

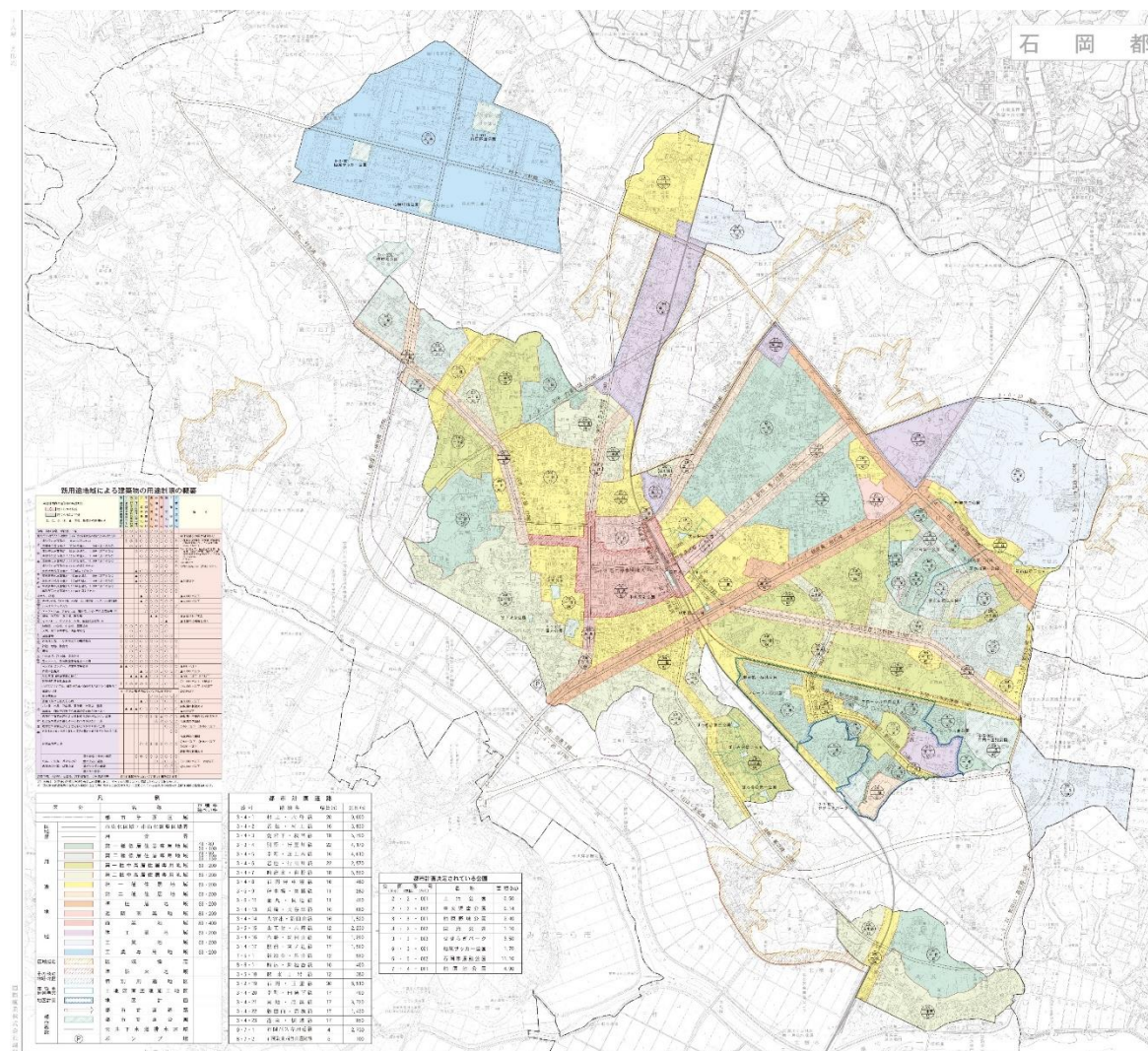
令和2年度 第1回石岡市都市計画審議会

令和2年8月28日

石岡市都市計画用途地域変更について

1. 用途地域とは

- ・市街化区域の中で定めることになっている都市計画の一つで、市街地の環境を良好に保ち、機能的なまちづくりを行うために、法律に基づいて指定した地域
- ・住居系8種、商業系2種、工業系3種の13種類の地区があり、建物の用途や規模などの制限を定めることができる。



石岡都市計画図(用途図)

2. 変更の目的等

変更の目的

都市計画マスタープランや立地適正化計画等の上位計画で示されている地域ごとの市街地の将来像の実現に向けて、適切かつ合理的な土地利用の実現を図るために用途地域等の変更を行う。

主な用途地域変更の経緯

年月日	内容
昭和41年 3月 9日	当初指定（用途地域5種類）
昭和48年11月10日	法改正により用途地域8種類に変更
平成 8年 4月 1日	法改正により用途地域12種類に変更
平成24年11月 1日	八郷都市計画区域 柿岡地区の空洞化が進行しているため用途地域の緩和
平成27年10月23日	石岡都市計画区域 市役所の建て替えに伴い用途地域変更

見直し検討地区抽出

(1) 上位計画による見直し検討地区

① 「石岡市都市計画マスタープラン」からの見直し検討地区

- A：石岡小美玉スマートインターチェンジ周辺地区
- B：柏原工業団地周辺地区
- C-1：東大橋・八軒台地区
- C-2：東田中地区
- C-3：東光台三丁目地区
- D：山崎地区

② 「石岡市立地適正化計画」からの見直し検討地区

- E：いしおかイベント広場地区
- F：城南中学校跡地地区
- C-3：東光台三丁目地区

(2) 都市計画施設等の変更に伴う検討地区

① 都市計画道路の新たな整備に伴う見直しの検討地区

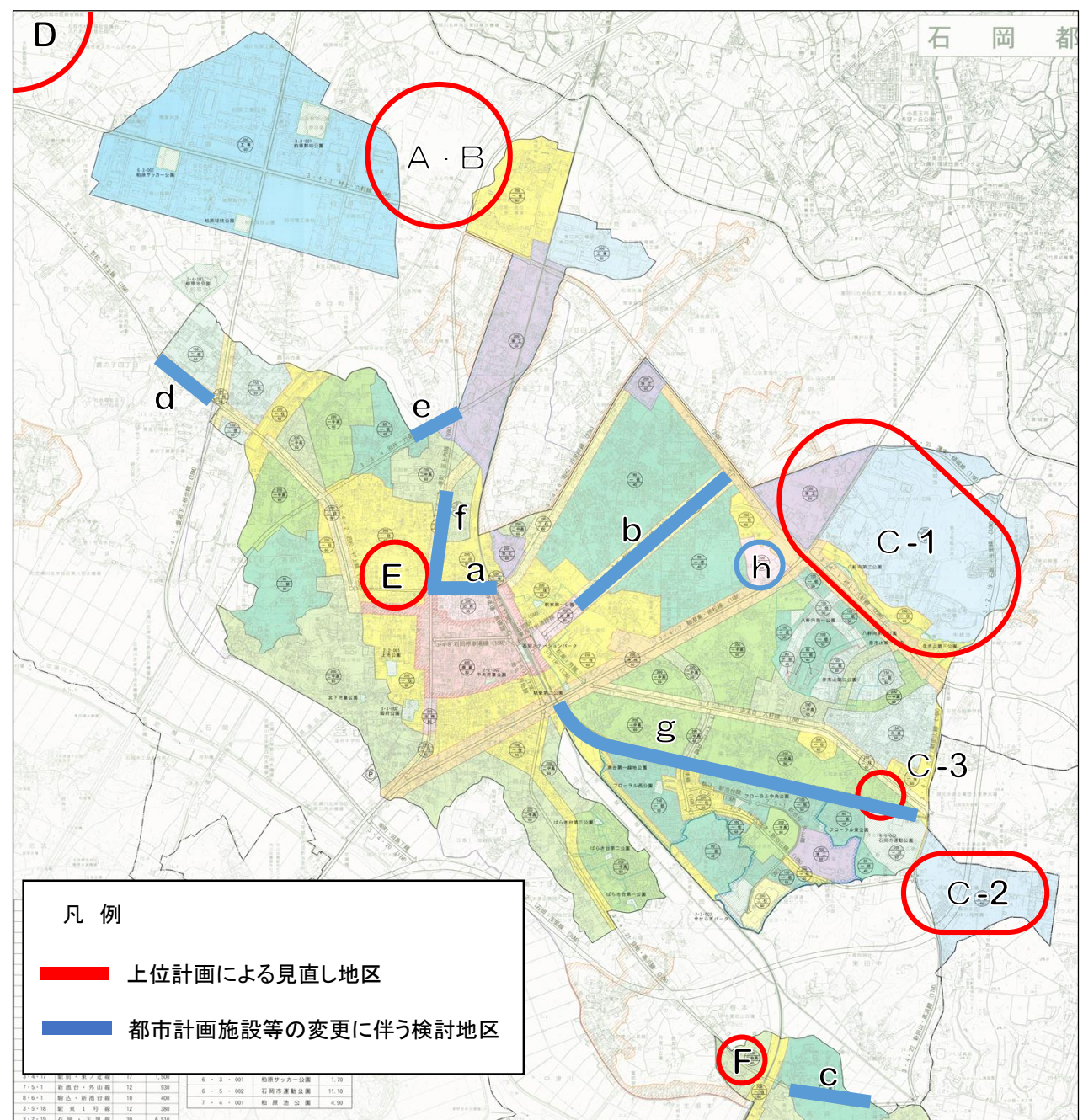
- a：3・4・6若松・行里川線沿道
- b：3・4・17駅前・東ノ辻線沿道
- c：3・4・21貝地・高浜線沿道

