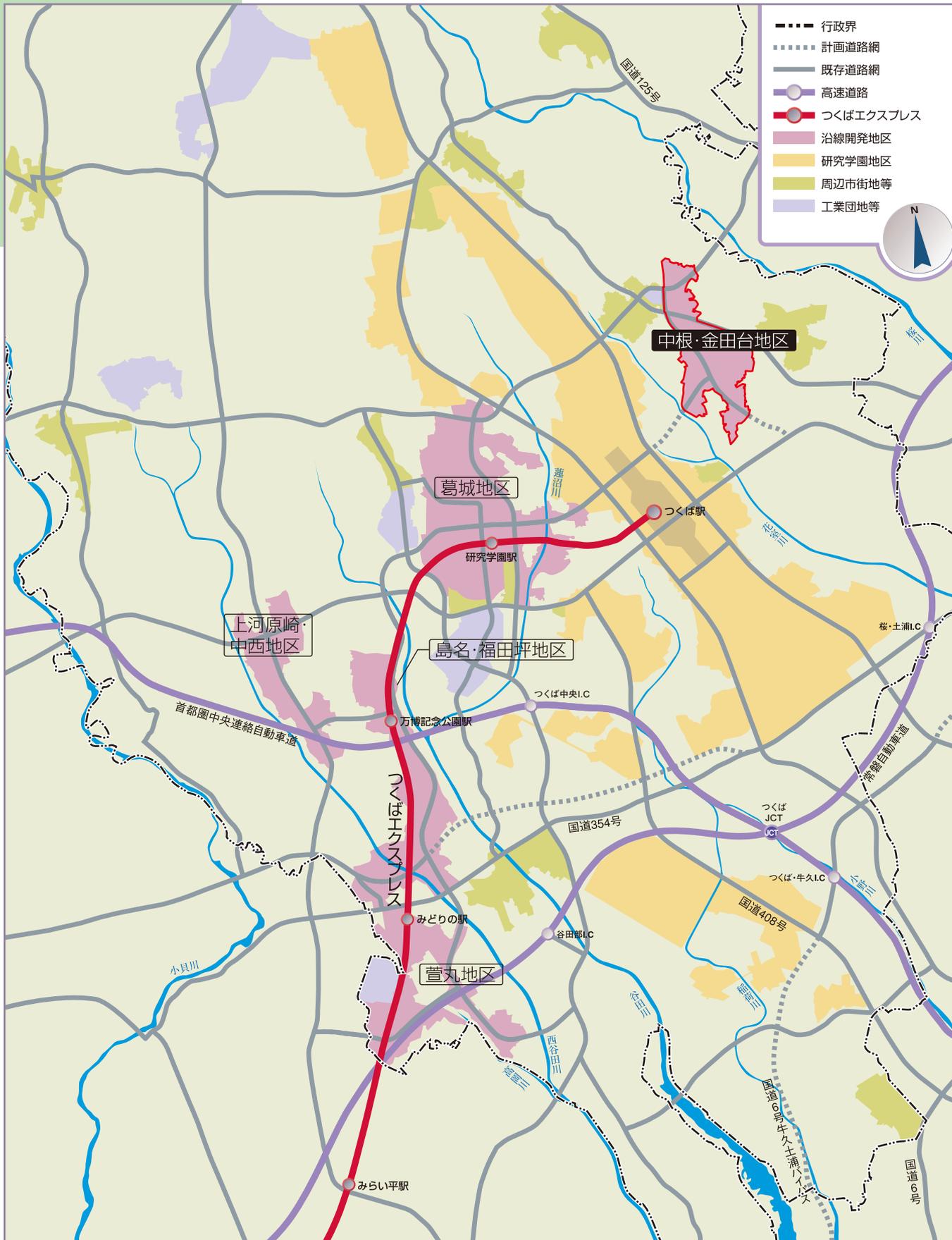


つくばエクスプレス沿線開発地域のまちづくりに向けて

中根・金田台地区

地区計画によるまちづくりガイド



個性に合わせたまちづくり (地区計画の役割)

つくばエクスプレス沿線開発地域の一つである中根・金田台特定土地区画整理事業区域では、沿線地域全域を対象とした視点から定めた用途地域の指定による適正な土地利用の誘導に加え、各地区ごとにその特性に応じたきめ細かいまちづくりルールの一つとして、地区計画が決められています。

