

常陸太田市東部地区 まちづくりガイド

～買い物環境の向上と働く場の創出を目指す新市街地～

まちづくりガイドとは？

本地区では令和元年5月23日に「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、その新たなルールを示したもので、より良いまちづくりを目指していくためのガイドラインです。



常陸太田市

イメージ図

■地区計画とは？

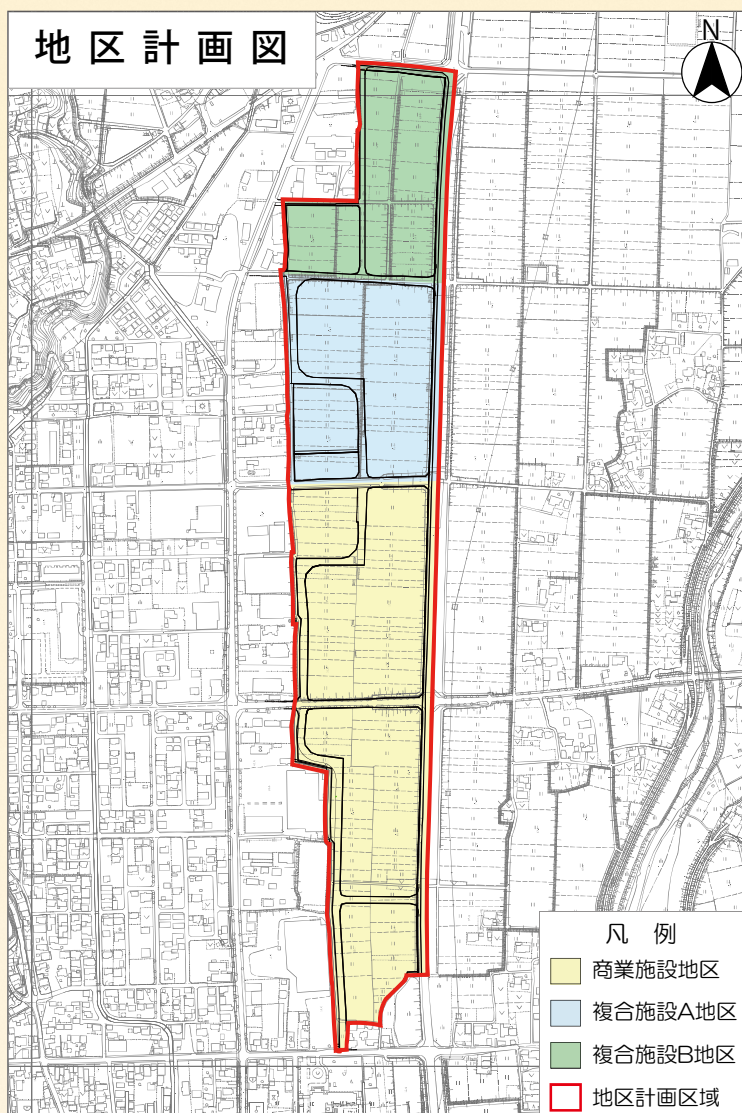
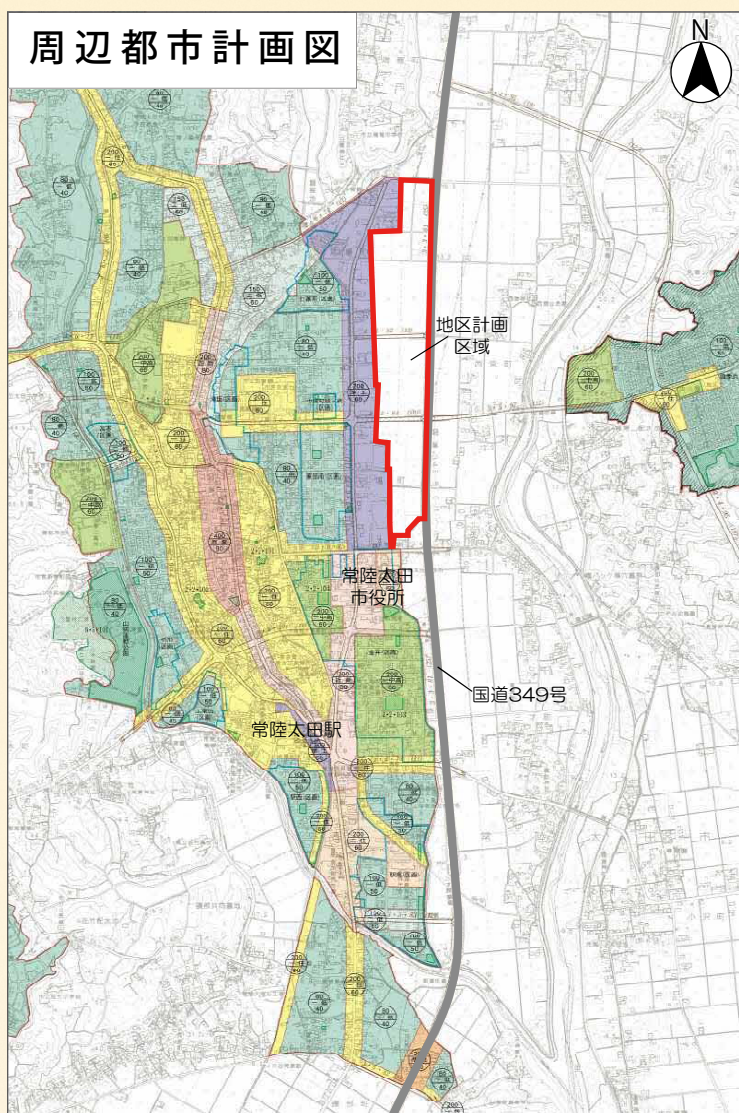
地区計画とは、住民の身近な生活空間である地区を対象として、道路や公園などの公共施設の配置や建築物の建て方などに関するルールを定めることにより、地区の良好な環境を整備・保全することを目的とした制度です。

