

笠間駅北地区



地区計画の まちづくりガイド

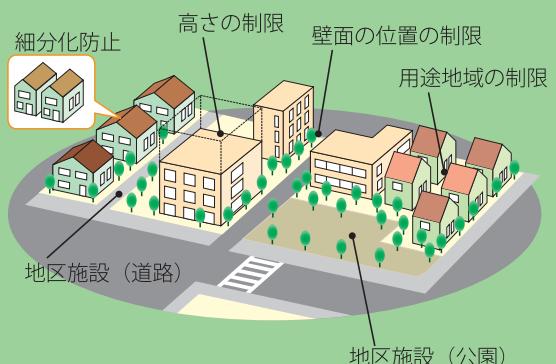


地区計画とは？

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的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。



笠間駅北地区のまちづくりルール

■地区計画の目標

当地区は、JR 笠間駅に近接し笠間地区の中心市街地に位置しています。城下町、門前町として歴史のある街にふさわしいまちづくりに向けて、都市基盤の整備を行い、公共施設の整備改善と宅地の利用増進を図ることで、健全な市街地を形成することを目指します。

そこで、建築物等の用途の混在や敷地の細分化などによる居住環境の悪化を防止し、良好な住環境の形成・保全を図ります。

■都市計画決定の内容

名 称：笠間駅北地区地区計画
位 置：笠間市笠間字御旗前、字権現、字森下の各一部
面 積：約 5.6ha（地区整備計画：約 4.6ha）
決定年月日：平成 13 年 12 月 4 日

■土地利用の方針

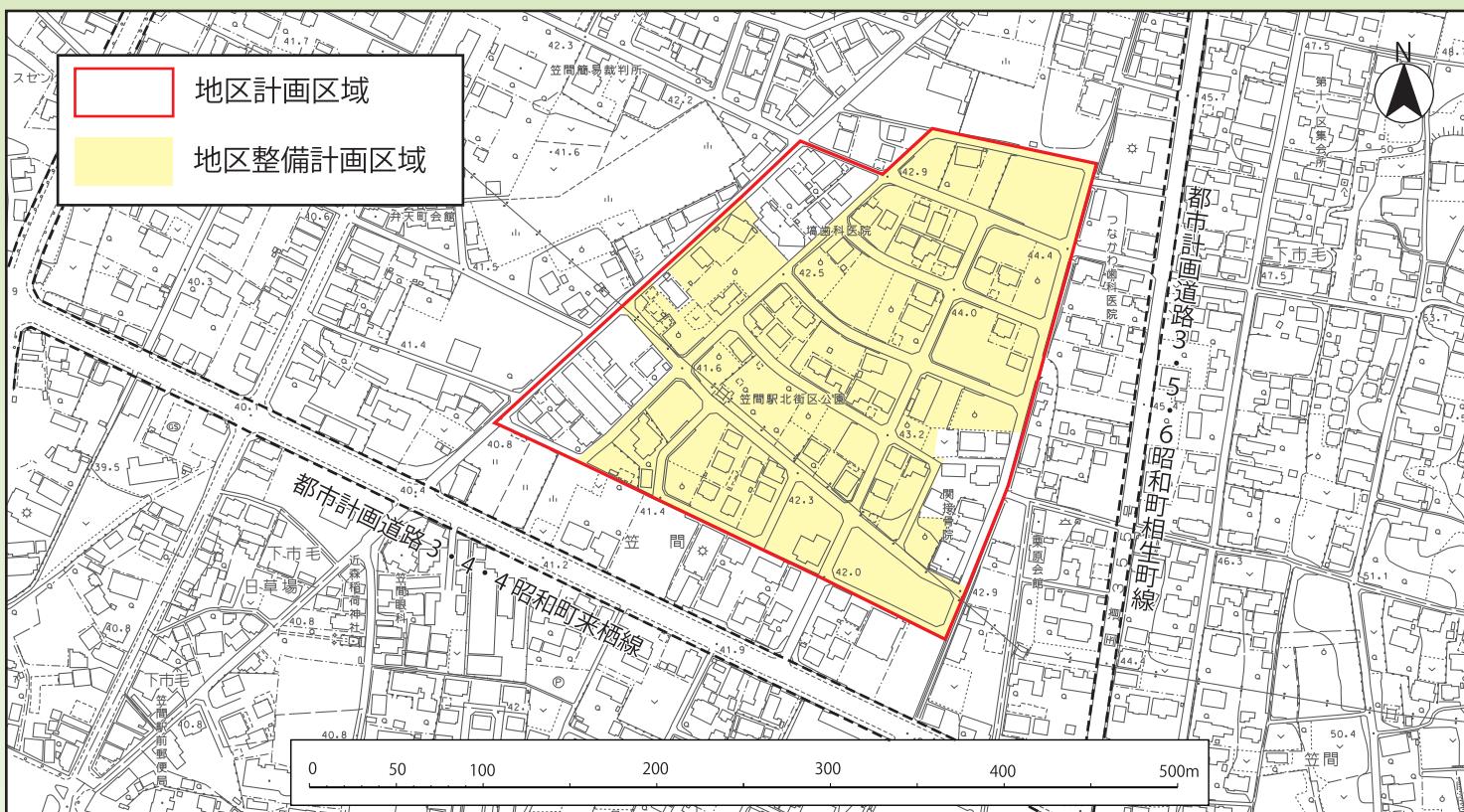
地区全体として、低層住宅を主体とした良好な住宅市街地の形成を図ることとし、これにふさわしくない土地利用を極力抑制します。また、小規模宅地化を避けるために宅地敷地面積の最低限度を定めます。