地区計画では、その地区ごとに「地区計画の目標」、「地区計画の方針」、それを実現するための「地区整備計画」が決められています。

土地を活用する際に、一人一人がこのルールを守っていくことにより、つくばエクスプレス沿線開発地域の将来都市像が実現することとなりますので、内容をよくご理解の上、まちづくりへの参加にご協力ください。

地区計画の目標

本地区は、つくばエクスプレス沿線開発地域の土地区画整理事業地区の一つとして、沿線地域のまちづくり理念に基づく市街化を計画的に誘導し、地区の立地特性をいかした良好な景観と環境が整えられた低中層の住宅市街地を中心に、居住者の日常生活サービスを担う商業・業務施設、公益施設等も充実した田園市街地の形成と、将来にわたる地区環境の保全を図っていくことを目標とします。

地区計画の方針

『土地利用の方針』

●本地区の立地特性をいかし、都市計画道路沿道を中心とした生活利便機能の充実を図りながら、景観道路沿道の緑地空間を備えた住宅地など、良質な住環境づくりを進めるとともに、周辺の田園地域との調和にも配慮しつつ、次の11地区に区域を区分し適切な土地利用を誘導していきます。

「緑景観住宅地区」、「一般住宅A地区」、「一般住宅B地区」、「沿道住宅A地区」、「沿道住宅B地区」、「沿道住宅C地区」、「地区サービス地区」、「小規模店舗地区」、「産業施設地区」、「計画建設地区」、「歴史緑空間地区」

『地区施設の整備方針』

●土地区画整理事業により整備される都市計画道路、区画道路、歩行者専用道路、公園、緑地等については、その機能の維持保全を図るものとします。

『建築物等の整備方針』

●地区計画の目標及び土地利用の方針に整合した街並みを形成するために、「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」、「建築物等の高さの最高限度」、「緑化率の最低限度」及び「かき又はさくの構造の制限」についてルールを定めます。

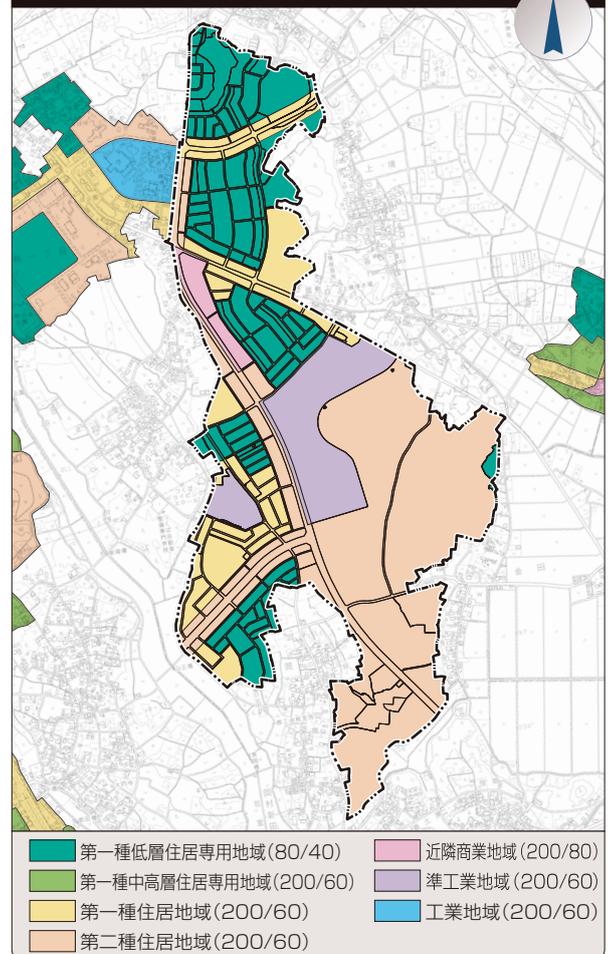
●建築物等の形態又は意匠については、美観・風致を損なわないものとし、刺激的な色彩又は装飾を用いないこととします。

