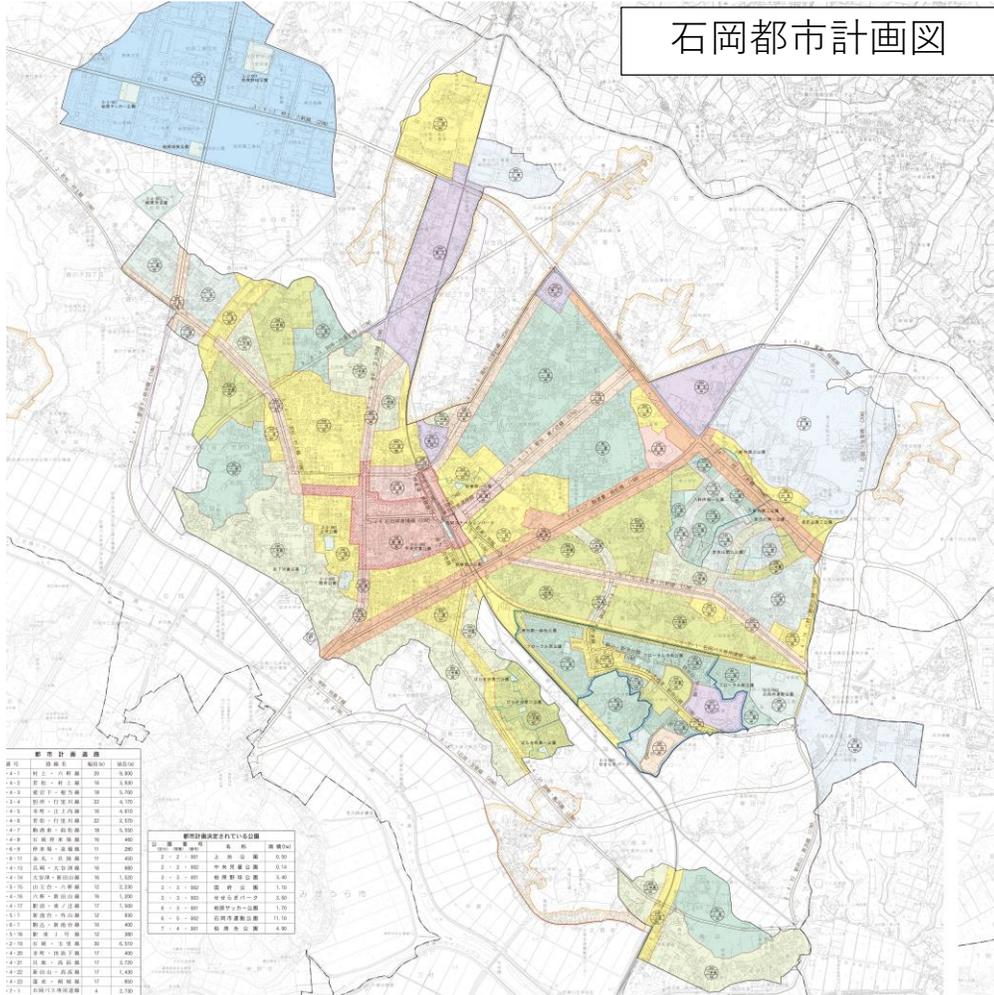


【諮問第2号】
石岡都市計画用途地域の変更

【諮問第3号】
石岡都市計画防火地域及び準防火地域の変更

用途地域

市街地の計画的な土地利用を図るために定める地域。
住居系, **商業系**, **工業系**の13種の用途地域により,
 建物の用途や規模などを制限
 本市では12種類を配置しています。

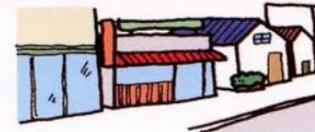


第一種低層住居専用地域



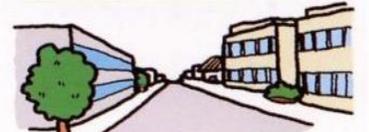
低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。

第二種低層住居専用地域



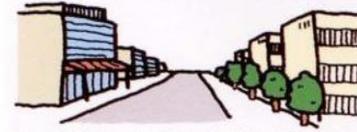
主に低層住宅のための地域です。小中学校などのほか、150㎡までの一定のお店などが建てられます。

第一種中高層住居専用地域



中高層住宅のための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。

第二種中高層住居専用地域



主に中高層住宅のための地域です。病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所など必要な便利施設が建てられます。

第一種住居地域



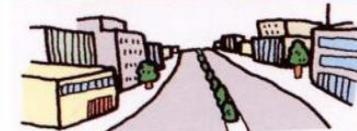
住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。

第二種住居地域



主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられません。

準住居地域



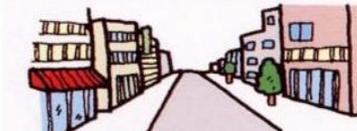
道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。

田園住居地域



農業と調和した低層住宅の環境を守るための地域です。住宅に加え、農産物の販売所などが建てられます。

近隣商業地域



まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。住宅や店舗のほか小規模の工場も建てられます。

商業地域



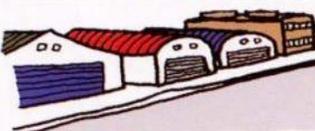
銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。

準工業地域



主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられません。

工業地域



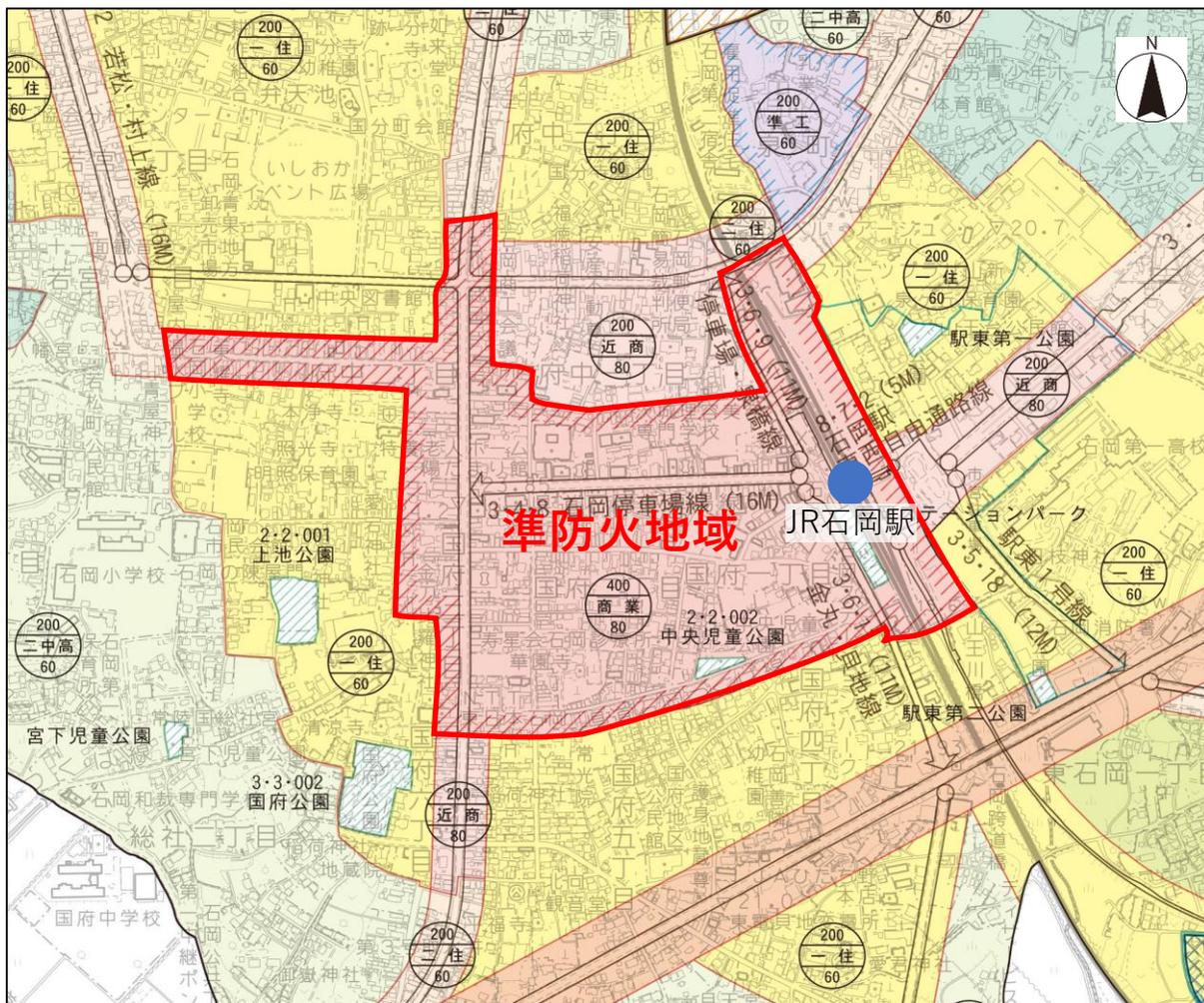
どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられませんが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

工業専用地域



工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

準防火地域



市街地における火災の危険を防除するために定める地域で、主に駅前や建物の密集地で指定されます。
建物を耐火・準耐火構造等にする必要があります。

本市では、中心市街地の商業地域上に重ねて指定しています。

用途地域・準防火地域変更の経緯

【用途地域】

年 月 日	内 容
昭和41年3月9日	当初決定（用途地域 5 種類）
昭和48年11月10日	第1回変更（法改正により用途地域 8 種類に変更）
昭和52年2月25日	第2回変更
昭和63年5月2日	第3回変更
平成8年4月1日	第4回変更（法改正により用途地域 1 2 種類に変更）
平成20年4月14日	第5回変更（駅前・東ノ辻線沿道等の変更）
平成21年 3 月11日	第6回変更（鹿島鉄道駅舎等跡地の変更）
平成27年10月23日	第7回変更（市役所本庁舎敷地の変更） 用途地域面積：約1,410ha

