資料１

令和６年度 第１回 石岡市都市計画審議会

付　議　案

令和６年８月２日

石岡市諮問都第１号

令和６年８月２日

石岡市都市計画審議会　会長　殿

石岡市長　谷　島　洋　司

特定用途制限地域の特例許可について

特定用途制限地域における建築物の特例許可を行うため、石岡市特定用途制限地域における建築物等の制限に関する条例（平成24年石岡市条例第18号）第８条第２項の規定により付議します。

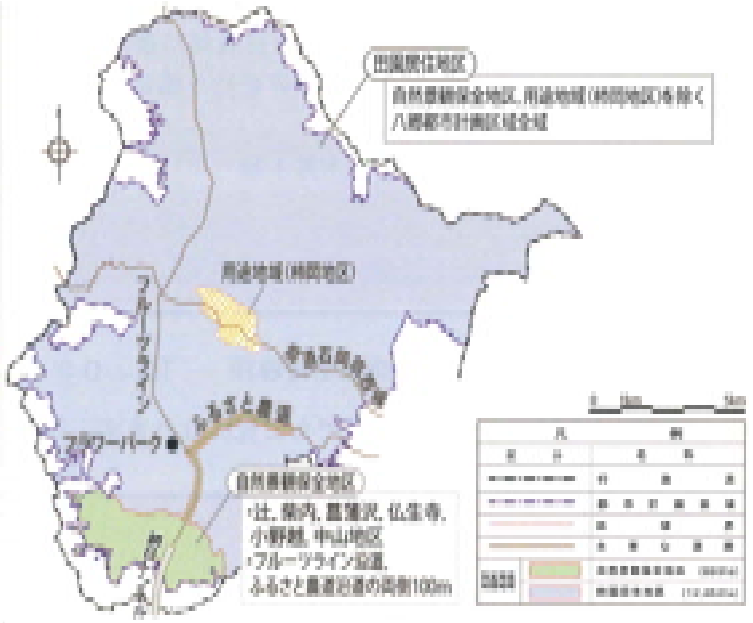
特定用途制限地域における特例許可

資料2

特定用途制限地域

八郷地区では、朝日トンネルをはじめとする道路整備の進展を背景に、用途地域の定めのない地域において、無秩序な開発が懸念されていたことから平成24年に特定用途制限地域を指定しました。

この指定された地域においては、建築できる建築物が、用途指定の規制とは別に、規制されることとなる。



特例許可

規制の対象となる建築物であっても、良好な環境を害するおそれがなく、必要性が認められ、周辺の利害関係者や都市計画審議会において意見の聴取を行い、石岡市として支障がないと認められれば立地が可能となる。

今般、約5,000㎡の建築計画があるが、3,000㎡を超える店舗の建築は特定用途制限地域内において規制の対象となる。
特例として許可する上で、支障がないかを判断するため、都市計画審議会より意見の聴取を行うもの。

