

○地区計画の設定について

藤代駅南口土地区画整理事業内の地区（用途地域）ごとに地区整備計画を設定し、建築物等に関する制限を設定しております。

- 戸建て住宅地区（第1種低層住居専用地域）
- 集合住宅地区（第1種住居地域）
- 住商複合地区（第2種住居地域）
- 駅周辺商業系地区（近隣商業地域）
- 交通施設地区（準工業地域）

○地区計画の内容について

各地区の制限内容は下記のとおりです。

●戸建て住宅地区（第1種低層住居専用地域）

建築物等の形態 または意匠の制限	<ol style="list-style-type: none"> 1. 屋根は傾斜屋根とする。ただし、角度は自由で一部でも可能とする。 2. 建築物の外壁、屋根及び工作物の色彩、意匠は、刺激的な原色、及び蛍光色を避け、落ち着いたある色彩とする。 3. 屋外広告物については、茨城県屋外広告物条例に規定する自家広告物及びその他の適用除外広告物とし、自家広告物の合計表示総面積は、3.0㎡以下とする。また、屋上に設置してはならない。
囲障の制限	道路等公共用地に接する部分及び隣地境界部分に設ける囲障（門を除く）は、原則として生垣あるいは透視可能なフェンス・金属柵その他これらに類するもので、その高さを1.5m以下とする。（図—8参照）
壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から、当該敷地が接する道路等の境界線までの距離は下記のとおりとする。ただし、建築物に附属する車庫、物置及びその他これらに類するもので、延べ面積が30㎡未満のものにあつては、この限りでない。</p> <p>都市計画道路…1.5m以上 その他の道路…1.0m以上 隣地境界線 …0.5m以上 （図—1参照）</p>

●集合住宅地区（第1種住居地域）

建築物等の制限 （知事承認事項）	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 建築基準法別表第二（に）項第二号、第五号、第六号、第七号に掲げる建築物。 ② 以下に掲げる風俗営業等の建築物。 低照度飲食店、区画席飲食店
建築物の敷地面積の 最低制限	<p>最低面積は165㎡とする。 （仮換地指定時の面積はこの限りでない。）</p>
建築物の高さの最高 限度（知事承認事項）	高さの最高限度は31.0mとする。

<p>建築物等の形態 または意匠の制限</p>	<p>1. 屋根は傾斜屋根とする。ただし、角度は自由で一部でも可能とする。</p> <p>2. 建築物の外壁、屋根、及び工作物の色彩、意匠は、刺激的な原色、彩度の高い色彩、及び蛍光色を避け、落ち着いたある色彩とする。</p> <p>3. 屋外広告物については、次の各号に掲げるとおりとする。</p> <p>① 表示できる屋外広告物は、茨城県屋外広告物条例に規定する自家広告物及びその他の適用除外広告物とする。</p> <p>② 派手な電飾等の装飾は避け、周辺景観との調和に配慮すること。</p> <p>③ 屋外広告物を含めた高さの最高限度は地区整備計画で定める「建築物の高さの最高限度」を超えないものとする。</p> <p>④ 屋上利用広告の高さは、当該建築物の高さの1/3以下とする。</p> <p>⑤ 野立広告は、道路面からの高さは7.0m以下とし、1面の表示面積は、10.0㎡以下とする。</p> <p>⑥ 道路境界線より突き出してはならない。</p>
<p>囲障の制限</p>	<p>道路等公共用地に接する部分及び隣地境界部分に設ける囲障（門を除く）は、原則として生垣あるいは透視可能なフェンス・金属柵その他これらに類するもので、その高さを1.5m以下とする。（図－8参照）</p>
<p>壁面の位置の制限</p>	<p>建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から、当該敷地が接する道路の境界線までの距離は下記のとおりとする。ただし、建築物に附属する車庫、物置及びその他これらに類するもので、延べ面積が30㎡未満のものにあつては、この限りでない。</p> <p>都市計画道路…1.5m以上 その他の道路…1.0m以上 （図－2参照）</p>

