

# 石井北部・寺崎地区



# 地区計画の まちづくりガイド

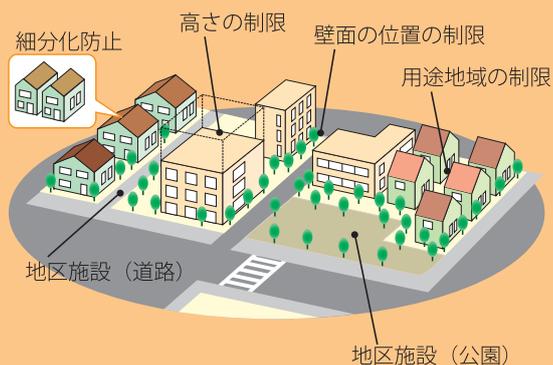


## 地区計画とは？

地区計画は、住民が参加して自分たちの地区の「まちづくりのルール」を計画するものです。

良好な生活環境を形成するために、道路や公園などを配置したり、建物の建て方を決めたりします。

このパンフレットはそれぞれの地区の地区計画で決められたルールを示したものです。家を新築したり建て替えたりするときにこれらのルールを守ることで、皆さんでよりよいまちづくりを目指しましょう。



# 石井北部・寺崎地区のまちづくりルール

## ■地区計画の目標

当地区は、JR水戸線笠間駅から約2kmで国道50号、国道355号に隣接しており、土地区画整理事業によって、笠間の新たな顔となる新市街地が形成された地区です。

このため、造成後に予想される建築行為等に対する規制・誘導を行い、新たな商業核とした低層でゆとりのある良好な街並みの形成を図ります。

## ■都市計画決定の内容

名称：石井北部・寺崎地区地区計画  
位置：笠間市赤坂の全部、石井、笠間の各一部（石井北部・寺崎土地区画整理事業地内）  
面積：約27.6ha  
決定年月日：平成6年12月26日（変更）平成7年11月1日