申請建物の概要

■申請者　　株式会社コメリ　代表取締役　捧　雄一郎

■申請地　　石岡市下林字中溝3559番１　他7筆

■敷地面積　　約12，965㎡

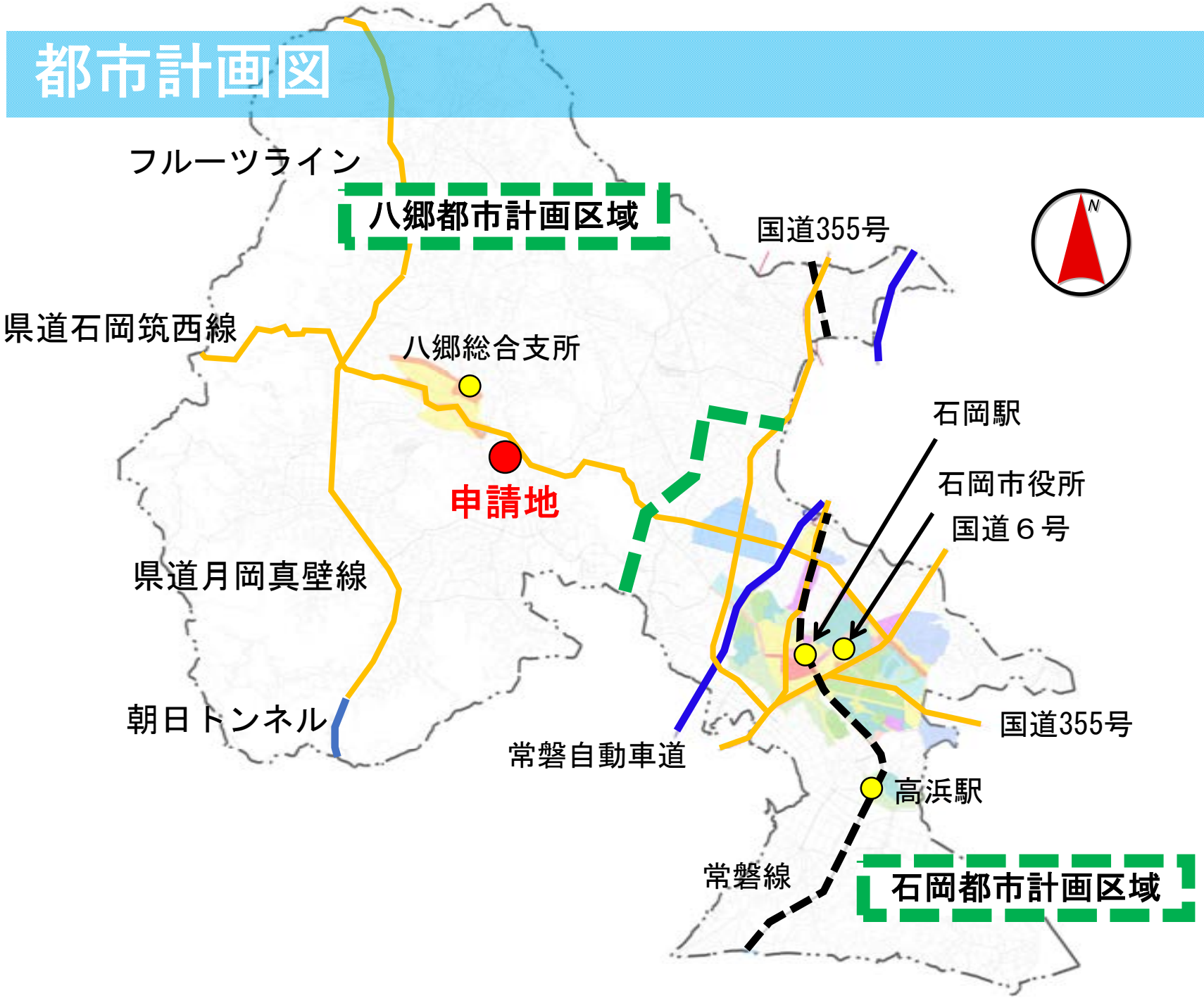
■予定建築物　　物品販売店舗（ホームセンター）

■建築面積　　約5，259㎡（測量後、多少の計画変更有り）

■工事種別　　新築

