



四季の丘はたそめ地区 まちづくりガイド

まちづくりガイドとは？

四季の丘はたそめ地区は、ＪＲ水郡線常陸太田駅から北東方向に約 2.4 k m，市役所から約 1 k mに位置する丘陵地に広がる住宅団地であり、「はたそめ建築協定」のもと、緑豊かで良好な街並みが形成されています。

また、本地区では平成 28 年 5 月に「用途地域」及び「地区計画」という新たなまちづくりのルールを定めました。

このパンフレットは、本地区の新たなまちづくりのルールを示したもので、家の新築や建て替えのときにこれらのルールを守ることで、より良いまちづくりを目指してのためのガイドラインです。



常陸太田市





四季の丘はたそめ地区のまちづくりルール

■用途地域とは？（都市計画法第8条）

用途地域とは、都市計画区域において、土地の合理的利用を図り、市街地の環境整備及び保全、都市機能の向上を目的として建築物の用途、容積率、建ぺい率等の制限を定める制度です。

地区内の住環境の維持・保全や、これと調和しつつ本地区及び本地区周辺住民の生活利便施設の誘導を図るため、用途地域を定めます。

■都市計画決定の内容

種 類：区域区分（決定権者：茨城県）・用途地域（決定権者：常陸太田市）

位 置：常陸太田市 大字幡町 字幡山、字入台、字瓦屋敷の各一部

面 積：約 52.0ha

決定年月日：平成 28 年 5 月 16 日（茨城県告示第 696 号）

：平成 28 年 5 月 16 日（常陸太田市告示第 60 号）

■用途地域の内容

本地区では、下記の3種の住居系用途地域を定めました。

①第一種低層住居専用地域：低層住宅のための地域。