●住商複合地区（第2種住居地域）

<p>建築物等の制限 （知事承認事項）</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>① 建築基準法別表第二（に）項第二号、第五号、第六号、第七号に掲げる建築物。</p> <p>② 以下に掲げる風俗営業等の建築物。 低照度飲食店、区画席飲食店</p>
<p>延べ床面積の敷地面積に対する割合</p>	<p>敷地面積5,000㎡以上は30/10を上限とする。 敷地面積5,000㎡未満は20/10を上限とする。</p>
<p>建築物の敷地面積の最低制限</p>	<p>最低面積は1,000㎡とする。</p>
<p>建築物等の形態 または意匠の制限</p>	<p>1. 屋根は傾斜屋根とする。ただし、角度は自由で一部でも可能とする。</p> <p>2. 建築物の外壁、屋根、及び工作物の色彩、意匠は、刺激的な原色、彩度の高い色彩、及び蛍光色を避け、落ち着いたある色彩とする。</p> <p>3. 屋外広告物については、次の各号に掲げるとおりとする。</p> <p>① 表示できる屋外広告物は、茨城県屋外広告物条例に規定する自家広告物及びその他の適用除外広告物とする。</p> <p>② 派手な電飾等の装飾は避け、周辺景観との調和に配慮すること。</p> <p>③ 屋外広告物を含めた高さの最高限度は地区整備計画で定める「建築物の高さの最高限度」を超えないものとする。</p> <p>④ 屋上利用広告の高さは、当該建築物の高さの1/3以下とする。</p> <p>⑤ 野立広告は、道路面からの高さは7.0m以下とし、1面の表示面積は、10.0㎡以下とする。</p> <p>⑥ 道路境界線より突き出してはならない。</p>

囲障の制限	道路等公共用地に接する部分及び隣地境界部分に設ける囲障（門を除く）は、原則として生垣あるいは透視可能なフェンス・金属柵その他これらに類するもので、その高さを1.5m以下とする。（図－8参照）
壁面の位置の制限	建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から、当該敷地が接する道路境界線または、隣地境界線までの距離は下記のとおりとする。 都市計画道路・その他の道路…道路境界・緑地の官民境界から1.5m以上（図－3参照） 1号公園…隣地境界線から5.0m以上（図－4参照）

● 駅周辺商業系地区（近隣商業地域）

建築物等の制限 （知事承認事項）	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 ① 建築基準法別表第二（に）項第五号、第六号、（へ）項第五号、（と）項に掲げる建築物。 ② 以下に掲げる風俗営業等の建築物。 低照度飲食店、区画席飲食店
建築物等の形態 または意匠の制限	1. 屋根は傾斜屋根とする。ただし、角度は自由で一部でも可能とする。 2. 建築物の外壁、屋根、及び工作物の色彩、意匠は、刺激的な原色、彩度の高い色彩、及び蛍光色を避け、落ち着いたある色彩とする。 3. 屋外広告物については、次の各号に掲げるとおりとする。 ① 表示できる屋外広告物は、茨城県屋外広告物条例に規定する自家広告物及びその他の適用除外広告物とする。 ② 派手な電飾等の装飾は避け、周辺景観との調和に配慮すること。 ③ 屋外広告物を含めた高さの最高限度は地区整備計画で定める「建築物の高さの最高限度」を超えないものとする。 ④ 屋上利用広告の高さは、当該建築物の高さの1/3以下とする。 ⑤ 壁面の位置の制限により道路面から高さ10mを超える部分について制限がある場合は、当該部分に屋外広告物を表示してはならない。（図－7参照） ⑥ 野立広告は、道路面からの高さは7.0m以下とし、1面の表示面積は、10.0㎡以下とする。 ⑦ 南口停車場線、南口交通広場または特殊道路（仮称）P8－1号線に接する敷地において突出広告を表示する場合は地上から下端までの高さを2.7mとする。（図－7参照） ⑧ 道路境界線より突き出してはならない。（図－7参照）
囲障の制限	道路に面した囲障（門を除く）は、禁止する。 ただし、住宅、共同住宅、寄宿舍、または下宿において、防犯上あるいはプライバシーの保護という観点から設置する、生垣あるいは透視可能なフェンス・金属柵その他これらに類するもので、その高さが1.5m以下のものにあつては、この限りでない。（図－8参照）
壁面の位置の制限	建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は下記のとおりとする。 ① 南口停車場線または南口交通広場もしくは特殊道路（仮称）P8－1号 ア) 地盤面から10.0m以下…1.0m以上（図－5参照） （ただし、当該敷地の地盤から3.0mを越える部分についてはこの限りでない。） イ) ア以外の範囲 南口停車場線または南口交通広場…5.0m以上 特殊道路（仮称）P8－1号…3.0m以上（図－5参照） ② ①以外の都市計画道路…1.5m以上（図－6参照） ③ 上記以外の道路…1.0m以上（図－6参照）