■最高高さ　　８．９m　（正面看板部のみ13．3m）

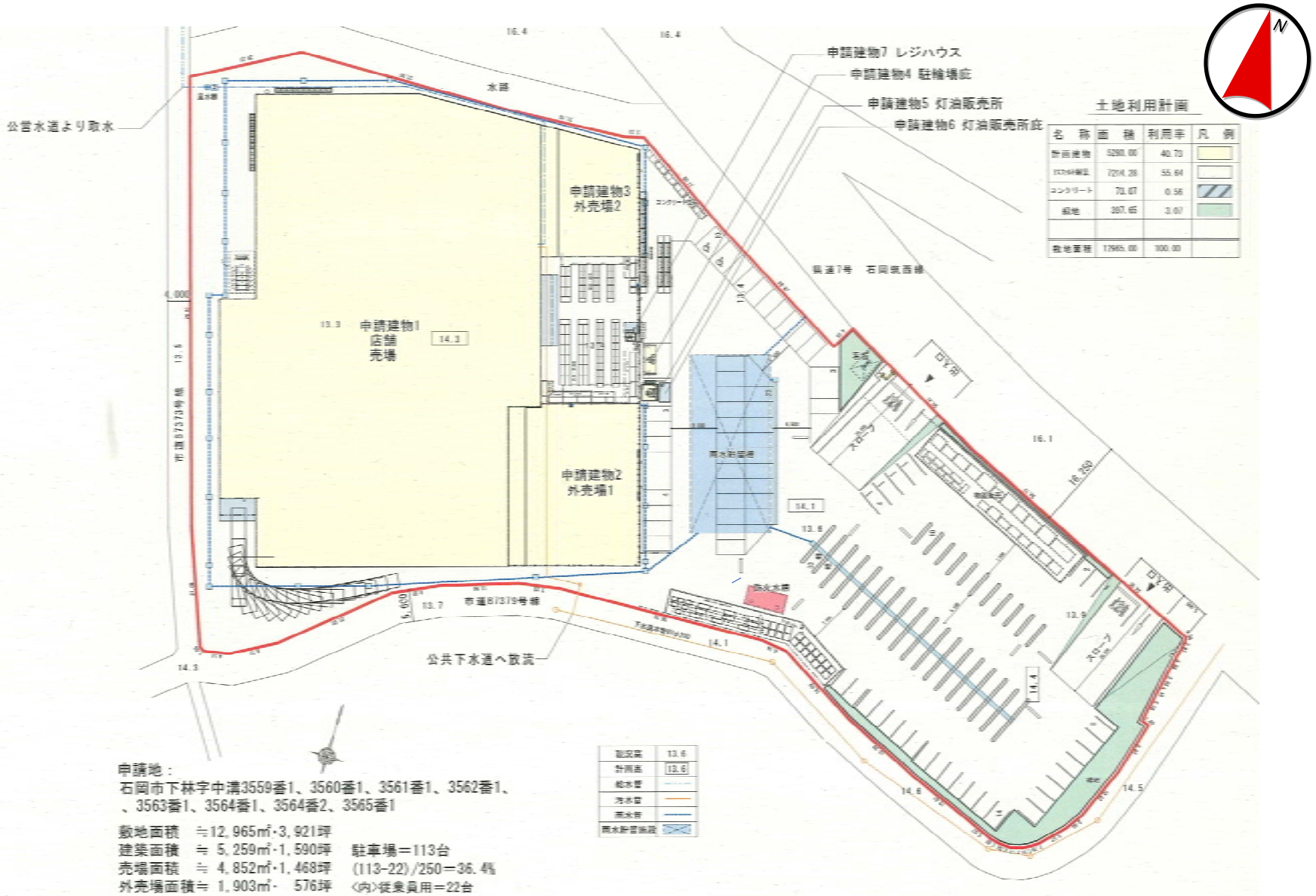
都市計画図


フルーツライン
八郷都市計画区域
国道355号
県道石岡筑西線
八郷総合支所
申請地
石岡駅
石岡市役所
国道６号
県道月岡真壁線
朝日トンネル
常磐自動車道
国道355号
高浜駅
常磐線
石岡都市計画区域
N