【容積率の最高限度：100%、建ぺい率の最高限度：50%】

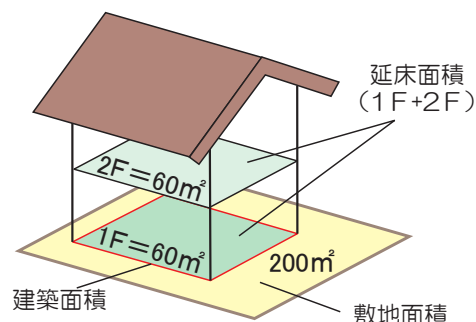
②第一種中高層住居専用地域：中高層住宅のための地域。

【容積率の最高限度：200%、建ぺい率の最高限度：60%】

③第一種住居地域：大規模な店舗等を制限する住宅地のための地域。

【容積率の最高限度：200%、建ぺい率の最高限度：60%】

※建築物等の用途制限の詳細は 5 ページ「建築物の用途制限表」参照

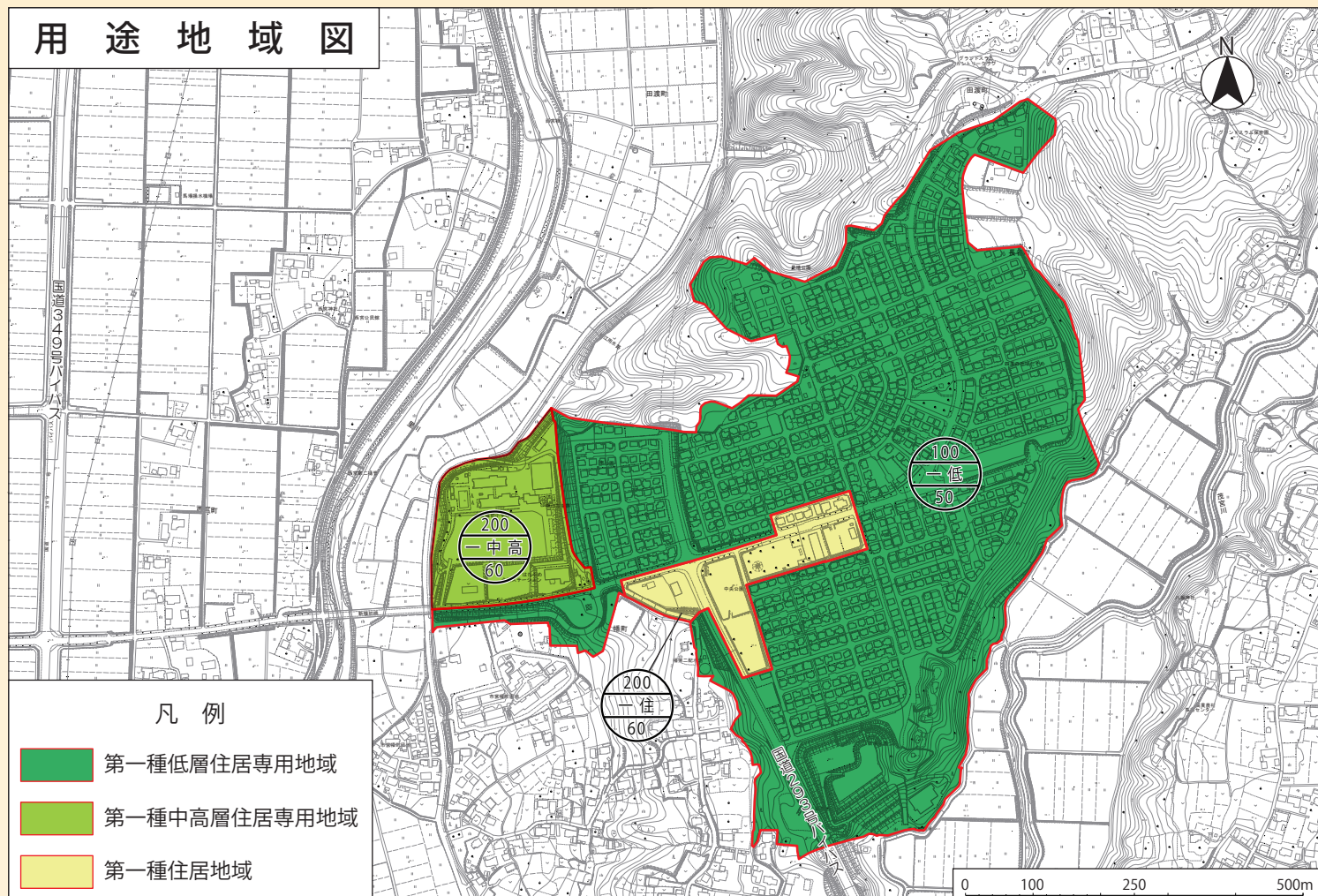


建ぺい率・容積率
の
計 算 方 法

●建ぺい率＝(建築面積 / 敷地面積) × 100 (%)
＝(60㎡ / 200㎡) × 100
＝ 30 (%)

●容 積 率＝(延床面積 / 敷地面積) × 100 (%)
＝(60㎡ + 60㎡) / 200㎡ × 100
＝ 60 (%)

用 途 地 域 図





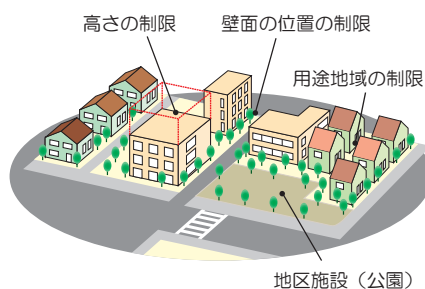
■地区計画とは？

地区計画とは、住民の身近な生活空間である地区を対象として、道路や公園などの公共施設の配置や建築物の建て方などに関するルールを定めることにより、地区の良好な環境を整備・保全することを目的とした制度です。

■都市計画決定の内容

種 類：地区計画（決定権者：常陸太田市）
 位 置：常陸太田市 大字幡町 字幡山、字入台、字瓦屋敷の各一部
 面 積：約 52.0ha
 決定年月日：平成 28 年 5 月 16 日（常陸太田市告示第 61 号）

