

日立市都市計画地区計画の決定（日立市決定）

都市計画平沢地区地区計画を次のように決定する。（平成 20 年 4 月 1 日告示）

名 称		平沢地区地区計画
位 置		日立市高鈴町 1 丁目の一部
面 積		約 8. 0 ha
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、日立市中心市街地の西端に位置する地区であり、JR 常磐線「日立」駅から西に 2km、常磐自動車道「日立中央」IC より約 1km に位置しており、中心市街地の外延部としてふさわしい土地利用転換を図るため、組合施行による平沢土地地区画整理事業が推進されている地区である。</p> <p>この土地地区画整理事業の目的、整備効果を維持増進させるため、緩衝緑地の設定、緑化の推進及び建築物等の適切な誘導等を行い、居住機能と商業機能及び公益機能が調和した良好で質の高い市街地形成を図ることを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>土地利用については、平沢土地地区画整理事業の土地利用方針を基本とし、それぞれ次のように土地利用の方針を定める。</p> <p>1 住居地区 住宅を主体とした良好な居住環境を形成する。</p> <p>2 公益・複合住宅地区 住宅地としての調和を保ちつつ、病院・学校等公益施設の立地を図るとともに、隣接する業務系土地利用に附随する利便施設が共存しうる土地利用を誘導する。併せて敷地緑化を推進し、周辺住宅地の住環境と調和する緑豊かな土地利用を形成する。</p> <p>3 商業地区 地区の中心に位置する立地条件と街区規模を活用した、地区の生活を支援するための商業施設等の立地を図るとともに、周辺住宅地の住環境に配慮、調和した緑豊かな土地利用を形成する。</p>
	緑化の方針	従前からの樹木を保全しながら、敷地の適正な維持、管理と敷地緑化を推進し、潤いのある街並みを形成する。
	地区施設の整備方針	土地地区画整理事業により整備される道路、公園等について、その機能が損なわれないよう維持保全を図る。また、商業地区については良好で魅力ある市街地空間の形成と住環境保全との調和を図るため、歩道状空地及び緩衝緑地を地区施設として設ける。
	建築物等の整備方針	<p>地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、以下の項目について、建築物等に関する制限を定める。</p> <p>1 用途 2 形態又は色彩その他の意匠 3 垣又は柵の構造 4 緑化率の最低限度</p>

地区施設の配置及び規模			名 称	幅員	延長	備 考
			歩道状空地	2.7 m	157m	宅地との境界は縁石で分離する。
			緩衝緑地	2.5 m	166m	緩衝機能を有する中高木を植栽する。
	地区の区分	区分の名称	住居地区		公益・複合住宅地区	商業地区
		区分の面積	約 1.8ha		約 4.4ha	約 1.8ha
	建築物等の用途の制限		この地区に建築できる建築物は次に掲げるものとする。 建築基準法，別表第二「用途地域内の建築物の制限」の（は）項に掲げるもの。		次に掲げる建築物は建築してはならない。 建築基準法，別表第二「用途地域内の建築物の制限」の（に）項二に掲げる工場，三に掲げるボーリング場，スケート場，水泳場その他これらに類する政令で定める運動施設（但し、フィットネス施設その他これらに類する施設は除く），五に掲げる自動車教習所，六に掲げる政令で定める規模の畜舎。	
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限		1 建築物の主な外壁及び屋根は、彩度の高い色彩及び蛍光色を禁止するとともに、形態、材料についても地区全体及び周辺の環境に調和したものとする。 2 表示できる屋外広告物は、刺激的な色彩又は装飾により周囲の景観を損なわないものとし、次の各号に定めるものとする。 （1）自己の氏名、名称、店名若しくは商標又は自己の事業若しくは営業の内容を自己の住所、事業所、営業所若しくは作業所又は自己の営業の用に供する物件に表示し、又は設置する広告物であるもの。ただし、野立広告を設置する場合にあっては、高さ 10m 以下のものであること。また、広告物を建築物の屋根、若しくは屋上に設置することはできない。 （2）茨城県屋外広告物条例第 7 条に規定する「適用除外」の広告物であるもの。			
			表示できる屋外広告物の合計面積の上限は 15 m ² とする。 （上記(2)に定める「適用除外」の広告物については適用しない。）	表示できる屋外広告物の合計面積の上限は 60 m ² とする。（上記(2)に定める「適用除外」の広告物については適用しない。）		
	かき又は柵の構造の制限		1 垣又は柵について、鉄線、バラ線等を用いたものは設置してはならない。 2 隣地境界に設ける垣又は柵について、宅地地盤面から高さ 1.2m を超えるブロック積みは設置してはならない。 3 道路に面する部分に垣又は柵を設ける場合は、次の各号の一に適合しなければならない。 （1）道路側に突出しないよう管理できる生け垣 （2）高さ 1.2m 以下の透視可能な柵。ただし、基礎を構築する場合は基礎の高さを 0.6m 以下とする。 （3）上記各号に属さない構造の垣又は柵で、道路側に幅 0.5m 以上の植栽帯を設け、植栽を施したもの。 （4）土留め擁壁の上部に構築する場合は、生垣又は宅地地盤面から高さ 1.2 m 以下の透視可能な柵で、擁壁の内側に構築するもの。			

地 区 整 備 計 画	建築物等に関する事項	地区の区分	区分の名称	住居地区	公益・複合住宅地区	商業地区
			区分の面積	約 1.8ha	約 4.4ha	約 1.8ha
	緑化率の最低限度			—	15／100 (ただし、専用住宅を除く。また、建築物等の有無に関らず、駐車場の用に供する敷地についても適用する。)	20／100
	土地利用に関する事項		土地利用の制限に関する事項	—		街区北側道路境界より 2.7m 以上の区域を歩道状空地として整備し、安全でゆとりある歩行者空間を確保する。あわせて、街区南側の①既存戸建て住宅に面する区間、②区画道路を挟まずに公益・複合住宅地区に接する区間は、2.5m 以上の区域を緑地として整備し、車両の出入り口を原則設けてはならない。
	樹木の保全に関する制限			—	従前から存在する巨樹（イチョウ）1 本を保存樹として保全する。	—
適用除外				1 建築物等に関する事項の規定に関して、本地区計画に係る都市計画決定の際、現に存する建築物等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。 2 建築物等に関する事項及び、土地利用の制限に関する事項の規定に関して、公益上その他の理由により、市長がやむを得ないと認めた場合は適用を除外する。 3 その他、法令で設置等を義務付けられた施設については、適用を除外する。		

「区域は計画図表示のとおり」