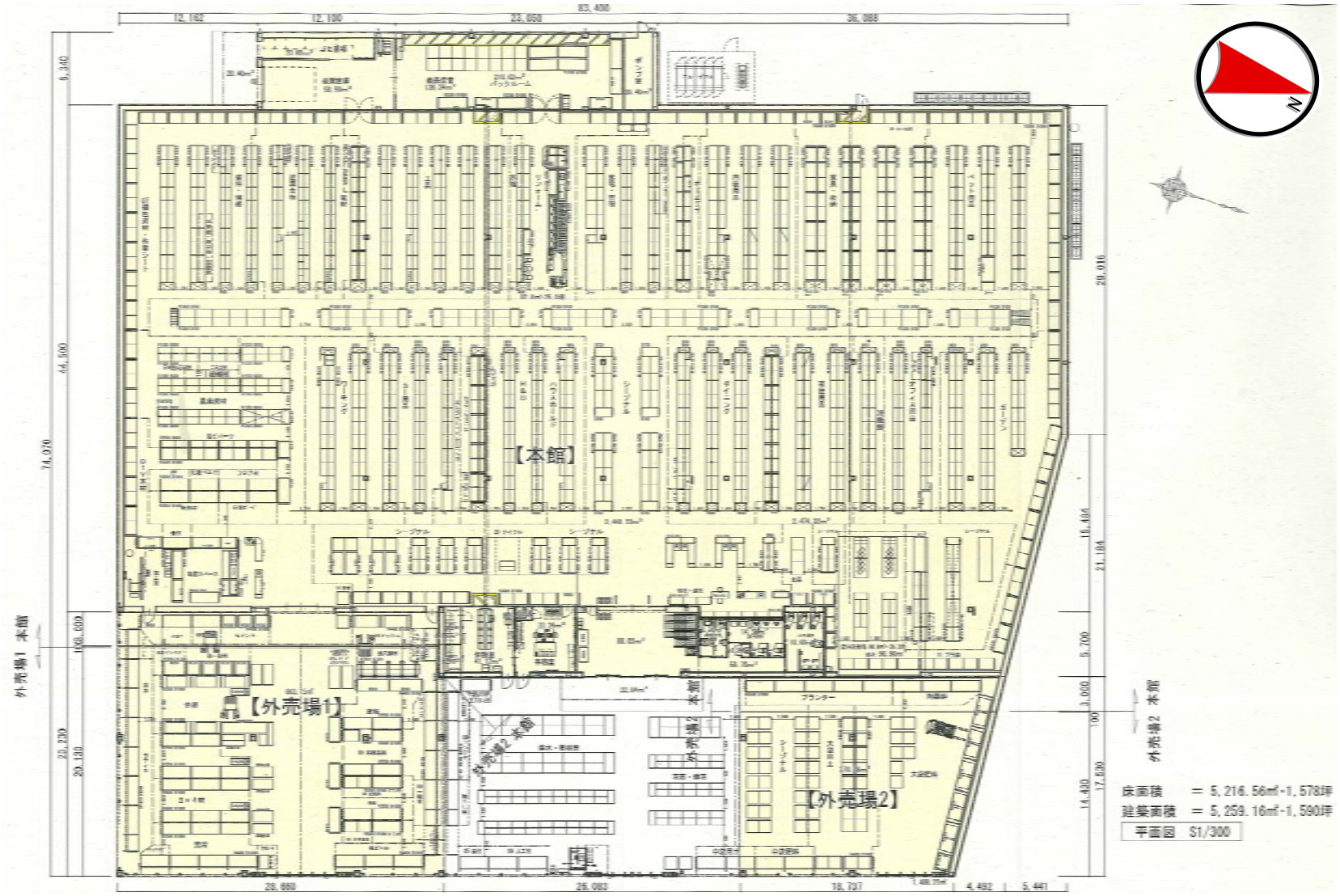
位置図

現況写真

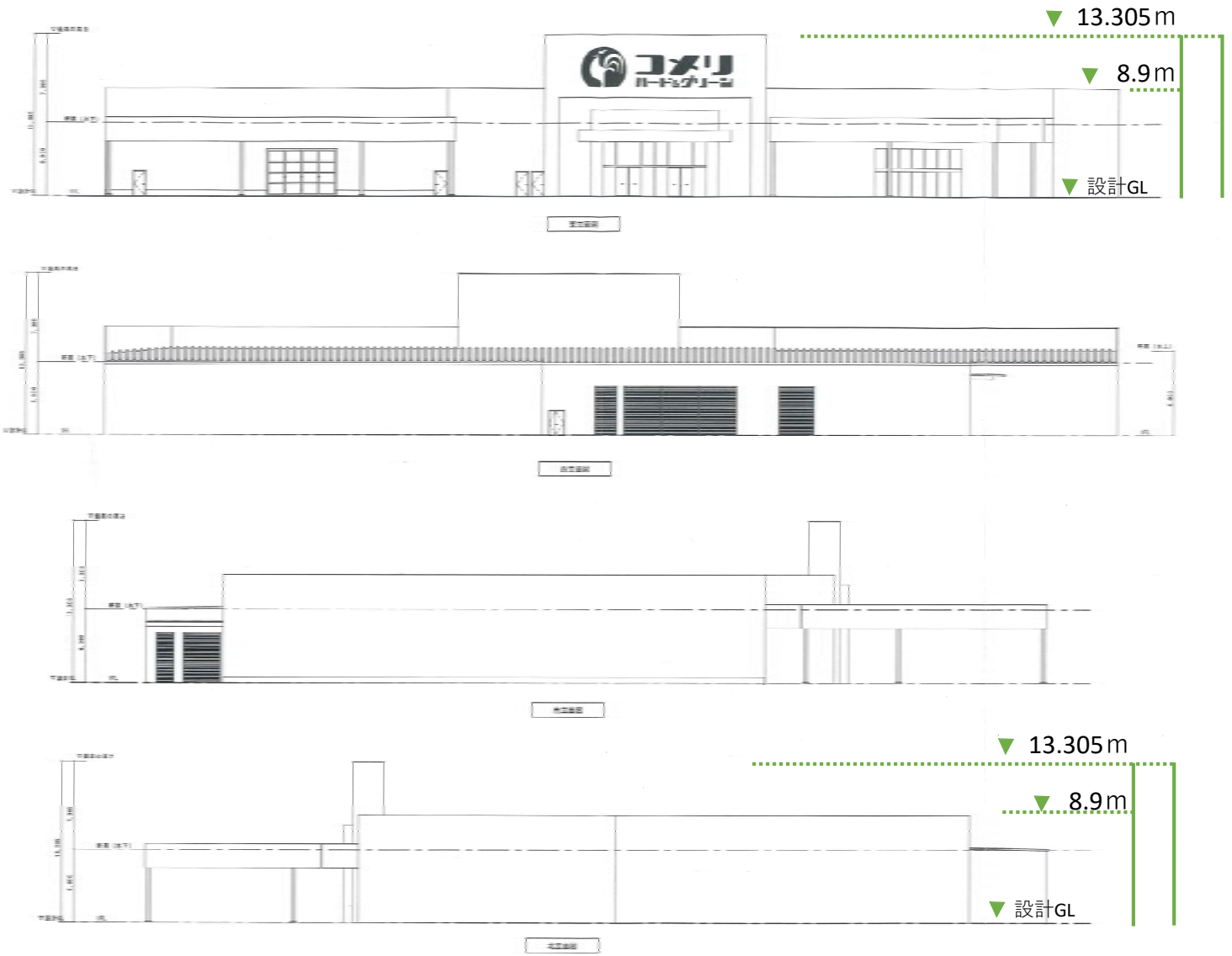
配置図


公営水道より取水
水路
申請建物7 レジハウス
申請建物4 駐輪場庇
申請建物5 灯油販売所
申請建物6 灯油販売所庇
土地利用計画
名称 面積 利用率 凡例
計画建物 5260.00 40.73
コンクリート 72.67 0.56
敷地 397.65 3.07
敷地面積 12965.00 100.00
申請建物3
外売場2
申請建物1
店舗
売場
申請建物2
外売場1
県道7号 石岡筑西線
市道67378号線
市道67379号線
雨水貯留槽
スロープ
DY用
公共下水道へ放流
申請地：
石岡市下林字中清3559番1、3560番1、3561番1、3562番1、
、3563番1、3564番1、3564番2、3565番1
敷地面積 ≒12,965㎡・3,921坪
建築面積 ≒ 5,259㎡・1,590坪 駐車場＝113台
売場面積 ≒ 4,852㎡・1,468坪 (113-22)/250＝36.4%
外売場面積≒ 1,903㎡・ 576坪 〈内〉従業員用＝22台

建物平面図


【本館】
【外売場1】
【外売場2】
外売場1 本館
外売場2 本館
床面積 ＝ 5,216.56㎡-1,578坪
建築面積 ＝ 5,259.16㎡-1,590坪
平面図 S1/300

建物立面図



市が特例許可として認める理由

■当該地域・地区の特性に配慮されていること

・農業が盛んな八郷地区において、店舗拡大により農業資材が確保しやすくなる。

・店舗拡大に伴い新規雇用を計画しているが、八郷地区や農業従事世帯の雇用を優先として考えている。

■必要に応じて、景観・バリアフリー化に配慮されていること

・市の景観条例や屋外広告物条例、県のひとにやさしいまちづくり条例を遵守する。

■周辺環境への影響が認められないこと。環境保全対策に配慮されていること

