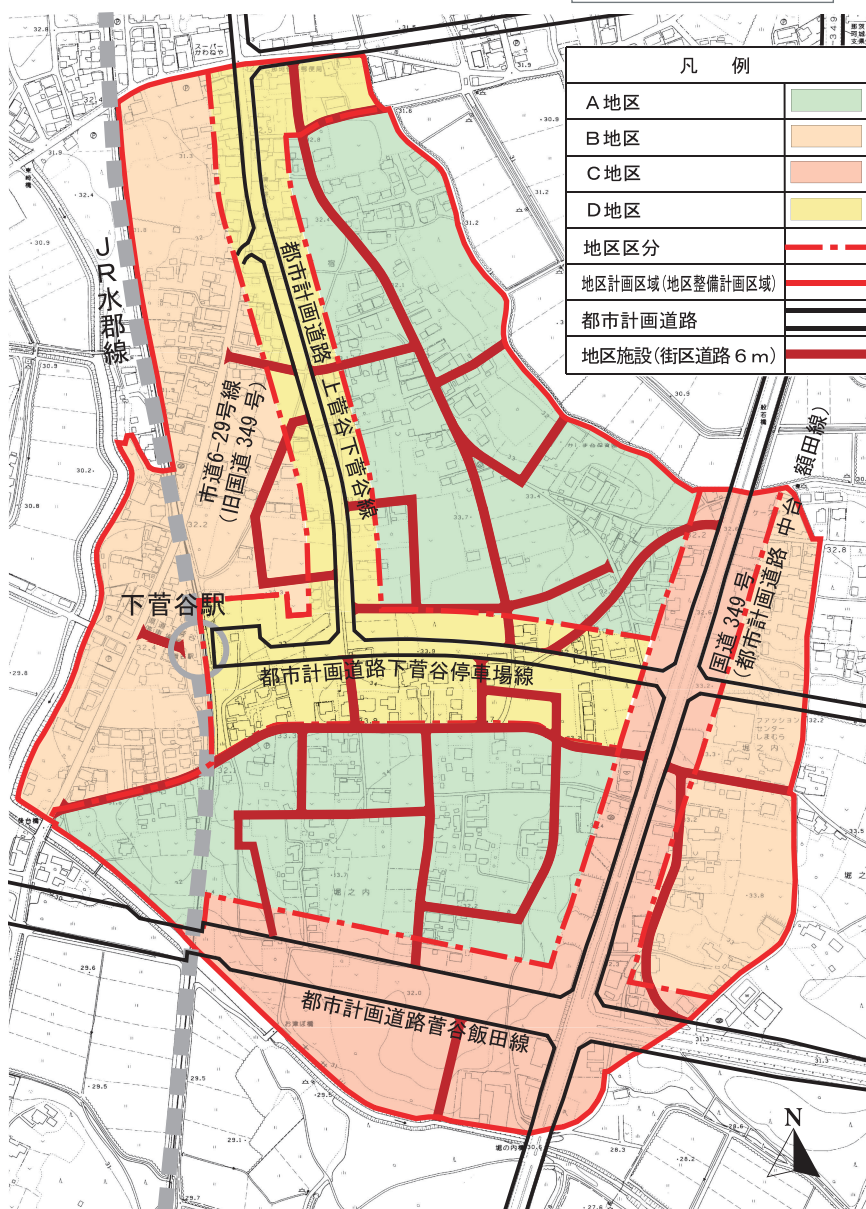
■地区施設の整備方針

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。

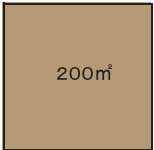
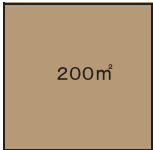
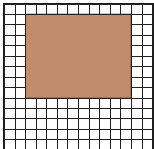
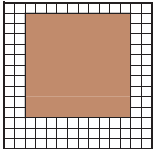
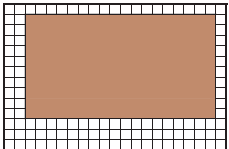
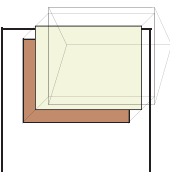
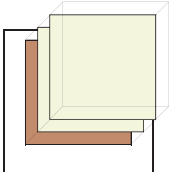
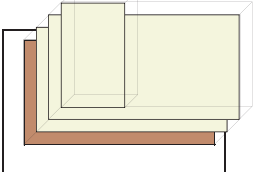
地区計画計画図