■地区計画のイメージ図



■地区計画の目標

地区にふさわしい良好な居住環境を将来にわたって維持・保全していくことを目標とします。

■地区施設の整備方針

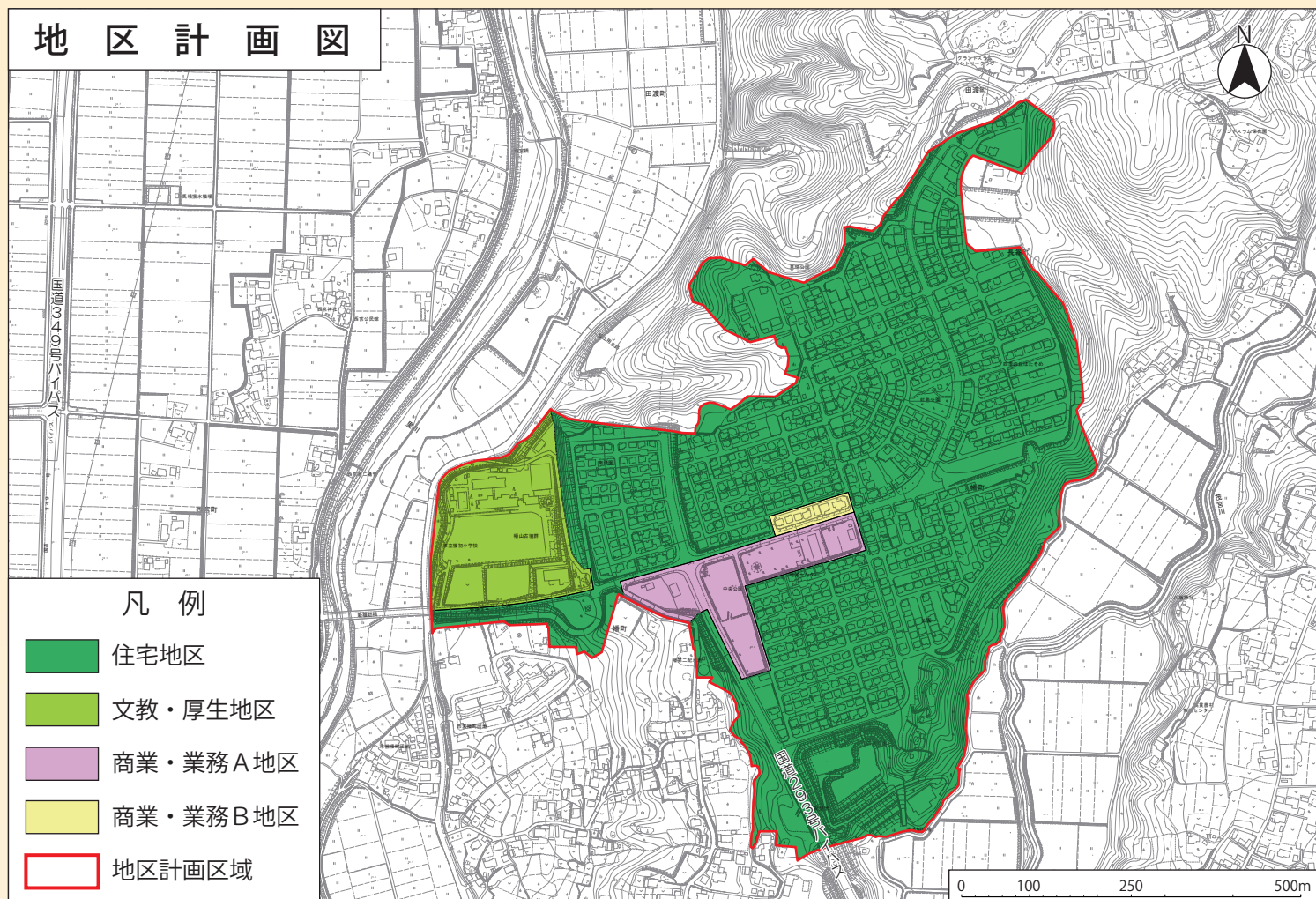
地区の公共施設は、開発事業により整備されているため、これらの機能が損なわれないように維持・保全する。