② 都市計画道路の廃止に伴う見直しの検討地区

- d：3・4・2 若松・村上線沿道
- e：3・3・4 別所・行里川線（区域区分界）
- f：3・4・5 幸町・正上内線沿道

③ その他の見直し検討地区

- g：9・7・1 石岡バス専用道線沿道
- h：イオン石岡店跡地地区



3. 用途地域見直し対象地区の抽出

抽出したそれぞれの地区について、個別に状況等を検証して、今回見直しの対象地区の絞り込みを行った。

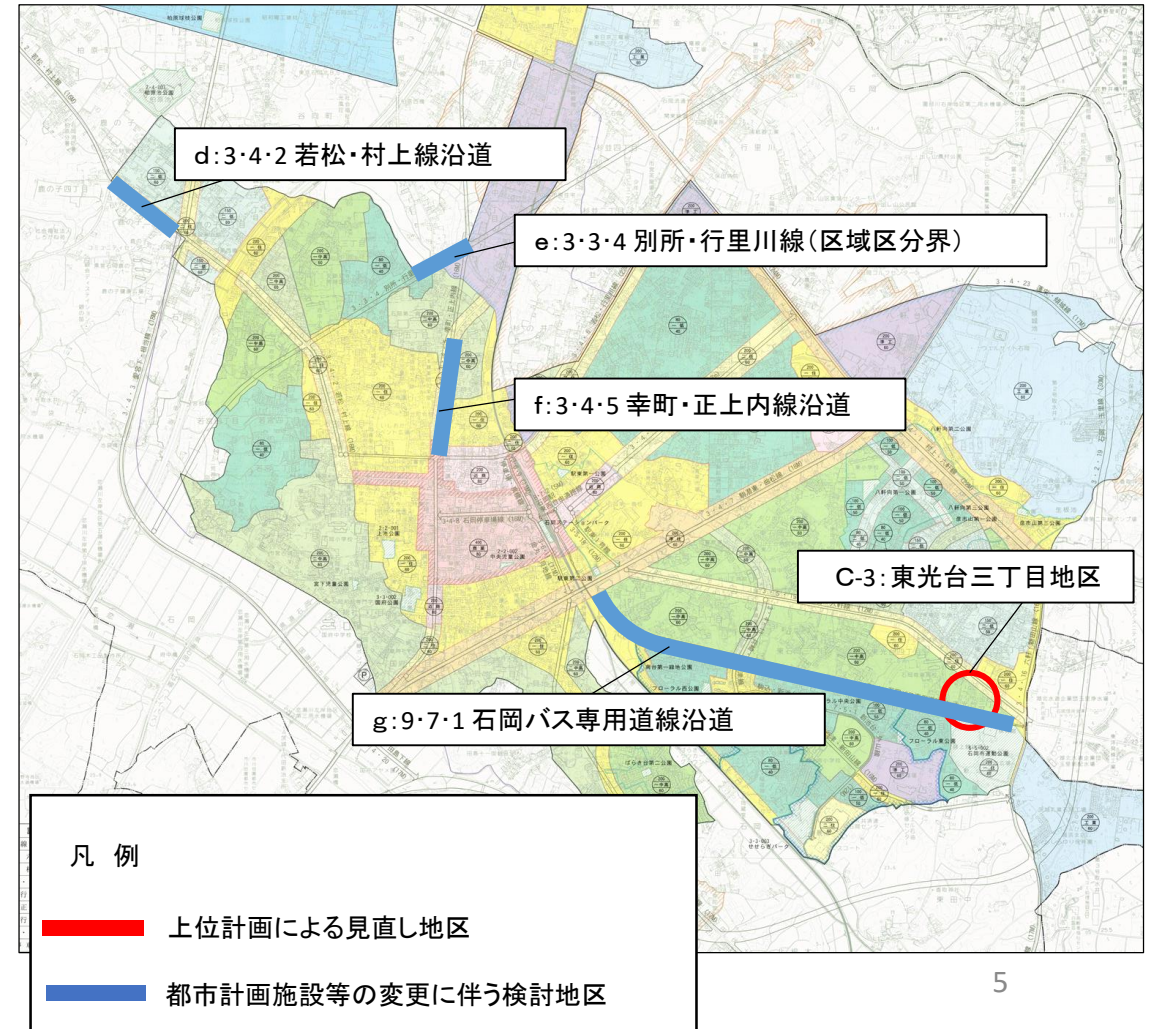
(1) 上位計画による見直し検討地区

A：石岡小美玉スマートインターチェンジ周辺地区	検討見送り	都市基盤整備と合わせて検討
B：柏原工業団地周辺地区	検討見送り	都市基盤整備と合わせて検討
C-1：東大橋・八軒台地区	検討見送り	立地適正化計画見直しと併せて検討
C-2：東田中地区	検討見送り	立地適正化計画見直しと併せて検討
C-3：東光台三丁目地区	検討対象	
D：山崎地区	検討見送り	他の手法も含めて検討
E：いしおかイベント広場地区	検討見送り	複合文化施設の候補地決定に合わせて検討
F：城南中学校跡地地区	検討見送り	都市基盤整備と合わせて検討

(2) 都市計画施設等の変更に伴う検討地区

a：3・4・6若松・行里川線沿道	検討対象外	既に見直し済み
b：3・4・17駅前・東ノ辻線沿道	検討対象外	既に見直し済み
c：3・4・21貝地・高浜線沿道	検討対象外	都市基盤整備と合わせて検討
d：3・4・2若松・村上線沿道	検討対象	
e：3・3・4別所・行里川線（区域区交界）	検討対象	
f：3・4・5幸町・正上内線沿道	検討対象	
g：9・7・1石岡バス専用道線沿道	検討対象	
h：イオン石岡店跡地地区	検討対象外	現況機能継続予定