【準防火地域】

年 月 日	内 容
昭和41年11月11日	当初決定（商業地域内に指定）
平成21年 3 月11日	第1回変更（商業地域の区域変更に伴う変更） 準防火地域面積：約37ha

変更理由

【用途地域】

上位計画による変更（1地区）

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の変更を行います。

都市計画道路の変更等に伴う変更（3地区）

都市計画道路の廃止等に伴い、用途地域を変更する必要性が生じたものです。

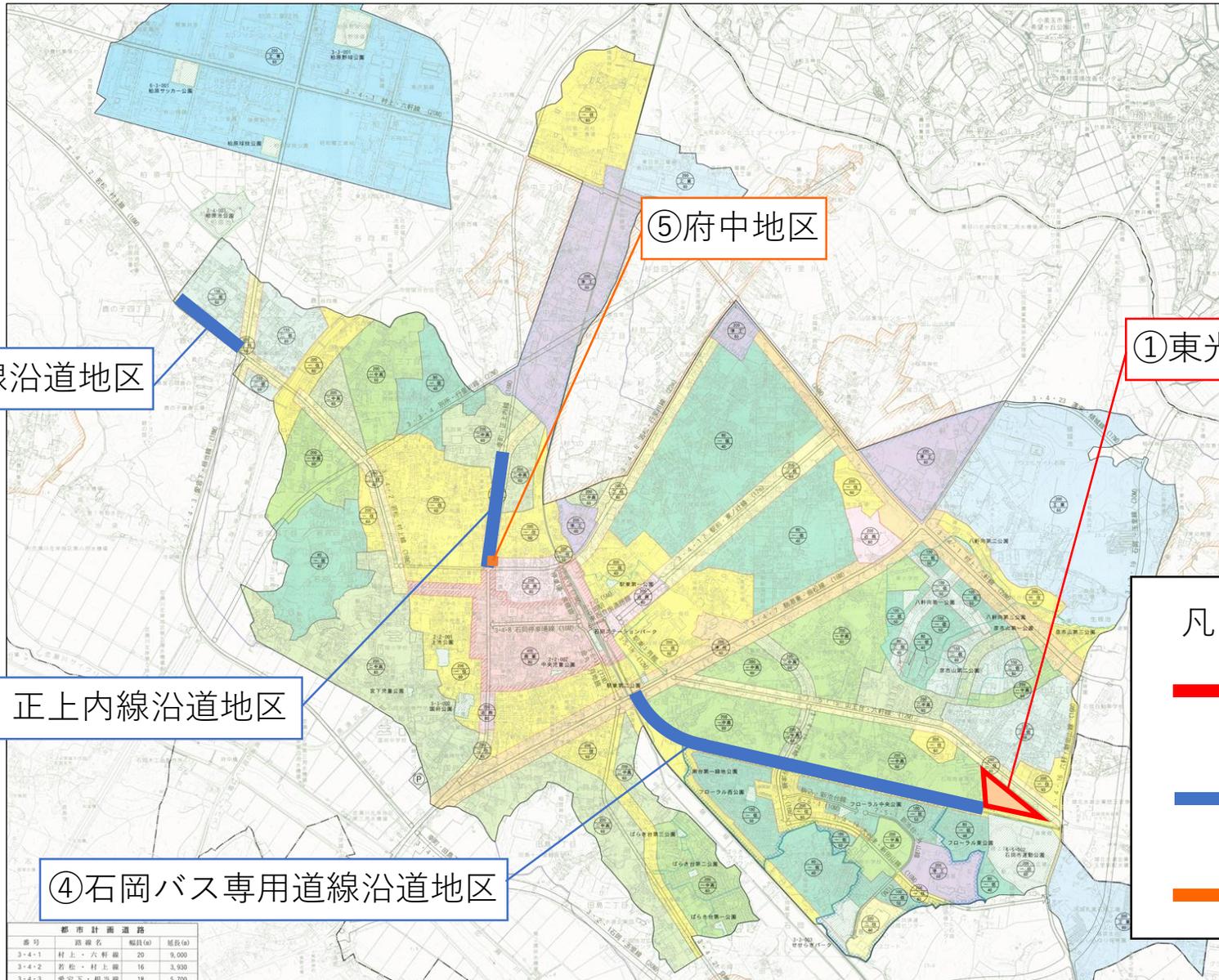
（用途地域の境界線が都市計画道路の計画線を起点に設定されていたための変更 等）

【準防火地域】

用途地域の変更に伴う変更（1地区）

上記の用途地域の変更に伴い商業地域の区域に一部変更を生じることから、併せて準防火地域の区域を変更します。

変更位置図



凡例

- 用途地域の変更・・・①
(上位計画による変更)
- 用途地域の変更・・・②～④
(都市計画道路の変更等に伴う変更)
- 準防火地域の変更・・・⑤

①東光台三丁目地区(現況)

【地区現況】

面積：約3.45ha

用途地域：第一種中高層住居専用地域（建蔽率60%，容積率200%）

現況：石岡市街地の東側，国道355号と(都)石岡バス専用道線の交差する場所に位置。

バス専用道線には，石岡駅からBRTが接続し公共交通の利便性が高い。

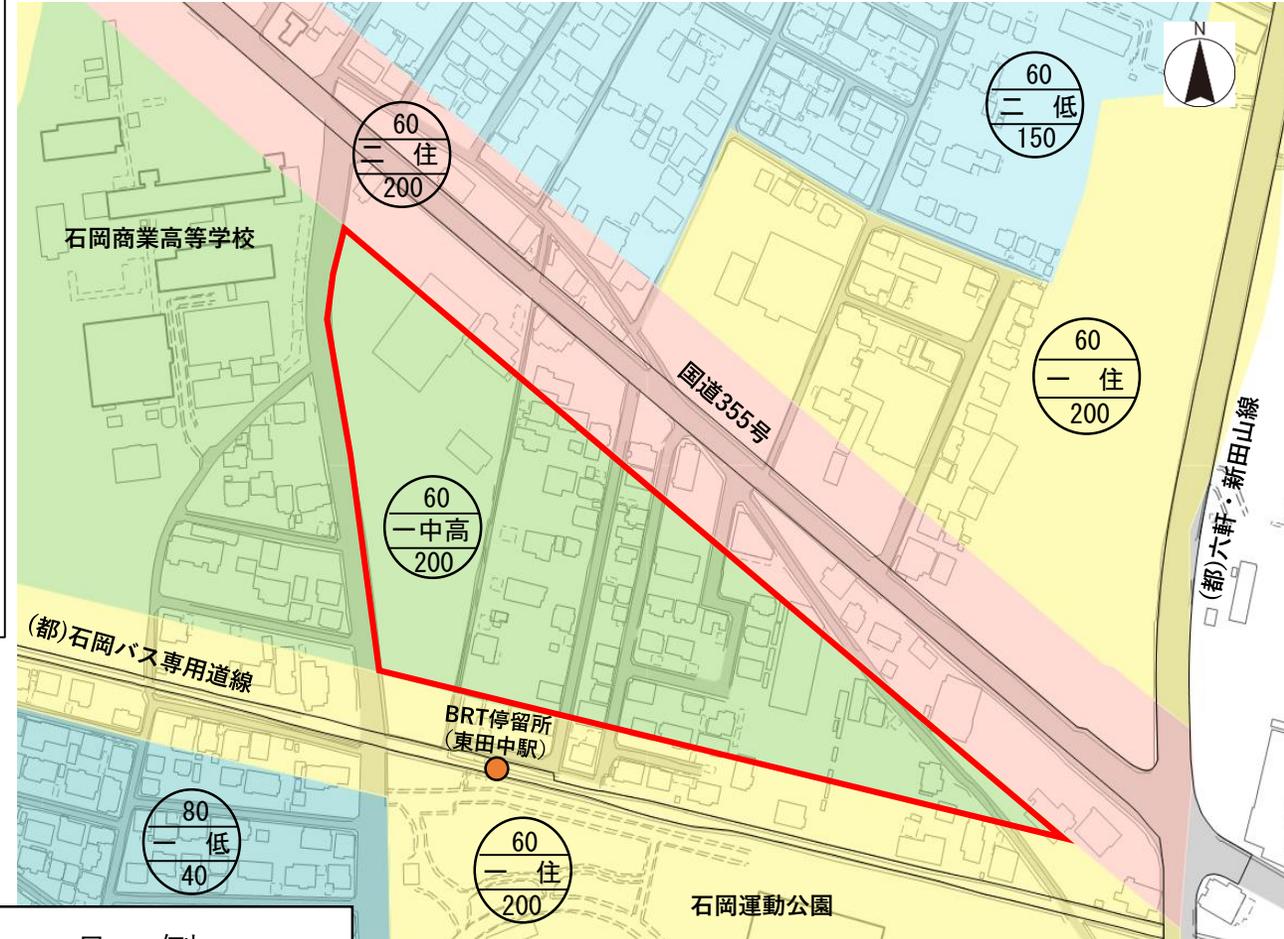
地区内の西側には商業施設の跡地が存在。

地区周辺には石岡商業高等学校，石岡運動公園，

BRT停留所(東田中駅)などが立地



地区内の商業施設跡地



凡 例

— 変更地区

位置図

①東光台三丁目地区(上位計画の位置付け)

