



笠間市告示第247号

都市計画法（昭和43年法律第100号）第21条第2項の規定において準用する同法第19条第1項の規定により笠間都市計画地区計画を変更したので、同法第20条第1項の規定に基づき告示し、同条第2項の規定に基づき、当該都市計画の図書を次の場所において縦覧に供する。

平成30年4月1日

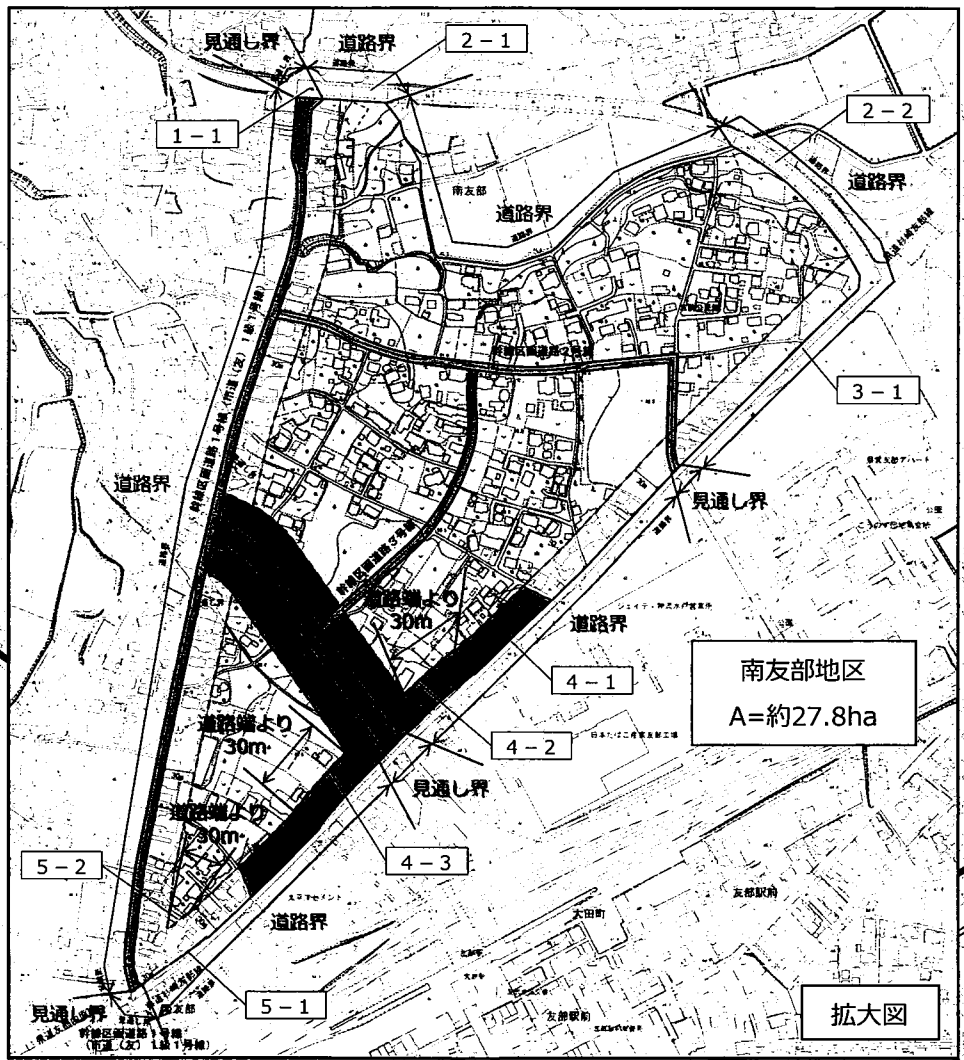
笠間市長 山口 伸樹



- 1 都市計画の種類
地区計画（南友部地区地区計画）
- 2 都市計画を変更する土地の区域
笠間市南友部字前ノ内，字登り，字十三塚及び字原の各一部
- 3 縦覧場所
笠間市役所 都市建設部 都市計画課

笠間都市計画地区計画の変更（笠間市決定）

位置図



南友部地区
A=約27.8ha

拡大図

凡 例	
駅前周辺地区	
幹線道路沿道地区	
低層住宅地区	
地区施設（道路）	
今回新たに地区区分となる部分	
今回地区区分から除外される部分	
今回変更に係らない部分	
今回新たに地区整備方針区域となる部分	
今回地区整備方針区域から除外される部分	
今回変更に係らない部分	
都市計画道路	

【変更理由】

都市緑地法等の一部を改正する法律の施行に伴う建築基準法別表第二の条項の整合及び区域内の道路整備完了による地区計画区域と道路境界の整合を図るため、地区計画を変更する。

整理番号	変更前の区分	変更後の区分	面積
1-1	幹線道路沿道地区	—	0.08ha
2-1	低層住宅地区	—	0.08ha
2-2	低層住宅地区	—	0.28ha
3-1	幹線道路沿道地区	—	0.35ha
4-1	駅前周辺地区	—	0.31ha
4-2	低層住宅地区	駅前周辺地区	0.02ha
4-3	低層住宅地区	駅前周辺地区	0.02ha
5-1	幹線道路沿道地区	—	0.11ha
5-2	低層住宅地区	幹線道路沿道地区	0.01ha