■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：常陸太田市金井町字江向の一部，塙町字鯉沼及び字西鯉沼の各一部，中城町字西鯉沼の一部，馬場町字倉町の全部，字柳町，字香升，字北香升，字小野下の各一部
面 積：約 28.9ha
決定年月日：令和元年 5 月 23 日

■地区計画の目標

住民の生活向上に資することを目的として恵まれた交通体系を生かした商業施設及び業務施設等の立地を誘導するとともに、良好な市街地環境及び都市景観の形成等を図ることを目標とする。



■土地利用の方針

本地区を以下のとおり区分し、地区特性にあった土地利用の方針を定める。

- ①商業施設地区：近隣公園や既存の保育園との調和を図りながら、ゆとりのある空間を生かした広域的な商業施設の立地を図る。
- ②複合施設A地区：産業振興の拠点となる業務施設や商業施設等による賑わいの形成を図る。
- ③複合施設B地区：国道 349 号及び同バイパスの結節点に近接した立地条件を生かし、業務施設や娯楽施設等の集積を図る。

■地区施設の整備の方針

土地区画整理事業により計画的に整備された区画道路等の機能が損なわれないよう、これらの施設の維持・保全を図る。

■建築物等の整備の方針

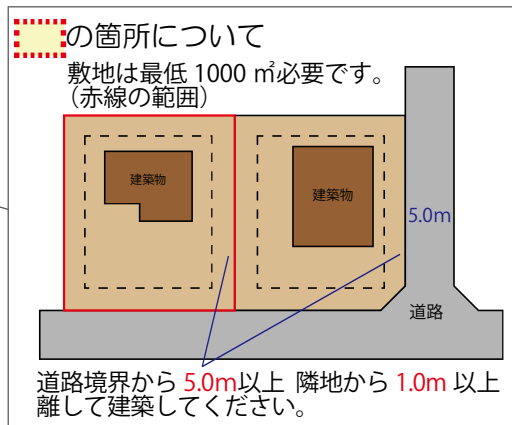
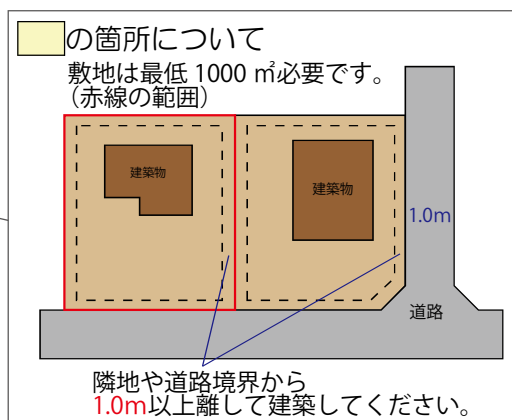
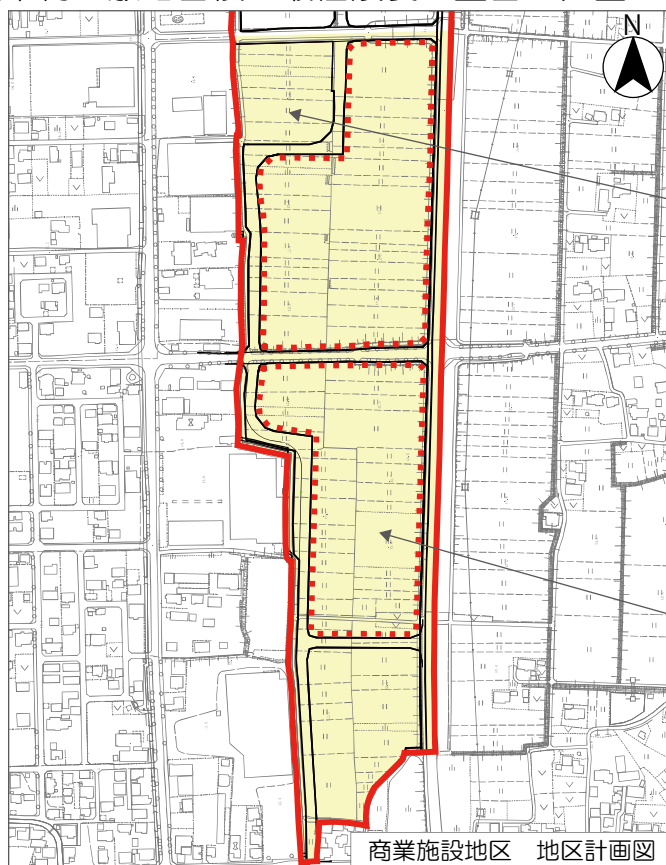
地区計画の目標及び土地利用の方針に整合した市街地環境の形成を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限を定める。

また、良好な景観形成の観点から、建築物及び表示できる屋外広告物の色彩は、周辺との調和が図られた色彩とするよう努める。

地区整備計画

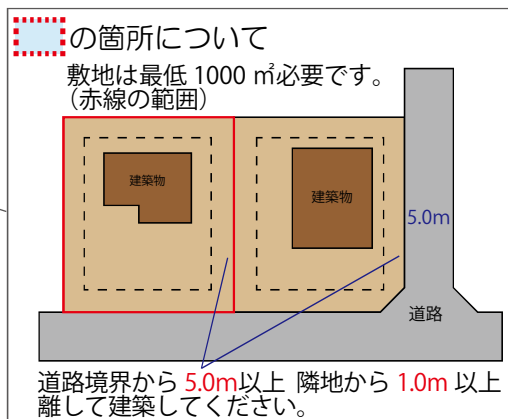
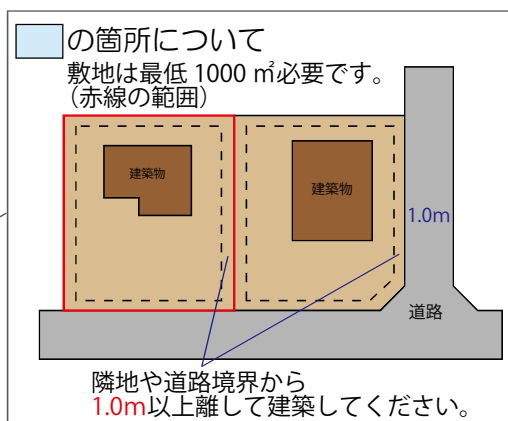
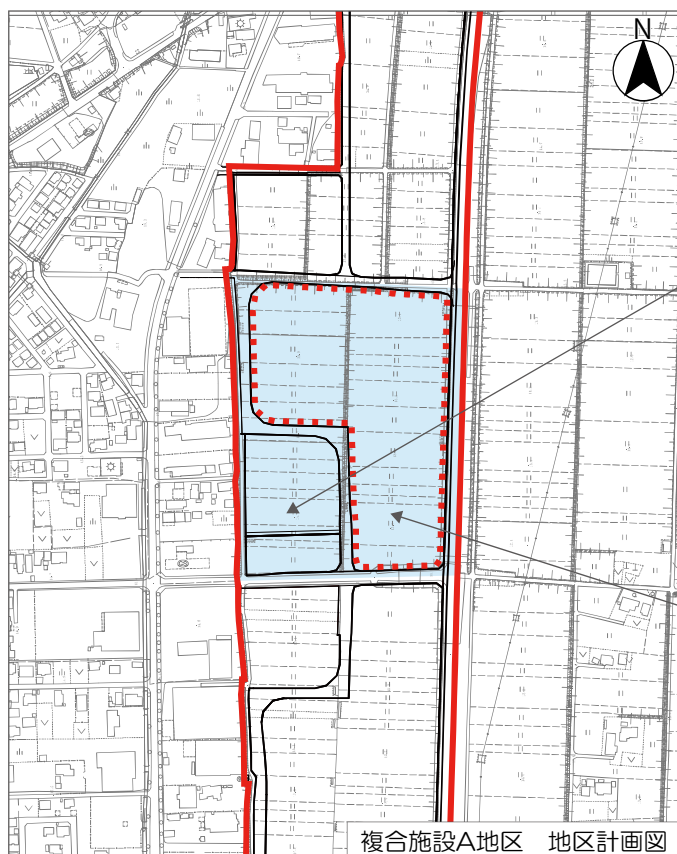
■商業施設地区のイメージ図