『その他の方針』

●つくばエクスプレス沿線開発地域では、開発地区ごとに30%以上の緑被率確保を目指しており、敷地内に現存する樹林地、草地等については極力保全・活用することに努め、壁面の位置の制限で生み出される空地などについても、緑化を図っていくものとします。

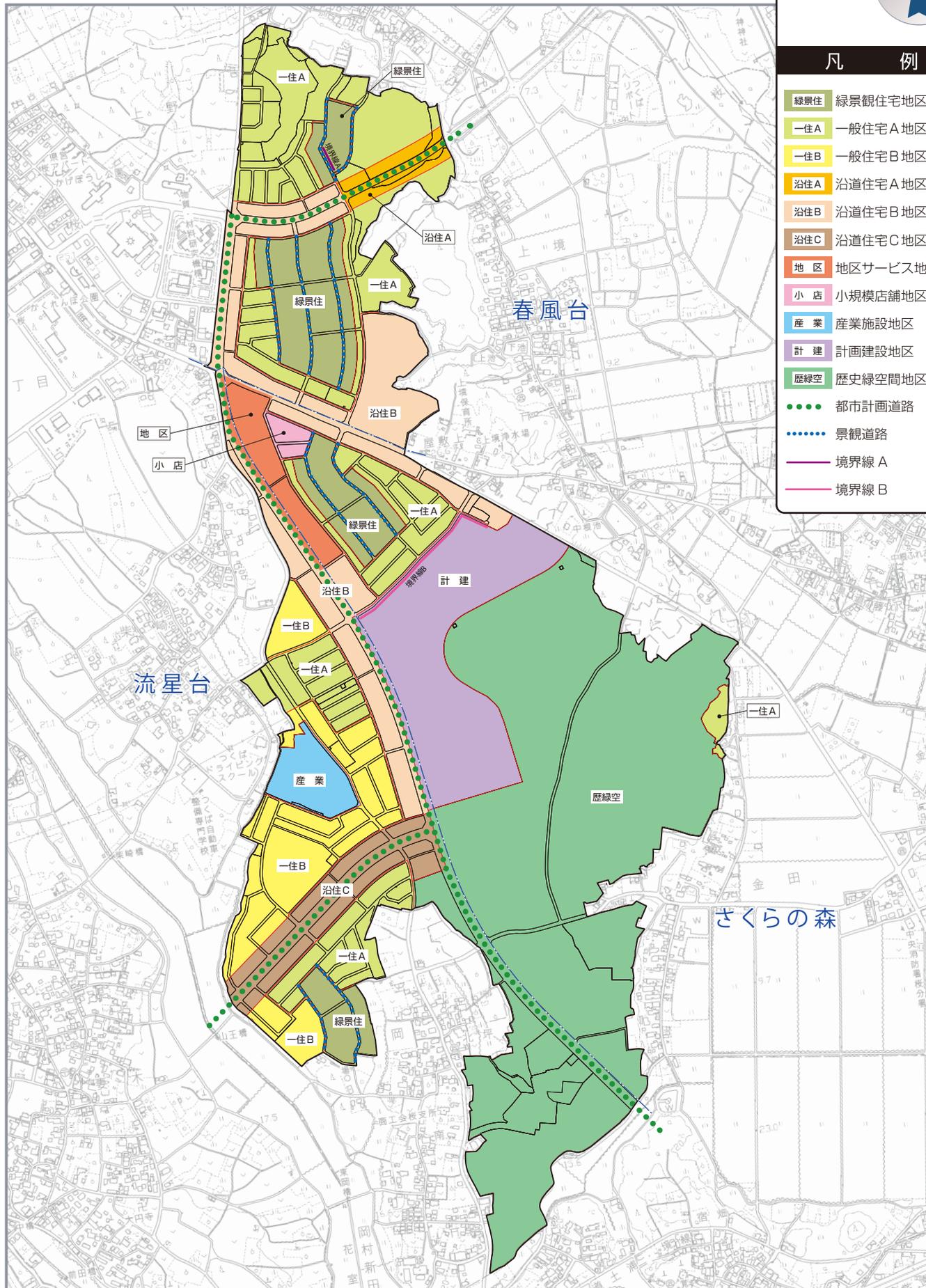
●これらの緑地や植栽地の部分については適切な維持管理を行っていくものとします。

●用途地域図



中根・金田台地区

地区計画計画図



手続きの流れ

届出の必要な行為

- ①土地の区画形質の変更 : 土地を造成したり、形状や面積を変えたりするとき
- ②建築物の建築 : 建築物を建てる時(増改築、移転を含む)
- ③工作物の建設 : 広告塔や看板、擁壁などの工作物を設置するとき(増改築、移転を含む)
- ④かき・さくの設置 : かき・さくを設置するとき
- ⑤建築物等の用途の変更 : 建築物や工作物の用途を変更するとき