●交通施設地区（準工業地域）

<p>建築物の高さの最高限度 (知事承認事項)</p>	<p>高さの最高限度は15.0mとする。</p>
<p>建築物等の形態または意匠の制限</p>	<p>1. 屋根は傾斜屋根とする。ただし、角度は自由で一部でも可能とする。</p> <p>2. 建築物の外壁、屋根、及び工作物の色彩、意匠は、刺激的な原色、彩度の高い色彩、及び蛍光色を避け、落ち着いた色彩とする。</p> <p>3. 屋外広告物については、次の各号に掲げるとおりとする。</p> <p>① 表示できる屋外広告物は、茨城県屋外広告物条例に規定する自家広告物及びその他の適用除外広告物とする。</p> <p>② 派手な電飾等の装飾は避け、周辺景観との調和に配慮すること。</p> <p>③ 屋外広告物を含めた高さの最高限度は地区整備計画で定める「建築物の高さの最高限度」を超えないものとする。</p> <p>④ 屋上利用広告の高さは、当該建築物の高さの1/3以下とする。</p> <p>⑤ 壁面の位置の制限により道路面から高さ10mを超える部分について制限がある場合は、当該部分に屋外広告物を表示してはならない。(図一7参照)</p> <p>⑥ 野立広告は、道路面からの高さは7.0m以下とし、1面の表示面積は、10.0㎡以下とする。</p> <p>⑦ 南口停車場線、南口交通広場または特殊道路(仮称)P8-1号線に接する敷地において突出広告を表示する場合は地上から下端までの高さを2.7mとする。(図一7参照)</p> <p>⑧ 道路境界線より突き出してはならない。(図一7参照)</p>

※上記の各制限については、当該地区計画決定の際に現存する建築物及び土地区画整理事業においておこなわれる移転・仮換地指定・換地処分についてはこの限りではありません。