■土地利用の方針

地区を4つに分け、各々に以下の土地利用方針を定めます。

- ①住 宅 地 区：低層住宅地としての良好な住環境を保全する。
- ②文 教・厚 生 地 区：教育及び福祉施設としての良好な環境を保全する。
- ③商業・業務A地区：生活利便施設の立地を図る。
- ④商業・業務B地区：小規模な生活利便施設の立地を図る。

地 区 計 画 図





地区整備計画

■地区整備計画とは？

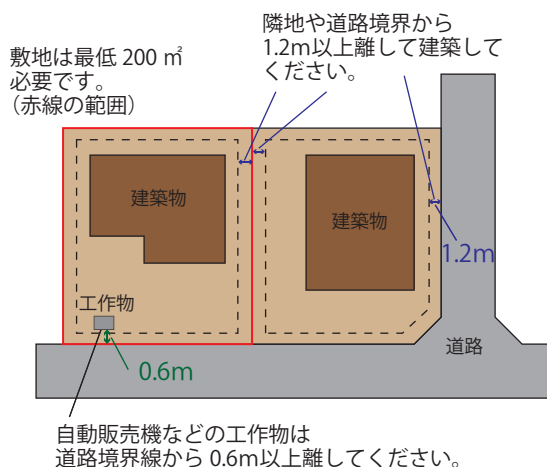
地区計画の区域における、建築物の建て方などに関するルールを定めるものです。下表では、本地区における地区整備計画の具体的な内容について示しています。

地区整備計画	地区区分	名称	住宅地区	文教・厚生地区	商業・業務A地区	商業・業務B地区
		面積	44.2ha	4.5ha	2.9ha	0.4ha
	建築物の用途の制限	地区整備計画は定めない。【6ページ「地区計画の届出」は不要】	5ページ「建築物の用途制限表」参照			
	建築物の敷地の面積の最低限度		200㎡	1,000㎡	敷地形状の変更はしない。	
	壁面の位置の制限		建築物の外壁面又は、これにかわる柱の面から、道路境界線及び隣地境界線までの距離は1.2m以上確保しなければならない。	建築物の外壁面又は、これにかわる柱の面から、道路境界線及び隣地境界線までの距離は2.0m以上確保しなければならない。	建築物の外壁面又は、これにかわる柱の面から、道路境界線及び隣地境界線までの距離は1.2m以上確保しなければならない。	
	ただし、以下に掲げる建築物、又は建築物の部分についてはこの限りではない。 (1)地盤面からの高さが2.5m以下で、床面積の合計が7.0㎡以下の物置 (2)出窓で、以下に掲げるもの。 ①突出部分の高さが1.5m以下。 ②突出部分の出幅が0.5m以下。 ③突出部分の水平投影の外周(2以上あるときはその合計)が4.0m以下。 ④戸袋					
	壁面後退区域における工作物の設置の制限		(1)壁面後退区域内に自動販売機等の工作物を設置する場合は、道路境界線までの距離は0.6m以上確保しなくてはならない。			