●建築物の敷地面積の最低限度・壁面の位置の制限



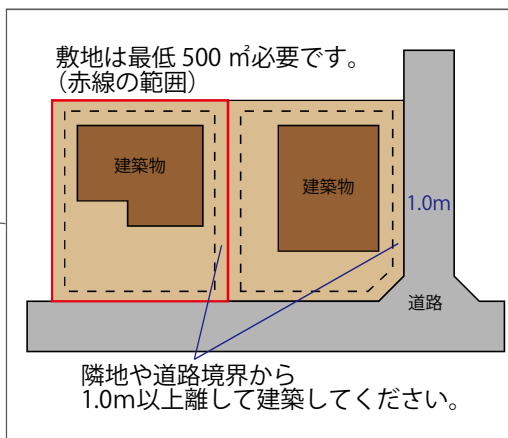
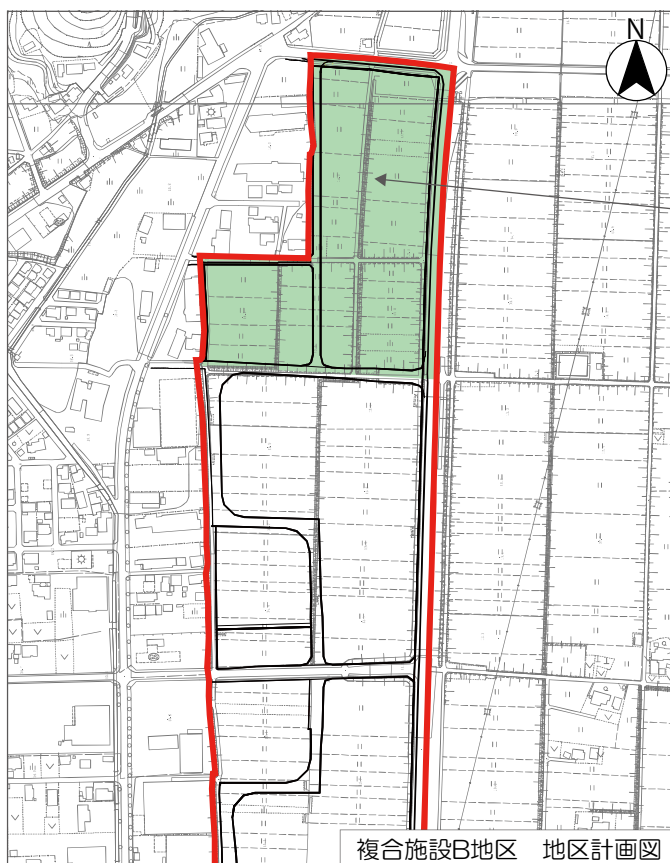
■複合施設A地区のイメージ図

