

# 真弓ヶ丘団地地区 まちづくりガイド



# 地区計画によるまちづくりのルール

## ■地区計画とは？

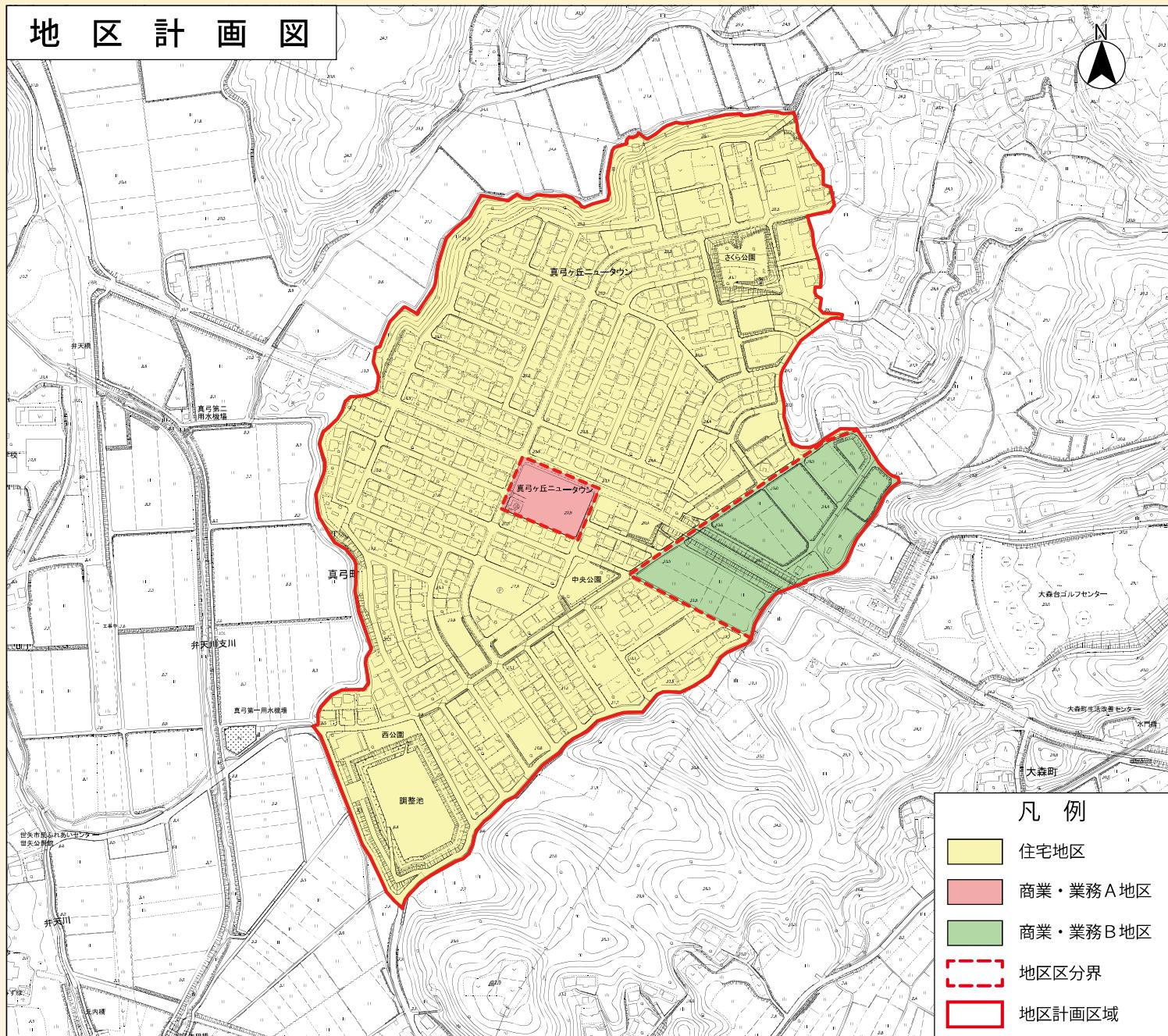
地区計画とは、住民の身近な生活空間である地区を対象として、道路や公園などの公共施設の配置や建築物の建て方などに関するルールを定めることにより、地区の良好な環境を整備・保全することを目的とした制度です。

