

龍ヶ岡地区地区計画

龍ヶ岡まちづくりガイド

龍ヶ崎市

地区計画の方針・趣旨

☆良好な住宅地と自立したまちを目指します☆

名 称 ●龍ヶ岡地区地区計画

位 置・面 積 ●龍ヶ岡特定土地地区画整理事業区域全域〔約 344.8ha〕（別図参照）

地区計画の目標 ●計画的に形成された良好な居住環境を維持するとともに、市の健康福祉拠点としての環境整備を進め、都市的施設を誘致し、多機能的自立型まちづくりを目指します。

目標実現のための方針等 ●定められた用途地域及びそれぞれの地区に相応しい土地利用を図るため、建物の用途を制限します。
●建築物と敷地面積の最低限度を定めます。
●周辺環境との調和を図るため、建築物の高さの制限を定めます。
●敷地周辺の環境・景観・防犯に配慮して、垣・柵の構造の制限を定めます。
●その他、龍ヶ岡の顔となる地区は環境・景観を配慮して、看板などの形態の制限を定めます。

※細かな取り決めは地区整備計画に定めていますが、その前提となる目標ですので大切なものです。

龍ヶ岡地区地区計画

龍ヶ崎ニュータウン龍ヶ岡地区では、一般の住宅だけではなく企業の研究所・研修所・業務ビルなど、都市施設の立地を目的とした誘致施設用地等を設けることで、多機能型のまちづくりを目指しています。

よりよいまちづくりを行っていくためには、こうした都市的施設が周辺と調和した、良好な環境をつくっていくことが大切です。そのためには、将来においても、よりより街として維持・保全していけるようなルールが必要であり「地区計画」はこのルールのひとつとして定められたものです。

このパンフレットをお読みいただき、いつまでも美しい街をつくり育てていくためのご理解とご協力をお願いいたします。

地区計画とは

- ◆ 地区計画とは、地区単位でのまちづくり、その地区に相応しいまちづくりを行うための都市計画メニューです。
- ◆ 地区計画では、「建築物の高さ」「垣や柵の構造」といった建築物などに関するルールを、その地区の特性、地区に住んでいる方のまちづくりに対する考え方に応じて詳細に定めることができます。これによりその地区に相応しいまちづくりが可能になる訳です。
- ◆ 地区計画は、「地区計画の方針」「地区整備計画」によって構成されます。
 - ・「地区計画の方針」
自分たちの住んでいる地区を今後どのようなまちにしていくか、その基本方向を明らかにするものです。
 - ・「地区整備計画」
「地区計画の方針」に沿って、方針に定められたまちづくりを誘導していくために必要な具体的なルールを定めるものです。

対象となる地区

- ◆ 届出を要するのは、別図「地区整備計画内」を対象地区とします。

どういうときに

- ◆ 建築物を建築するときや土地の区画形質を変更する等の際には、地区整備計画で定めたルールに沿って、市への手続きをしていただくことになります。
土地の売買や賃貸のときは、地区計画の内容を確認の上、行ってください。