【用途地域等見直し対象地区図】



4-1. 対象地区の詳細整理

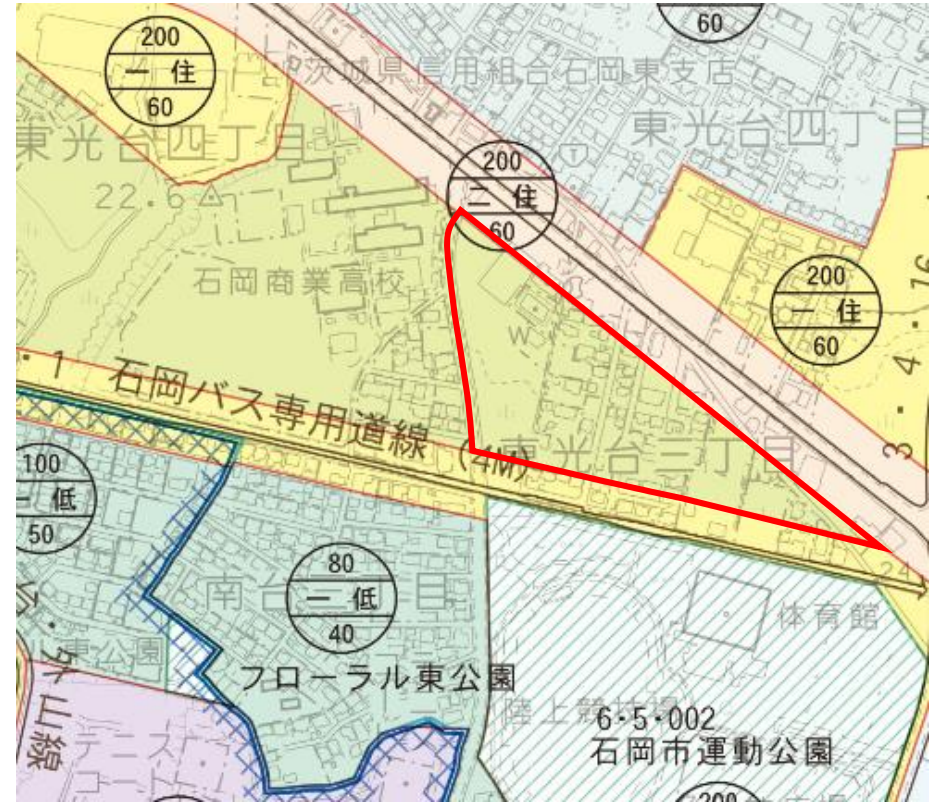
【東光台三丁目地区】

本地区は、都市計画マスタープランにおいては石岡地区に位置付けられている。

都市計画道路山王台・六軒線と都市計画道路石岡バス専用道線の交差するエリアに位置し、都市計画道路石岡バス専用道線には、バス高速輸送システム(BRT)が通っている。



商業施設跡地



位置図

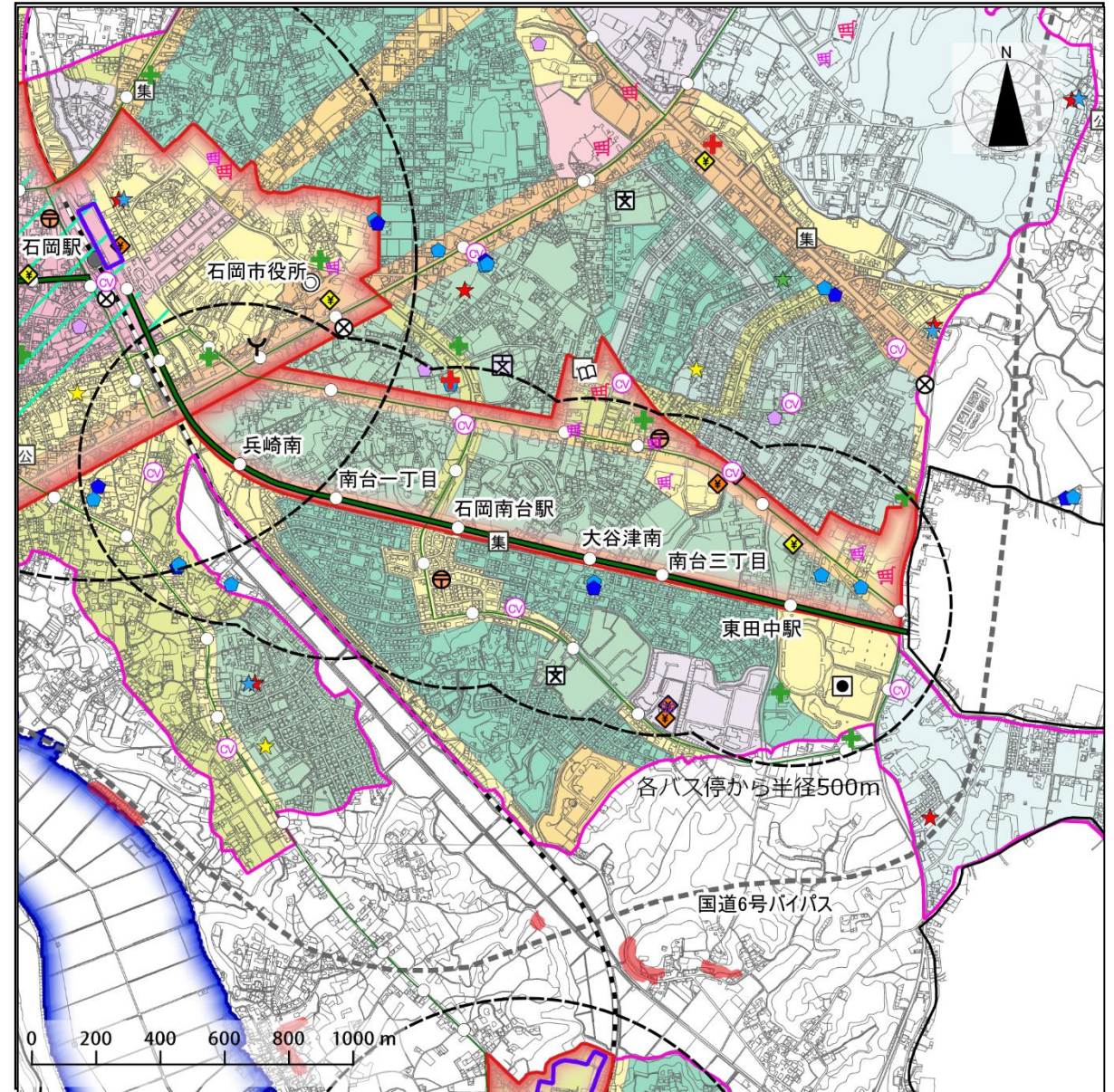
調査対象地	東光台3丁目
面積	3.4ha (図上計算)

用途地域	第一種中高層住居 専用地域
建蔽率	60%
容積率	200%
その他の制限	-

【東光台三丁目地区】

本地区は、立地適正化計画においては、南台・東石岡周辺(地域拠点)で都市機能誘導区域内にある。

保育機能をはじめ、若者世代の生活利便性向上に資する魅力ある都市機能施設の誘導により、定住を図るとともに、市内や周辺市町の若者世代の居住地として選ばれる拠点の形成を目指す地区となっている。