## ■土地利用の方針

地区を4つに分け、各々に以下の土地利用を定めます。

### ①専用住宅地区

自然環境に調和した低層、低密度な住宅や共同住宅の専用地区として格調高くゆとりと安らぎの感じられる居住環境の形成を図ります。

### ②沿道サービス地区

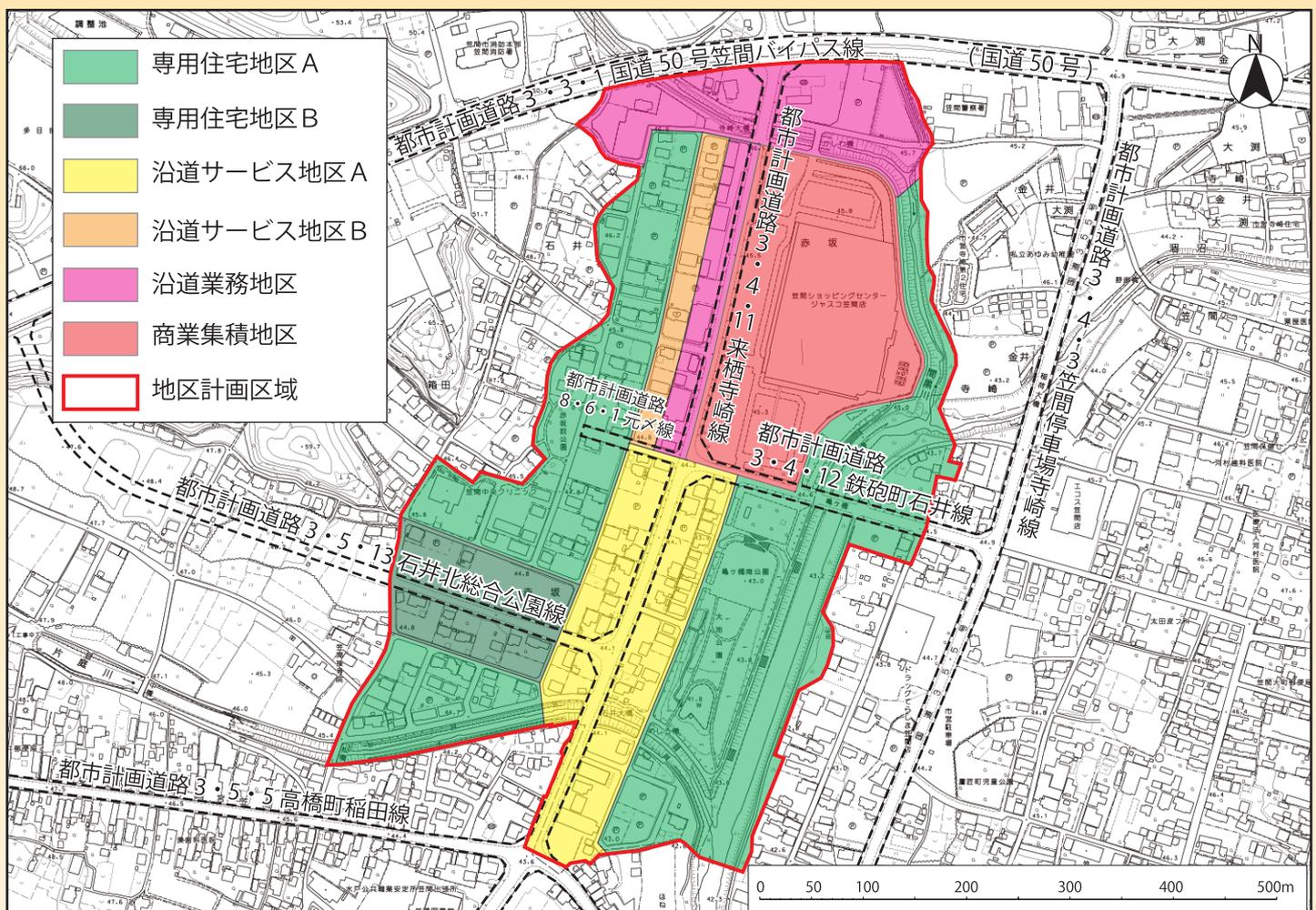
都市計画道路の沿道に小規模な店舗を集積し、低・中層の兼用住宅を中心とした沿道サービス地区の形成を図ります。

