



石岡市告示第366号

都市計画法（昭和43年法律第100号）第21条第2項の規定において準用する同法第19条第1項の規定により、石岡都市計画地区計画を変更したので、同法第21条第2項の規定において準用する同法第20条第1項の規定により次のとおり告示し、同条第2項の規定により当該都市計画の図書を公衆の縦覧に供します。

平成27年10月23日

石岡市長 今 泉 文 彦



- 1 都市計画の種類
地区計画（南台地区）

- 2 都市計画を変更する土地の区域
 - (1) 制限内容を変更する部分
誘致施設A地区（南台三丁目の一部）

- 3 縦覧場所
石岡市都市建設部都市計画課

石岡都市計画 地区計画の変更<石岡市決定>

都市計画南台地区地区計画を次のように変更する。

名 称	南台地区 地区計画	
位 置	石岡市南台一丁目, 三丁目, 四丁目の各一部, 南台二丁目	
面 積	約 74.3 ha	
地 区 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 の 方 針	地区計画の目標	本地区は、石岡市中心地より南東約1.5kmに位置し、南側はJR常磐線に接している。 又、地区は住宅・都市整備公団が施行した南台土地区画整理事業の施行区域である。 本地区計画では、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、適正かつ合理的な土地利用を図ることにより、住宅地を主体とし、研究所等と共存する複合機能都市を形成することを目標とする。
	土地利用の方針	住宅地は低層独立住宅と計画住宅及び計画戸建住宅を配置し、良好な居住環境の形成を図る。 地区中央部に商業業務施設等を中心とする近隣センターを配置し、地区コミュニティの拠点形成を図る。 誘致施設用地には住宅のほか周辺住宅地との調和を前提とした教育・文化施設、及び研究施設等を積極的に誘致し、複合機能都市の形成を図る。
	地区施設の整備方針	土地区画整理事業により整備された地区施設はそれぞれの施設の機能・環境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	○一般住宅地区 低層独立住宅を主体として、良好な居住環境を形成する。 ○計画住宅地区 公営住宅・社宅、又は計画戸建住宅等を配置し、快適で機能的な居住環境を形成する。 ○計画戸建住宅地区 まとまりのある低層独立住宅を計画的に配置して、良好な居住環境を形成する。 ○商業施設等誘導地区 商業・業務施設や沿道利用施設を配置し、地区及び周辺地域の日常生活圏の拠点の形成を図る。 ○誘致施設A地区 住宅、周辺住宅地の居住環境を害する恐れのない教育・文化施設、研究施設、生活利便施設等を誘致する。又、壁面の位置、かき・さくの構造の制限等により周辺の住宅地環境との調和を図り、緑豊かで開放的な景観形成を図る。 ○誘致施設B地区 周辺住宅地の居住環境と調和する教育・文化施設、研究施設等を誘致する。又、壁面の位置、かき・さくの構造の制限等により周辺の住宅地環境との調和を図り、緑豊かで開放的な景観形成を図る。