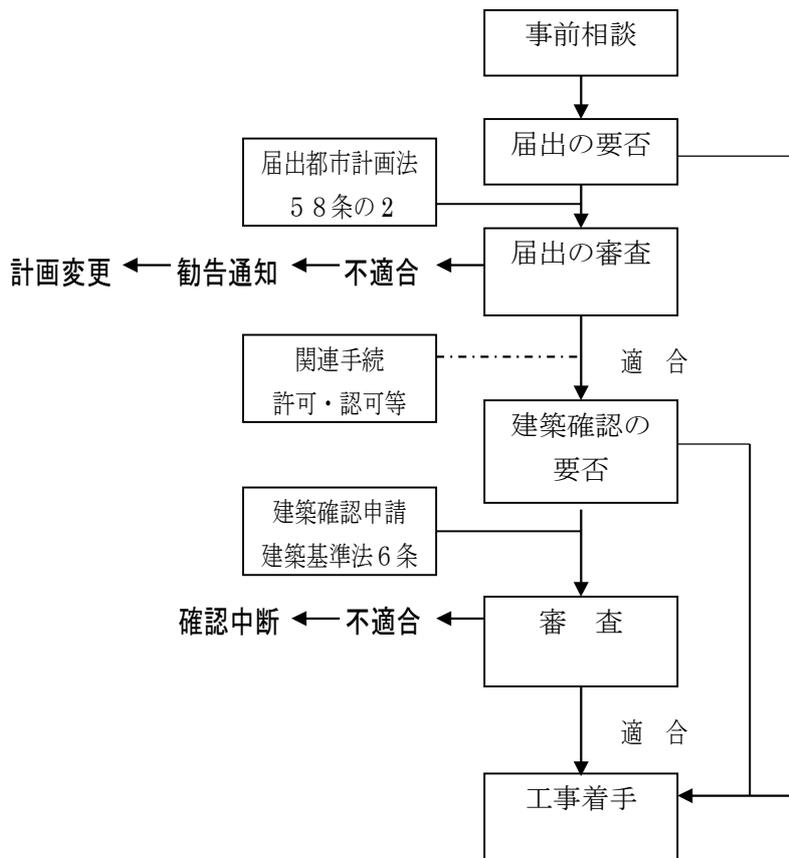
○地区計画の届出について

藤代駅南口のまちづくりは、皆様方の建築行為等を誘導、規制することにより実現されます。そのため工事着手の30日前かつ建築確認申請の前に届出をしていただきます。

○届出の必要な行為について

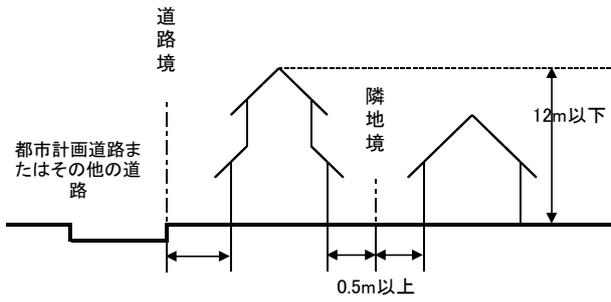
届出を必要とする行為	
●	土地区画形質の変更 切土・盛土・道路・宅地の造成、敷地の分割など
●	建築物の建築・工作物の建築 建築物の新築・増改築・移転及び門・塀・擁壁・広告塔などの工作物の建設
●	建築物等の用途の変更
●	建築物等の形態または意匠の変更 建築物・門・塀・その他の工作物の高さ・その他の寸法・形状・色彩の変更

○届出から工事着手まで



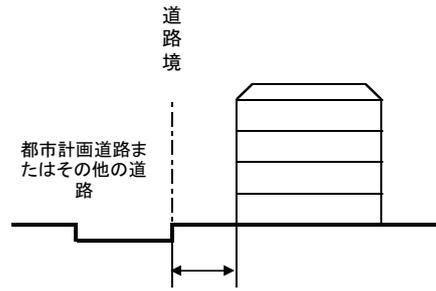
問い合わせ先 茨城県取手市西2-35-3 分庁舎2階
取手市役所 都市整備部 都市計画課
0297(74)2141