### ③沿道業務地区

健全で活気のある商業地や良好な居住環境の形成を図るため、低・中層の店舗等が立地する沿道業務地区とします。

### ④商業集積地区

新たな商業核を形成するため、周囲の街並みと調和した低・中層の商業集積施設を誘導します。

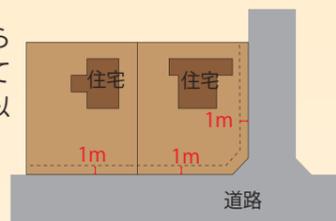


# 地区整備計画

地区整備計画 建築物等に関する事項	地区の区域面積	約 27.6ha					
	地区の区分 (名称・面積)	専用住宅地区 A 12.7ha	専用住宅地区 B 1.8ha	沿道サービス地区 A 3.9ha	沿道サービス地区 B 0.8ha	沿道業務地区 3.5ha	商業集積地区 4.9ha
	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物のみ建築することができる。			次に掲げる建築物は建築できない。		
		①住宅 ②共同住宅 ③兼用住宅にのうち以下に掲げるもの (ア) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 (イ) 出力の合計が 0.2kw 以下の原動機を使用する美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房 ④集会場 ⑤巡査派出所、公衆電話所その他公益上必要な建築物 ⑥前各号の建築物に付属する車庫、物置等	①住宅 ②共同住宅 ③兼用住宅 ④集会場 ⑤巡査派出所、公衆電話所その他公益上必要な建築物 ⑥前各号の建築物に付属する車庫、物置等	①大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校 ②病院 ③店舗、飲食店その他これらに類するもので床面積の合計が 500㎡を超えるもの ④ホテル又は旅館 ⑤自動車教習所、床面積の合計が 15㎡を超える畜舎 ⑥作業場の床面積の合計が 50㎡以下の工場	①大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校 ②病院 ③店舗、飲食店その他これらに類するもので床面積の合計が 500㎡を超えるもの ④カラオケボックスその他これらに類するもの ⑤マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの ⑥ホテル又は旅館 ⑦自動車教習所、床面積の合計が 15㎡を超える畜舎 ⑧作業場の床面積の合計が 50㎡以下の工場 ただし、沿道業務地区と一体的な土地利用を図る場合は、沿道業務地区の制限の扱いとする。	①マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの ②ホテル又は旅館 ③国道 50 号又は都市計画道路 3・4・11 来栖寺崎線に面する部分において、1 階部分を住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿、その他これらに類する用途に供する建築物	①店舗、飲食店その他これらに類するもので、床面積の合計が 10,000㎡を超えるもの ②集会場、図書館、その他公共、公益上必要な建築物 ③前各号の建築物に付属する車庫、物置等
	建 ぺ い 率	—					
	建築物の敷地面積の最低限度	200㎡				400㎡	10,000㎡
	壁面位置の制限	建築物の壁面から道路境界までの最低距離は、以下のとおりとする。					
		1.0m	1.0m ※都市計画道路 3・4・11 来栖寺崎線に面する部分は、2.0mとする。	1.0m	1.0m	1.0m ※国道 50 号又は都市計画道路 3・4・11 来栖寺崎線に面する部分は 2.0mとする。	2.0m ※都市計画道路 3・4・11 来栖寺崎線又は 3・4・12 鉄砲町石井線に面する部分は 10.0mとする。
	建築物の高さの最高限度	建築物の高さの最高限度は次のとおりとする。					
		—	15.0m			15.0m ※国道 50 号に面する部分は 20.0m	20.0m
建築物の形態又は意匠の制限	屋根は傾斜屋根とする。外壁や屋根仕上げの色彩は原色を避ける。			外壁や屋根仕上げの色彩は原色を避ける。			
かき又はさくの構造の制限	道路に面する側にかき又はさくを設ける場合、周囲との景観形成に配慮する。また、その構造については次のいずれかに該当するものでなくてはならない。 ①道路側に突出しないよう管理できる高さ 1.5m 以下の生垣 ②高さ 1.2m 以下のさくで、道路側に植栽帯を設け植栽を施したもの。						
適用の除外	当地区計画に係る都市計画決定時において、建築物に関する事項のうち、以下に該当する場合には適用を除外する。 ①現に存する建築物又はその敷地として使用されている土地で、「建築物等の用途の制限」「建築物の敷地面積の最低限度」「壁面の位置の制限」「建築物の高さの最高限度又は最低限度」「建築物の形態又は意匠の制限」「かき又はさくの構造の制限」の規定に適合しないものを継続して使用する場合 ②現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば、「建築物の敷地面積の最低限度」の規定に適合しないこととなる土地の、全部を一の敷地として使用する場合。ただし、商業集積地区は除く。						