## ■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：常陸太田市真弓町の一部、字向井山、字北谷ツの各一部  
面積：約 30.0ha  
決定年月日：平成 31 年 3 月 26 日

## ■地区計画の目標

土地区画整理事業によって整備された住宅団地であり、その良好な景観や住環境を維持し、保全していくことを目標とする。



## ■土地利用の方針

本地区では、地区を3つに分け、各々に以下の土地利用方針を定めます。

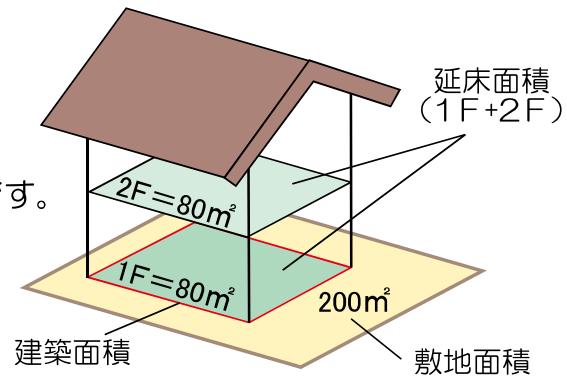
- ①住 宅 地 区：低層の住宅地としての良好な住環境を保全する。
- ②商業・業務A地区：本地区及び地区周辺住民を対象とした生活利便施設の立地も可能とする。
- ③商業・業務B地区：戸建て住宅地の環境を維持しつつ、団地内の活性化にも役立つ施設の立地も可能とする。

## ■建築物の用途制限

本地区では、下記3種の建築物のルールを定めました。

- ①住 宅 地 区：第一種低層住居専用地域と同等  
低層住宅のための地域です。  
【建ぺい率の最高限度：40%、容積率の最高限度：80%】
- ②商業・業務A地区：第二種中高層住居専用地域と同等  
必要な利便施設の立地を認める中高層住宅のための地域です。  
【建ぺい率の最高限度：60%、容積率の最高限度：200%】
- ③商業・業務B地区：第一種中高層住居専用地域と同等  
中高層住宅のための地域です。  
【建ぺい率の最高限度：60%、容積率の最高限度：200%】

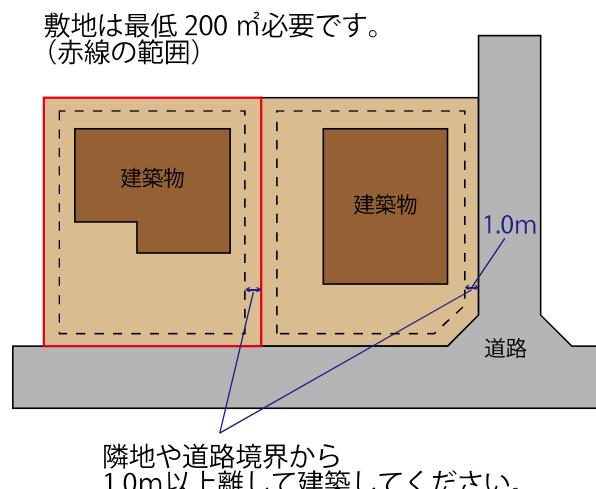
※建築物等の用途制限の詳細は「建築物の用途制限表」参照



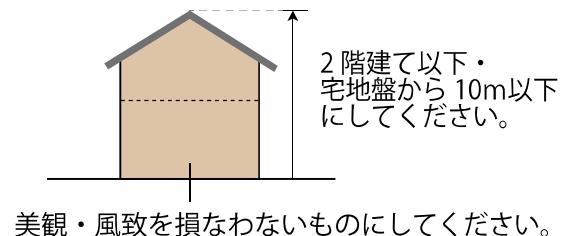
建ぺい率・容積率 の 計 算 方 法	$\text{●建ぺい率} = (\text{建築面積} / \text{敷地面積}) \times 100(%)$ $= (80 \text{ m}^2 / 200 \text{ m}^2) \times 100$ $= 40(%)$	$\text{●容積率} = (\text{延床面積} / \text{敷地面積}) \times 100(%)$ $= (80 \text{ m}^2 + 80 \text{ m}^2) / 200 \text{ m}^2 \times 100$ $= 80(%)$
--------------------------	--	--