地区計画の構成について

区域の特性に応じた整備計画

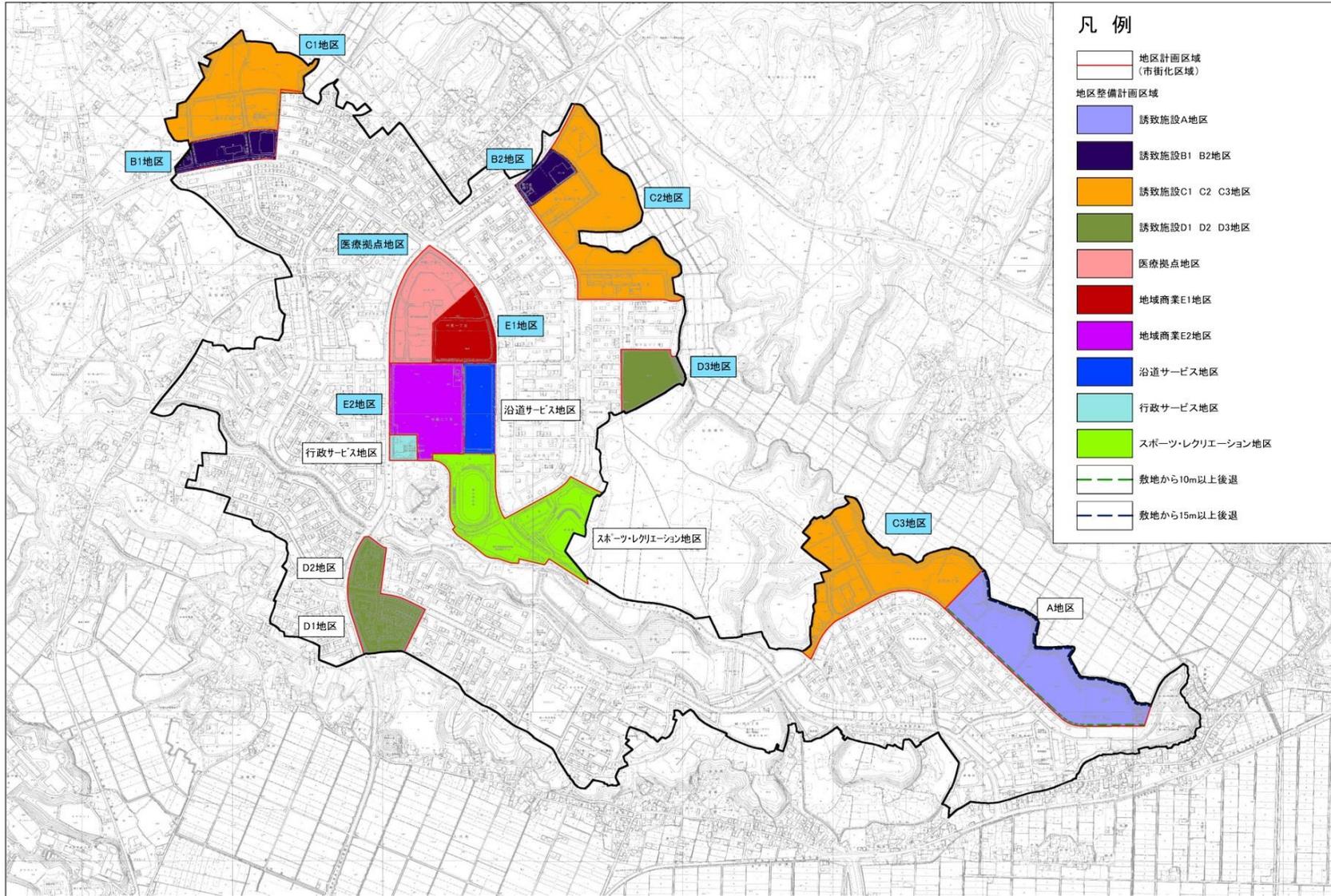
龍ヶ岡地区の地区計画では、建築物や街並みを構成する外構、敷地の広さなどについて、幅広い事項が定められています。しかしその中身は、皆さんがお互いに最小限譲りあえる内容に限定しており、気持ちよくまちづくりを進められるよう配慮しています。

- 地区計画は、地区全体を今後どのような街にしていくのかその基本方針を明らかにする地区計画の方針と、その方針に沿ったまちづくりを誘導していくために必要なルールを定めた地区整備計画の2つで構成されています。
- 地区計画の方針は、地区全体の目標を示すもので、あくまでまちづくりの考え方を表すものですから、具体的な約束ではありません。
- 地区整備計画は、それが必要とされる地区を指定し、それぞれ最もふさわしい内容を定めます。
- 多機能的自立型まちづくりとして龍ヶ岡地区では以下のような地区整備計画を定めています。