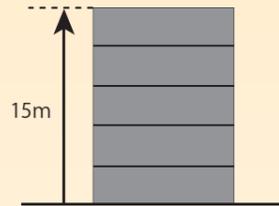
## ■壁面の位置の制限

壁面や柱の面は道路境界線から最低でも 1m 以上離すようにしてください。地区によっては 2m 以上離す必要があります。



## ■建築物の高さの最高限度又は最低限度

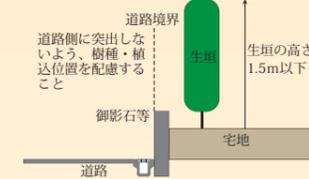
地区によって最高限度が定められています。基準より高い建築物は建てられません。



## ■かき又はさくの構造の制限

道路に面して「かき」や「さく」を設ける場合、右の条件を満たすように設置してください。

①宅地盤から高さが 1.5m 以下の生垣で、道路側に突出しないよう管理できるもの



②宅地盤から高さ 1.2m 以下のさくで、道路側に植栽帯を設けたもの



# 建築物の用途制限表

	専用住宅 地区A	専用住宅 地区B	沿道サービ ス地区A	沿道サービ ス地区B	沿道業務地区		商業集積 地区	備考	
	第一種低層住居 専用地域	第一種低層住居 専用地域	第一種住居 地域	第二種住居 地域	第二種住居 地域	準 住 居 地 域	近 隣 商 業 地 域		
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿	○	○	○	○	○	○(※2)	×		
併用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの	○(※1)	○	○	○	○	○	×	非住宅部分の用途制限あり	
店舗等	店舗等の床面積が 150㎡以下のもの		○	○	○	○	×		
	店舗等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの		○	○	○	○	×		
	店舗等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの		×	×	○	○	×		
	店舗等の床面積が 1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの		×	×	○	○	×		
	店舗等の床面積が 3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの			×	○	○	×		
店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの							○		
事務所等	事務所等の床面積が 150㎡以下のもの		○	○	○	○	×		
	事務所等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの		○	○	○	○	×		
	事務所等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの		○	○	○	○	×		
	事務所等の床面積が 1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの		○	○	○	○	×		
事務所等の床面積が 3,000㎡を超えるもの							×		
ホテル、旅館			×	×	×	×	×		
風遊俗戯施設	ホーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パッティング練習場等		▲	○	○	○	×	▲3,000㎡以下	
	カラオケボックス等			×	▲	▲	×	▲10,000㎡以下	
	麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等			×	×	×	×	▲10,000㎡以下	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場					▲	×	▲客席200㎡未満、10,000㎡以下	
キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等									
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	×	×	○	○	○	×		
	大学、高等専門学校、専修学校等			×	×	○	×		
	図書館等	×	×	○	○	○	○		
	集会場	○	○	○	○	○	○		
	巡査派出所等	○	○	○	○	○	×		
	一定規模以下の郵便局	×	×	○	○	○	×		
	神社、寺院、教会等	×	×	○	○	○	×		
	病院			×	×	○	×		
	公衆浴場、診療所、保育所等	×	×	○	○	○	×		
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	×	×	○	○	○	×		
	老人福祉センター、児童厚生施設等	×	×	○	○	○	×		
	自動車教習所			×	×	○	×		
工場・倉庫等	単独車庫（付属車庫を除く）			▲	▲	▲	×	▲300㎡以下 2階以下	
	建築物附属自動車車庫								
	②については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限	①	①	②	②	②	○	①建築物に付属する車庫等 ②2階以下	
	倉庫業倉庫						○	×	
	畜舎（15㎡を超えるもの）			×	×	○	○	×	
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店			○	○	○	○	×	原動機の制限あり
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場			×	×	①	①	×	
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場							×	原動機・作業内容の制限あり
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場							×	作業場の床面積 ①50㎡以下
	危険性が大きいおそれ又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場							×	作業場の床面積 ①50㎡以下 ②150㎡以下 原動機の制限あり
自動車修理工場			①	①	①	②	×		
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設			▲	○	○	×		
	量が少ない施設						×		
	量がやや多い施設						×		
	量が多い施設						×	▲3,000㎡以下	
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等	都市計画区域内においては都市計画決定が必要								

注) 本表は、改正後の建築基準法別表第二の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。

※1 次に掲げる建築物のみ建築することができます。  
 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設  
 出力の合計が0.2kw以下の原動機を使用する美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房

※2 次に掲げる建築物は建築できません。  
 国道50号又は都市計画道路3・4・11来栖寺崎線に面する部分において、1階部分を住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿、その他これらに類する用途に供する建築物