都市機能誘導区域

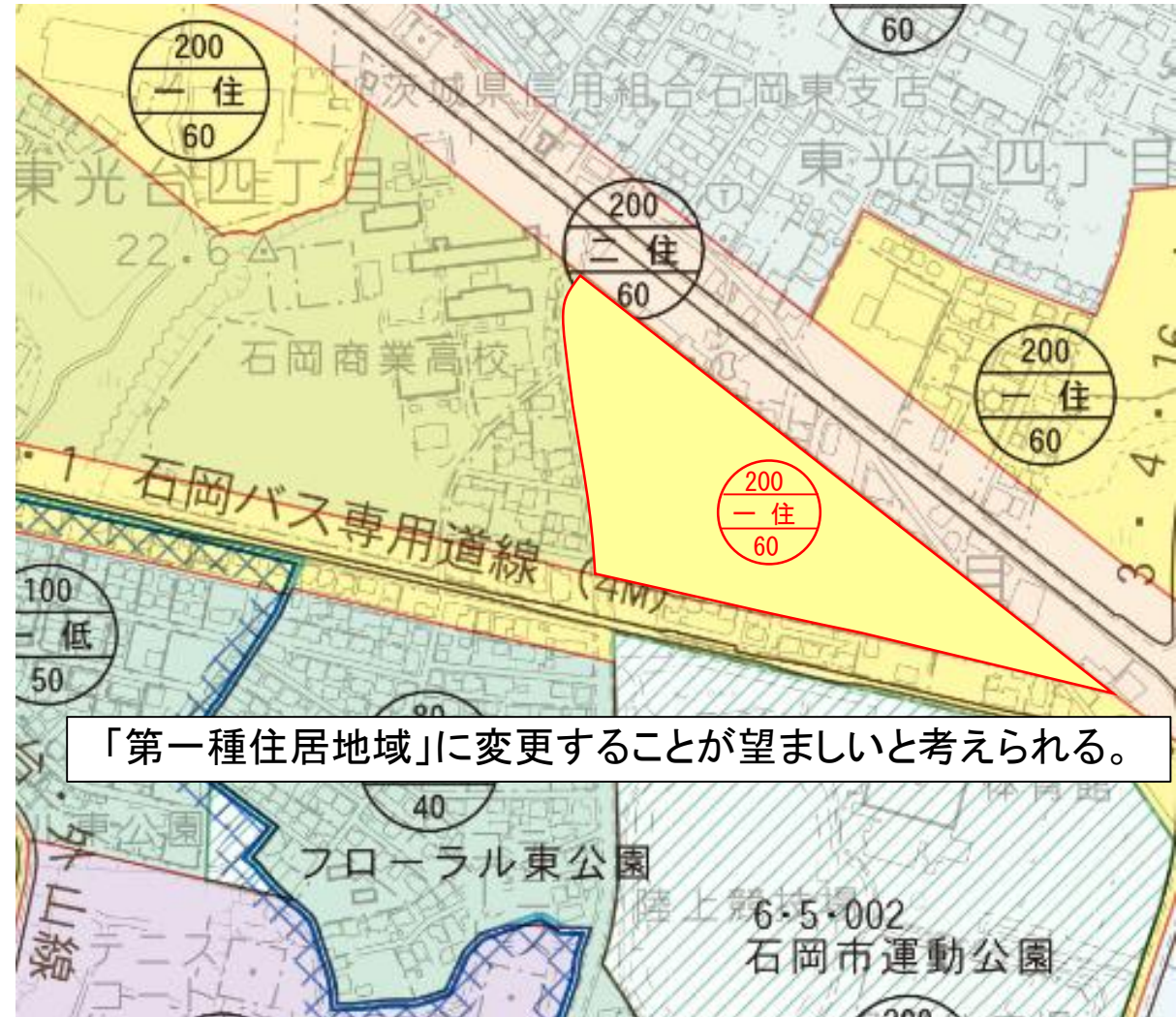
凡例

- | | | | | |
|---|---|---|---|--|
| <p>【区域】</p> <ul style="list-style-type: none"> □ 行政区域 □ 市街化区域・用途地域 □ 中心市街地活性化計画区域 □ 公的不動産 ■ 都市機能誘導区域 <p>【鉄道】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 鉄道駅 — 鉄道路線 <p>【バス】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ バス停 — バス路線(30本/日未満) — バス路線(30本/日以上) | <p>【用途地域】</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 第一種低層住居専用地域 ■ 第二種低層住居専用地域 ■ 第一種中高層住居専用地域 ■ 第二種中高層住居専用地域 ■ 第一種住居地域 ■ 第二種住居地域 ■ 準住居地域 ■ 近隣商業地域 ■ 商業地域 ■ 準工業地域 ■ 工業地域 ■ 工業専用地域 <p>【災害区域】</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 土砂災害(特別)警戒区域 ■ 浸水想定区域 | <p>【医療機能】</p> <ul style="list-style-type: none"> + 病院 + 診療所 <p>【福祉機能】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 通所型施設 ● 訪問型施設 ● 小規模多機能施設 ● 地域包括支援センター ● その他高齢者福祉施設 <p>【保育機能】</p> <ul style="list-style-type: none"> ★ 保育所 ★ 認定こども園 ★ 児童館・児童センター ★ 地域子育て支援センター | <p>【教育機能】</p> <ul style="list-style-type: none"> □ 小学校 □ 中学校 <p>【文化機能】</p> <ul style="list-style-type: none"> 市 市民会館 公 公共公民館 集 集会施設 □ 図書館・図書室 □ 博物館・郷土館 ● スポーツ施設 <p>【商業機能】</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ スーパーマーケット ■ ドラッグストア ○ コンビニエンスストア ■ 農産物直売所 | <p>【行政機能】</p> <ul style="list-style-type: none"> ◎ 市役所 ○ 支所・出張所 ⊗ 警察署・交番 ⌵ 消防署・出張所 <p>【金融機能】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ ゆうちょ銀行窓口 ◇ 地方銀行 ◇ その他金融機関 |
|---|---|---|---|--|

4-2. 見直しの方針

用途地域	第一種中高層住居 専用地域 (現況)	第一種住居地域 (変更案)
誘導施設		
病院	○	○
通所型福祉施設 (老人福祉センター)	○	○
小規模多機能福祉施設 (老人福祉センター)	○	○
保育所	○	○
幼稚園 (学校その他これらに類するもの)	○	○
認定こども園 (保育所／学校その他これらに類するもの)	○	○
児童館・児童センター (児童厚生施設)	○	○
スポーツ施設 (水泳場その他これらに類する運動施設)	×	3,000㎡以下
スーパーマーケット (店舗等)	500㎡以下, 2階以下	3,000㎡以下

