

## 石岡都市計画地区計画の変更について

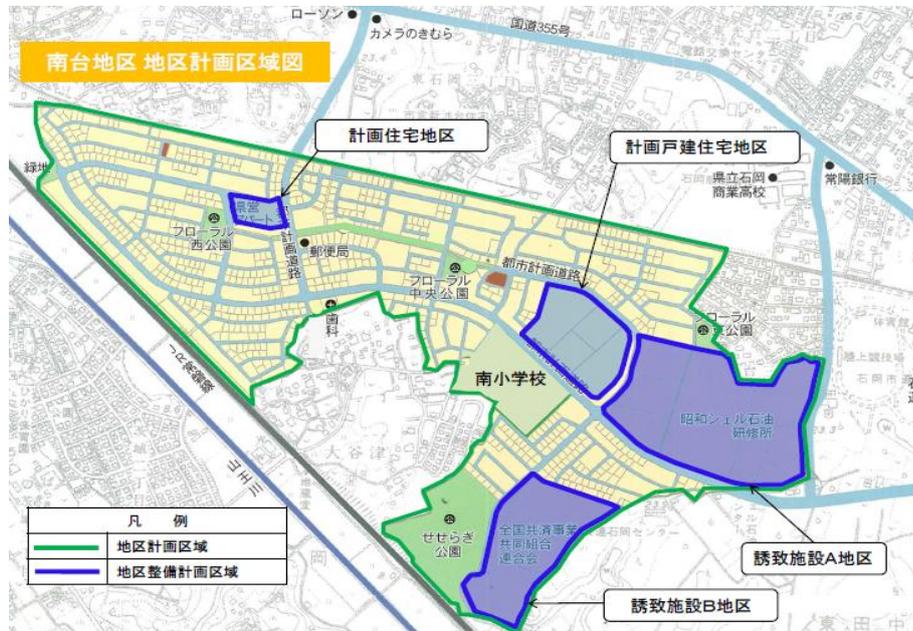
### 1 地区計画について

地区計画は、地区の特性に応じたまちづくりを進めるための「地区のルール」です。地区計画は、まちづくりの全体構想を定めた「地区計画の方針」とまちづくりの内容を具体的に定めた「地区整備計画」で構成されています。

石岡都市計画区域では、南台地区において地区計画を定めています。

### 2 南台地区地区計画について

南台地区地区計画の区域は、昭和57年から平成9年にかけて住宅・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、約74.3haです。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方針・目標としています。