## ■住宅地区のイメージ図

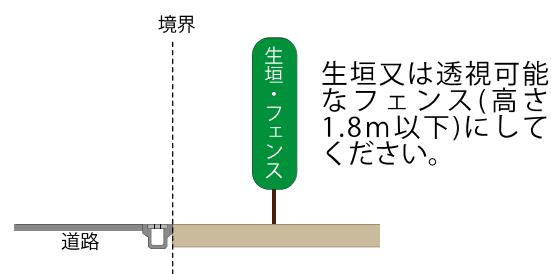
### ●建築物の敷地面積の最低限度・壁面の位置の制限



### ●建築物の高さ制限・形態又は意匠の制限

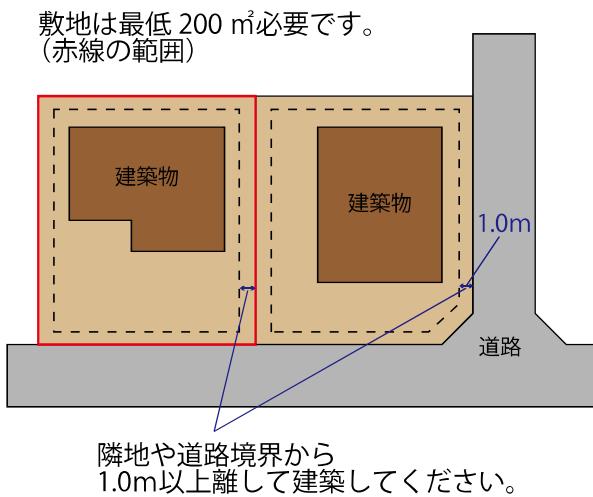


### ●垣・柵の構造制限

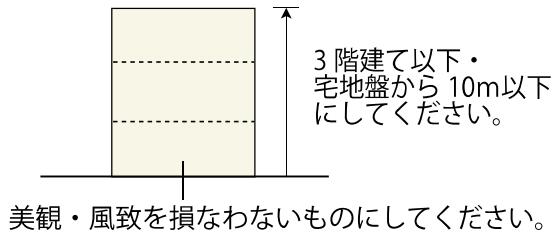


## ■商業・業務A地区のイメージ図

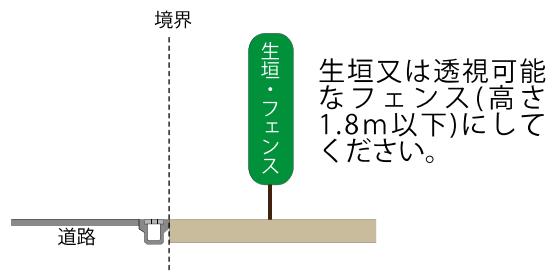
### ●建築物の敷地面積の最低限度・壁面の位置の制限



### ●建築物の高さ制限・形態又は意匠の制限

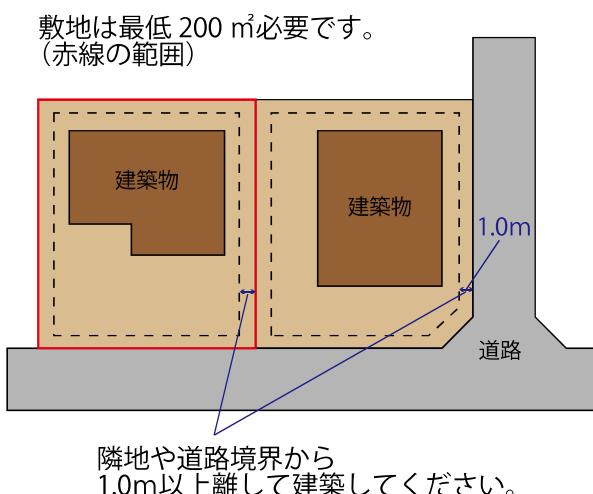


### ●垣・柵の構造制限

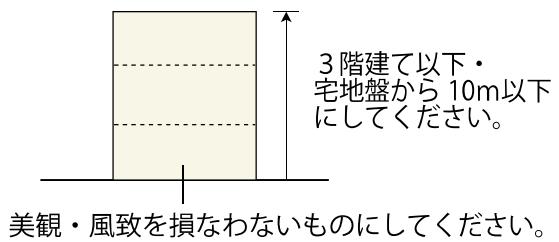


## ■商業・業務B地区のイメージ図

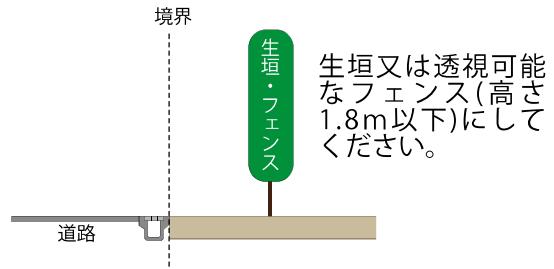
### ●建築物の敷地面積の最低限度・壁面の位置の制限



### ●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  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  ①, ②, ③, ▲ 面積, 階数等の制限あり	住宅地区	商業・業務 A 地区	商業・業務 B 地区	備 考
住宅, 共同住宅, 寄宿舎, 下宿	○	○	○		
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50m <sup>2</sup> 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 150m <sup>2</sup> 以下のもの		③	②	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。 3階以下 ② ①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損害代理店・銀行の支店・宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ。 3階以下 ③ 3階以下
	店舗等の床面積が 150m <sup>2</sup> を超え、 500m <sup>2</sup> 以下のもの		③	②	
	店舗等の床面積が 500m <sup>2</sup> を超え、 1,500m <sup>2</sup> 以下のもの		③		
	店舗等の床面積が 1,500m <sup>2</sup> を超え、 3,000m <sup>2</sup> 以下のもの				
	店舗等の床面積が 3,000m <sup>2</sup> を超え、 10,000m <sup>2</sup> 以下のもの				
	店舗等の床面積が10,000m <sup>2</sup> を超えるもの				