	建築物の高さの最高限度		(1)建築物の階数(地下を除く)は3階以下とする。	(1)建築物の階数(地下を除く)は3階以下とし、建築物の高さは宅地盤から10m以下とする。	(1)建築物の階数(地下を除く)は2階以下とし、建築物の高さは10m以下、軒の高さは宅地盤から7m以下とする。 (2)建築物の各部分の高さの最高限度は、当該部分から隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5mを加えたもの以下とする。 (3)建築物の各部分の高さの最高限度は、当該部分から全面道路の反対側の境界線までの水平距離に1.25を乗じて得たものとする。敷地と前面道路に高低差がある場合は、建築基準法施行令135-2条に準じるものとする。	
	建築物等の形態又は意匠の制限		(1)建築物の色彩は、周辺と調和が図られる色とし、原則的に原色の使用を禁止する。 (2)表示できる屋外広告物は、自己用のものとし、色彩は周辺と調和が図られる色とし、原則的に原色の使用を禁止する。		左記の項目(1)及び(2)。 (3)屋根及び外壁の仕上げは不燃材とする。	
	垣又は柵の構造の制限		(1)道路境界線沿い及び隣地境界線沿いに垣又は柵を設置する場合は、生垣又は、開放的なフェンス等とする。	(1)道路境界線沿いに垣又は柵を設置する場合の構造は、地盤面からの高さが1.8m以下の生垣、又は基礎部分を含み高さが1.8m以下の開放的なフェンス等とし、道路境界線までの距離は0.4m以上を確保しなくてはならない。 (2)隣地境界線沿いに垣又は柵を設置する場合の構造は、地盤面からの高さが1.8m以下の生垣、又は基礎部分を含む高さが1.8m以下の開放的なフェンス等とする。	(1)道路境界線沿い及び隣地境界線沿いに垣又は柵を設置する場合の構造は、地盤面からの高さが1.8m以下の生垣、又は基礎部分を含む高さが1.2m以下の開放的なフェンス等とする。	
	すみ切り部分に出入口を設けてはならない。					
適用の除外	「建築物等に関する事項」のうち、「建築物の用途の制限」、「建築物の敷地の面積の最低限度」、「壁面の位置の制限」、「壁面後退区域における工作物の設置の制限」、「建築物の高さの最高限度」、「建築物等の形態又は意匠の制限」、「垣又は柵の構造の制限」に関して、市長が周辺の環境を害する恐れがないと認め又は公益上やむを得ないと認めたものについては、適用を除外する。					