※ () 内は、建築基準法で例示されている施設名



用途地域の変更案図

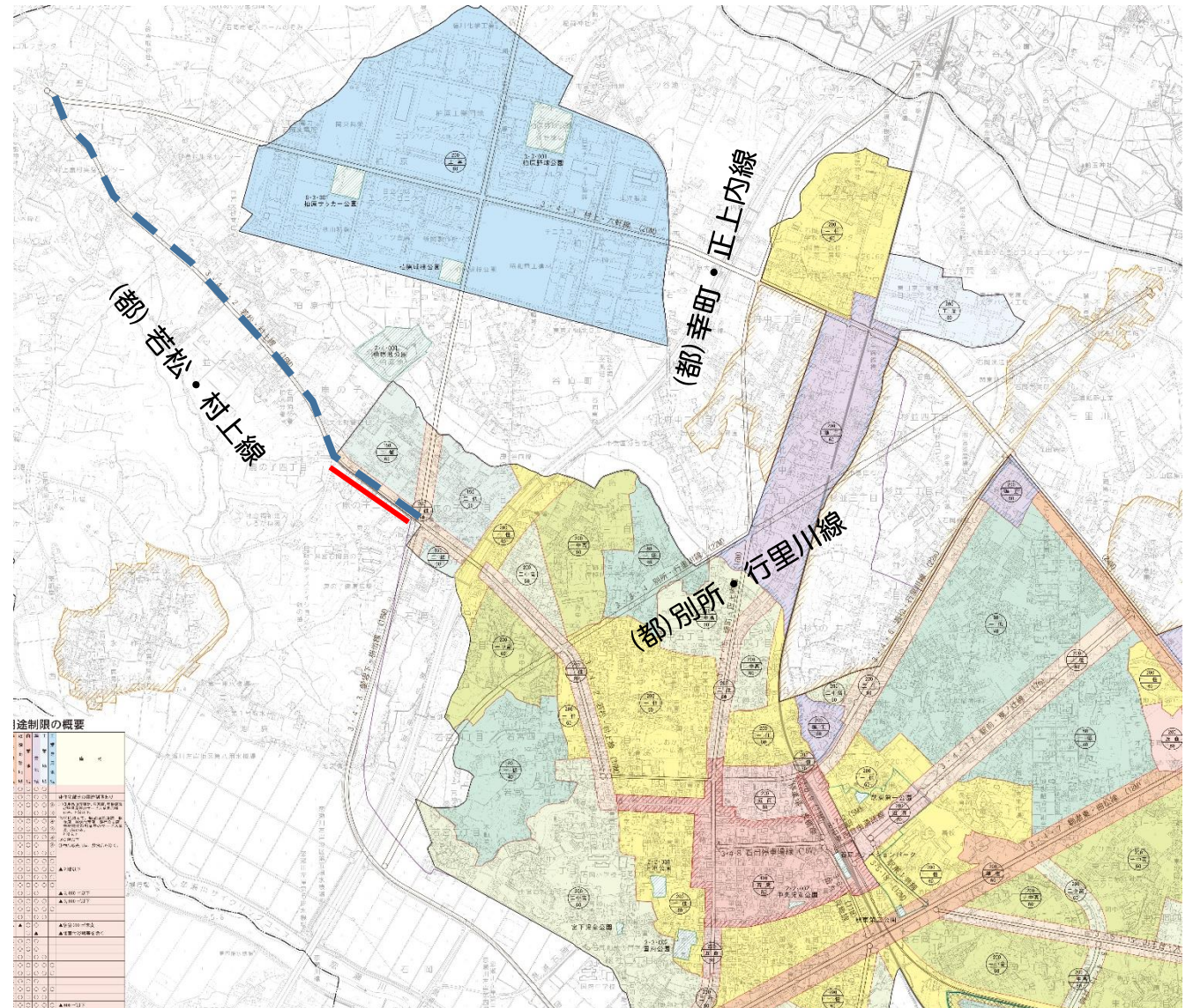
5-1. 地区の概況

【3・4・2 若松・村上線沿道】

都市計画道路若松・村上線は、一部区間において廃止の検討を行っている。



都市計画若松・村上線

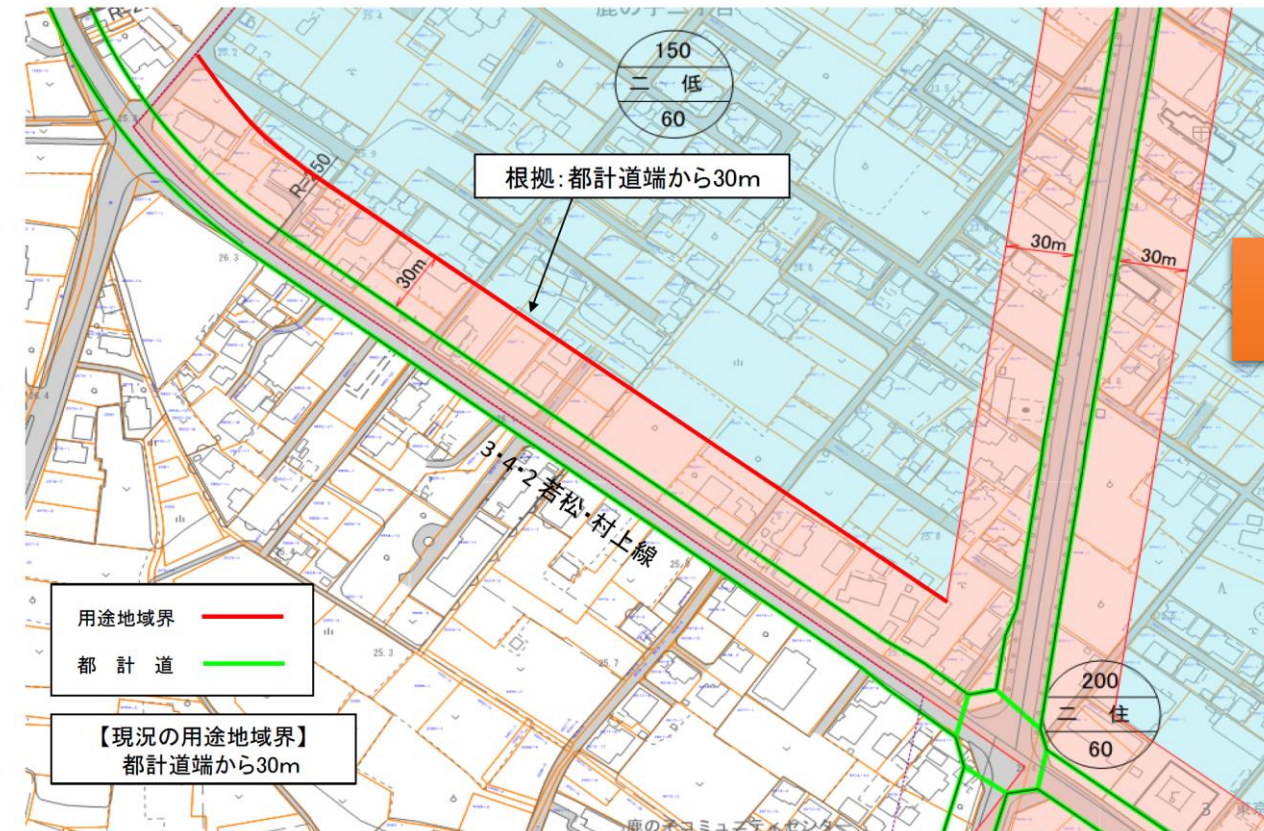


位置図

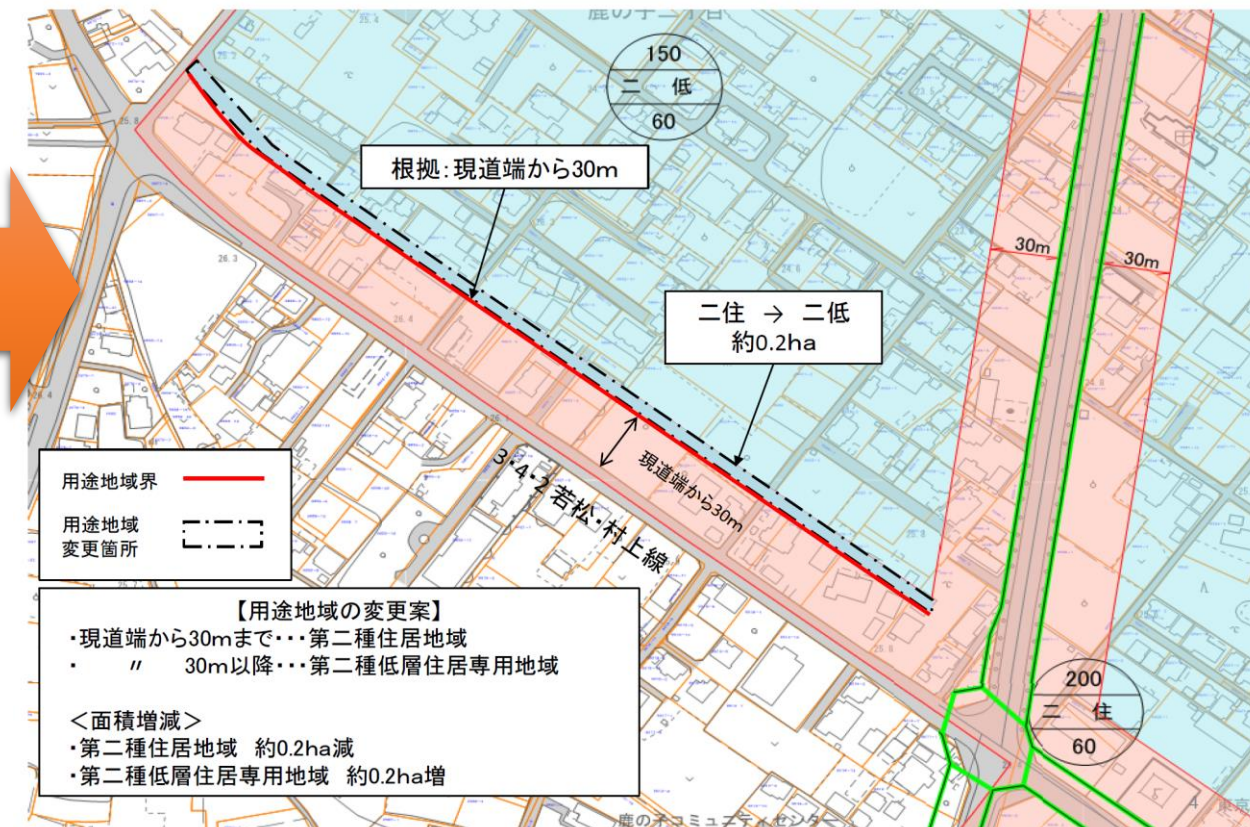
5-2. 見直しの方針