事務所等	事務所等の床面積が 150m <sup>2</sup> 以下のもの		▲		▲ 3階以下
	事務所等の床面積が 150m <sup>2</sup> を超え、 500m <sup>2</sup> 以下のもの		▲		
	事務所等の床面積が 500m <sup>2</sup> を超え、 1,500m <sup>2</sup> 以下のもの		▲		
	事務所等の床面積が 1,500m <sup>2</sup> を超え、 3,000m <sup>2</sup> 以下のもの				
	事務所等の床面積が 3,000m <sup>2</sup> を超えるもの				
ホテル, 旅館					
風遊俗施設設	ボーリング場, ゲートボール場, 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, パチんこ屋, 射的場, 馬券・車券発売所等				
	劇場, 映画館, 演芸場, 觀覧場				
公共施設・病院・学校等	ギャラリー, ダンスホール等, 個室付浴場等				
	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	○	○	○	
	巡回派出所等	○	○	○	
	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	○	○	○	
自動車教習所	老人福祉センター, 児童厚生施設等	▲	○	○	▲600m <sup>2</sup> 以下
単独車庫（付属車庫を除く）			×	×	
建築物附属自動車車庫 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		①	②	②	① 600m <sup>2</sup> 以下 2階以下 ② 3,000m <sup>2</sup> 以下 3階以下
倉庫業倉庫					
畜舎（15m <sup>2</sup> を超えるもの）					
パン屋, 米屋, 豆腐屋, 菓子屋, 洋服店, 置屋, 建具屋, 自転車店等で作業場の床面積が50m <sup>2</sup> 以下			▲	▲	原動機の制限あり, ▲ 3階以下
工場・倉庫等	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場				
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場				
	危険性や環境を悪化させるおのがやや多い工場				
	危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場				
	自動車修理工場				
	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 量が少ない施設 量がやや多い施設 量が多い施設	▲		▲ 1,500m <sup>2</sup> 以下 3階以下
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) 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。