地区の細区分		区分の名称	計画住宅地区	計画戸建住宅地区
		区分の面積	約1.0ha	約3.6ha
地区整備計画	建築物に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物及びそれに付随するもの以外は建築してはならない。</p> <p>一 住宅 二 共同住宅、寄宿舎又は下宿 三 集会所 四 建築基準法別表第二(イ)項第二号に掲げる建築物 五 建築基準法別表第二(イ)項第九号に掲げる建築物</p>	戸建専用住宅及びそれに付随するもの以外は建築してはならない。
		建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	10分の15	10分の10
		建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	10分の5	10分の5
		建築物の敷地面積の最低限度	<p>165㎡</p> <p>ただし、以下の用途の建築物を除く。</p> <p>1. 電気事業法に規定する電気事業の用に供する施設 2. ガス事業法に規定するガス事業の用に供する施設 3. 電気通信事業法に規定する電気通信事業の用に供する施設 4. その他公益的事業の用に供する施設</p>	<p>180㎡</p> <p>ただし、以下の用途の建築物を除く。</p> <p>1. 電気事業法に規定する電気事業の用に供する施設 2. ガス事業法に規定するガス事業の用に供する施設 3. 電気通信事業法に規定する電気通信事業の用に供する施設 4. その他公益的事業の用に供する施設</p>
		壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、1m以上としなければならない。ただし、この距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号の一に該当する場合においては、この限りではない。</p> <p>1. 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であること。 2. 物置その他これに類する用途(自動車車庫を除く。)に供し、軒の高さが2.3m以下でかつ、床面積の合計が5㎡以内であること。 3. 自動車車庫で軒の高さが、2.3m以下であること。</p>	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、1m以上としなければならない。ただし、この距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号の一に該当する場合においては、この限りではない。</p> <p>1. 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であること。 2. 物置その他これに類する用途(自動車車庫を除く。)に供し、軒の高さが2.3m以下でかつ、床面積の合計が5㎡以内であること。 3. 自動車車庫で軒の高さが、2.3m以下であること。</p>
		建築物の高さの最高限度	<p>建築物の高さは次の各号に該当しなければならない。</p> <p>1. 建築物の各部分の高さは、その部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離の1.25倍以下 2. 建築物の各部分の高さは、その部分から隣地境界線までの水平距離の1.25倍に20mを加えた値以下 3. 建築物の各部分の高さは、その部分から敷地境界線までの真北方向の水平距離の1.25倍に10mを加えた値以下</p>	<p>建築物の高さは次の各号に該当しなければならない。</p> <p>1. 現況の宅地地盤面から9m以下 2. 地階を除く階数が2以下 3. 建築物の各部分の高さは、その部分から敷地境界線までの真北方向の水平距離に1.25倍に5mを加えた値以下</p>
かき又はさくの構造の制限	生垣又は透視可能な柵としなければならない。ただし、門柱の石積み等はこの限りではない。	生垣又は透視可能な柵としなければならない。ただし、門柱の石積み等はこの限りではない。		

地区の細区分	区分の名称	誘致施設A地区	誘致施設B地区
	区分の面積	約10.0ha	約5.0ha
		建築してはならない建築物 1 ポーリング場 2 まあじやん屋、パチンコ屋、射的場その他これらに類するもの 3 ホテル又は旅館。ただし、研修所はこの限りでない。 4 待合、料理店、キャバレー、舞踏場その他これらに類するもの 5 個室付浴場業に係る公衆浴場 6 物品販売業店舗・飲食店のうち床面積が3,000㎡を超えるもの 7 次の各号に掲げる事業を営む事業所 (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30リットル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) せっけんの製造 (8) 魚粉又は魚粉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、くす綿、くす紙、くす糸、くす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、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、きば、ひずめ若しくは貝殻の引割若しくは乾燥研磨 (13) レディミクストコンクリートの製造又はセメントの袋詰めで出力の合計が2.5キロワットを超え原動機を使用するもの (14) 鉄板の波付加工 (15) ドラム缶の洗浄又は再生 (16) スプリングハンマーを使用する金属の鍛造	建築してはならない建築物 1 ポーリング場 2 まあじやん屋、パチンコ屋、射撃場その他 3 ホテル又は旅館。ただし、研修所はこの限りではない 4 物品販売業店舗、飲食店