【石岡市都市計画マスタープラン(H29.3)】

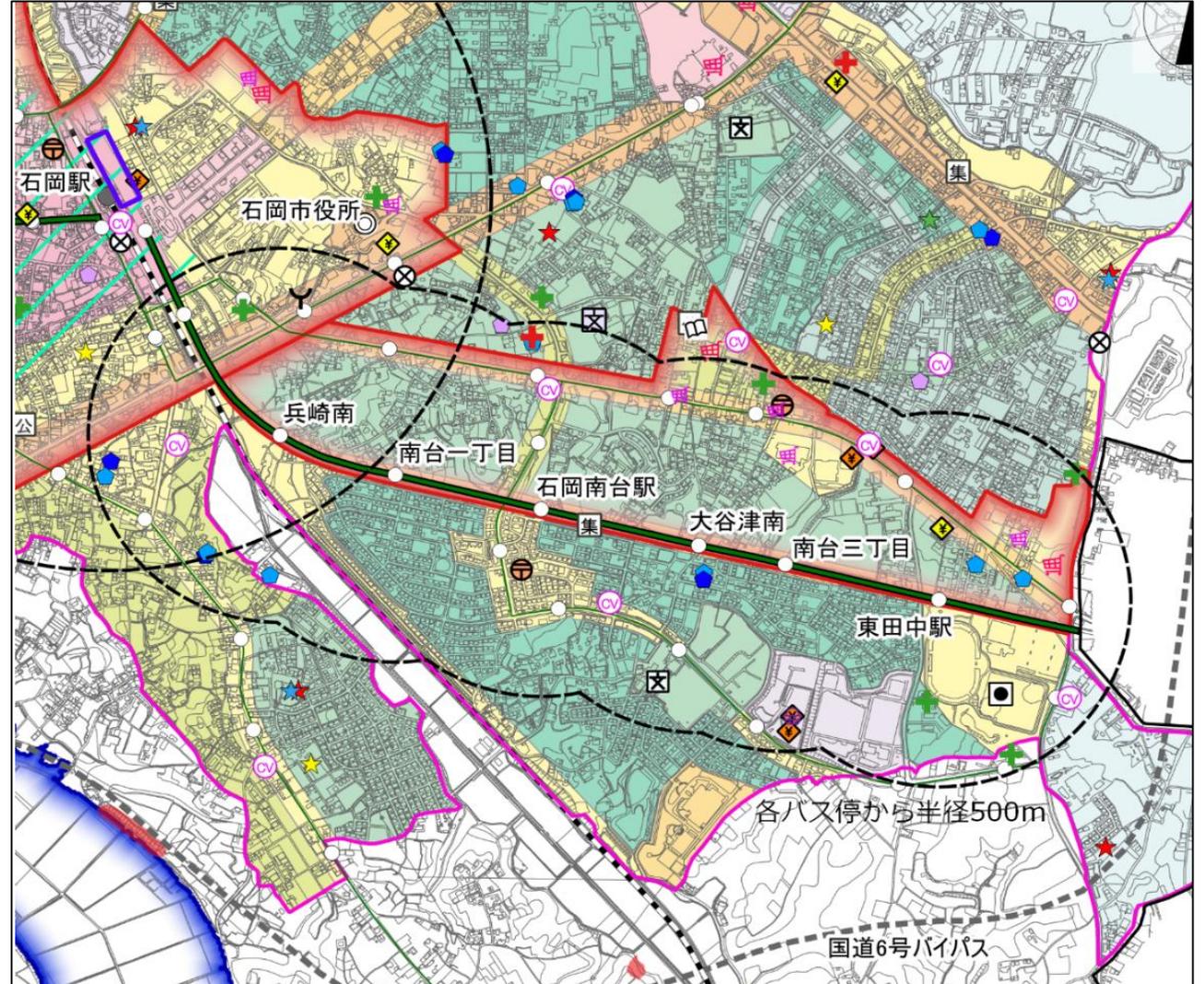
・複合市街地地区

「適正な用途地域等の変更や地区計画等により、無秩序な混在防止を図るとともに、産業構造の変化に柔軟に対応した適切な土地利用を図る。」

【石岡市立地適正化計画(H31.3)】

地域拠点（南台・東石岡周辺）の一画として都市機能誘導区域に位置付けられ、BRTを軸としたまちづくりを目指しています。

「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」



立地適正化計画の都市機能誘導区域(赤の囲み)

①東光台三丁目地区(変更案)

【変更内容】

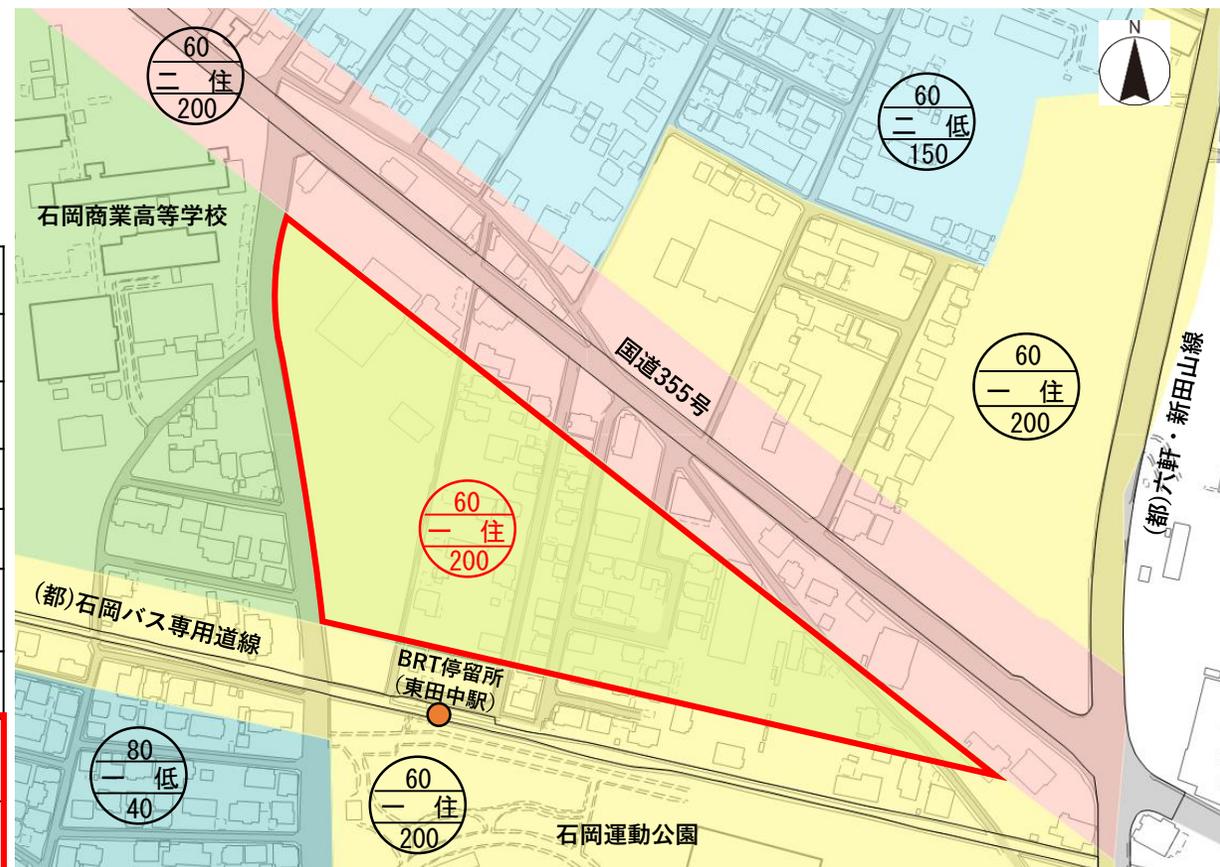
	変更前	変更後
用途地域	第一種中高層住居専用地域	第一種住居地域
建蔽率	60%	60%
容積率	200%	200%

【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)	店舗等500㎡以下 2階以下	店舗等3,000㎡以下

変更により、立地適正化計画で誘導施設に設定した延床面積3,000㎡以下のスポーツ施設やスーパーマーケットの立地が可能となります。

上位計画に沿い土地利用の利便性を高めるとともに、生活利便施設の更なる誘導を図るものです。



位置図

②若松・村上線沿道地区(現況)

