

新旧対照表（整備方針）

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>地区は, 石岡市中心地より南東約 1.5kmに位置し, 北側は鹿島鉄道銚田線, 南側は JR 常磐線に接している。</p> <p>又, 地区は住宅・都市整備公団が施行する南台土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, 研究所等が住宅地と共存する職住近接の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>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。</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	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p><u>計画戸建住宅地区</u> <u>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。</u></p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</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	建築してはならない建築物 一 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舍はこの限りではない。 二 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 三 ボーリング場 四 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 五 ホテル又は旅館 ただし、研修所はこの限りではない 六 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 七 個室付浴場に係る公衆浴場 八 物品販売業店舗・飲食店 九 次の各号に掲げる事業を営む事業所（以下、省略）	建築してはならない建築物 一 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舍はこの限りではない。 二 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 三 ボーリング場 四 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 五 ホテル又は旅館 ただし、研修所はこの限りではない 六 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 七 個室付浴場に係る公衆浴場 八 物品販売業店舗・飲食店のうち、床面積が 3,000 m ² を超えるもの 九 次の各号に掲げる事業を営む事業所（以下、変更なし）
		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	5,000 m ² 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舍 6. 研修所等	5,000 m ² 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舍 6. 研修所等
		壁面の位置の制限	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 m ² 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 m ² 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	25m	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。	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。