笠間都市計画地区計画の変更（笠間市決定）

都市計画南友部地区地区計画を次のように変更する。

名 称	南友部地区 地区計画
位 置	笠間市南友部字前ノ内，字登り，字十三塚及び字原の各一部
面 積	約 27.8ha
地区計画の目標	<p>本地区は，JR友部駅北側に位置し，地区東側から北側にかけては都市計画道路宿・大沢線が走り，西側は市道（友）1級1号線，南側は県道杉崎・友部線に囲まれた地区である。</p> <p>本地区は，友部駅周辺整備事業に伴い，今後開発ポテンシャルが高まると予想されるが，用途地域を定められていない地区であることから，開発行為等による無秩序な宅地化が懸念される。</p> <p>このため地区計画を導入し，生活道路の地区施設を計画的に配置するとともに，建築物等の用途の制限や高さの最高限度を定め，不良な街区の環境の形成を防止することを目的とする。</p>
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>土地利用の方針</p> <p>都市計画道路友部駅北線の沿道及び県道杉崎・友部線の沿道の友部駅周辺地区には「駅前周辺地区」，その他の県道杉崎・友部線及び市道（友）1級1号線の沿道には「幹線道路沿道地区」を配置し土地の高度利用を誘導することとし，その他の現状の良好な居住環境が損なわれないような土地利用を図るため「低層住宅地区」として位置づけ，それぞれ下記の方針による土地利用の地区とする。</p> <p>①駅前周辺地区は，周辺住民が日常の買い物などをする地区として，商業施設や沿道型施設の立地を許容し，利便性の高い快適な地区とする。</p> <p>②幹線道路沿道地区は，住居の環境を守りつつ，近隣住民の利便性を高めるため，生活関連施設や沿道型施設の地区とする。</p> <p>③低層住宅地区，現に形成されている住居環境が損なわれないよう，周辺環境と調和した良好な地区とする。</p> <p>地区施設の整備の方針</p> <p>幹線区画道路1号線（市道（友）1級1号線）については，現状の幅員とする。幹線区画道路2号線・3号線については，既存道路の拡幅等により幅員8mで整備を図る。また，都市計画道路友部駅北線と地区内の区画道路については，地権者等の協力を仰ぎながら整備を図り，適切な街区の形成に努める。さらに，地区整備と合わせて，公共下水道整備を進めるものとする。</p> <p>建築物等の整備の方針</p> <p>1 本地区は，友部駅周辺整備事業による開発ポテンシャルの高まりに加え，用途地域の定めが無いことから，建築物等の用途の混在のおそれがあるため，地区ごとに用途を制限し，適正な建築物の規制を図る。</p> <p>2 低層地区については，快適でゆとりある居住環境の創出をはかるため，建築物等の高さの最高限度を定める。</p>

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	種別	名称	幅員	延長	
		道路	幹線区画道路1号線 (市道(友)1級1号線)	9.0m	約910m	
			幹線区画道路2号線	8.0m	約520m	
			幹線区画道路3号線	8.0m	約310m	
	地区の区分	名称	駅前周辺地区	幹線道路沿道地区	低層住宅地区	
		面積	約3.3ha	約4.7ha	約19.8ha	
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。			
			建築基準法別表第二(り)項に掲げる建築物	建築基準法別表第二(ほ)項に掲げる建築物	建築基準法別表第二(ろ)項に掲げる建築物以外の建築物	
		建築物等の高さの最高限度	—	—	10m	
	適用の除外	<p>(1)建築物等に関する事項のうち、「建築物等の用途の制限」の規定に関しては、本地区計画に係る都市計画決定の際(以下「基準時」という。),現に存する建築物で「建築物等の用途の制限」に適合しない建築物を次に定める範囲で増築又は改築する場合は、適用を除外する。</p> <p>①増築又は改築が基準時における敷地内におけるものであり、かつ、増築又は改築後における延べ面積及び建築面積が基準時における敷地面積に対してそれぞれ法第52条第1項から第8項及び法53条の規定に適合すること。</p> <p>②増築後の床面積の合計は、基準時における床面積の合計の1.2倍を超えないこと。</p> <p>③増築後の「建築物等の用途の制限」に適合しない用途に供する建築物の部分の床面積の合計は、基準時におけるその部分の床面積の合計の1.2倍を超えないこと。</p> <p>④「建築物の用途の制限」に適合しない事由が原動機の出力、機械の台数又は容器等の要領による場合においては、増築後のそれらの出力、台数又は要領の1.2倍を超えないこと。</p> <p>(2)建築物に関する事項のうち、市長が公益上必要な建築物でやむを得ないと認めたものについては、適用を除外する。</p>				

「区域及び地区の区分は計画図表示のとおり」

理由：都市緑地法等の一部を改正する法律の施行に伴う建築基準法別表第二の条項の整合及び区域内の道路整備完了による地区計画区域と道路境界の整合を図るため、地区計画を変更する。