【地区現況】

面積：約0.27ha

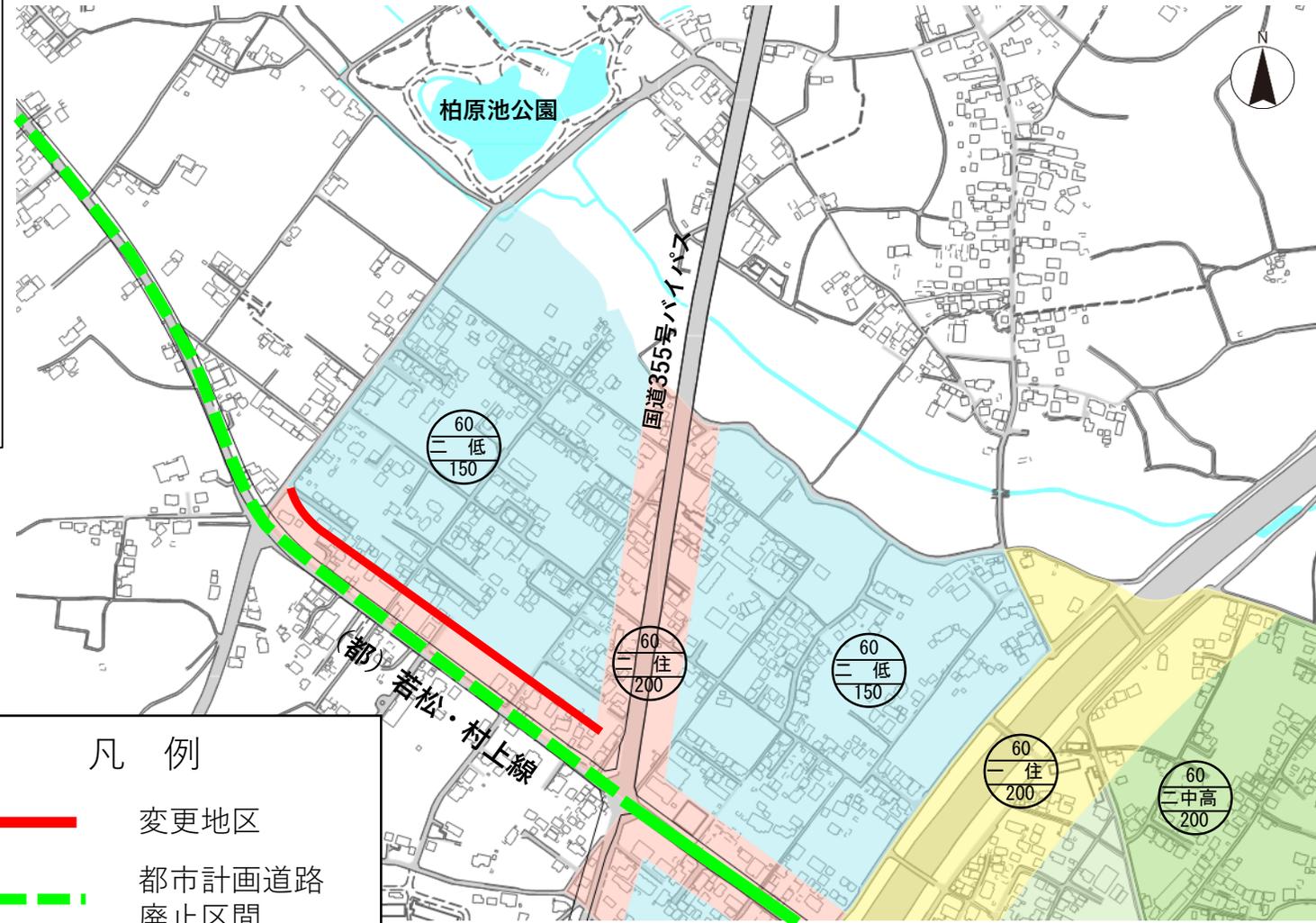
用途地域：第二種住居地域

(建蔽率60%，容積率200%)

現況：(都)若松・村上線の廃止区間の沿道で、戸建住宅や農地のほか、自動車修理工場等が立地



(都) 若松・村上線



凡 例

- 変更地区
- 都市計画道路
廃止区間
- 都市計画道路
既存区間

位置図

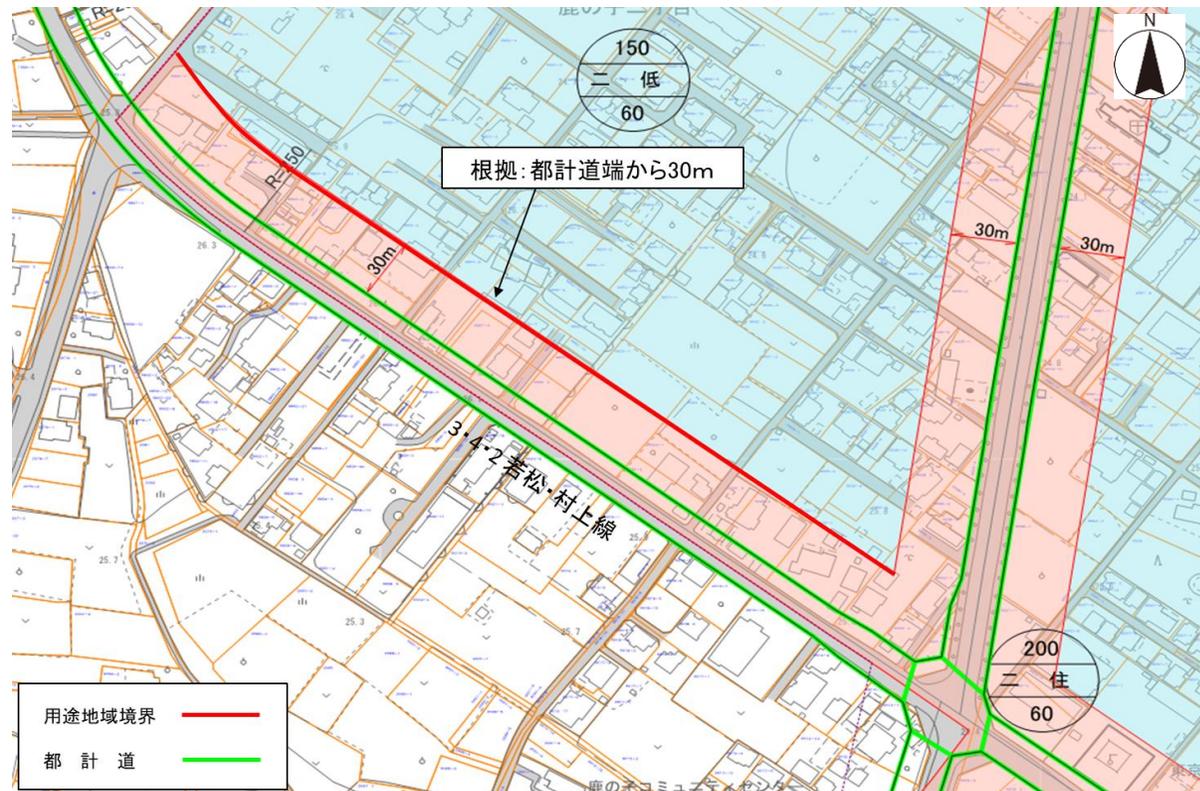
②若松・村上線沿道地区(変更案)

(都) 若松・村上線の一部区間廃止に伴う用途地域の変更

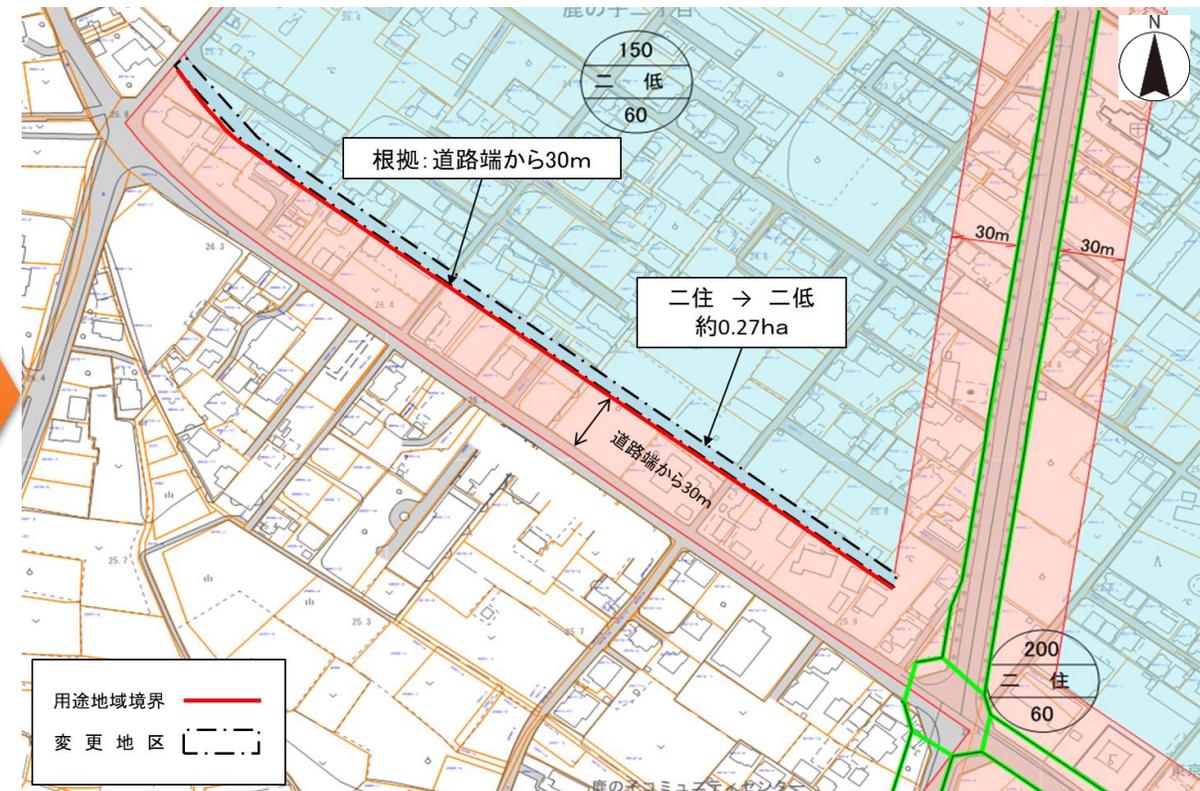
用途地域境界の根拠：(変更前) 都計道端から30m
(変更後) 道路端から30m

	変更前	変更後
用途地域	第二種住居地域	第二種低層住居専用地域
建蔽率	60%	60%
容積率	200%	150%

変更前



変更後



③幸町・正上内線沿道地区(現況)