■地区施設の整備の方針

本地区の大部分が土地区画整理事業により整備されたので、これらの維持保全を図ります。特に区画街路は、地区の目標に照らして、安全で快適な生活道路とします。

■建築物等の整備方針

- 閑静な住宅地としての環境が保持されるように、「建築物の用途の制限」を定めます。
- ゆとりのある街並みを形成するため、「建築物の敷地面積の最低限度」を定めます。
- うるおいとゆとりのある街並みを形成するため、敷地の道路に面する部分には生垣・植木等の植栽による緑化が図られるよう、「建物の壁面の位置の制限」を定めます。
- 「建築物の形態又は意匠の制限」として、屋根の形態及び壁面の色の制限を行います。
- 「かき又はさくの構造の制限」として、高い高さの制限等の統一化を図ります。
- 「土地の区画形質の変更の制限」として、切盛造成の制限を行います。



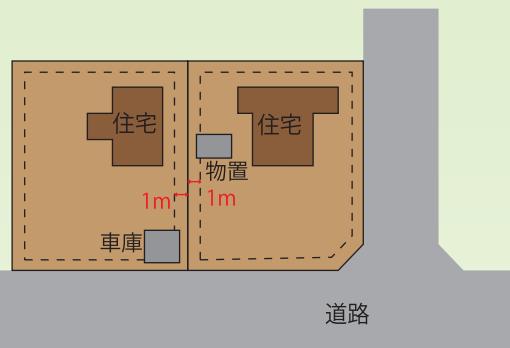
建築物の用途制限表

	地区の区域面積	約4.6ha
地区整備計画 建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物以外は建築してはならない。</p> <ul style="list-style-type: none"> ①住宅 ②共同住宅 ③地区集会所 ④診療所 ⑤派出所、公衆電話所その他公益上必要な建築物 ⑥住宅のうち以下の用途を兼ねるもの <ul style="list-style-type: none"> ・事務所 ・日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店 ・理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗 ⑦前各号に付属するもの（物置又は車庫その他これに類するもの）
	建築物の敷地面積の最低限度	180m ²
	壁面位置の制限	壁面又は、これに代わる柱の面から道路境界線及び隣地までの距離は1.0m以上でなくてはならない。ただし、建築物に付属する車庫及び物置で延べ面積が10m ² 未満のものを除く。
	建築物の形態又は意匠の制限	屋根は傾斜のあるもの（片流れを除く）とし、色彩については黒、茶、灰色、緑などを基調とした落ち着いた色とする。壁面又はこれに代わる柱の色彩は、白、茶、灰色、緑などを基調とした落ち着いた色とする。
	垣又は柵の構造の制限	<p>道路に面する側に垣又は柵を設ける場合には、以下のいずれかに該当するものでなくてはならない。ただし、道路との境界に面して設置する門柱、門扉はこの限りではない。</p> <ul style="list-style-type: none"> ①宅地盤から高さが1.5m以下の生け垣で、道路側に突出しないよう管理できるものとする。 ②宅地盤から高さが1.2m以下の垣又は柵で、道路側に幅0.5m以上の植栽帯を設けたものとする。 <p>※道路側に土留めを作る場合は、高さ0.6m以下とする。</p>
	土地の区画形質の変更の制限	現況地盤・造成完了時の地盤面から、切盛造成を行ってはならない。ただし、建築物の敷地への出入り上必要なもの、造園等部分的なものはこの限りではない。
	適用の除外	<p>本地区計画に係る都市計画決定時において、下記の場合、適用を除外する。</p> <ul style="list-style-type: none"> 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」「建築物の形態又は意匠の制限」「垣又は柵の構造の制限」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く建築物の敷地で「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。