一部区間廃止に伴う用途地域の変更

【現況】



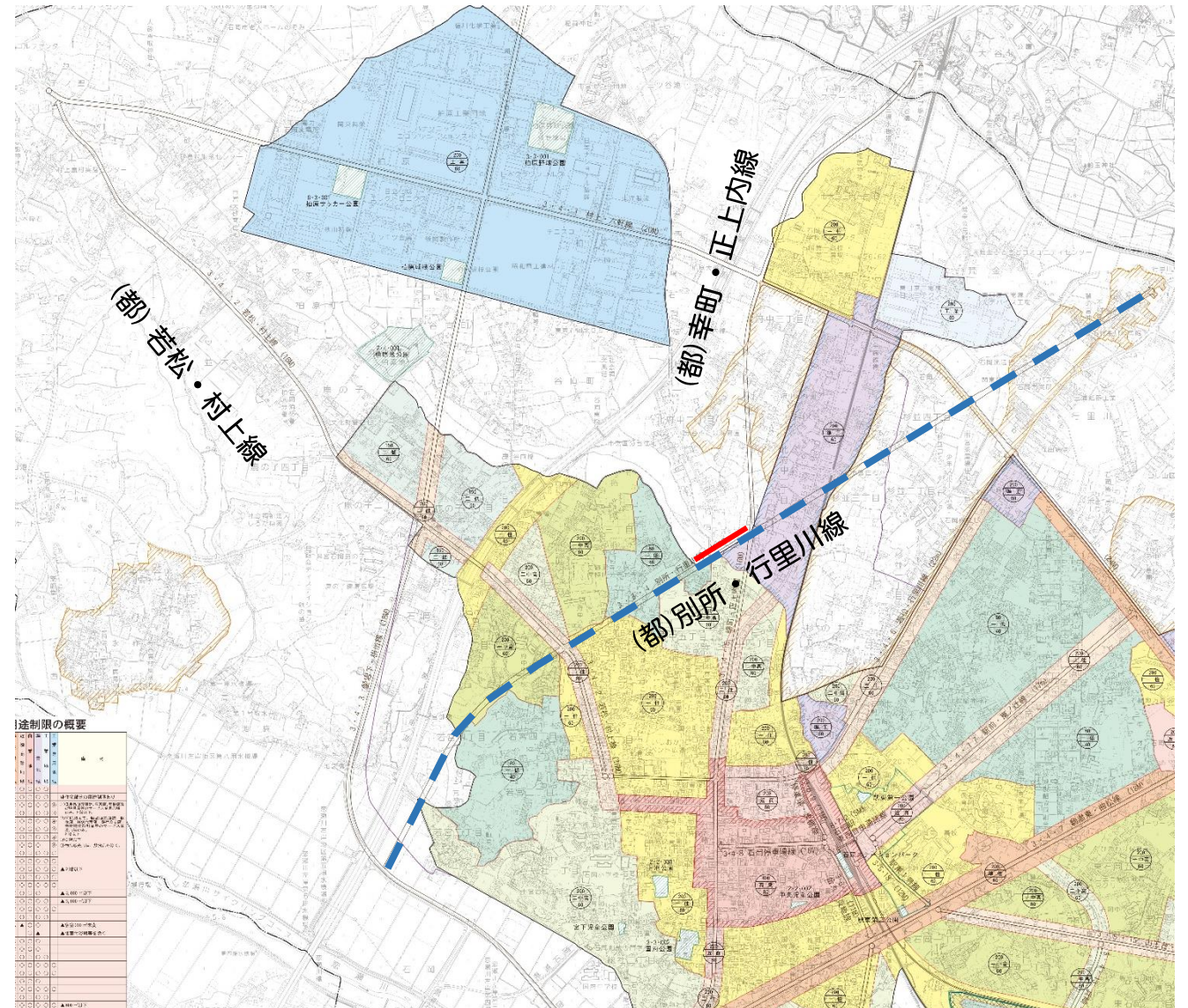
【変更案】



6-1. 地区の概況

【3-3-4 別所・行里川線(区域区分界)】

都市計画道路別所・行里川線は、廃止の検討を行っている。

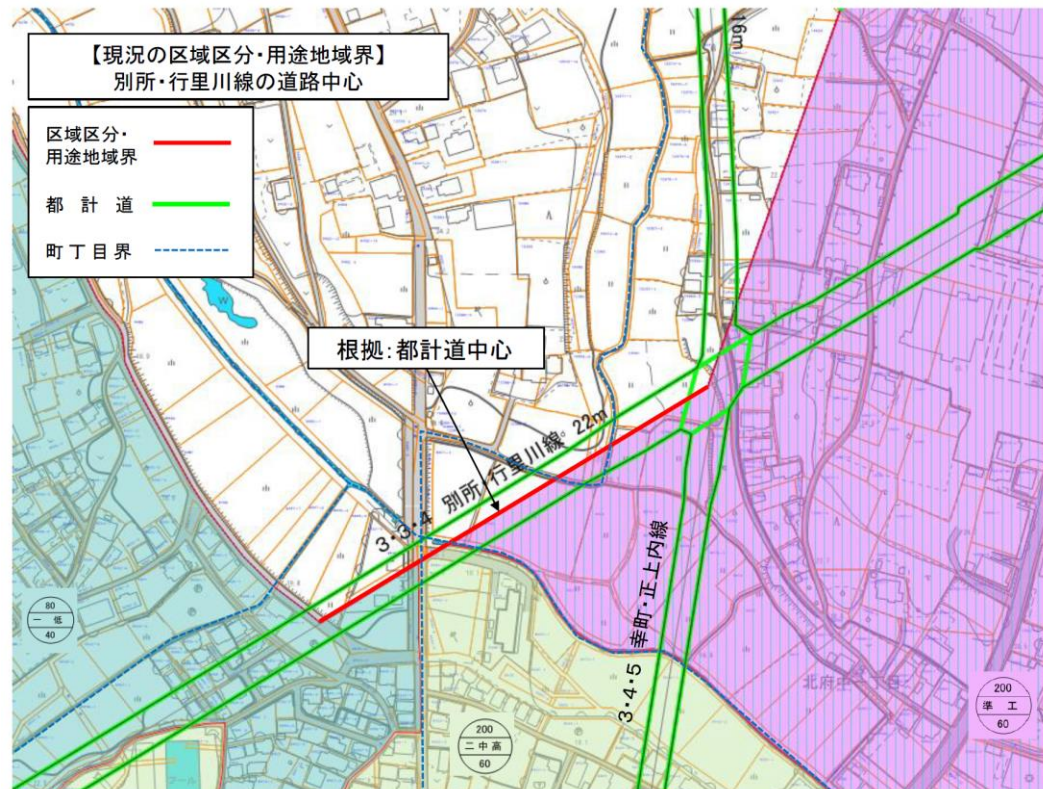


位置図

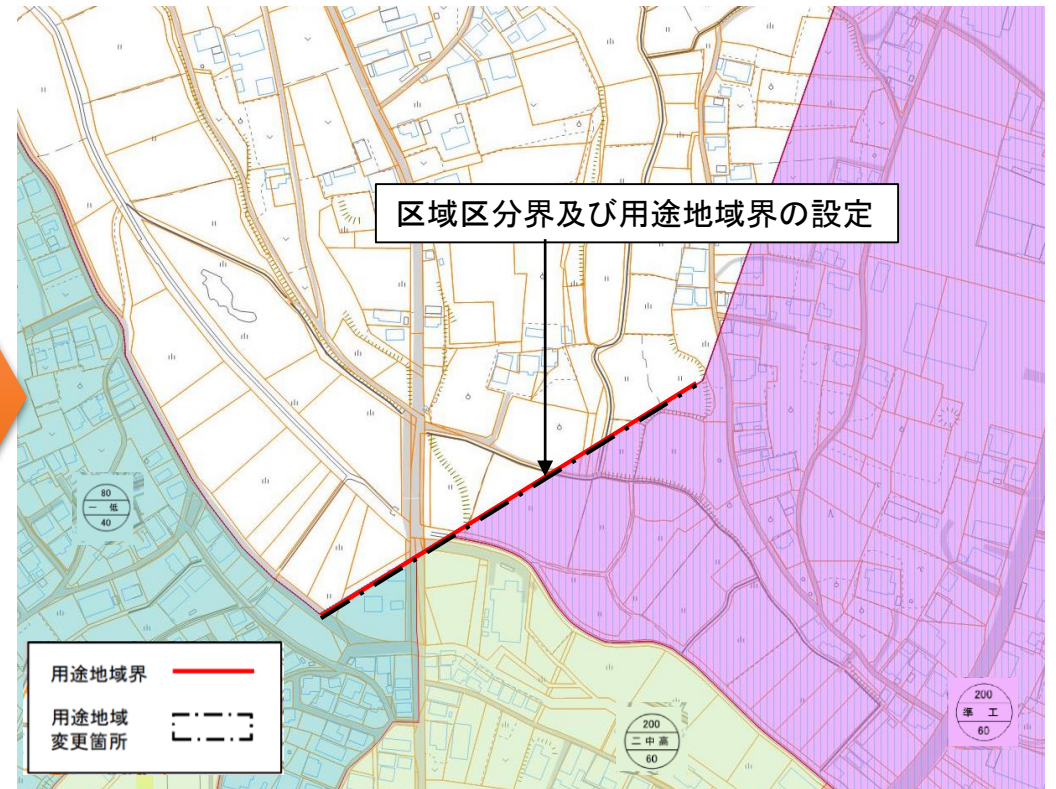
6-2. 見直しの方針

路線廃止に伴う区域区分等の変更

【現況】



【都市計画道路廃止後】