届出に必要な書類(正副2部)

- 1. 届出書
- 2. 添付書類……届け出る行為によって異なります。(下記参照)
- 3. 委任状(代理人提出の場合)

添付書類の種類

A 土地の区画形質の変更の場合

- ①位置図: 縮尺1/2,500以上
- ②設計図: 縮尺1/100以上

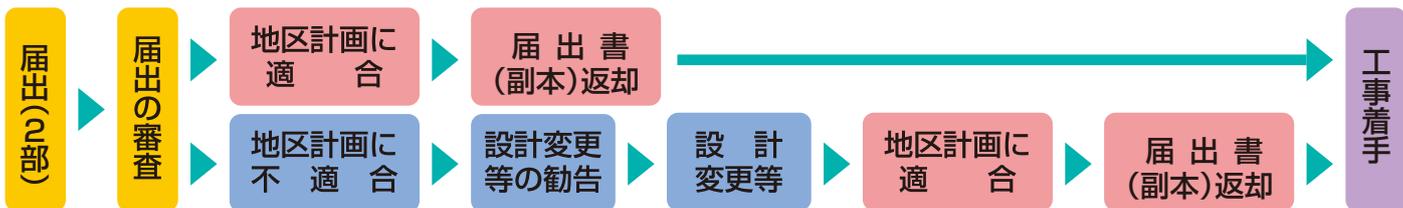
B 建築物の建築、工作物の建設、かき・さくの設置、建築物等の用途の変更の場合

- ①位置図: 縮尺1/2,500以上
- ②配置図: 縮尺1/100以上
 - 壁面の後退距離を表示
- ③平面図: 縮尺1/100以上
 - 建築物の場合は、各階平面図
- ④立面図: 2面以上、縮尺1/100以上
 - 建築物の高さを表示
- ⑤かき又はさくの構造図: 縮尺任意
- ⑥求積図

※上記書類のほかに、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。
※Bの場合、行為によってはすべての書類の提出は必要ありません。
※詳しくは下記担当窓口までお尋ねください。