■壁面の位置の制限

壁面や柱の面は道路境界線や、隣地から最低でも1m以上離すようにしてください。

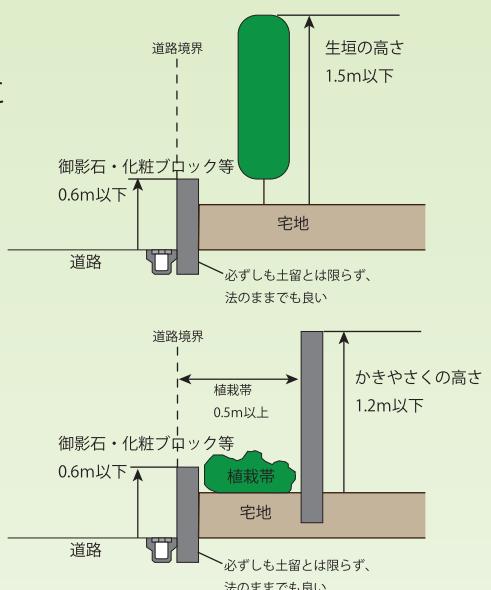
ただし、住宅などに付随する延べ面積10m²未満の車庫や物置などは除きます。



■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、次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宅地盤から高さが1.2m以下のかき又はさくで、道路側に幅0.5m以上の植栽帯を設けたもの

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。

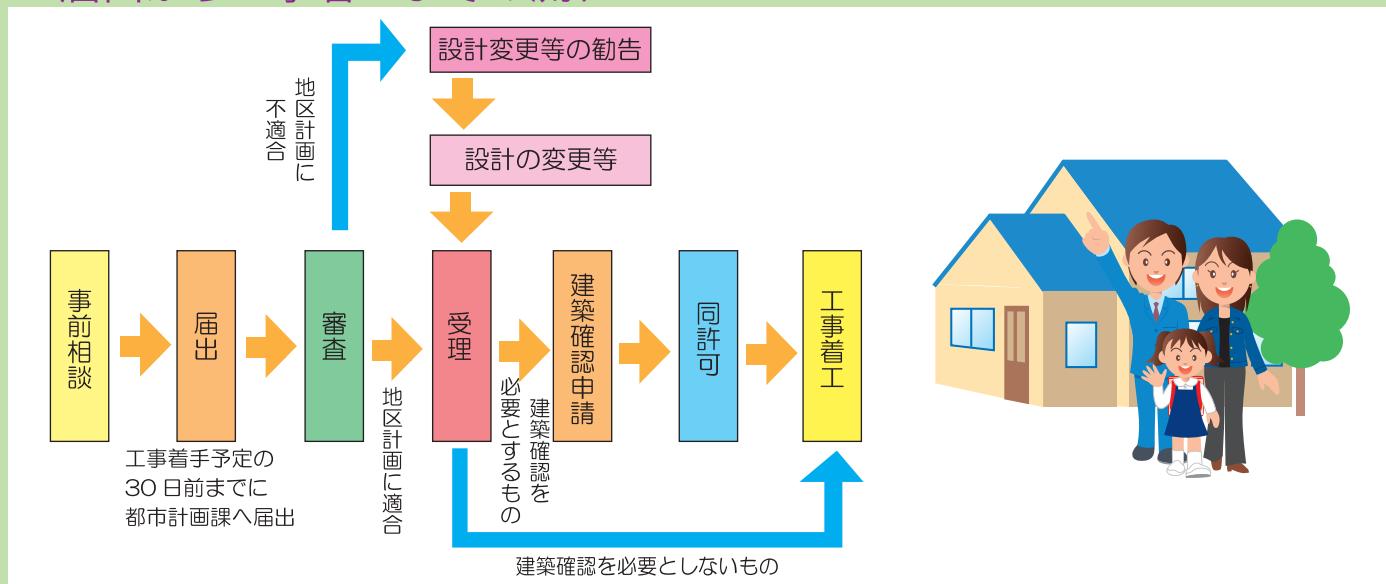
もし、届出をしなかったり、虚偽の届出をした場合は、法律またはこれに基づく条例によって罰せられます。なお、届出が不要の場合もありますので事前にお問い合わせください。



■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	1/100以上
	断面図	
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	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
	立面図	
建築物等の形態または意匠の変更	案内図	適宜
	断面図	
	配置図	
	各階平面図	1/100以上
	立面図	

※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)