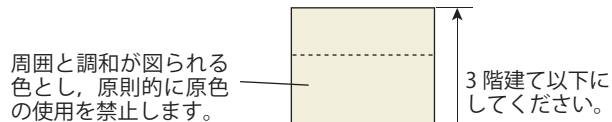
※住宅地区については、「はたそめ建築協定」に基づいて、住宅環境の保全が図られていることから、地区整備計画は定めません。

■文教・厚生地区のイメージ図

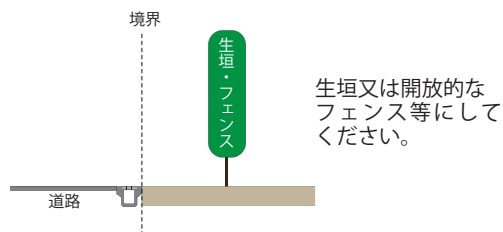
●建築物の敷地面積の最低限度・壁面の位置の制限 ・工作物の設置制限



●建築物の高さ制限・形態又は意匠の制限

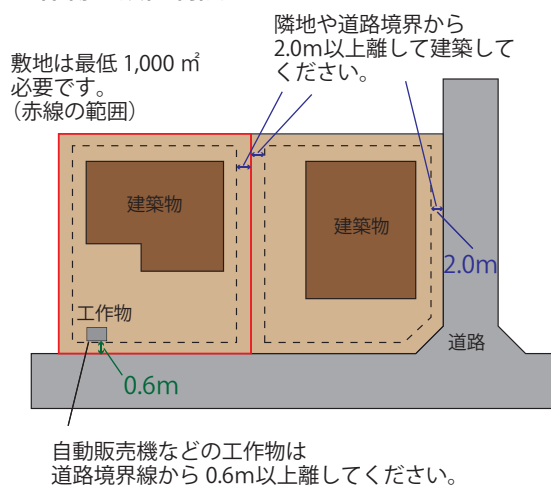


●垣・柵の構造制限

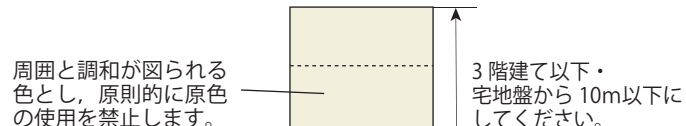


■商業・業務A地区のイメージ図

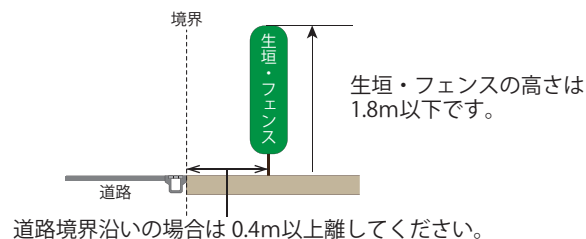
●建築物の敷地面積の最低限度・壁面の位置の制限 ・工作物の設置制限



●建築物の高さ制限・形態又は意匠の制限

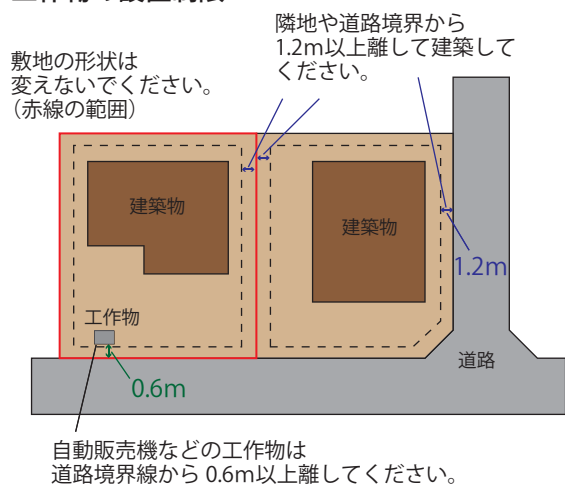


●垣・柵の構造制限

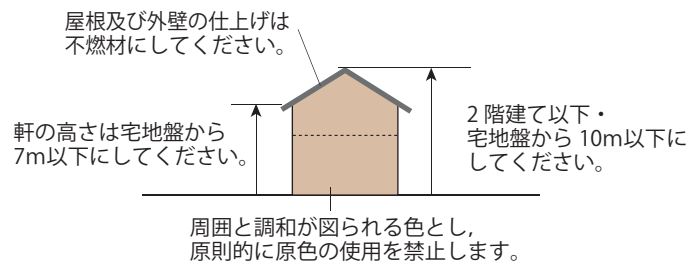


■商業・業務B地区のイメージ図

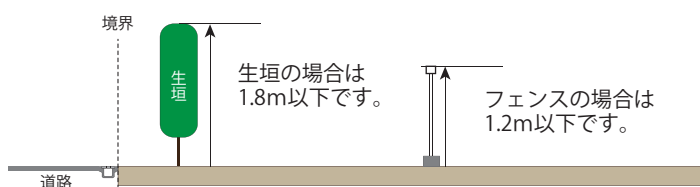
●建築物の敷地面積の最低限度・壁面の位置の制限 ・工作物の設置制限



●建築物の高さ制限・形態又は意匠の制限



●垣・柵の構造制限



建築物の用途制限表



用途地域内の建築物の用途制限 ○ 建てられる用途 × ① 地区整備計画において制限しているもの 建てられない用途 — はたそめ建築協定を準用する ①, ②, ▲ 面積, 階数等の制限あり			住宅地区	文教・厚生地区	商業・業務A地区	商業・業務B地区	備考
			第一種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第一種住居地域	
住宅, 共同住宅, 寄宿舎, 下宿			—	①	×	①	①住宅のみ
兼用住宅で, 非住宅部分の床面積が, 50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの			—	○	×	○	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が 150㎡以下のもの			②	○	○	
	店舗等の床面積が 150㎡を超え, 500㎡以下のもの			②	○	○	
	店舗等の床面積が 500㎡を超え, 1,500㎡以下のもの				○	○	
	店舗等の床面積が 1,500㎡を超え, 3,000㎡以下のもの				○	○	
	店舗等の床面積が 3,000㎡を超え, 10,000㎡以下のもの						
	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの						
事務所等	事務所等の床面積が 150㎡以下のもの				○	○	① 日用品販売店舗, 喫茶店, 理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。 2階以下 ② ①に加えて, 物品販売店舗, 飲食店, 損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ。 2階以下
	事務所等の床面積が 150㎡を超え, 500㎡以下のもの				○	○	
	事務所等の床面積が 500㎡を超え, 1,500㎡以下のもの				○	○	