今後、新たな区域区分界の設定を検討

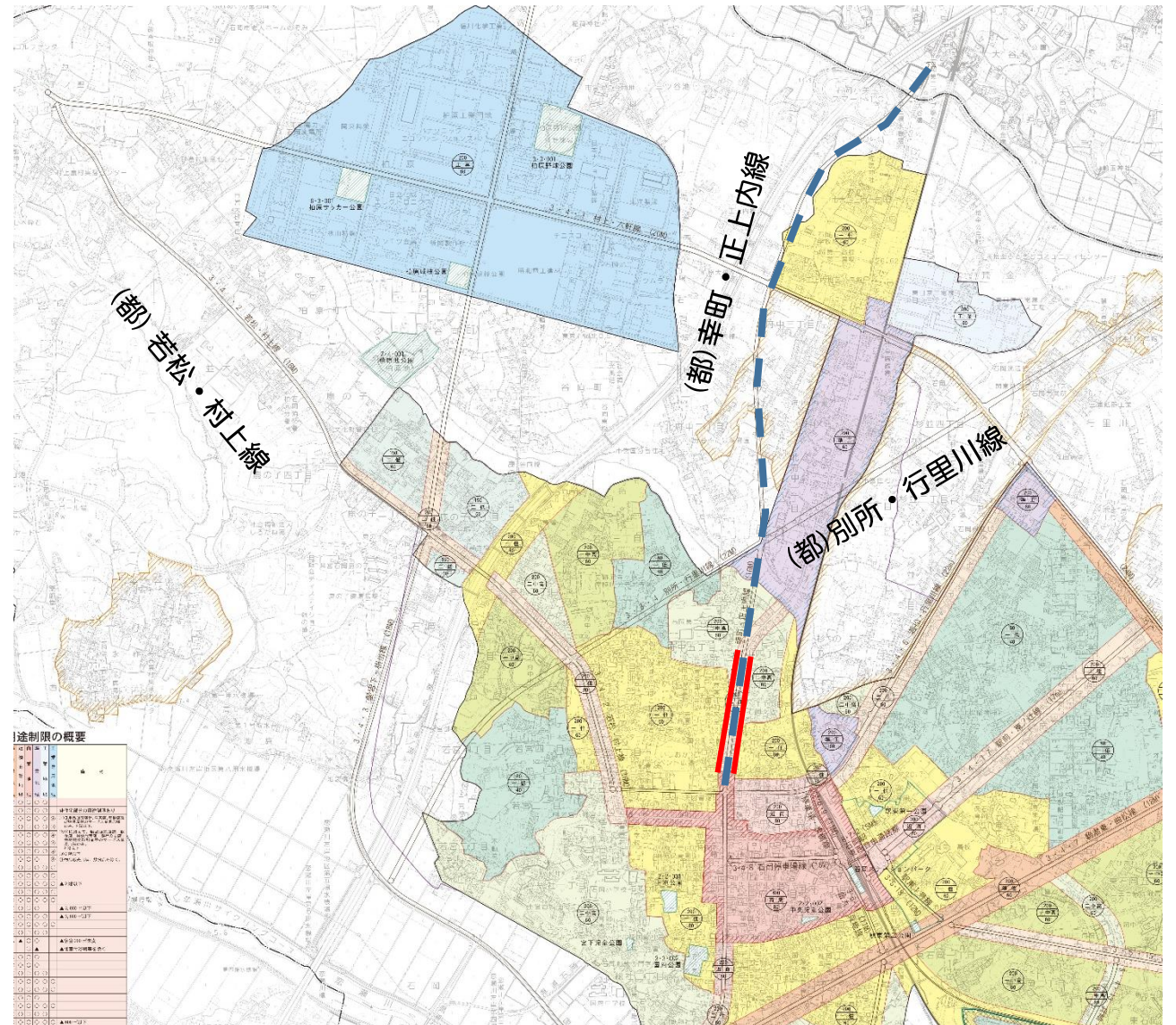
7-1. 地区の概況

【3・4・5 幸町・正上内線沿道】

都市計画道路幸町・正上内線は、一部区間において廃止の検討を行っている。



都市計画道路幸町・正上内線

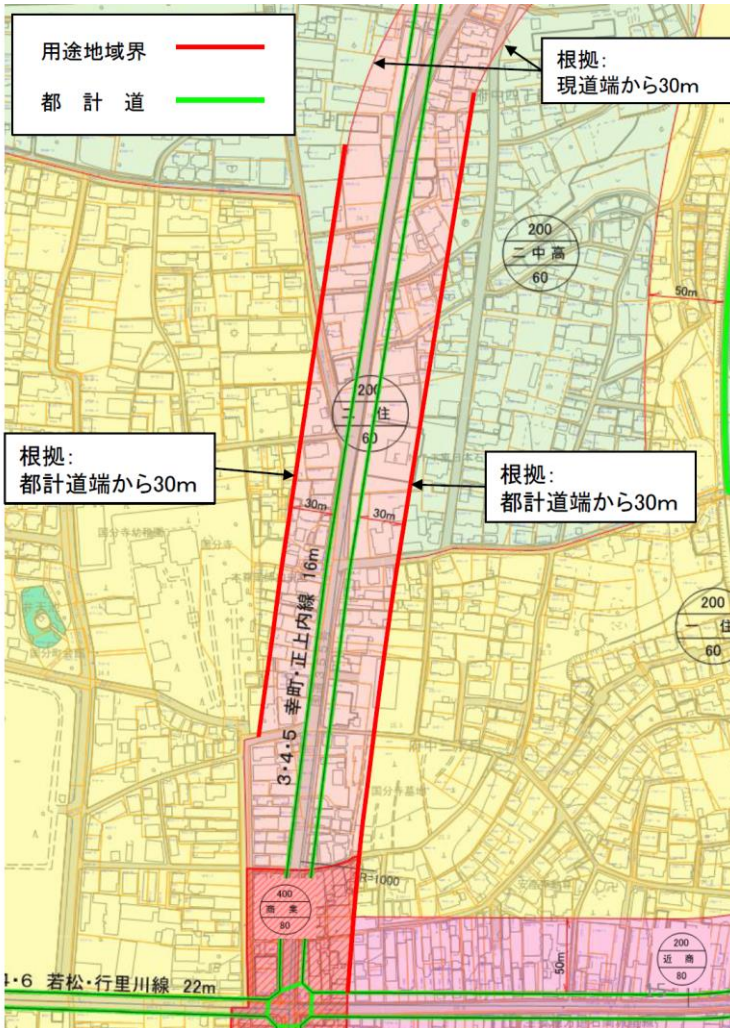


位置図

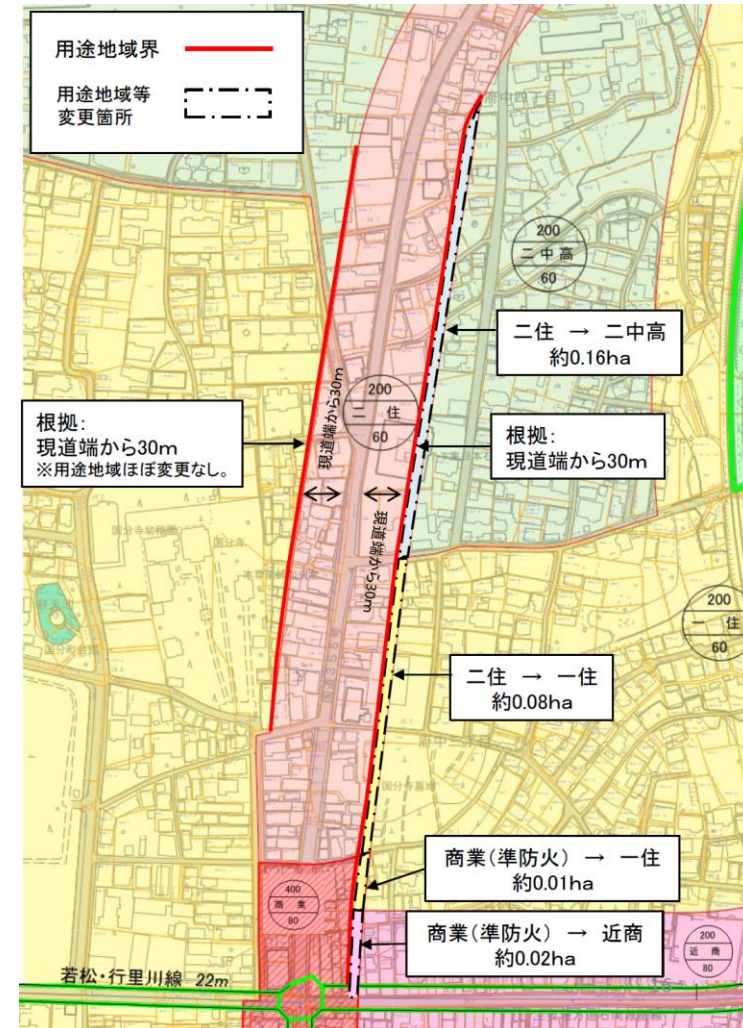
7-2. 見直しの方針

一部区間廃止に伴う用途地域等の変更