【地区現況】

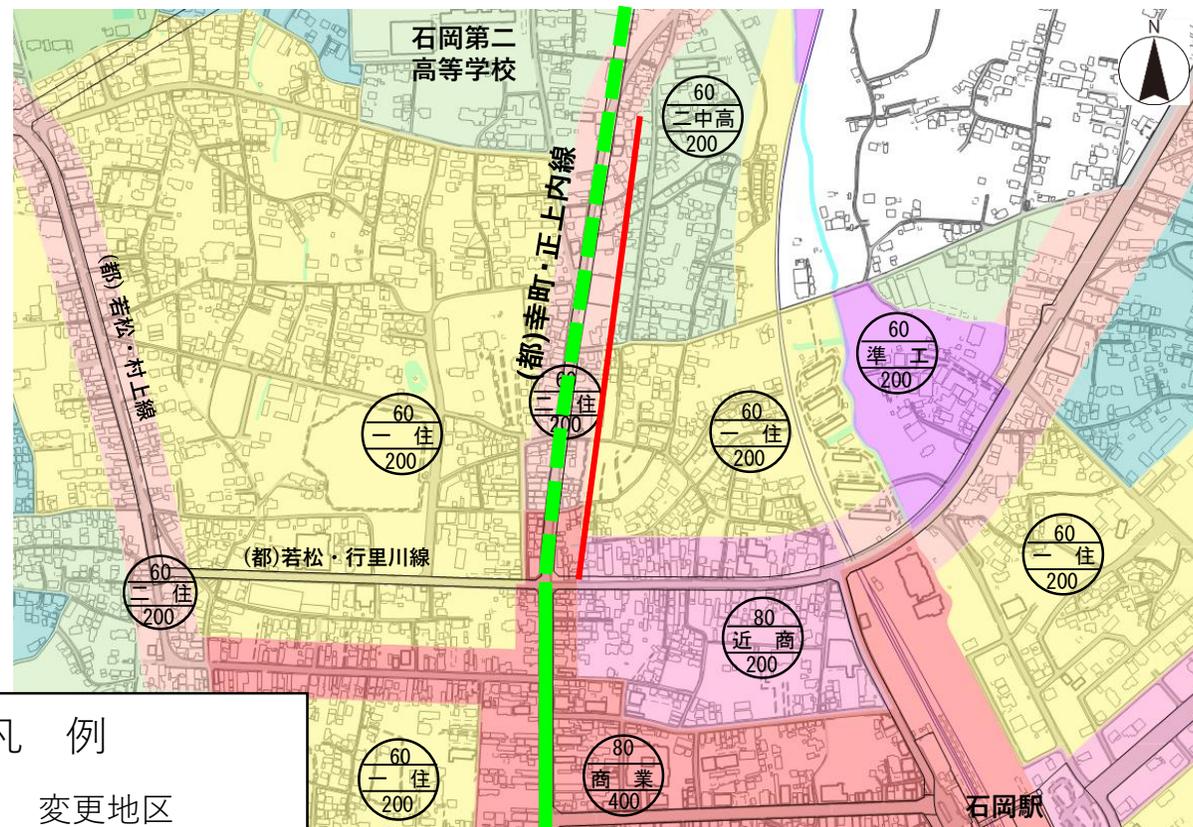
面積：約0.37ha

用途地域：第二種住居地域（建蔽率60%，容積率200%）
商業地域（建蔽率80%，容積率400%）

現況：(都)幸町・正上内線の廃止区間の沿道で、戸建住宅、店舗併用住宅などのほか、電波塔を併設するNTT事務所等が立地



(都) 幸町・正上内線



凡例

- 変更地区
- - - 都市計画道路
廃止区間
- 都市計画道路
既存区間

位置図

③幸町・正上内線沿道地区(変更案)

(都)幸町・正上内線の一部区間廃止に伴う用途地域・準防火地域の変更

用途地域境界の根拠：(変更前)都計道端から30m
(変更後)道路端から30m

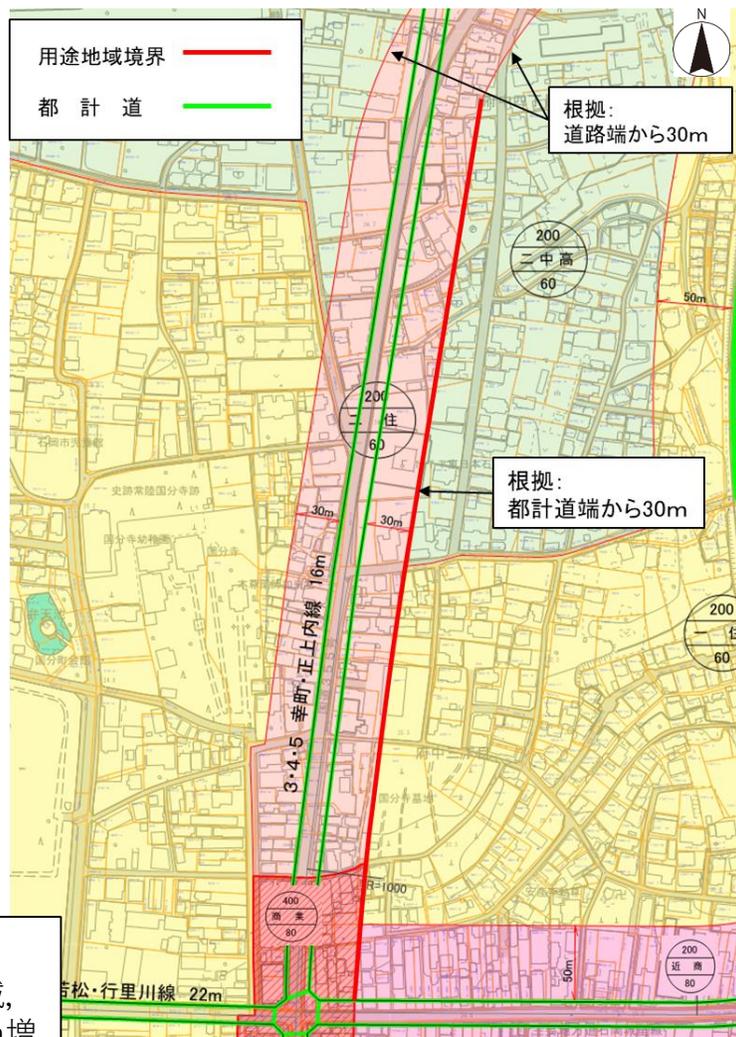
①・②	変更前	変更後	
用途地域	第二種住居地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域
建蔽率	60%	60%	60%
容積率	200%	200%	200%

③・④	変更前	変更後	
用途地域	商業地域	第一種住居地域	近隣商業地域
建蔽率	80%	60%	80%
容積率	400%	200%	200%
準防火地域	○	指定解除	指定解除

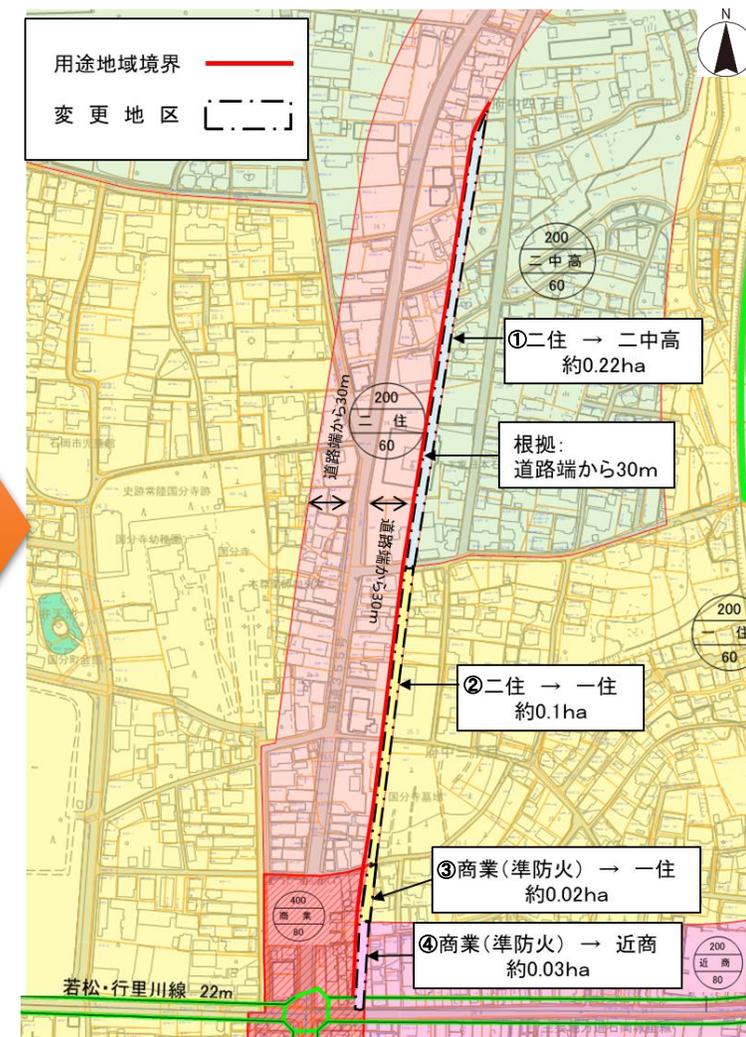
【面積増減の内訳】

第二種住居地域0.32ha減, 商業地域(準防火地域)0.05ha減,
第二種中高層住居専用地域0.22ha増, 第一種住居地域0.12ha増
近隣商業地域0.03ha増

変更前



変更後



④石岡バス専用道線沿道地区(現況)