### 3 地区整備計画について

区域内に4つの地区整備計画を定め、建物の種類・規模等を制限しています。

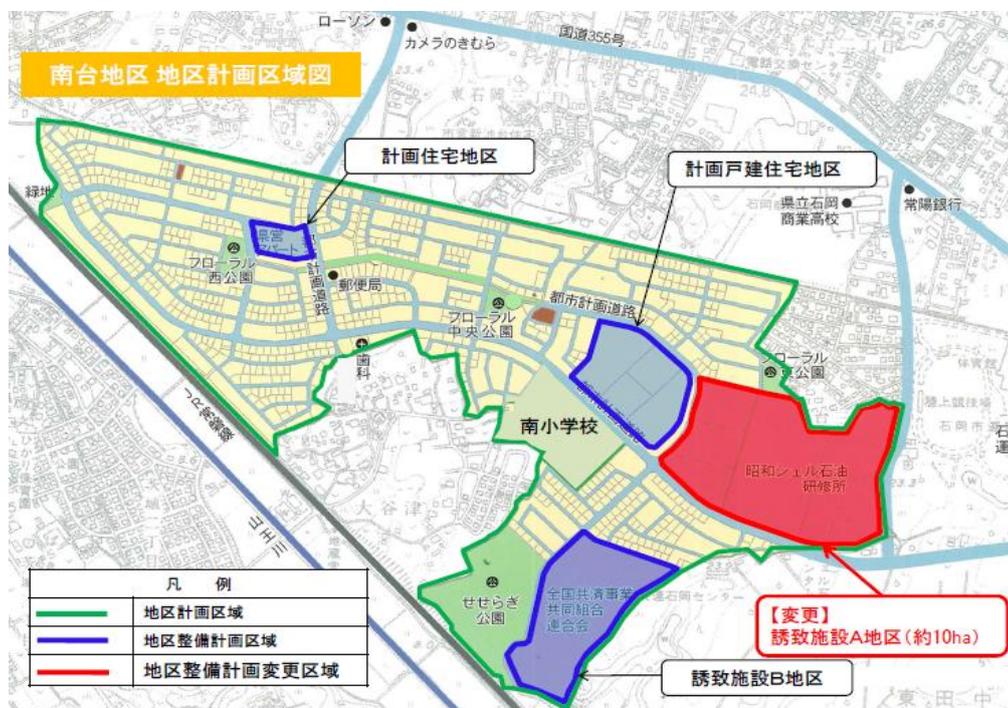
- 計画住宅地区・・・公営住宅・社宅又は戸建住宅等を配置するため、住宅、共同住宅、兼用住宅等以外の建築を制限しています。
- 計画戸建住宅地区・・・低層独立住宅を計画的に配置するため、戸建住宅以外の建築を制限しています。
- 誘致施設A地区・・・周辺住宅地の居住環境を害する恐れのない教育・文化施設、研究施設、生活利便施設等を誘致します。住宅、共同住宅、兼用住宅、遊戯施設、風俗施設、床面積3,000㎡を超える店舗等の建築を制限しています。
- 誘導施設B地区・・・周辺住宅地の居住環境と調和する教育・文化施設、研究施設等を誘致します。遊戯施設、ホテル・旅館、店舗等の建築を制限しています。

#### 4 地区計画変更の経緯について

事 項	年 月 日	内 容
当初決定	昭和63年10月21日	<ul style="list-style-type: none"> <li>地区計画の区域を約74.3haで決定</li> <li>3つの地区整備計画（計画住宅地区、誘致施設A地区、誘致施設B地区）を設定</li> </ul>
最終変更	平成20年3月10日	<ul style="list-style-type: none"> <li>地区整備計画（計画戸建住宅地区）の新設</li> <li>誘致施設A地区の制限内容を変更</li> </ul>

#### 5 地区計画の変更について

地区の東側に位置する誘致施設A地区（南台三丁目の一部、約10ha）の地区整備計画の変更を行うものです。



#### 6 変更内容について

##### (1) 新たに立地が可能となる建築物

- ア 住宅
- イ 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
- ウ 共同住宅、寄宿舎又は下宿

##### (2) 上記の建築物に関する主な建築条件

- ア 建 ぺ い 率 50%以下
- イ 容 積 率 150%以下
- ウ 敷地最低面積 165㎡
- エ 壁 面 後 退 1m以上
- オ 高 さ 制 限 第1種・第2種中高層住居専用地域並み

#### 7 地区計画の変更理由について

南台地区地区計画の区域は、「石岡市都市計画マスタープラン」において、住宅団地地区として位置付けられており、土地利用の見直しや公共交通の確保などにより、快適なまちなかライフが楽しめる住宅団地を時代の変化に併せて良好に維持することとされています。

今回変更を行う誘致施設A地区は、教育・文化施設、研究施設、生活利便施設等の誘致を目的とした土地利用が計画されてきたところですが、地区内の一部が長期的な未利用地となっているため、土地利用の変更が求められています。

また、石岡市の総合計画である「石岡かがやきビジョン」において、定住人口の増加を図るため、計画的な土地利用の推進を図ること等が位置付けられていることから、本地区において周辺の低層戸建住宅と調和した住宅等の立地が可能となるよう地区計画を変更するものです。

#### 8 地区計画の変更スケジュールについて

時 期	実施内容
平成27年6月12日	住民説明会 (参加住民5名。都市計画変更に対する反対意見なし。)
平成27年6月18日 ～7月2日	原案の縦覧 (意見書提出なし。)
平成27年9月1日 ～9月15日	案の縦覧 (意見書提出なし。)
平成27年9月24日	石岡市都市計画審議会
平成27年10月中旬	決定告示