	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	10分の15	10分の15
	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	10分の5	10分の5
	建築物の敷地面積の最低限度	●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、寄宿舎又は下宿 165㎡ ●上記以外のもの 500㎡ ただし、以下の用途の建築物を除く。 1 電気事業法に規定する電気事業の用に供する施設 2 ガス事業法に規定するガス事業の用に供する施設 3 電気通信事業法に規定する電気通信事業の用に供する施設 4 その他公益的事業の用に供する施設 5 南台地区地区計画区域内に立地する企業等の共同住宅及び寄宿舎 6 研修所等	165㎡ ただし、以下の用途の建築物を除く。 1 電気事業法に規定する電気事業の用に供する施設 2 ガス事業法に規定するガス事業の用に供する施設 3 電気通信事業法に規定する通信事業の用に供する施設 4 その他公益的事業の用に供する施設
	壁面の位置の制限	●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、寄宿舎又は下宿 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、1m以上としなければならない。ただし、この距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号の一に該当する場合においては、この限りではない。 1 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であること。 2 物置その他これに類する用途(自動車車庫を除く。)に供し、軒の高さが2.3m以下でかつ、床面積の合計が5㎡以内であること。 3 自動車車庫で軒の高さが、2.3m以下であること。 ●上記以外のもの 計画図に表示の敷地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は、それぞれ13m、5m以上としなければならない。 上記以外の敷地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は、3m以上としなければならない。 ただし、この距離の限度に満たない距離にある建築物の部分が次の各号の一に該当する場合においては、この限りではない。 1 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であること。 2 物置その他これに類する用途(自動車車庫を除く。)に供し、軒の高さが2.3m以下でかつ、床面積の合計が5㎡以内であること。 3 自動車車庫で軒の高さが、2.3m以下であること。	計画図に表示の敷地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱までの距離は、5m以上としなければならない。上記以外の敷地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱までの距離は、3m以上としなければならない。 建築基準法別表第二(イ)項に掲げる建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は1m以上としなければならない。ただし、この距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号の一に該当する場合においては、この限りではない。 1 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であること。 2 物置その他これに類する用途(自動車車庫を除く。)に供し、軒の高さが2.3m以下でかつ、床面積の合計が5㎡以内であること。 3 自動車車庫で軒の高さが、2.3m以下であること。
	建築物の高さの最高限度	●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、寄宿舎又は下宿 1 建築物の各部分の高さは、その部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離の1.25倍以下 2 建築物の各部分の高さは、その部分から隣地境界線までの水平距離の1.25倍に20mを加えた値以下 3 建築物の各部分の高さは、その部分から敷地境界線までの真北方向の水平距離の1.25倍に10mを加えた値以下 ●上記以外のもの 25m	
	かき又はさくの構造の制限	生垣又は透視可能な柵としなければならない。ただし、門柱の石積み等はこの限りではない。	