住民の方々の健康・医療・スポーツや日常生活に必要なセンター機能を有する地区を、龍ヶ岡地区のほぼ中心に定めています。

また、活気あるまちづくりとして、龍ヶ岡地区の外縁部は住居と商業や業務など産業の場を設ける地区、研究所や研修所、製造業などを集約する地区、自動車修理工場をはじめとした生活に必要なサービス施設を集約する地区と定めています。

- 正式な都市計画として決定している地区は、専門的な表現となっていますが、内容はこのパンフレットと同じです。



地区計画・地区整備計画区域図

地区計画区域 ※地区名の背景が水色の地区は、今回の変更に係る地区
 地区整備計画区域



	(用途地域)		用途制限	敷地規模	壁面後退	高さ制限	垣柵の構造	形態・意匠
	地区名							
地区整備計画区域		(準工業地域)	準工業地域の用途制限の他に、新住法に規定する特定業務施設に該当しない施設（一部を除く）：注1	1,000㎡以上	10m, 15m,	25m以下 (一部12m)	生垣又は透視可能な柵	—
		誘致施設A地区			3m以上		(ガ'リンスタド'等は除く)：注3	
		(準工業地域)	準工業地域の用途制限の他に、畜舎及び火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵・処理の量がやや多い施設：注5	500㎡以上	3m以上	第1種高度地区と同様の斜線制限：注2	生垣又は透視可能な柵	自己用以外、又は屋上利用広告物の制限：注4
		誘致施設B地区					(ガ'リンスタド'等は除く)：注3	
		(第二種住居地域)	畜舎	165㎡以上	1m以上	第1種高度地区と同様の斜線制限：注2	生垣又は透視可能な柵	—
		誘致施設C地区					(ガ'リンスタド'等は除く)：注3	
		(第一種低層住居専用地域)	専用住宅、住宅で学習塾・華道教室等を兼ねるもの及び診療所、集会所以外	165㎡以上	—	—	生垣又は透視可能な柵	—
		誘致施設D地区					: 注3	
		(第一種中高層住居専用地域)	—	500㎡以上	道路境界から	—	生垣又は透視可能な柵	自己用以外、又は屋上利用広告物の制限：注4
		医療拠点地区			1.5m以上		: 注3	
		(近隣商業地域)	畜舎	500㎡以上	1.5m以上	—	生垣又は透視可能な柵	自己用以外、又は屋上利用広告物の制限：注4
		地域商業E1地区					(ガ'リンスタド'等は除く)：注3	
	(近隣商業地域)	マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券販売所等、畜舎、倉庫業を営む倉庫	500㎡以上	1.5m以上	—	生垣又は透視可能な柵	自己用以外、又は屋上利用広告物の制限：注4	
	地域商業E2地区					(ガ'リンスタド'等は除く)：注3		
	(第二種住居地域)	専用住宅、マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券販売所等、畜舎、玩具煙火の製造工場	500㎡以上	3m以上	第1種高度地区と同様の斜線制限：注2	生垣又は透視可能な柵	自己用以外、又は屋上利用広告物の制限：注4	
	沿道サービス地区					(ガ'リンスタド'等は除く)：注3		
	(第二種中高層住居専用地域)	—	500㎡以上	1.5m以上	第1種高度地区と同様の斜線制限：注2	生垣又は透視可能な柵	自己用以外、又は屋上利用広告物の制限：注4	
	行政サービス地区					: 注3		
	(第二種住居地域)	—	—	—	—	生垣又は透視可能な柵	自己用以外、又は屋上利用広告物の制限：注4	
	スポーツ・レクリエーション地区					: 注3		

注 1 :