地区計画の手続き

・都市計画法第58条の2の規定に基づき、工事着手の30日前までに市へ地区計画の届出をしてください。



地区区分	建築物等の用途の制限 (次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。)	建築物の敷地面積の最低限度	壁面の位置の制限 (建築物の外壁又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という。)の面から敷地境界線までの距離は、次の各号に掲げる数値以上とする。)	建築物等の高さの最高限度	緑化率の最低限度	かき又はさくの構造の制限	
緑景観住宅地区	(1) 長屋 (2) 共同住宅 (3) 寄宿舍、下宿	250㎡	(1) 計画図表示の景観道路(以下「景観道路」という。)との境界線までの距離は12mとする。ただし、計画図表示の境界線Aについては次号の規定を適用する。 (2) 景観道路を除く道路との境界線までの距離は2mとする。 (3) 隣地との境界線までの距離は1.5mとする。	9m	—	道路及び隣地に面するかき又はさくの構造は、次の各号のいずれかに掲げるものとする。ただし、門柱はこの限りでない。 (1) 地盤面からの高さ1m以下の生垣 (2) 地盤面からの高さ1m以下の木製フェンス	
一般住宅A地区	—	180㎡	(1) 都市計画施設である道路(以下「都市計画道路」という。)との境界線までの距離は2mとする。 (2) 都市計画道路以外の道路との境界線までの距離は1mとする。 (3) 道路のすみ切り部分の境界線までの距離は0.5mとする。 (4) 隣地との境界線までの距離は1mとする。	—	—	道路及び隣地に面するかき又はさくの構造は、次の各号のいずれかに掲げるものとする。ただし、門柱はこの限りでない。 (1) 生垣 (2) 地盤面からの高さ1.5m以下の鉄さく、金網等の透視可能なフェンス(ただし、高さ0.6m以下の基礎の部分はこの限りでない。)	
一般住宅B地区	(1) 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(原動機を使用する魚肉の練製品の製造又は糖衣機を使用する製品の製造を行うものを除く。))で、作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの(原動機を使用する場合には、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。)を除く。 (2) 床面積の合計が15㎡を超える畜舎(動物病院、ペットショップの類を除く) (3) ホテル・旅館 (4) 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			15m	—		
沿道住宅A地区	(1) 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(原動機を使用する魚肉の練製品の製造又は糖衣機を使用する製品の製造を行うものを除く。))で、作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの(原動機を使用する場合には、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。)を除く。 (2) 床面積の合計が15㎡を超える畜舎(動物病院、ペットショップの類を除く)			18m	—		
沿道住宅B地区	(1) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (2) ダンスホールその他これに類するもの (3) 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(原動機を使用する魚肉の練製品の製造又は糖衣機を使用する製品の製造を行うものを除く。))で、作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの(原動機を使用する場合には、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。)を除く。 (4) 床面積の合計が15㎡を超える畜舎(動物病院、ペットショップの類を除く)	230㎡	(1) 都市計画施設である道路(以下「都市計画道路」という。)との境界線までの距離は2mとする。 (2) 都市計画道路以外の道路との境界線までの距離は1mとする。 (3) 道路のすみ切り部分の境界線までの距離は0.5mとする。 (4) 隣地との境界線までの距離は1mとする。	18m	—	(1) 生垣 (2) 地盤面からの高さ1.5m以下の鉄さく、金網等の透視可能なフェンス(ただし、高さ0.6m以下の基礎の部分はこの限りでない。)	
沿道住宅C地区	(1) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (2) ダンスホールその他これに類するもの (3) 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(原動機を使用する魚肉の練製品の製造又は糖衣機を使用する製品の製造を行うものを除く。))で、作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの(原動機を使用する場合には、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。)を除く。 (4) 床面積の合計が15㎡を超える畜舎(動物病院、ペットショップの類を除く)	180㎡					
地区サービス地区	(1) 住宅(事務所、店舗その他これらに類する用途に供する部分を有するものを除く。) (2) 下宿 (3) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (4) ダンスホールその他これに類するもの (5) ナイトクラブその他これに類するもの (6) 床面積の合計が15㎡を超える畜舎(動物病院・ペットショップの類を除く)	500㎡					(1) 都市計画施設である道路(以下「都市計画道路」という。)との境界線までの距離は2mとする。 (2) 都市計画道路以外の道路との境界線までの距離は1mとする。 (3) 道路のすみ切り部分の境界線までの距離は0.5mとする。
小規模店舗地区	(1) 床面積の合計が15㎡を超える畜舎(動物病院・ペットショップの類を除く)	180㎡	(1) 道路との境界線までの距離は1mとする。 (2) 道路のすみ切り部分の境界線までの距離は0.5mとする。 (3) 隣地との境界線までの距離は1mとする。	—	—	道路に面するかき又はさくの構造は次の各号のいずれかに掲げるものとする。ただし門柱はこの限りでない。 (1) 生垣 (2) 地盤面からの高さ1.5m以下の鉄さく、金網等の透視可能なフェンス(ただし高さ0.6m以下の基礎の部分はこの限りでない。) (3) 前各号以外の構造で壁面の位置の制限に規定する距離まで道路境界線から後退させて設けたもの。 ^{*1}	
産業施設地区	(1) 店舗、飲食店、展示場、その他これらに類する建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの (2) 劇場、映画館、演芸場、観覧場 (3) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (4) キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホール、その他これらに類するもの	500㎡		(1) 都市計画施設である道路(以下「都市計画道路」という。)との境界線及び計画図表示の境界線Bの境界線までの距離は、地盤面からの建築物の高さが10m以下の部分は5m、10mを超える部分は10mとする。 (2) 都市計画道路以外の道路との境界線までの距離は2mとする。 (3) 道路のすみ切り部分の境界線までの距離は0.5mとする。 (4) 隣地との境界線までの距離は2mとする。	—		緑化率の最低限度は次の各号に定める通りとする。 (1) 10%とする。 (2) 計画図表示の境界線Bから2mまでの区域は緑化施設を設けることとする。ただし通路部分についてはこの限りではない。
計画建設地区	(1) 住宅 (2) 共同住宅 (3) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場 (4) キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの			(1) 都市計画施設である道路(以下「都市計画道路」という。)との境界線までの距離は2mとする。 (2) 都市計画道路以外の道路との境界線までの距離は1mとする。 (3) 道路のすみ切り部分の境界線までの距離は0.5mとする。 (4) 隣地との境界線までの距離は1mとする。	—		—
歴史緑空間地区	(1) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの		(1) 都市計画施設である道路(以下「都市計画道路」という。)との境界線までの距離は2mとする。 (2) 都市計画道路以外の道路との境界線までの距離は1mとする。 (3) 道路のすみ切り部分の境界線までの距離は0.5mとする。 (4) 隣地との境界線までの距離は1mとする。	—	—		