「区域は計画図表示のとおり」

理 由

定住人口の増加を図るため、適切かつ合理的な土地利用を図り、良好な住居環境の形成を目指して南台地区計画を変更するものである。

新旧対照表

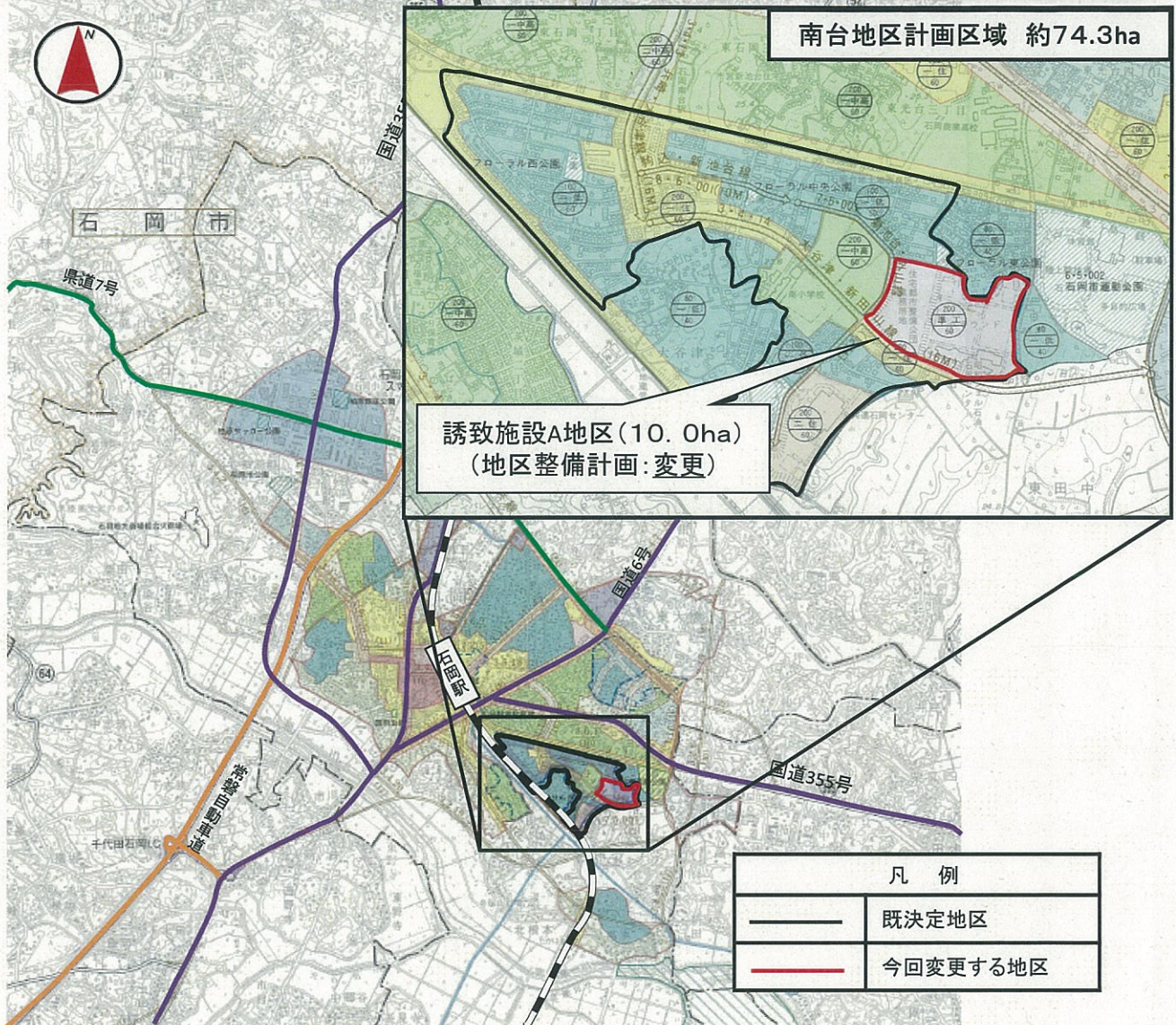
名称		南台地区 地区計画	
位置		石岡市南台一丁目、三丁目、四丁目の各一部、南台二丁目	
面積		約 74.3 ha	
		変更前	変更後
地区の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は、石岡市中心地より南東約 1.5kmに位置し、南側は JR 常磐線に接している。</p> <p>また、地区は住宅・都市整備公団が施行した南台土地地区画整理事業の施行区域である。</p> <p>本地区計画では、計画的に形成された良好な居住環境を維持するとともに、適正かつ合理的な土地利用を図ることにより、住宅地を主体とし、研究所等と共存する複合機能都市を形成することを目標とする。</p>	<p>本地区は、石岡市中心地より南東約 1.5kmに位置し、南側は JR 常磐線に接している。</p> <p>また、地区は住宅・都市整備公団が施行した南台土地地区画整理事業の施行区域である。</p> <p>本地区計画では、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、適正かつ合理的な土地利用を図ることにより、住宅地を主体とし、研究所等と共存する複合機能都市を形成することを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>住宅地は低層独立住宅と計画住宅及び計画戸建住宅を配置し、良好な居住環境の形成を図る。</p> <p>地区中央部に商業業務施設等を中心とする近隣センターを配置し、地区コミュニティの拠点形成を図る。</p> <p>誘致施設用地には_____周辺住宅地との調和を前提とした教育・文化施設及び研究施設等を積極的に誘致し、複合機能都市の形成を図る。</p>	<p>住宅地は低層独立住宅と計画住宅及び計画戸建住宅を配置し、良好な居住環境の形成を図る。</p> <p>地区中央部に商業業務施設等を中心とする近隣センターを配置し、地区コミュニティの拠点形成を図る。</p> <p>誘致施設用地には<u>住宅のほかに</u>周辺住宅地との調和を前提とした教育・文化施設及び研究施設等を積極的に誘致し、複合機能都市の形成を図る。</p>