【地区現況】

面積：約0.6ha

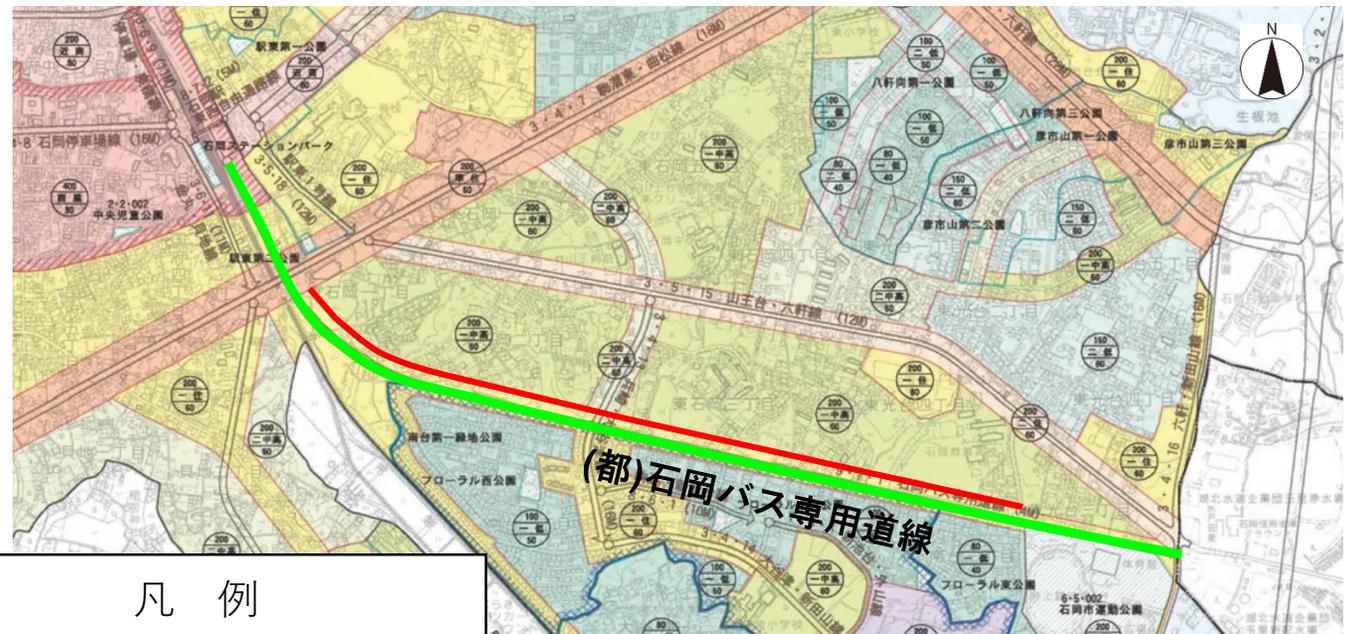
用途地域：第一種中高層住居専用地域（建蔽率60%，容積率200%）

第二種中高層住居専用地域（建蔽率60%，容積率200%）

現況：鹿島鉄道が廃線になり，現在はBRTの専用道路が整備されています。



(都) 石岡バス専用道線



凡例

— 変更地区

— 石岡バス専用道線

位置図

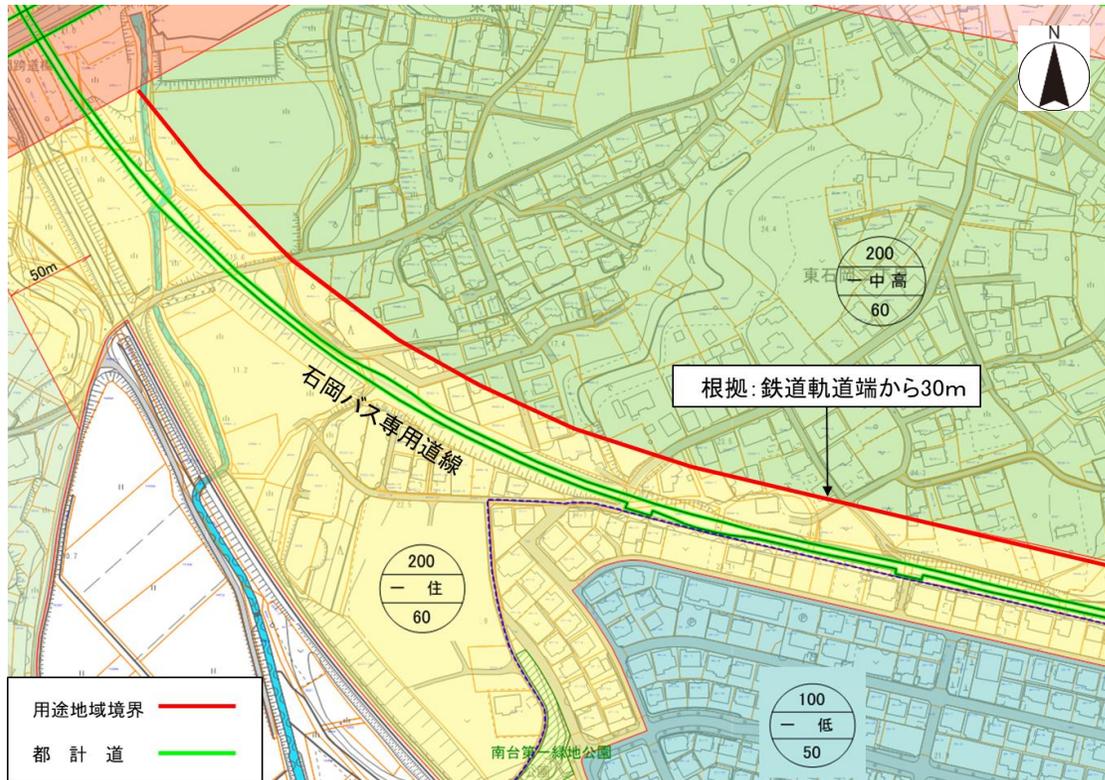
④石岡バス専用道線沿道地区(変更案)

路線沿線の用途地域境界が不明確のため用途地域の境界を変更

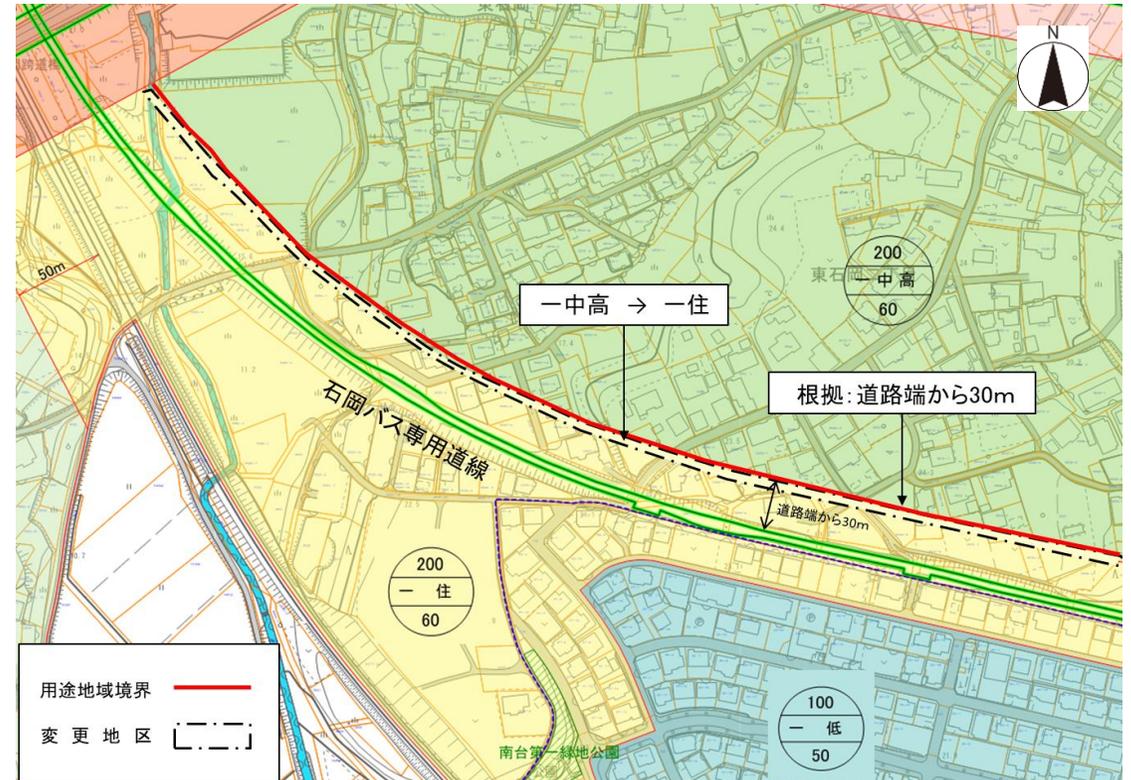
用途地域境界の根拠：(変更前) 鉄道軌道端から30m
(変更後) 道路端から30m

	変更前		変更後
用途地域	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
建蔽率	60%	60%	60%
容積率	200%	200%	200%

変更前 (区間①)