・大規模小売店舗立地法の手続きにより、交通渋滞、騒音、廃棄物問題などが生じないよう努める。また、店舗従業員により周辺の清掃を行う。

・営業時間は9時から20時までとし、深夜営業は行わない。

・ホームセンターのため、周辺に公害の影響を及ぼすものではない。

■建物の用途が適合し、当該地域・地区において規模の必要性が認められるものであること

・建物の用途が、建築基準法上の用途に適合している。

■当該地区において特に必要性が認められるものであること、又は周囲の状況から判断し、特に支障が無いものであること

・現在、八郷地区にはホームセンターが申請者の既存店舗のみで、石岡店（石岡地区）に比べると1／9程度の規模である。そのため、八郷店では必要な生活必需品や資材が揃わず、石岡地区に足を運ばないといけない状況であるが、店舗拡大に伴い利便性が向上される。

・申請者は、1998年から八郷地区で営業しているため、これまでの顧客からの必要な資材の要望を受け、店舗の拡大を計画している。

・八郷地区で1店舗のみの当該ホームセンターは、石岡市と防災協定を結んでいるため、災害時に八郷地区の必要な物資を確保する上で、迅速かつ円滑に物資の供給を行う上で石岡市としても重要な防災拠点となる。

利害関係者への意見聴取について

日時：令和6年6月28日（金） 19：00～
場所：八郷総合支所
参加者：2名　※当日参加できずに事業者により対応した方　1名

■主な意見　・市道から車両の出入りはあるか。
・建物の地面はどこの高さが基準になるか。

※参加者は、市道沿線に与える影響を気にしていたが、申請地への出入りは県道側からであり、建物の高さは比較的低いため、市道沿線への影響は少ないと考えられる。

■参加者は、コメリの店舗拡大について賛同されていた。

◆特例許可申請前に、周辺の利害関係者に対し、訪問や郵送により事前説明を行ったが、反対意見はなかった。（申請地周辺100m以内の土地所有者48名、居住者等13名）