	事務所等の床面積が 1,500㎡を超え, 3,000㎡以下のもの				○	○	
	事務所等の床面積が 3,000㎡を超えるもの						
ホテル, 旅館					×	×	
風遊俗施設	ホーリング場, スケート場, 水泳場, ゴルフ練習場, バッティング練習場等				×	×	
	カラオケボックス等						
	麻雀屋, ぱちんこ屋, 射的場, 馬券・車券発売所等						
	劇場, 映画館, 演芸場, 観覧場						
	キャバレー, ダンスホール等, 個室付浴場等						
公共施設・病院・学校等	幼稚園, 小学校, 中学校, 高等学校		—	○	○	○	
	大学, 高等専門学校, 専修学校等			○	○	○	
	図書館等		—	○	○	○	
	集会場		—	○	○	○	
	巡査派出所等		—	○	○	○	
	一定規模以下の郵便局		—	○	○	○	
	神社, 寺院, 教会等		—	×	×	×	
	病院			○	○	○	
	公衆浴場, 診療所, 保育所等		—	○	○	○	
	老人ホーム, 身体障害者福祉ホーム等		—	○	○	○	
	老人福祉センター, 児童厚生施設等		—	○	○	○	
自動車教習所					×	×	
工場・倉庫等	単独車庫 (付属車庫を除く)			▲	▲	▲	▲300㎡以下 2階以下
	建築物附属自動車車庫		—	①	②	②	①3,000㎡以下 2階以下 ② 2階以下
	①②については, 建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限						
	倉庫業倉庫						
	畜舎 (15㎡を超えるもの)				×	×	
	パン屋, 米屋, 豆腐屋, 菓子屋, 洋服店, 畳屋, 建具屋, 自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下			▲	○	○	原動機の制限あり, ▲2階以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場				①	×	原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場						①50㎡以下(※店舗に附属するもの)
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場						
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場						作業場の床面積
	自動車修理工場				①	×	①50㎡以下(※店舗に附属するもの)
火薬, 石油類, ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設				▲	×	▲ 3,000㎡以下
	量が少ない施設						
	量がやや多い施設						
	量が多い施設						
卸売市場, 火葬場, と畜場, 汚物処理場, ごみ焼却場等			都市計画区域内においては都市計画決定が必要				

注1) 本表は, 改正後の建築基準法別表第二の概要であり, すべての制限について掲載したものではありません。

注2) 用途地域 (第一種低層住居専用地域) 及び地区計画 (住宅地区) は, 「はたそめ建築協定」を準用する。

地区計画のうち、地区整備計画が定められている区域内において、次の事項に該当する行為は、工事に着手する、または設計変更・施工方法の変更等を行う場合には、**行為に着手する 30 日前に届出が必要**となります。