住宅、住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの、共同住宅、寄宿舍又は下宿、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（建築基準法施行令第 130 条の 6 の 2）で定める運動施設、ホテル又は旅館、ただし、研修所はこの限りではない。劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類する政令（建築基準法施行令第 130 条の 7 の 3）で定めるもの、キャバレー、料理店その他これらに類するもの、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、カラオケボックスその他これに類するもの、公衆浴場、畜舎
次の各号に掲げる事業を営む工場

①玩具煙火の製造

②アセチレンガスを用いる金属の工作（アセチレンガス発生器の容量 30L 以下のもの又は溶解アセチレンガスを用いるものを除く）

③引火性溶剤を用いるドライクリーニング、ドライダイニング又は塗料の加熱乾燥若しくは焼付（赤外線を用いるものを除く）

④セルロイドの加熱加工又は機械のこぎりを使用する加工

⑤亜硫酸ガスを用いる物品の漂白

⑥骨炭その他動物質炭の製造

⑦せつけんの製造

⑧魚粉、フェザーミール、肉骨粉、肉粉若しくは血粉又はこれらを原料とする飼料の製造

⑨羽又は毛の洗浄、染色又は漂白

⑩ぼろ、くず綿、くず紙、くず糸、くず毛その他これらに類するものの消毒、選別、洗浄又は漂白

⑪製綿、古綿の再製、起毛、せん毛、反毛又はフェルトの製造で原動機を使用するもの

⑫骨、角、牙、ひづめ若しくは貝殻の引割若しくは乾燥研磨又は 3 台以上の研磨機による金属の乾燥研磨で原動機を使用するもの

⑬鉱物、岩石、土砂、コンクリート、アスファルト・コンクリート、硫黄、金属、ガラス、れんが、陶磁器、骨又は貝殻の粉砕で原動機を使用するもの

⑭レディーミクストコンクリートの製造又はセメントの袋詰で出力の合計が 2.5KW を超える原動機を使用するもの

⑮鉄板の波付加工

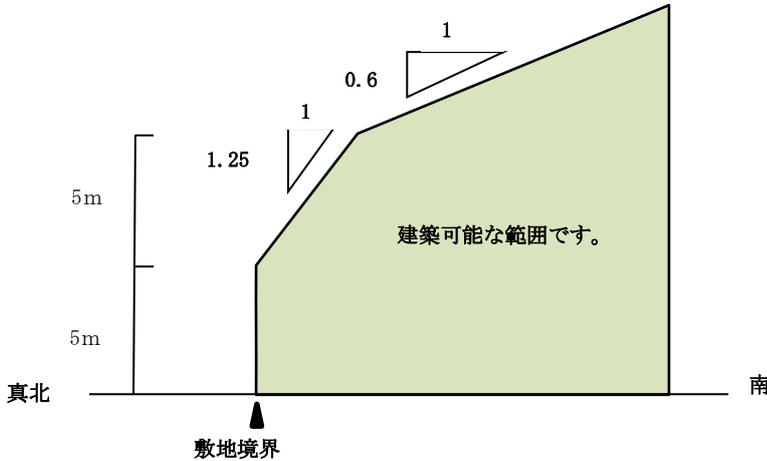
⑯ドラム缶の洗浄又は再生

⑰スプリングハンマーを使用する金属の鍛造

建築基準法別表第 2（ぬ）項第四号に定めるもの

注2：第1種高度地区による高さの制限

茨城県で居住環境を守るために設けられている高度地区の制度の制限のひとつです。第1種高度地区では下図のように建物の高さが制限されます。



注3：かき又はさくの構造制限 (図1. 2. 3参照)

生垣又は透視可能なさく、その他これらに類する解放性のあるものとする。但し、次のいずれかのもので景観に配慮したものであればこの限りではない。

1. 前面道路から地盤面までのコンクリートブロック・石積み等。
2. 地盤面からの高さ0.4m以下のコンクリートブロック・石積み等。
3. 門・門柱・門扉・門の袖で左右それぞれの袖の長さが2m以下のもの。
4. 道路に面するさく等 (道路に2面以上面する場合は1面ごとのさく等) の両端から、それぞれ長さ0.8m以内の部分。