[図-1] 戸建て住宅地区



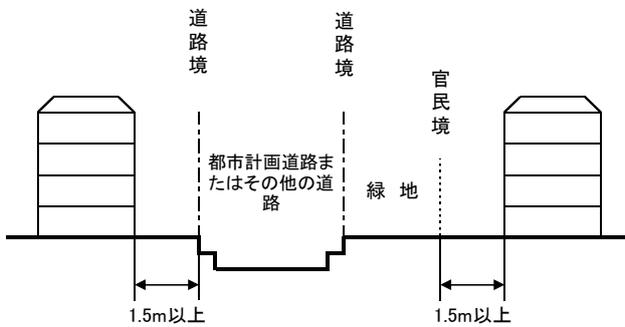
都市計画道路は1.5m以上
その他の道路は1.0m以上

[図-2] 集合住宅地区

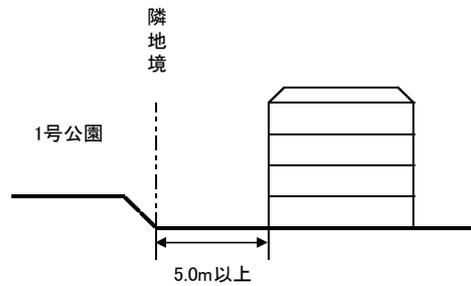


都市計画道路は1.5m以上
その他の道路は1.0m以上

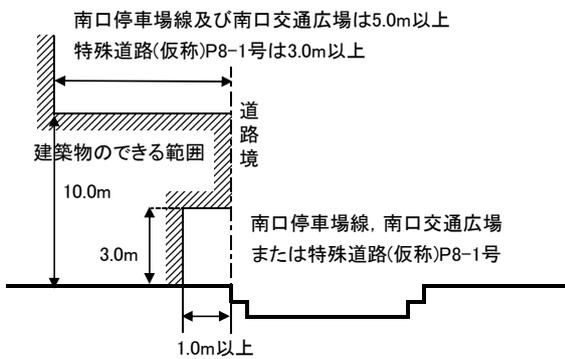
[図-3] 住商複合地区



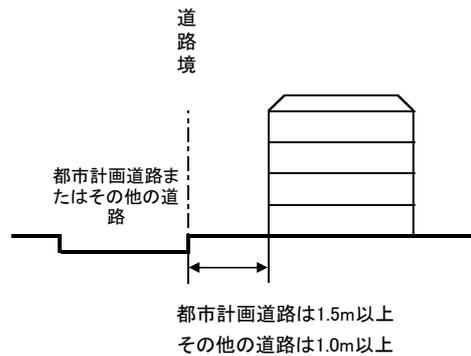
[図-4] 住商複合地区



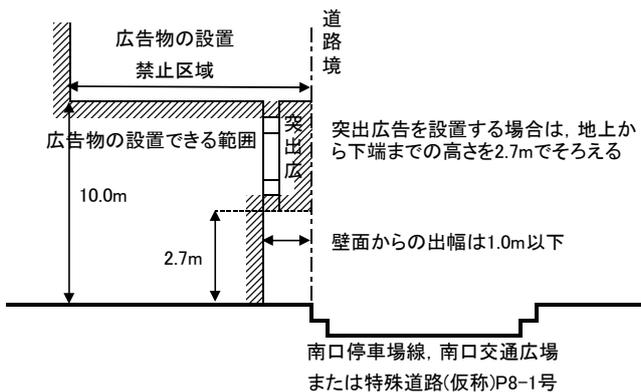
[図-5] 駅周辺商業系地区



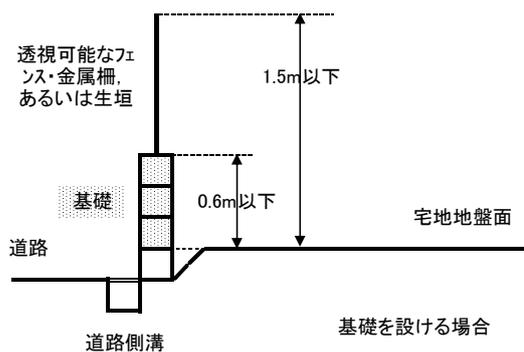
[図-6] 駅周辺商業系地区



[図-7]



[図-8]