もし、地区計画の内容に適合していない場合には、適合するよう勧告を行います。なお、届出が不要の場合もありますので事前にお問い合わせください。

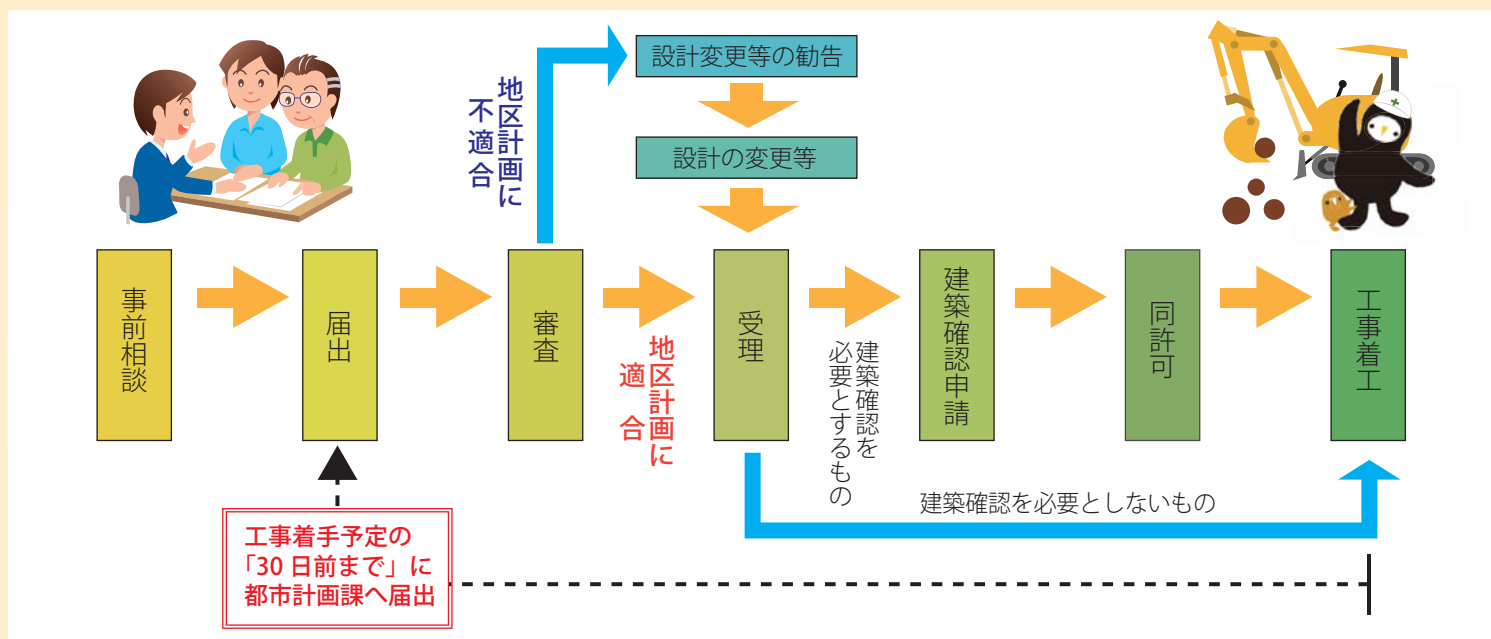
【※住宅地区については、地区整備計画を定めないので、届出は不要です。】



■届出が必要な場合

- 1 建築物の新築や増改築、工作物（柵など）の建設を行う場合
- 2 建築物等の用途の制限が定められている区域内で、用途の変更を要する場合
- 3 建築物等の形態または意匠を変更する場合（屋根の形や、建物の色を変更する場合）
- 4 土地の区画形質を変更する場合（土地を造成したり、形状や面積を変更する場合）

■届出から工事着工までの流れ



■届出に必要な書類（正副 2 部提出）

行 為	必 要 な 書 類	
土地の区画形質の変更	案内図	適宜
	区域図（公共施設配置図）	1/1,000以上
	計画図	1/100以上
	断面図	1/100以上
建築物の建築または工作物の建設 建築物等の用途の変更	案内図	適宜
	断面図	1/100以上
	配置図	立面図へ最高の高さ及び軒高を表示し、壁面・屋根を着色
	各階平面図	
	立面図（2面以上）	
建築物等の形態または意匠の変更	案内図	適宜
	断面図	1/100以上
	配置図	
	各階平面図	
	立面図（2面以上）	

※上記の書類の他に、必要に応じて参考資料を添付していただくことがあります。



お問い合わせ：常陸太田市 建設部 都市計画課
電話番号 0294 (72) 3111



常陸太田市公式
マスコットキャラクター
「じょうづるさん」