地区整備計画の解説

『建築物等の用途の制限』

各地区区分ごとの目指すべき市街地像を実現するため、指定されている用途地域の内容に加え、制限します。

『敷地面積の最低限度』

敷地の細分化を防ぎ、ゆとりある市街地をつくっていくことを目的とし、各地区区分ごとに、敷地面積の最低限度が決められています。

●「敷地面積の最低限度」にはこんなルールがあります!!

換地又は仮換地の指定がされた画地(一区画の土地)が、敷地面積の最低限度に満たない場合

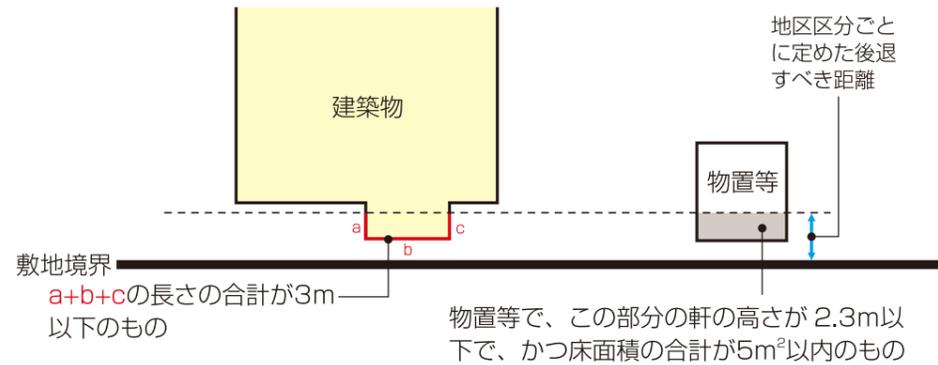
その画地全部を一つの敷地として使用すれば、建築物を建築することができます。

隣接する土地と合わせて敷地として使用し、敷地面積の最低限度を満たすことにより、建築物を建築することができます。このように、一旦、敷地面積の最低限度に適合した敷地の場合は、今後、最低限度未達の面積で使用することはできません。