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。

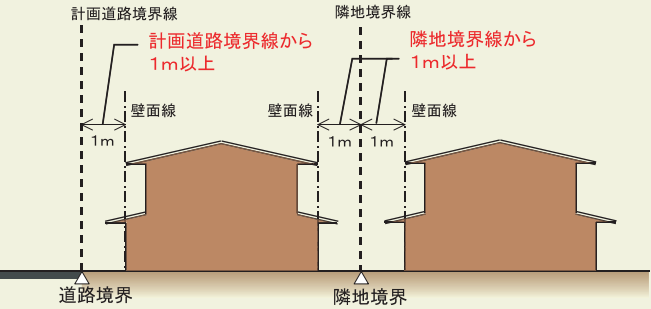
地区区分 (用途地域)	A 地区 (第 1 種低層住居専用地域)	B 地区 (第 1 種住居地域)	C 地区 (第 1 種住居地域)	D 地区 (第 1 種住居地域)
用途の制限 (建築しては ならない 建築物)	(用途地域の通りです)	用途地域の制限に以下を追加します。 ①ホテル又は旅館 ②ボーリング場、スケート場、 水泳場、ゴルフ練習場、 バッティング練習場等その他 のこれらに類する運動施設	(用途地域の通りです)	
敷地面積の 最低限度	200㎡ (約60坪) 	200㎡ (約60坪) 	300㎡ (約90坪) 	
※将来敷地を分割する場合に上記の基準未満になった土地については建築物は建てられなくなります。 ただし、地区計画決定及び変更決定以前、街区道路の整備等により、上記未満となる場合は除きます。				
建ぺい率の 最高限度 ※建ぺい率 = $\frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}}(\%)$	40% (用途地域の 通りです) 	50% (従来の基準は 60%です) 	60% (用途地域の 通りです) 	
容積率の 最高限度 ※容積率 = $\frac{\text{延床面積}}{\text{敷地面積}}(\%)$	80% (用途地域の 通りです) 	150% (従来の基準は 200%です) 	200% (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、道路や隣地から建物の外壁の後退距離を定めます。地区計画で拡幅を位置付けている路線では、計画道路の境界からの後退距離を定めます。

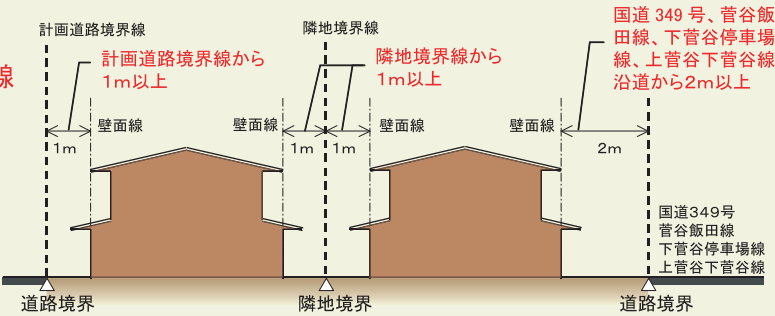
A 地区 B 地区

- 計画道路の境界線から 1 m 以上後退した位置に建築します。
- 隣地境界線から 1 m 以上後退した位置に建築します。



C 地区 D 地区

- 国道349号、菅谷飯田線、下菅谷停車場沿道及び上菅谷下菅谷線沿道は道路境界線から 2 m 以上後退して建築します。
- 計画道路の境界線から 1 m 以上後退した位置に建築します。
- 隣地境界線から 1 m 以上後退した位置に建築します。



■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。

A 地区

- ・建築物の最高限度を **10m** とします。
(用途地域の通りです)