4 新旧対照表

笠間都市計画地区計画の変更（笠間市決定）

都市計画南友部地区地区計画を次のように変更する。

名 称	南友部地区 地区計画
位 置	笠間市南友部字前ノ内，字登り，字十三塚及び字原の各一部
面 積	約 29.0ha 約 27.8ha
地区計画の目標	<p>本地区は，JR 友部駅北側に位置し，地区東側から北側にかけては都市計画道路宿・大沢線が走り，西側は市道(友)1級1号線，南側は県道杉崎・友部線に囲まれた地区である。</p> <p>本地区は友部駅周辺整備事業に伴い，今後開発ポテンシャルが高まると予想されるが，用途地域を定められていない地区であることから，開発行為等による無秩序な宅地化が懸念される。</p> <p>このため地区計画を導入し，生活道路の地区施設を計画的に配置するとともに，建築物等の用途の制限や高さの最高限度を定め，不良な街区の環境の形成を防止することを目的とする。</p>
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>土地利用の方針</p> <p>都市計画道路友部駅北線の沿道及び県道杉崎・友部線の沿道の友部駅周辺地区には「駅周辺地区」，その他の県道杉崎・友部線及び市道(友)1級1号線の沿道には「幹線道路沿道地区」を配置し土地の高度利用を誘導することとし，その他の現状の良好な居住環境が損なわれないような土地利用を図るため「低層住宅地区」として位置づけ，それぞれ下記の方針による土地利用の地区とする。</p> <p>①駅周辺地区は，周辺住民が日常の買い物などをする地区として，商業施設や沿道型施設の立地を許容し，利便性の高い快適な地区とする。</p> <p>②幹線道路沿道地区は，住居の環境を守りつつ，近隣住民の利便性を高めるため，生活関連施設や沿道型施設の地区とする。</p> <p>③低層住宅地区，現に形成されている住居環境が損なわれないよう，周辺環境と調和した良好な地区とする。</p> <p>地区施設の整備の方針</p> <p>幹線区画道路1号線(市道(友)1級1号線)については現状の幅員とする。幹線区画道路2号線・3号線については，既存道路の拡幅等により幅員8mで整備を図る。また，都市計画道路友部駅北線と，地区内の区画道路については，地権者等の協力を仰ぎながら整備を図り，適切な街区の形成に努める。さらに，地区整備と合わせて，公共下水道整備を進めるものとする。</p> <p>建築物等の整備の方針</p> <p>1 本地区は，友部駅周辺整備事業による開発ポテンシャルの高まりに加え，用途地域の定めが無いことから，建築物等の用途の混在のおそれがあるため，地区ごとに用途を制限し，適正な建築物の規制を図る。</p> <p>2 低層地区については，快適でゆとりある居住環境の創出をはかるため，建築物等の高さの最高限度を定める。</p>

地区 整備 計画	地区 施設 の 配置 及び 規模	種 別	名 称	幅員	延長
		道 路	幹線区画道路1号線 (市道(友)1級1号線)	9.0m	約910m 約910m
			幹線区画道路2号線	8.0m	約520m
	幹線区画道路3号線		8.0m	約310m	
	地区 の 区 分	名 称	駅前周辺地区	幹線道路沿道地区	低層住宅地区
		面 積	約3.6ha 約3.3ha	約5.2ha 約4.7ha	約20.2ha 約19.8ha
	建築物 等 に 関 する 事 項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。		
			建築基準法別表第二 (ち)項に掲げる建築物 建築基準法別表第二 (り)項に掲げる建築物	建築基準法別表第二 (ほ)項に掲げる建築物	建築基準法別表第二 (ろ)項に掲げる建築物 以外の建築物
		建築物の等の高さの最高限度	—	—	10m
		適用の除外	<p>(1)建築物等に関する事項のうち、「建築物等の用途の制限」の規定に関しては、本地区計画に係る都市計画決定の際(以下「基準時」という。),現に存する建築物で「建築物等の用途の制限」に適合しない建築物を次に定める範囲で増築又は改築する場合は、適用を除外する。</p> <p>①増築又は改築が基準時における敷地内におけるものであり、かつ、増築又は改築後における延べ面積及び建築面積が基準時における敷地面積に対してそれぞれ法第52条第1項から第8項及び法53条の規定に適合すること。</p> <p>②増築後の床面積の合計は、基準時における床面積の合計の1.2倍を超えないこと。</p> <p>③増築後の「建築物等の用途の制限」に適合しない用途に供する建築物の部分の床面積の合計は、基準時におけるその部分の床面積の合計の1.2倍を超えないこと。</p> <p>④「建築物の用途の制限」に適合しない事由が原動機の出力、機械の台数又は容器等の要領による場合においては、増築後のそれらの出力、台数又は要領の1.2倍を超えないこと。</p> <p>(2)建築物に関する事項のうち、市長が公益上必要な建築物でやむを得ないと認めたものについては、適用を除外する。</p>		

上段：変更前 下段：変更後