図1

●生垣

高さの制限はありませんが、道路にはみ出さない様に、樹類や植え込み位置に注意してください。

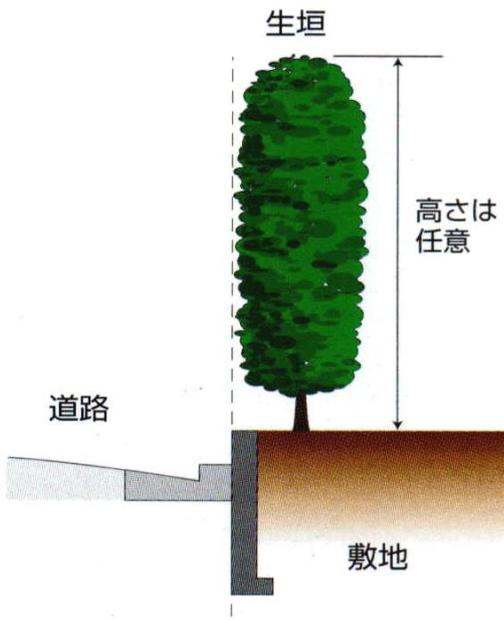


図2

●鉄柵・金網等の柵

高さ制限はありませんが、基礎部分は0.4m以下にしてください。

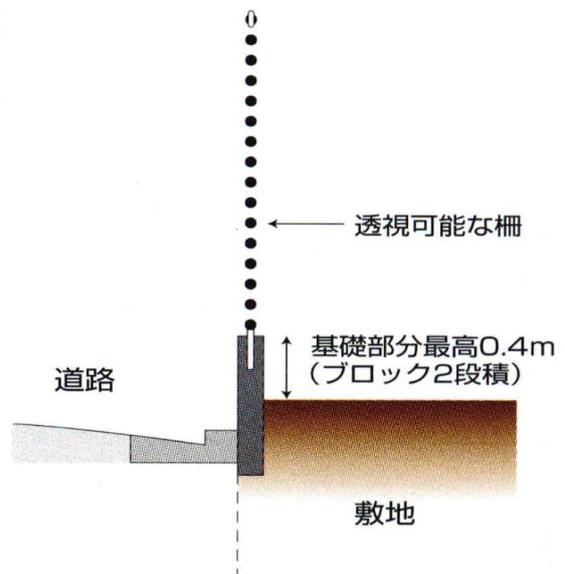
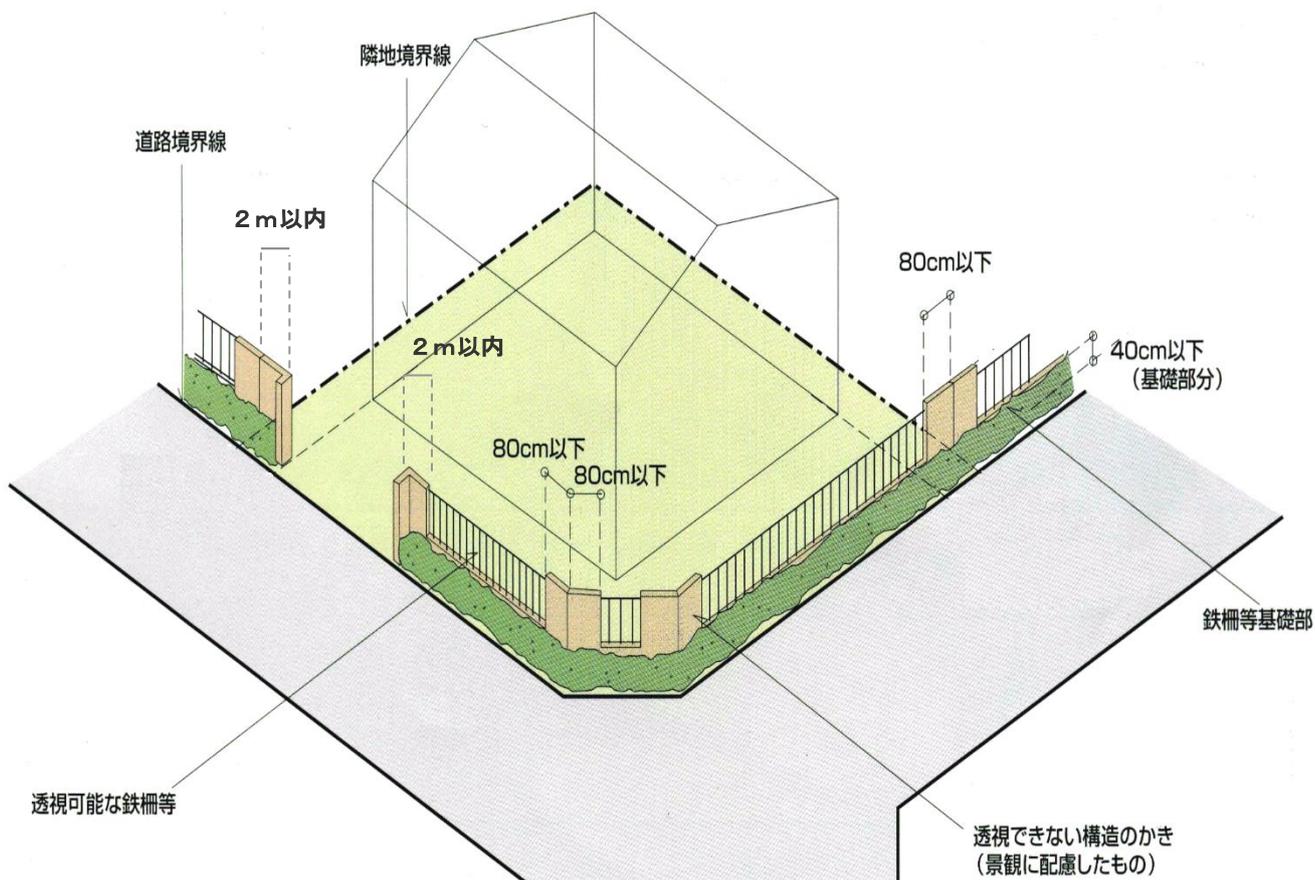