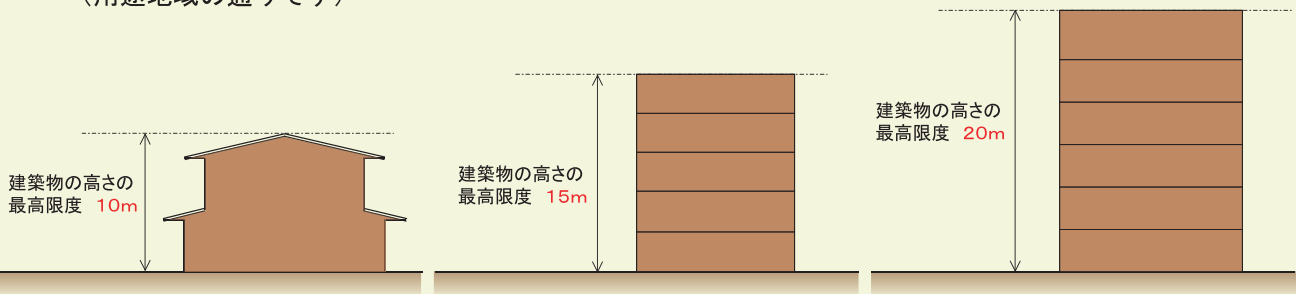
B 地区

- ・建築物の最高限度を **15m** とします。

D 地区

C 地区

- ・建築物の最高限度を **20m** とします。



A・B・C・D地区共通

- ・敷地の高さは、**前面道路から30cm以下**とします。

■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。

A・B・C・D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、以下に基づく構造とします。

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ものとします。

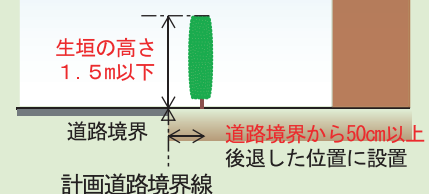
イ) さく等の基礎は、前面道路面からの高さが90cm以下のものとします。

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ものとします。

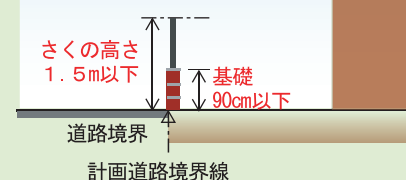
エ) かき、さく等の高さは、前面道路面から1.5m以下とするものとします。

オ) 生け垣を設ける場合は、道路境界線より50cm以上後退した位置に設けるものとします。

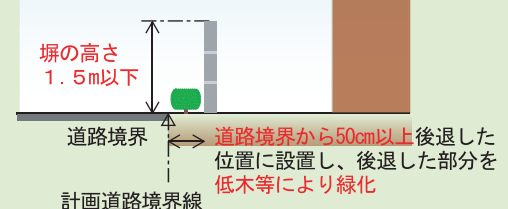
【生垣の場合】



【さく(フェンス)の場合】



【ブロック塀の場合】





下菅谷地区計画（平成17年1月20日当初決定 那珂町告示第 3号） （令和 5年3月31日変更 那珂市告示第61号）

水戸・勝田都市計画地区計画（那珂市決定）

区域の整備・開発及び保全の方針	名 称	下菅谷地区計画
	位 置	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、字おつば、字新堀、字東崎の各一部
	面 積	約61.0ha
	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（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。 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）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（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。 一方、都市計画道路下菅谷停車場線沿道及び、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。
地区施設の整備の方針	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。 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	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、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。 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。

地区施設の配置及び規模

街区道路 幅員6m 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

面積

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)

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、バッチ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㎡

200㎡

300㎡

ただし、地区計画決定及び変更以前、街区道路の整備等により、上記未満となる場合は除く。

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1m
②隣地境界線から1m

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2m
イ)その他の道路から1m
②隣地境界線から1m

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2m
イ)その他の道路から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

敷地の高さは、前面道路路面から30cm以下とする。

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」

● 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

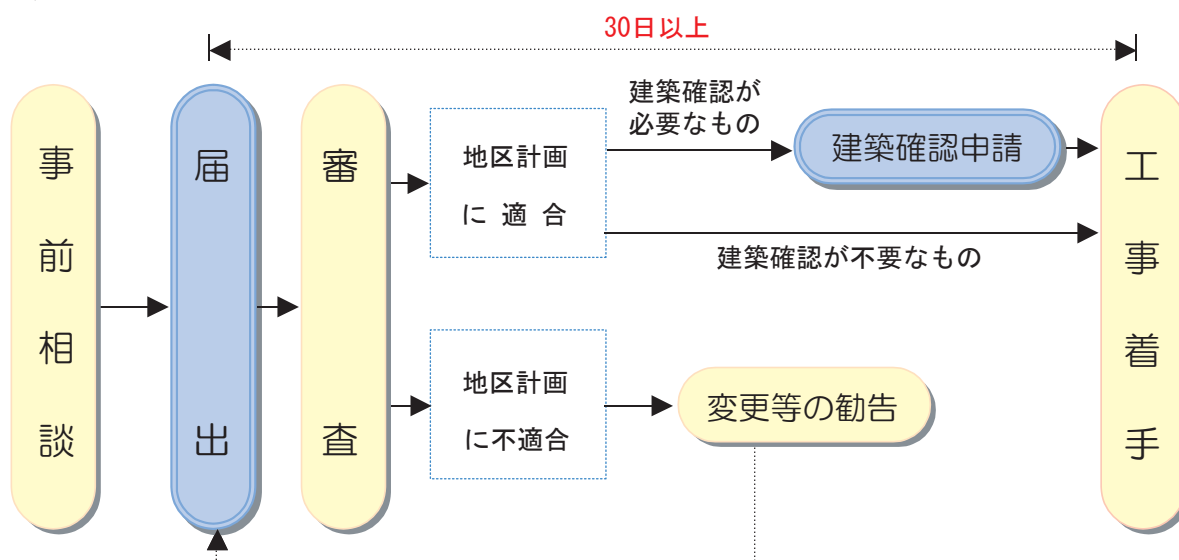
⑤建築物等の形態又は意匠の変更

（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
その他参考となるべき事項を記載した図書			

(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