

仲の杜地区地区計画（案）

名	称	仲の杜地区地区計画
位	置	土浦市中の一部
面	積	約 7.7ha
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	本地区は、国道 6 号に近接し J R 常磐線荒川沖駅より約 2.5 km に位置する開発事業により整備された住宅団地であり、良好な住環境が形成されている。 本地区計画は、地域適正を踏まえた住環境の保護を目的とし、一定の敷地規模を有する低層の戸建て住宅団地にふさわしい適正な制限を定めると同時に、防災・防犯の視点からの制限も加えて、ゆとりある住みやすさと安心・安全を両立する良好な居住環境を維持、保全することを目標とする。
	土地利用の方針	地区全体として、低層住宅を専用とした良好な住宅市街地の形成を図ることとし、これにふさわしくない土地利用を極力抑制することとする。また極端な小規模宅地化を避けるため、敷地面積最小限度を設定する。
	地区施設の整備方針	地区施設は、開発事業により整備されているので、これらの機能が損なわれないように維持保全を図る。
	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制限を次のように定める。 (1) 建築物等の用途制限 (2) 建築物の容積率の最高限度 (3) 建築物の建ぺい率の最高限度 (4) 建築物の敷地面積の最低限度 (5) 壁面の位置の制限 (6) 建築物の高さの最高限度 (7) 垣またはさくの構造の制限 (8) 壁面後退距離における工作物の設置の制限

地区の区分	A) メインストリート沿い区域 (市道中 9 号線の通称)	B) その他の区域
建築物の用途の制限	(1) 一戸建ての住宅とその付属建築物（車庫・物置・勉強部屋・茶室等） (2) 学習塾や華道教室等の各種教室として利用する一戸建住宅で教室部分の床面積が 50 平米メートル以下のもの。 (3) 診療所（獣医院を除く）	(1) 一戸建ての住宅とその付属建築物（車庫・物置・勉強部屋・茶室等） (2) 一戸建ての兼用住宅で、延べ面積の 2 分の 1 以上を居住の用に供し、非住居部分の用途は、事務所、店舗その他これらに類する用途とする（学習塾、華道教室等の各種教室を含む）

	<p>(4) 巡査派出所、公衆電話等その他これらに類する公益上必要な建築物。</p> <p>(5) 店舗、飲食店、事務所でその用途に供する部分の床面積の合計が150平方メートル以内のもの。</p> <p>(6) 近隣に居住する者の利用に供する集会場、公民館</p>	<p>(3) 住居を兼ねる物販店舗で店舗部分の床面積の合計が50平方メートルを超えず、かつ延べ面積の2分の1を超えないもの。</p> <p>(4) 診療所（獣医院を除く）</p> <p>(5) 巡査派出所、公衆電話等その他これらに類する公益上必要な建築物。</p> <p>(6) 近隣に居住する者の利用に供する集会場、公民館</p>
--	--	--

容積率の最高限度	10分の20
建ぺい率の最高限度	10分の6
建築物の敷地面積の最低限度	165平方メートル
壁面の位置の制限	<p>外壁またはこれに代わる柱の面から敷地境界までの距離は、敷地境界から1m以上道路境界から1m（市道中95号線については2.5m）とする。ただし次のものはこの限りではない。</p> <p>① 車庫・物置</p> <p>② 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>
建築物等の高さの最高限度	<p>(1) 建築物の最高の高さは宅地地盤面から最高10mとする。</p> <p>(2) 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離に1.25を乗じて得たもの、及び隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5mを加えたもの以下としなければならない。</p> <p>(3) 付属建築物の最高の高さは、宅地地盤面から3.0m以下とし、その床面積は10㎡以下とする（車庫の床面積を除く）。</p>
垣又はさくの構造の制限	<p>(1) 道路、宅地境界及びフットパス（緑道）境界に設置する垣又はさくは、生垣又は透視できる構造の連続したフェンス等とし、その高さは1.2m以下とする。フェンスに基礎を構築する場合はその高さを地盤面から0.5m以下とする。</p> <p>(2) 垣・さく、門柱・門扉などの設置場所は、道路境界・フットパス境界からは0.5m以上離隔する。</p>
壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面後退区域に工作物を設置する場合は、道路境界から0.5m以上後退させる。

適用除外	<p>建築物に関する事項のうち「建築物の敷地面積の最低限度」「建築物の壁面の位置の制限」「垣又はさくの構造の制限」「壁面後退区域における工作物の設置の制限」に関しては、以下に該当する場合には適用を除外する。</p> <p>ア 本地区計画にかかる都市計画決定時において、現に存する建築物又はその敷地として使用されている土地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>
------	--