【現 況】



【変更案】



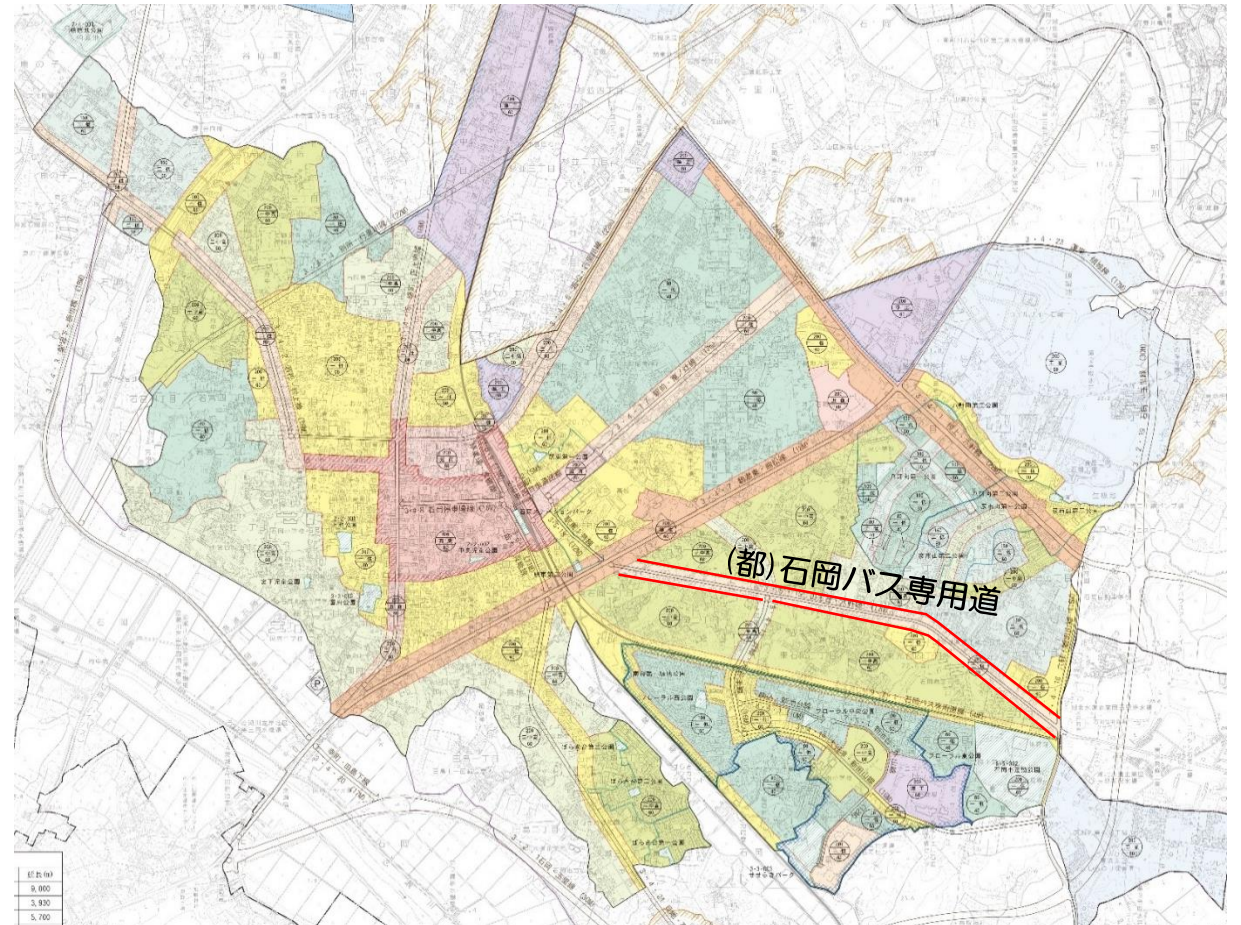
8-1. 地区の概況

【9-7-1 石岡バス専用道線沿道】

既に廃止された鹿島鉄道鉾田線の鉄道軌道端からの距離で用途地域界が指定されている。



(都) 石岡バス専用道線の様子

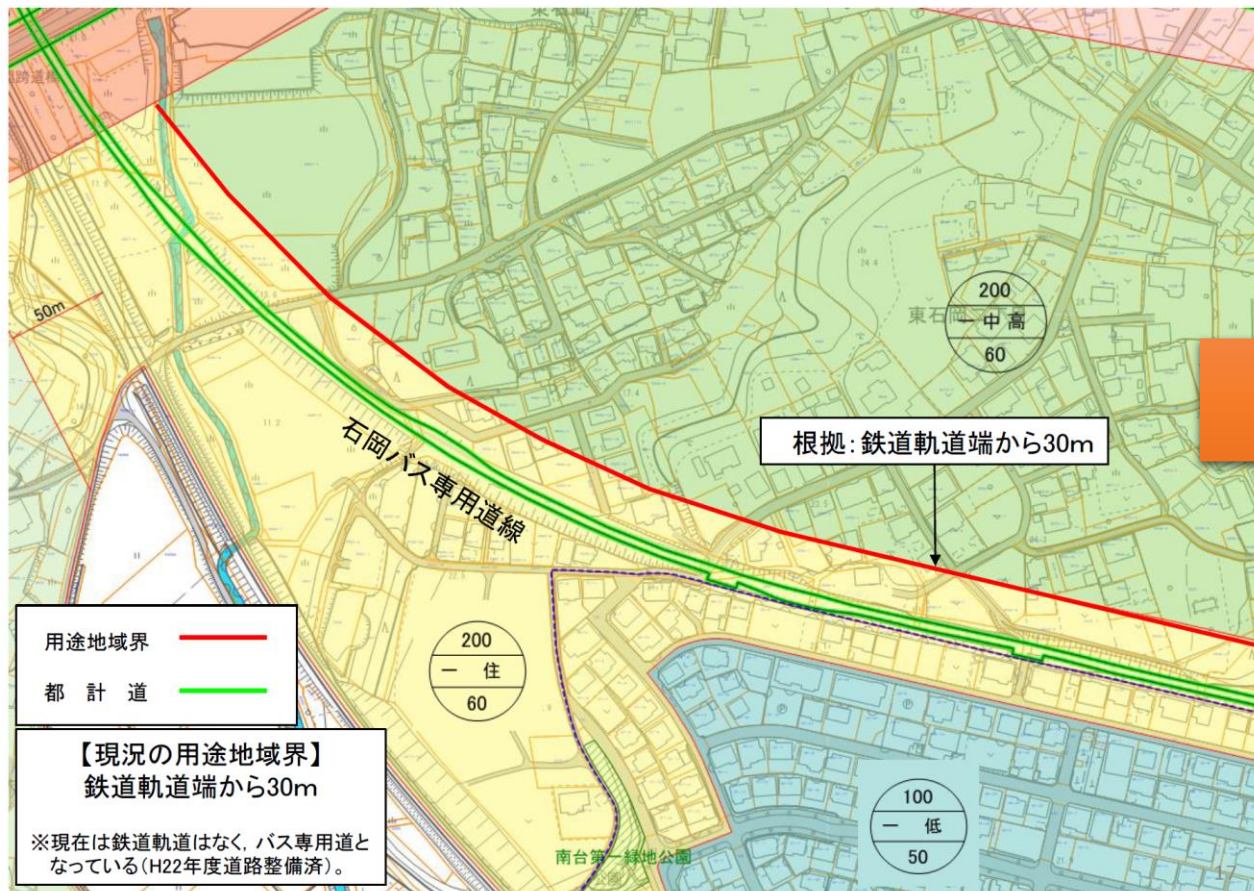


位置図

8-2. 見直しの方針

路線沿線の用途地域界が不明確のため、用途地域の変更

【現況(一部区間)】



【変更案(一部区間)】