	地区施設の整備方針	<p>土地地区画整理事業により整備された地区施設はそれぞれの施設の機能・環境が損なわれないように維持・保全を図る。</p>	<p>土地地区画整理事業により整備された地区施設はそれぞれの施設の機能・環境が損なわれないように維持・保全を図る。</p>
建築物等の整備方針	○一般住宅地区	<p>低層独立住宅を主体として、良好な居住環境を形成する。</p>	<p>○一般住宅地区</p> <p>低層独立住宅を主体として、良好な居住環境を形成する。</p>
	○計画住宅地区	<p>公営住宅・社宅、又は計画戸建住宅等を配置し、快適で機能的な居住環境を形成する。</p>	<p>○計画住宅地区</p> <p>公営住宅・社宅、又は計画戸建住宅等を配置し、快適で機能的な居住環境を形成する。</p>
	○計画戸建住宅地区	<p>まとまりのある低層独立住宅を計画的に配置して、良好な居住環境を形成する。</p>	<p>○計画戸建住宅地区</p> <p>まとまりのある低層独立住宅を計画的に配置して、良好な居住環境を形成する。</p>
	○商業施設等誘導地区	<p>商業・業務施設や沿道利用施設を配置し、地区及び周辺地域の日常生活圏の拠点の形成を図る。</p>	<p>○商業施設等誘導地区</p> <p>商業・業務施設や沿道利用施設を配置し、地区及び周辺地域の日常生活圏の拠点の形成を図る。</p>
	○誘致施設 A 地区	<p>_____周辺住宅地の居住環境を害する恐れのない教育・文化施設、研究施設、生活利便施設等を誘致する。また、壁面の位置、かき・さくの構造の制限等により周辺の住宅地環境との調和を図り、緑豊かで開放的な景観形成を図る。</p>	<p>○誘致施設 A 地区</p> <p><u>住宅</u>、周辺住宅地の居住環境を害する恐れのない教育・文化施設、研究施設、生活利便施設等を誘致する。また、壁面の位置、かき・さくの構造の制限等により周辺の住宅地環境との調和を図り、緑豊かで開放的な景観形成を図る。</p>
	○誘導施設 B 地区	<p>周辺住宅地の居住環境と調和する教育・文化施設、研究施設等を誘致する。また、壁面の位置、かき・さくの構造の制限等により周辺の住宅地環境との調和を図り、緑豊かで開放的な景観形成を図る。</p>	<p>○誘導施設 B 地区</p> <p>周辺住宅地の居住環境と調和する教育・文化施設、研究施設等を誘致する。また、壁面の位置、かき・さくの構造の制限等により周辺の住宅地環境との調和を図り、緑豊かで開放的な景観形成を図る。</p>