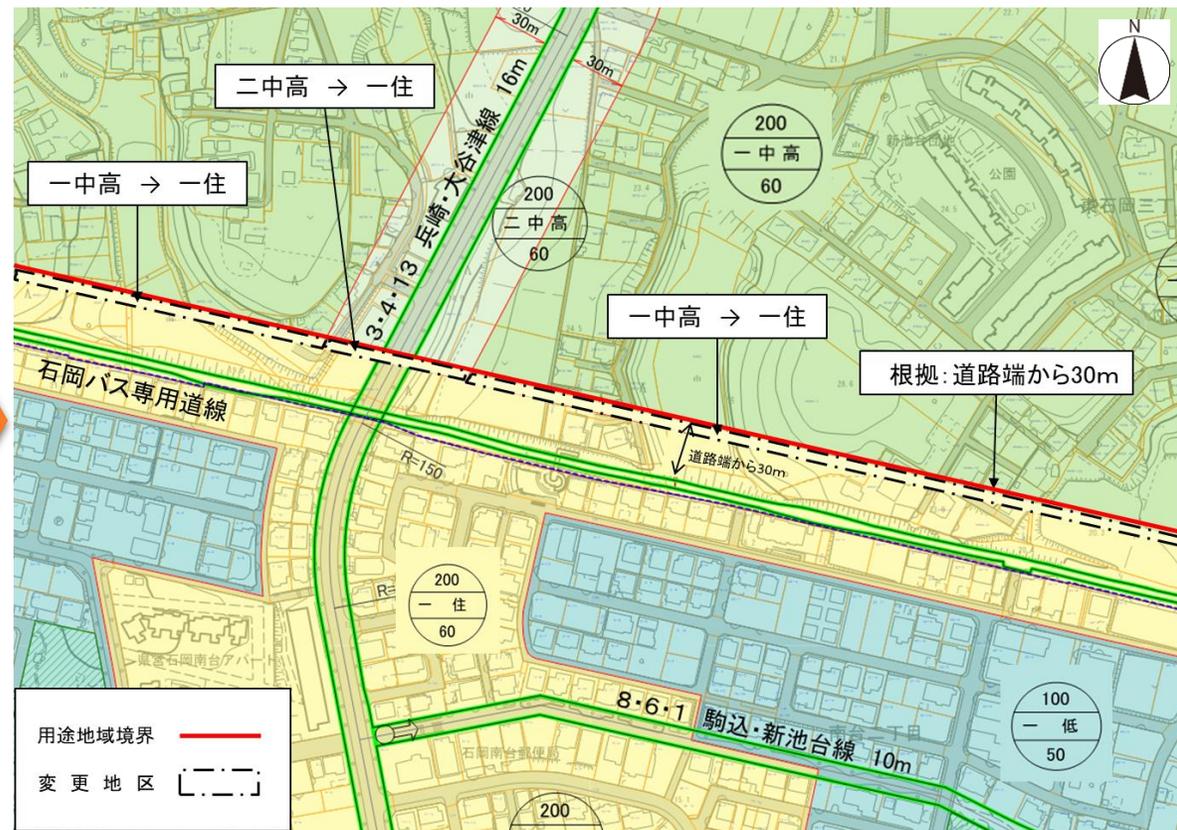
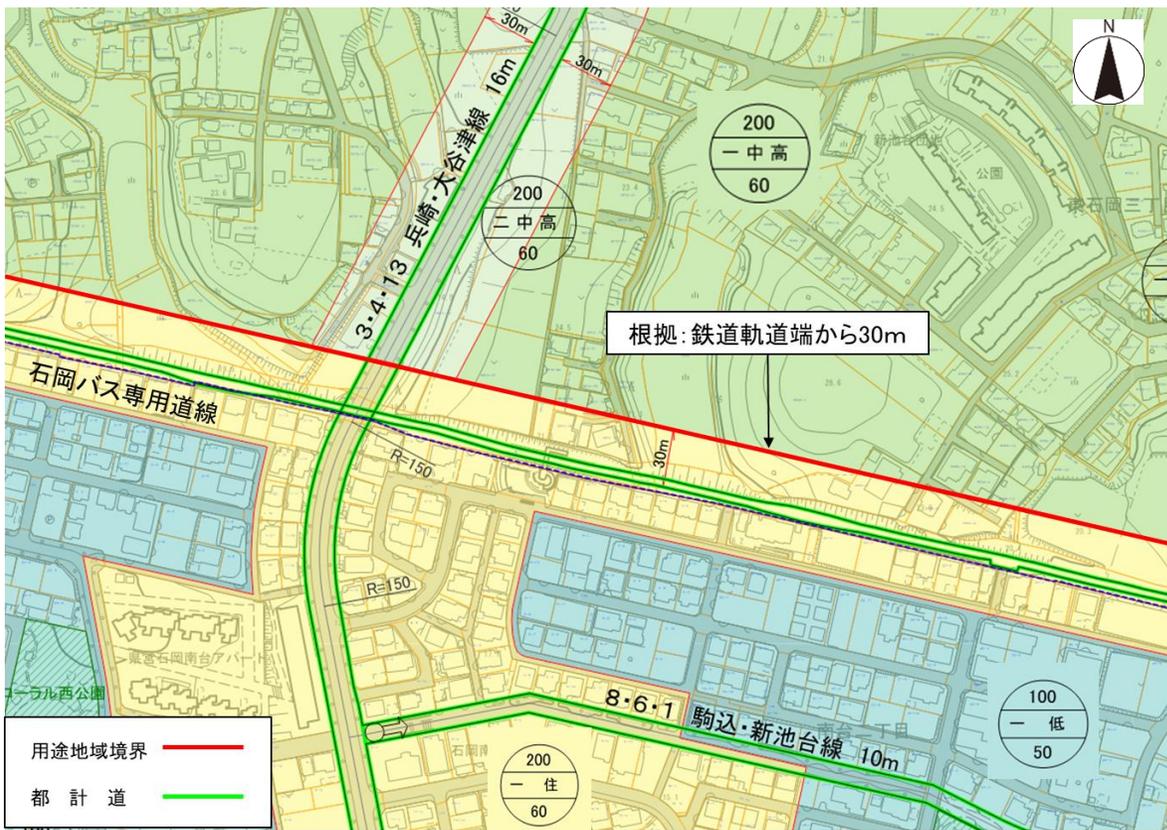
変更後 (区間①)



④石岡バス専用道線沿道地区(変更案)

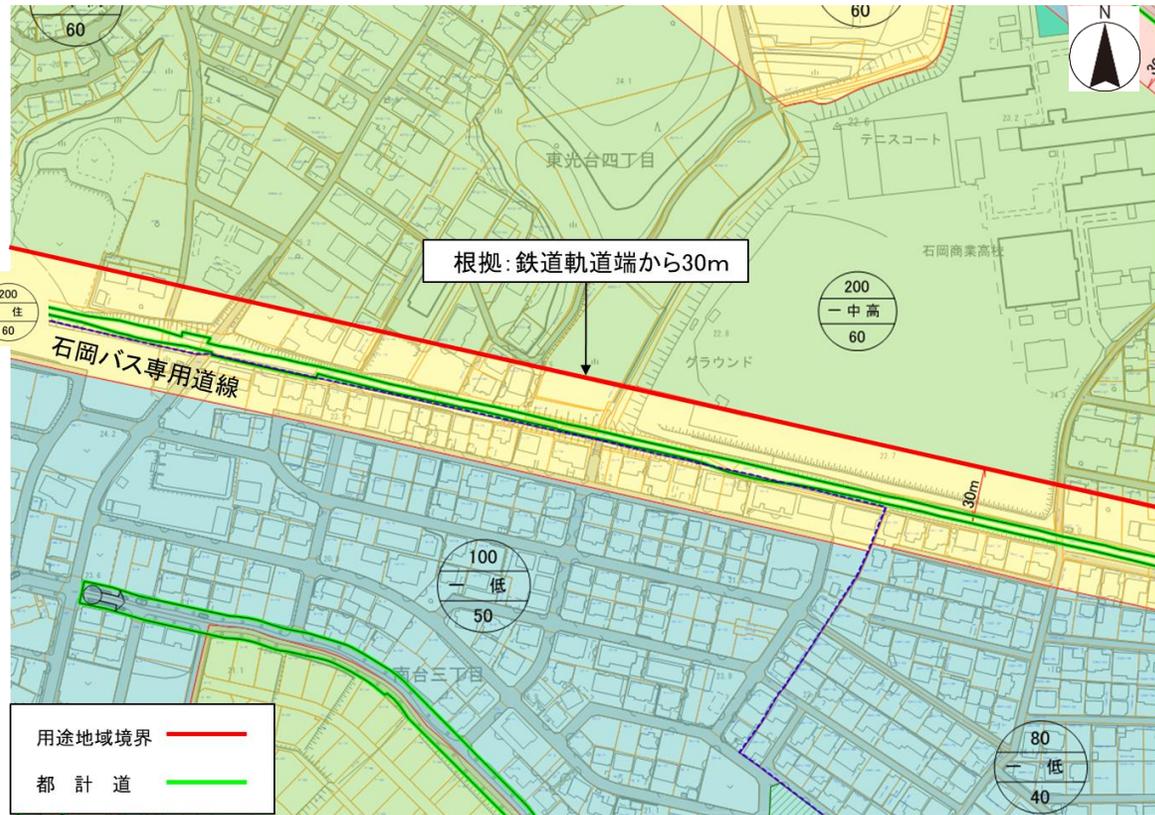
変更前 (区間②)

変更後 (区間②)