# 地区計画の届出

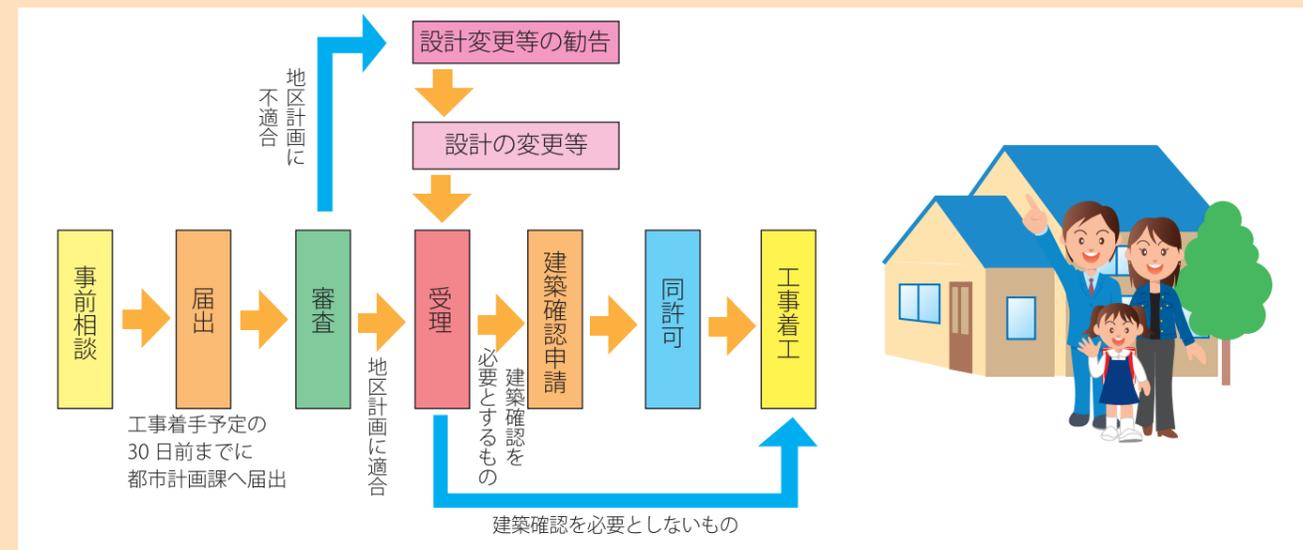
地区計画のうち、地区整備計画が定められている区域内において、次の事項に該当する行為は、工事に着手する、または設計変更もしくは施工方法の変更等を行う場合には、**行為に着手する30日前に届出が必要**となります。  
 もし、届出をしなかったり、虚偽の届出をした場合は、法律またはこれに基づく条例によって罰せられます。なお、届出が不要の場合もありますので事前にお問い合わせください。



## 届出が必要な場合

- 1 建築物の新築や増改築、工作物の建設を行う場合
- 2 建築物等の用途の制限が定められている区域内で、用途の変更を要する場合
- 3 建築物等の形態または意匠を変更する場合（屋根の形や、建物の色を変更する場合）
- 4 土地の区画形質を変更する場合（土地を造成したり、形状や面積を変更する場合）

## 届出から工事着工までの流れ



## 届出に必要な書類

行為	必要な書類	
土地の区画形質の変更	案内図	適宜
	区域図(公共施設配置図)	1/1,000以上
	計画図 断面図	1/100以上
建築物の建築または工作物の建設 建築物等の用途の変更	案内図	適宜
	断面図 配置図 各階平面図 立面図	1/100以上 立面図へ最高の高さ及び軒高を表示し、壁面・屋根を着色
	案内図	適宜
	断面図 配置図 各階平面図 立面図	1/100以上

※上記の図書の他に、必要に応じて参考となる図書を提出していただくことがあります。



お問い合わせ：笠間市役所 都市建設部 都市計画課  
 電話番号 0296-77-1101(代表)