取手都市計画事業藤代駅南口土地区画整理事業

平成十七年四月八日
 平成十七年四月八日
 平成十七年四月八日
 平成十七年四月八日

藤代駅南口地区計画概要図

都市計画道路
3・4・21 南口交通広場

特殊道路(仮称)
P8-1号

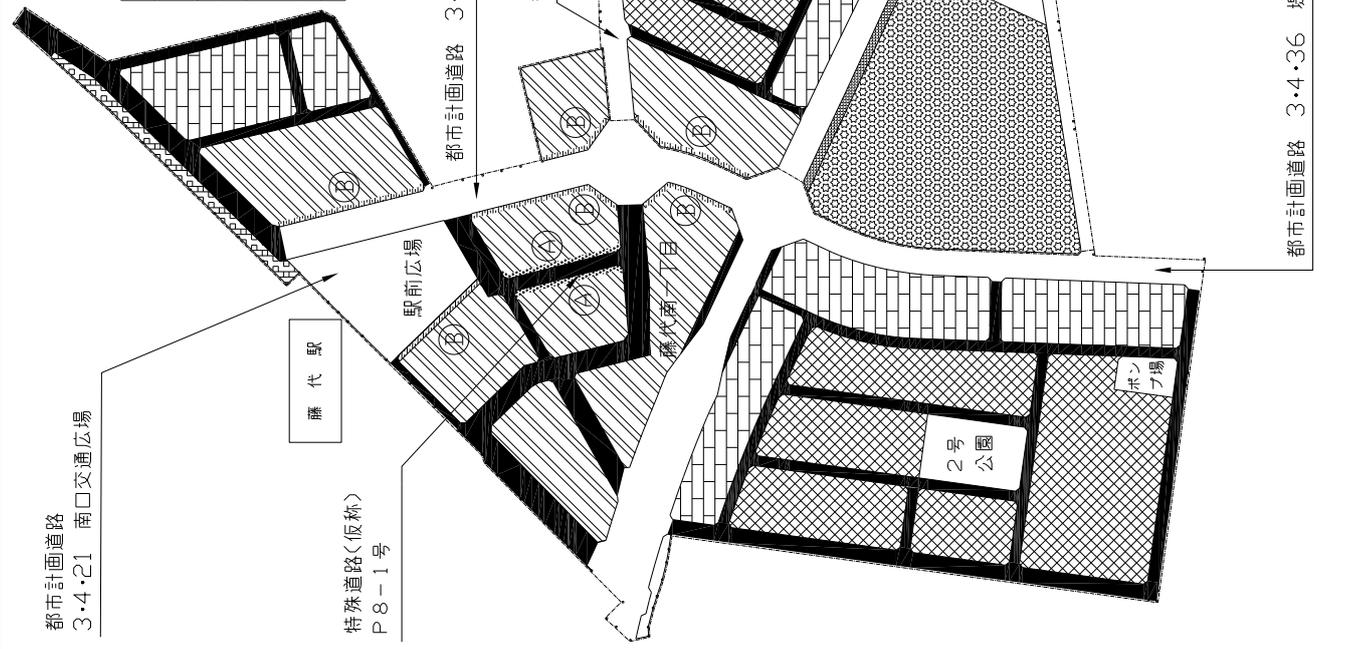
凡例		例	
容積率/建ぺい率	用途地域名	地区区域名	高さ制限
100/50	第1種低層住居専用地域	戸建て住宅地区	注)12m
200/60	第1種住居地域	集合住宅地区	31m
200/60(5,000㎡未満)	第2種住居地域	住商複合地区	1,000㎡
300/60(5,000㎡以上)	近隣商業地域	駅周辺商業系地区	
300/80	準工業地域	交通施設地区	15m
200/60			

注)用途地域の決定により設定

* 区域内の壁面位置制限あり(道路境界・官民境界・隣地境界)

* 建築物等の形態または意匠の制限あり(傾斜屋根・色彩・看板・屋外広告物)

特殊制限	
Ⓐ	当該地側・水平距離3mまで高さ1.0m制限あり
Ⓑ	当該地側・水平距離5mまで高さ1.0m制限あり



都市計画道路 3・4・36 堤下・中田線

都市計画道路
3・5・35 岡田・平野線

都市計画道路 3・4・22
中内・大土入線

凡例	
[Hatched Box]	都市計画道路
[Dotted Box]	区画道路
[Cross-hatched Box]	緑地