

取手都市計画地区計画の決定

取手都市計画久保ヶ丘三丁目地区計画を次のように決定する。

名 称		久保ヶ丘三丁目地区計画
位 置		守谷市久保ヶ丘三丁目の一部
面 積		約 7.9ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は、北守谷土地区画整理事業に伴う一戸建て専用住宅付き宅地分譲後、「常総ニュータウン守谷久保ヶ丘3丁目街づくり協定」により緑豊かな街並みと良好な住環境が守られてきた地区である。</p> <p>本計画は、緑豊かで良好な住環境を維持するとともに、幹線道路沿道については、一定規模のサービス施設の立地を可能とすることにより、周辺の住環境を考慮した良好な街並みの形成を図ることを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>土地区画整理事業による土地利用計画から住宅 A 地区と住宅 B 地区に区分し、方針を次のように定める。</p> <p><住宅 A 地区> 低層戸建住宅地を主体とした閑静な住環境の形成を図る。</p> <p><住宅 B 地区> 住環境の維持を図りつつ、幹線道路に接する沿道街区として、一定規模のサービス施設の立地を可能とする。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>建築物等の用途の制限、容積率の最高限度、建ぺい率の最高限度、敷地面積の最低限度、高さの最高限度、緑化率の最低限度、形態又は意匠の制限、壁面の位置の制限、垣又はさくの構造の制限、土地の形質の変更の制限を行い、緑豊かな街並みを維持し、周辺の住環境も考慮した良好な街並みの形成を図る。</p>

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名 称	住宅A地区	住宅B地区
			面 積	約 7.5ha	約 0.4ha
		建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 1 一戸建て専用住宅及びそれに附属する建築物	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 寄宿舍, 下宿 2 事務所, 店舗, 飲食店その他これらに類する用途に供する部分の床面積の合計が 500 m ² を超えるもの。 3 ホテル, 旅館 4 ボーリング場, スケート場, 水泳場その他これらに類するもの 5 神社, 寺院, 教会その他これらに類するもの 6 病院 7 公衆浴場 8 自動車教習所 9 単独車庫 10 畜舎 (15 m ² を超えるもの) 11 工場 (パン屋, 米屋, 豆腐屋, 菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むもので, 作業場の床面積の合計が 50 m ² 以内のもの (原動機の出力の合計が 0.75KW 以下のものに限る。) を除く。) 12 自動車修理工場 13 危険物の貯蔵又は処理に供するもの	
		建築物等の容積率の最高限度	8 / 10	20 / 10	
		建築物等の建ぺい率の最高限度	4 / 10 (建築基準法第53条第3項第2号に該当するものにあつては5 / 10)	6 / 10 (建築基準法第53条第3項第2号に該当するものにあつては7 / 10)	
		建築物の敷地面積の最低限度	180 m ²		
		建築物等の高さの最高限度	10 m	20 m	
		建築物の緑化率の最低限度	10 %		

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>1 次に掲げる屋外広告物は設置してはならない。</p> <p>1) 自家広告物以外のもの</p> <p>2) 一面の表示面積の合計が 0.6 m²を超えるもの</p> <p>3) 周囲の環境と調和するような設置場所、大きさ、色彩等に配慮していないもの</p> <p>2 建築物の屋根、外壁及びこれに代わる柱の色彩は、刺激的な色を避け、周辺環境に調和した落ち着いた色調とする。</p> <p>3 屋上、屋外設置物及び工作物は、地上や他の建築物からの景観に配慮する。</p>
		壁面の位置の制限	<p>1 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面（以下「壁面線」という。）の後退距離は以下のとおりとする。（角地における隅切り部分は除く。）</p> <p>1) 道路境界線から 1.2m 以上</p> <p>2) 1 階の壁面線は隣地境界線から 1.2m 以上</p> <p>3) 2 階以上の壁面線は北側隣地境界線から 3.0m 以上</p> <p>2 前項に定められた外壁等の後退距離については、これに満たない距離にある建築物又は建築物の部分が、次の各号のいずれかに該当する場合は適用しない。</p> <p>1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3m 以下の建築物の部分</p> <p>2) 物置その他これに類する用途（自動車車庫を除く）に供し、軒の高さが 2.3m 以下で、かつ、床面積の合計が 5 m²以内であるもの。</p> <p>3) 自動車車庫の用途に供し、軒の高さが 2.3m 以下であるもの。</p>
		垣又はさくの構造の制限	<p>道路との境界に垣又は柵を設ける場合は、以下の一つに適合しなければならない。</p> <p>1 生垣</p> <p>2 柵を構築する場合は、柵の高さは宅地地盤面から 1.2m 以下とし、鉄柵、金網等の透視可能な柵とする。なお、基礎を構築する場合、基礎の高さは道路面から 1.0m 以下とする。</p>
	土地の利用に関する事項	土地の形質の変更の制限	<p>土地の区画形質の変更を行う場合は、都市計画決定告示日の地盤面から切盛造成高さを変更してはならない。ただし、建築物等の地階建設上、敷地への出入り上必要なもの、造園等の部分的なものはこの限りではない。</p>
	備考		<p>以下の要件に該当する場合は、適用を除外する。</p> <p>1 現存する建築物、工作物及び屋外広告物で、これらの規定に適合しないものを継続して使用する場合。</p> <p>2 公共公益上必要な場合。</p> <p>3 市長が必要と認めた場合。</p> <p>住宅 A 地区における用途変更等の特例</p> <p>1 建築後 1 年が経過した既存の一戸建て専用住宅は、増築又は改築を伴わない場合に限り、学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する用途を兼ねるものに変更することができる。</p> <p>2 前項の規定による用途の変更後 1 年を経過した兼用住宅は、学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する用途を兼ねる住宅として改築できる。</p>

「区域、地区の区分は計画図表示のとおり」

理 由： 緑豊かで良好な住環境を維持するとともに、幹線道路沿道については、一定規模のサービス施設の立地を可能とし、周辺の住環境を考慮した良好な街並みの形成を図るため、地区計画を決定する。