新旧対照表（誘致施設A地区）

地区の細区分		区分の名称	誘致施設A地区 (変更前)	誘致施設A地区 (変更後)
		区分の面積	約 10.0ha	約 10.0ha
地区整備計画	建築物に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>建築してはならない建築物</p> <p>1. 住宅 ただし、南台地区地区計画区域内に立地する企業等の共同住宅及び寄宿舎はこの限りではない。</p> <p>2. 住宅で事務所、店舗その他これに類する用途を兼ねるもの</p> <p>3. ボーリング場</p> <p>4. まあじゃん屋、パチンコ屋、射的場その他これらに類するもの</p> <p>5. ホテル又は旅館 ただし、研修所はこの限りではない</p> <p>6. 待合、料理店、キャバレー、舞踏場その他これらに類するもの</p> <p>7. 個室付浴場に係る公衆浴場</p> <p>8. 物品販売業店舗・飲食店のうち、床面積が3,000㎡を超えるもの</p> <p>9. 次の各号に掲げる事業を営む事業所 (以下、省略)</p>	<p>建築してはならない建築物</p> <p>1. ボーリング場</p> <p>2. まあじゃん屋、パチンコ屋、射的場その他これらに類するもの</p> <p>3. ホテル又は旅館 ただし、研修所はこの限りではない</p> <p>4. 待合、料理店、キャバレー、舞踏場その他これらに類するもの</p> <p>5. 個室付浴場に係る公衆浴場</p> <p>6. 物品販売業店舗・飲食店のうち、床面積が3,000㎡を超えるもの</p> <p>7. 次の各号に掲げる事業を営む事業所 (以下、変更なし)</p>
		建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	10分の15	10分の15
		建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	10分の5	10分の5
		建築物の敷地面積の最低限度	<p>5,000㎡</p> <p>ただし、以下の用途の建築物を除く。</p> <p>1. 電気事業法に規定する電気事業の用に供する施設</p> <p>2. ガス事業法に規定するガス事業の用に供する施設</p> <p>3. 電気通信事業法に規定する電気通信事業の用に供する施設</p> <p>4. その他公益的事業の用に供する施設</p> <p>5. 南台地区地区計画区域内に立地する企業等の共同住宅及び寄宿舎</p> <p>6. 研修所等</p>	<p>●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、寄宿舎又は下宿 165㎡</p> <p>●上記以外のもの 5,000㎡</p> <p>ただし、以下の用途の建築物を除く。</p> <p>1. 電気事業法に規定する電気事業の用に供する施設</p> <p>2. ガス事業法に規定するガス事業の用に供する施設</p> <p>3. 電気通信事業法に規定する電気通信事業の用に供する施設</p> <p>4. その他公益的事業の用に供する施設</p> <p>5. 南台地区地区計画区域内に立地する企業等の共同住宅及び寄宿舎</p> <p>6. 研修所等</p>
地区整備計画	地区整備計画	壁面の位置の制限	<p>計画図に表示の敷地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は、それぞれ13m、5m以上としなければならない。</p> <p>上記以外の敷地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は、3m以上としなければならない。</p> <p>ただし、この距離の限度に満たない距離にある建築物の部分が次の各号の一に該当する場合においては、この限りではない。</p> <p>1. 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であること。</p> <p>2. 物置その他これに類する用途（自動車車庫を除く。）に供し、軒の高さが2.3m以下でかつ、床面積の合計が5㎡以内であること。</p> <p>3. 自動車車庫で軒の高さが2.3m以下であること。</p>	<p>●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、寄宿舎又は下宿</p> <p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、1m以上としなければならない。</p> <p>ただし、この距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号の一に該当する場合においては、この限りではない。</p> <p>1. 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であること。</p> <p>2. 物置その他これに類する用途（自動車車庫を除く。）に供し、軒の高さが2.3m以下でかつ、床面積の合計が5㎡以内であること。</p> <p>3. 自動車車庫で軒の高さが2.3m以下であること。</p> <p>●上記以外のもの</p> <p>計画図に表示の敷地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は、それぞれ13m、5m以上としなければならない。</p> <p>上記以外の敷地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は、3m以上としなければならない。</p> <p>ただし、この距離の限度に満たない距離にある建築物の部分が次の各号の一に該当する場合においては、この限りではない。</p> <p>1. 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であること。</p> <p>2. 物置その他これに類する用途（自動車車庫を除く。）に供し、軒の高さが2.3m以下でかつ、床面積の合計が5㎡以内であること。</p> <p>3. 自動車車庫で軒の高さが2.3m以下であること。</p>
		建築物の高さの最高限度	25m	<p>●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、寄宿舎又は下宿</p> <p>1. 建築物の各部分の高さは、その部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離の1.25倍以下</p> <p>2. 建築物の各部分の高さは、その部分から隣地境界線までの水平距離の1.25倍に20mを加えた値以上</p> <p>3. 建築物の各部分の高さは、その部分から敷地境界線までの真北方向の水平距離の1.25倍に10mを加えた値以下</p> <p>●上記以外のもの 25m</p>
		かき又はさくの構造の制限	<p>生垣又は透視可能な柵としなければならない。ただし、門柱の石積み等はこの限りではない。</p>	<p>生垣又は透視可能な柵としなければならない。ただし、門柱の石積み等はこの限りではない。</p>

位置図

石岡都市計画 地区計画の変更(石岡市決定)



変更概要

【土地利用の方針】及び【建築物等の整備方針】 誘致施設A地区の積極的誘致対象に住宅を加える。

上記に伴い、【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】【建築物の高さの最高限度】を緩和。

変更理由

定住人口の増加を図るため、適切かつ合理的な土地利用を図り、良好な住居環境の形成を目指して南台地区計画を変更するものである。