# 地区計画の届出

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。**

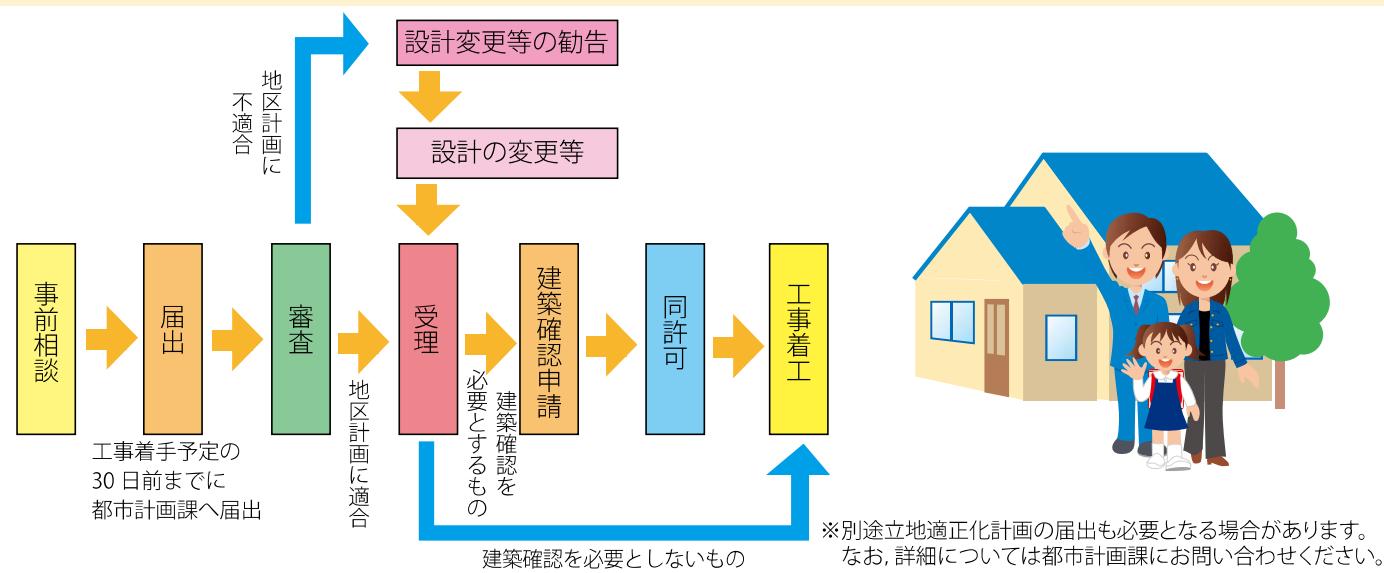
もし、届出をしなかったり、虚偽の届出をした場合は、法律またはこれに基づく条例によって罰せられます。なお、ご不明な点がございましたら、お問い合わせください。



## ■届出が必要な場合

- 1 土地の区画形質の変更
- 2 建築物の建築・増改築・移転
- 3 工作物の建設
- 4 建築物等の用途の変更
- 5 建築物等の形態または意匠の変更

## ■届出から工事着工までの流れ



## ■届出に必要な書類

行為	届出書類	
	届出書	添付書類
土地の区画形質の変更	正本1部 副本1部	委任状（代理人提出の場合） 案内図 区域図（1/1,000以上） 計画図（1/100以上） 断面図（1/100以上） その他必要と認められる書類
建築物の建築 工作物の建設 建築物等の用途変更 建築物等の形態または意匠の変更	正本1部 副本1部	委任状（代理人提出の場合） 案内図 断面図（1/100以上） 配置図（1/100以上，壁面の後退距離を有効寸法で明示） 立面図（1/100以上，2面以上，高さの明示，壁面・屋根を着色） かき又はさくの構造図（基礎・フェンスの地盤面からの高さ明示） 平面図（1/100以上，各階平面図） 求積図（敷地面積，建築面積，延べ面積） その他必要と認められる書類

※上記の図書の他に、必要に応じて参考となる図書を提出していただくことがあります。

お問い合わせ：常陸太田市役所 都市計画課

電話番号 0294-72-3111