●建築物の敷地面積の最低限度・壁面の位置の制限



■複合施設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



地区によって
それぞれ異なる制限が
あるんだね



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 建てられない用途 ● 地区計画で制限を行う用途 ★ 地区計画で面積等の制限を行う用途			商業施設地区	複合施設 A 地区	複合施設 B 地区	備 考	
			準工業地域と同等				
住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿			●	●	●		
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		○	○	○		
	店舗等の床面積が 150㎡を超え、 500㎡以下のもの		○	○	○		
	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		○	○	○		
	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 戯 施 施 設 設	ホーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バレーボール練習場等		○	○	○		
	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		★	★	★		★ゲームセンター可
	劇場、映画館、演芸場、観覧場等		○	○	★		★延床面積10,000㎡以下
キャバレー、料理店、ダンスホール等、個室付浴場、ナイトクラブ等			●	●	●		
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）		○	○	○		
	建築物附属自動車車庫		○	○	○		
			※一団地の敷地内について別に制限あり				
	倉庫業倉庫		●	●	○	★店舗併設の50㎡以下の施設可	
	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	
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場		★	○	○	原動機の制限あり ★作業場の延床面積150㎡以下	
	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						
	自動車修理工場		★	★	○	原動機の制限あり ★作業場の延床面積300㎡以下	
	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					
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。

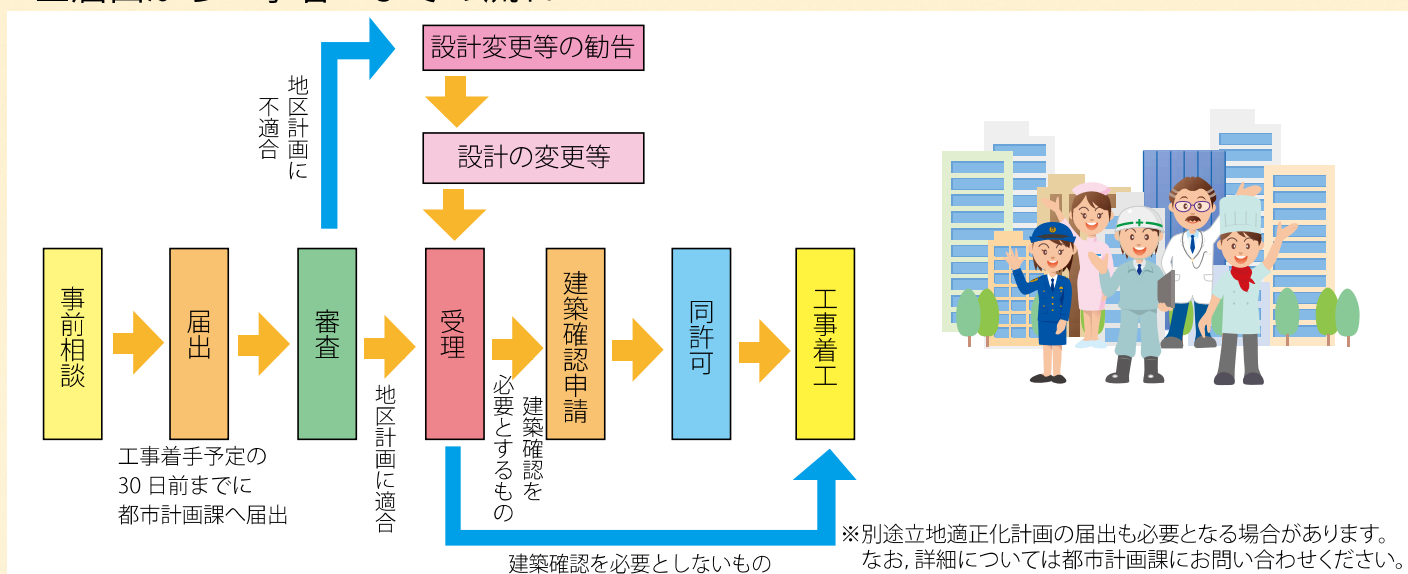
もし、届出をしなかったり、虚偽の届出をした場合は、法律またはこれに基づく条例によって罰せられます。なお、ご不明な点がございましたら、お問い合わせください。



■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）
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	その他必要と認められる書類
		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