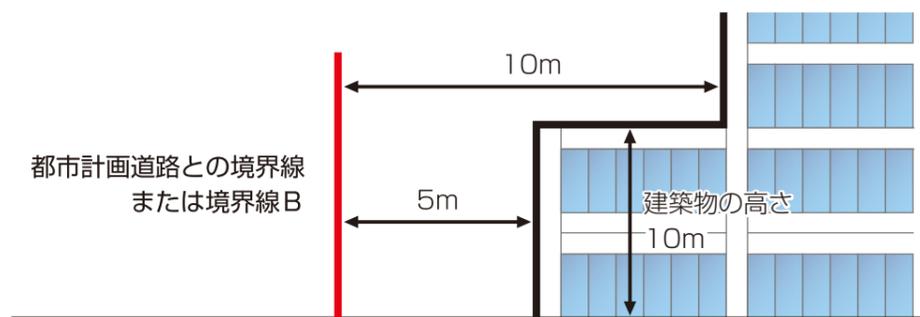
『壁面の位置の制限』

歩行者環境の充実や、ゆとりある住環境の創出を目的とし、各地区区分ごとに、道路や隣地からの壁面の位置を決めています。

●このような緩和規定があります。 ※緑景観住宅地区を除く

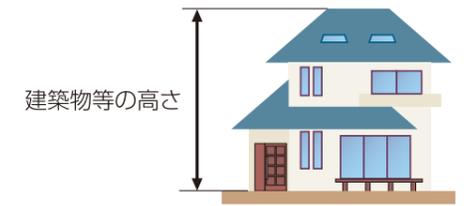


●計画建設地区では、建築物の高さに応じて、壁面の位置の制限の値が異なる部分があります。



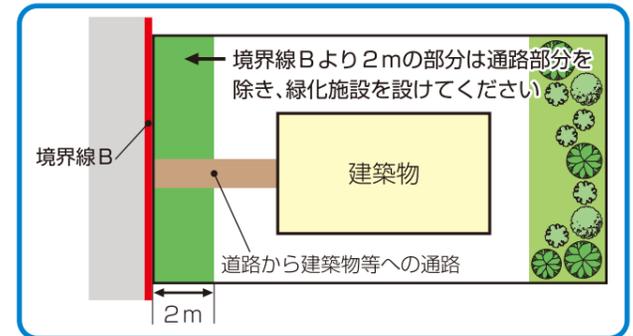
『建築物等の高さの最高限度』

地区区分によって、周辺地区との調和や配慮の点から、建築物等の高さの最高限度を決めています。



『緑化率の最低限度』

計画建設地区においては、緑化率(敷地面積に対する緑化施設の面積の割合)の最低限度を10%と定めています。また、境界線Bから2mの範囲においては、通路部分を除き緑化しなくてはなりません。

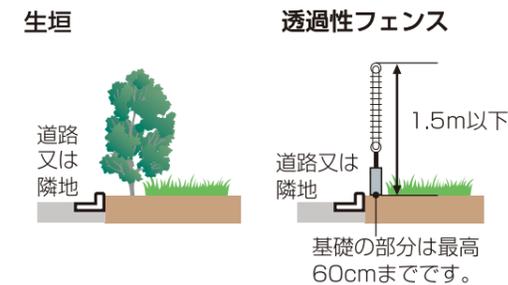


『かき又はさくの構造の制限』

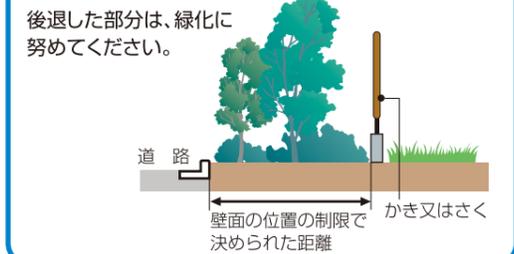
道路や隣地に面する部分は景観形成上大変重要な部分であり、そこに設置されるかき又はさくについては、開放性や地域性を感じられる次のような構造にしてください。

●下図のいずれかにしてください。

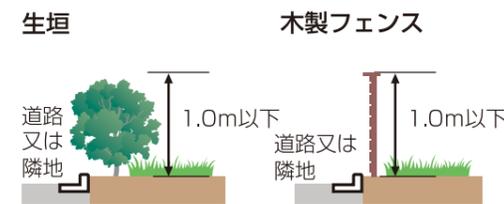
※緑景観住宅地区を除く



*1「壁面の位置の制限に規定する距離まで道路境界線から後退させて設けたもの」とは?



緑景観住宅地区



《緑景観住宅地区のイメージ》

建築予定が決まったら!!

- 建築の予定が決まった段階で、事前相談を十分に行ってください。地区整備計画の詳しい説明について、あるいは必要な書類や書式については担当窓口へご相談ください。
- 建築物や工作物を造るときまたは、土地を造成したり区画を分割するときには、建築確認申請に先立ち**工事着手の30日前までに市へ地区計画の届出をしていただきます**。市では届出の内容について審査を行います。計画の立案から工事着手までの手順は、裏面の『手続きの流れ』をご覧ください。
- 開発許可が必要な事業の場合は、地区計画としての届出は必要ありませんが、計画内容が地区計画に適合していないと許可がおりませんので、地区計画の内容を十分に把握しておく必要があります。