図 3

●透視可能な鉄柵等の設置例詳細図



注 4：形態又は意匠の制限

看板や広告物を出す場合は、次のいずれかに該当するものを設置してはならない。

1. 自己の用に供するもの以外
2. 屋上利用広告物（屋上、ペントハウス又は、屋根の上部へ設置する広告物）

注 5：火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵・処理の量がやや多い施設の制限

地区計画により、危険物の貯蔵・処理の量については、建築基準法別表第 2（ぬ）項第四号と同様の制限となっています。

より質の高い街並みを守る届出・勧告制度

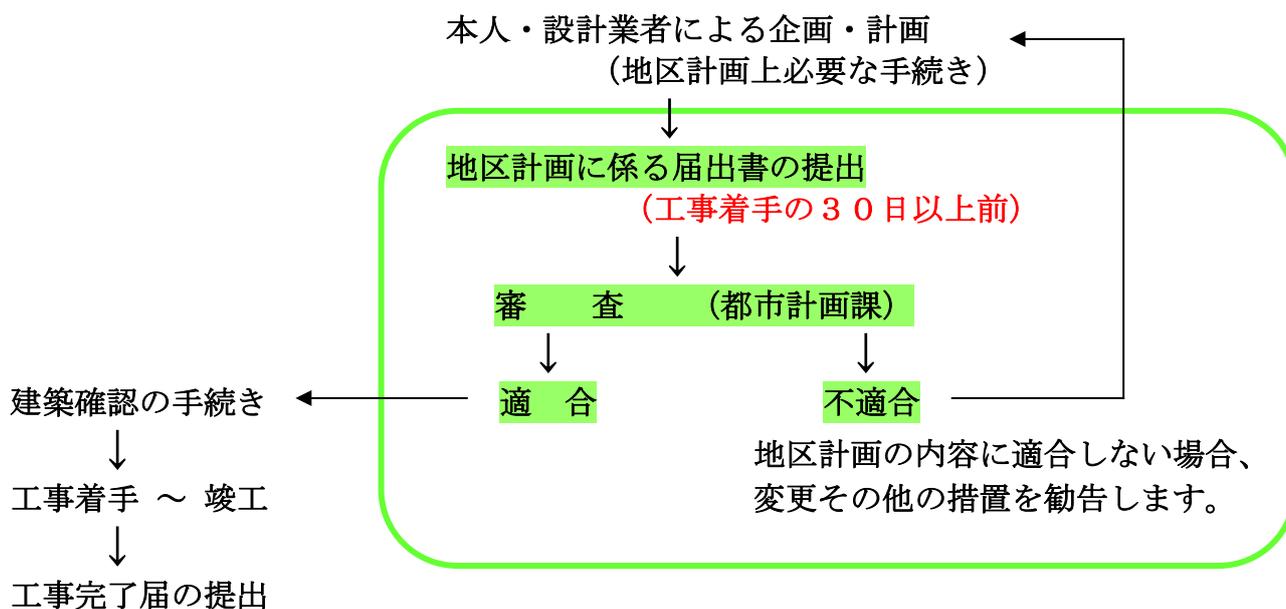
地区計画の区域内に建物を建てたり、看板などを設置するときは、工事着手の30日前までにあらかじめ市長に計画内容の届出をしていただきます。計画内容が、適合していない場合は、設計の変更などの勧告を龍ヶ崎市が行ないます。

届 出

地区整備計画区域内において、下記の行為を行なうときは、届出が必要です。

- ①. 建築物（車庫、物置等を含む）を建てる時
- ②. 建築物の増改築を行なう時
- ③. 看板や広告物を設置するとき
- ④. 垣・柵を設ける時

手続きの流れ



届出の方法

届出の際には、必要に応じて次の書類・図面を提出して頂きます。

1. 届出書（都市計画法施行規則第43条の9第1項関係） 2部
2. 添付書類（都市計画法施行規制第43条の9第2項関係） 2部
3. 委任状 1部

建築物の建築・工作物の建設等	
①. 位置図	縮尺 1/2, 500以上
②. 配置図 * 垣又は柵等の位置表示	縮尺 1/100以上
③. 平面図(建築物である場合のみ)	縮尺 1/50以上
④. 立面図(2面以上) * 建築物・工作物の高さ、軒の高さの表示 * 看板・広告物を設置する場合は、構造等を表示	縮尺 1/50以上
⑤. 垣又は柵の構造図	
⑥. 求積図	
⑦. 断面図	縮尺 1/50以上

※ 添付書類は原則として上記書類の提出を行ないますが、龍ヶ崎市より特に指示があった場合はこの限りではありません。
詳しくは、市役所の窓口へお尋ねください。

美しい街並みはみなさんのところがけから。

これまでご紹介した地区計画の取り決めは、美しい街並みや住みやすい環境を保っていくための基本的な内容であり、みなさんが譲り合っている範囲の取り決めには制限されていますから、その効果にも限界があります。そこで、今後さらに美しい街並みを築いていくためには、みなさん一人一人の街を良くしようという気持ちが必要だといえましょう。

これからも、みなさんのご協力とご支援を
よろしくお願いいたします。

龍ヶ崎市役所 都市整備部 都市計画課
〒301-8611 茨城県龍ヶ崎市3710番地
TEL 0297-64-1111