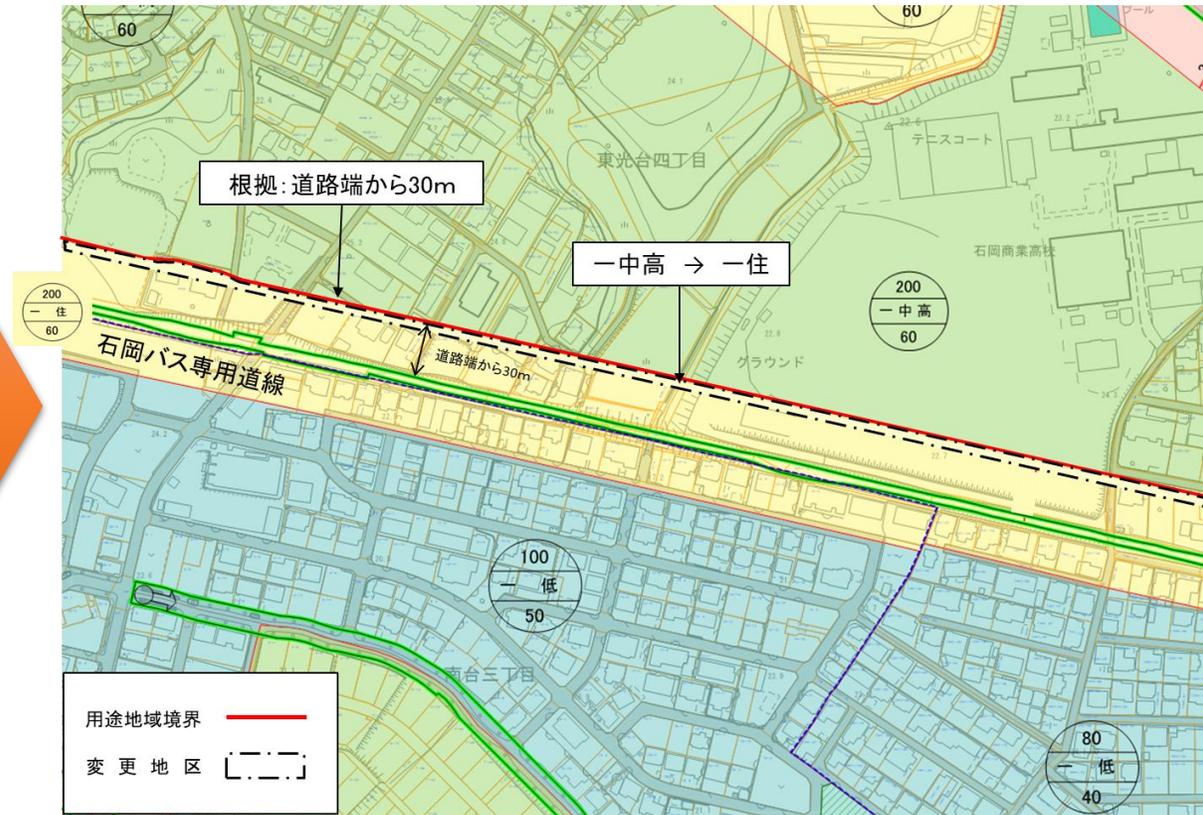


④石岡バス専用道線沿道地区(変更案)

変更前 (区間③)

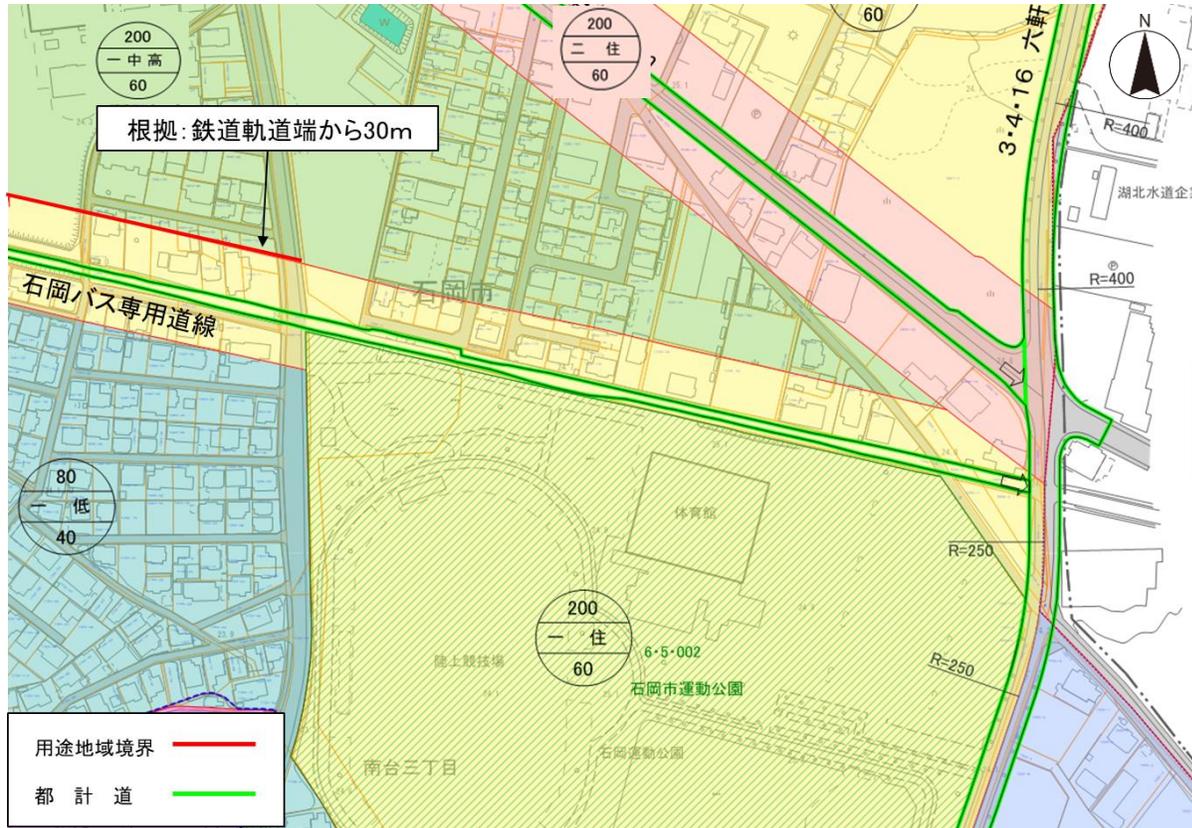


変更後 (区間③)

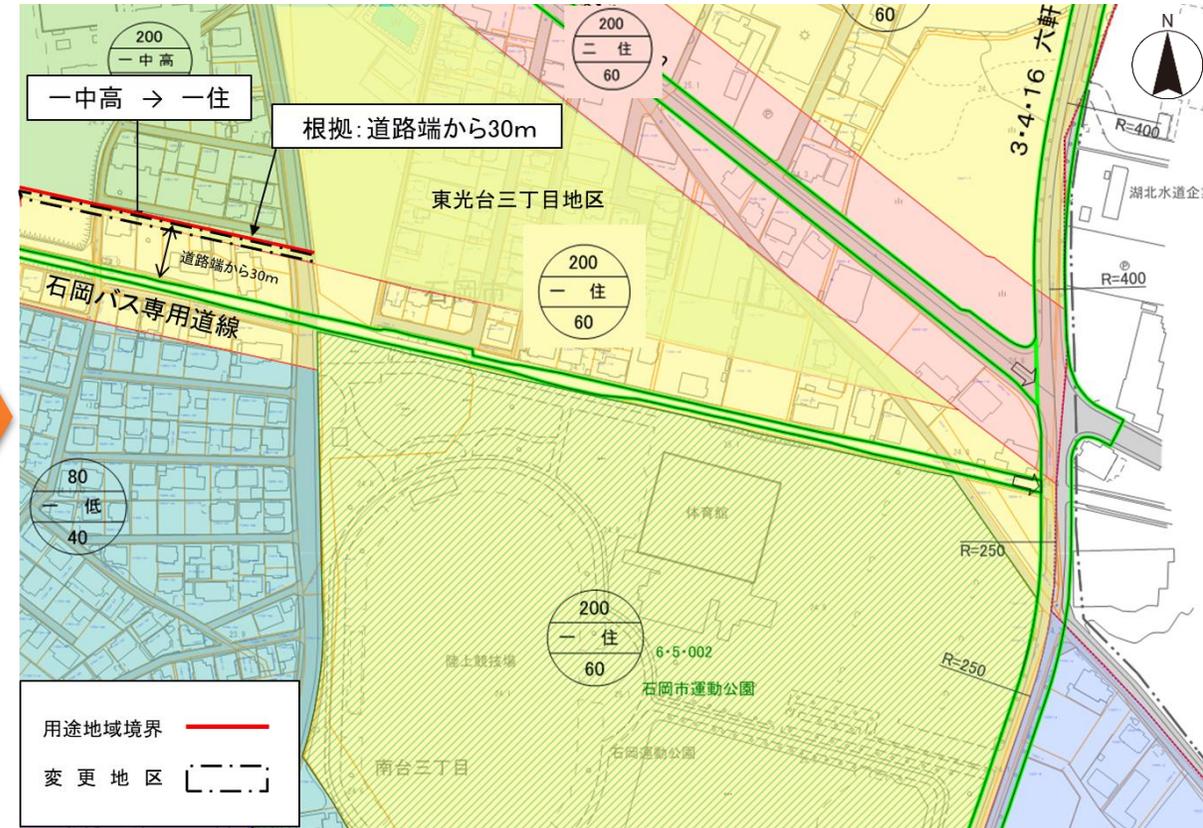


④石岡バス専用道線沿道地区(変更案)

変更前 (区間④)



変更後 (区間④)



【面積増減内訳 (区間①～④合計)】

- ・ 第一種中高層住居専用地域 0.58ha減
- ・ 第二種中高層住居専用地域 0.02ha減
- ・ 第一種住居地域 0.6ha増

都市計画変更の経緯

【用途地域・準防火地域共通】

時 期	実施内容	備 考
令和3年6月23日	住民説明会開催	市民5名出席 (反対意見なし)
(公述申出:7月19日~27日) 8月 3日	公聴会(開催中止)	公述申出がなかったため 開催中止
9月27日 ~10月11日	都市計画変更案の縦覧	意見書提出なし
11月 9日	石岡市都市計画審議会(諮問)	
11月中旬 ~下旬	県本協議	
11月末	都市計画変更告示	