

# 南友部地区



## 地区計画の まちづくりガイド

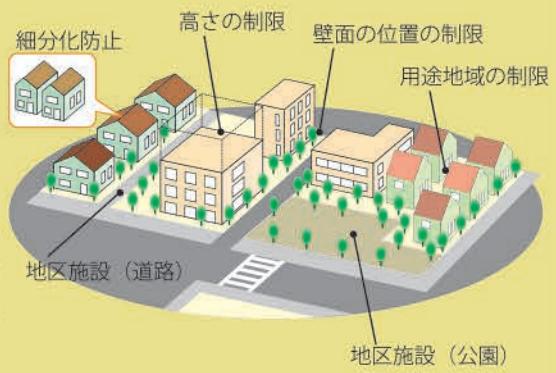


### 地区計画とは？

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。



# 南友部地区のまちづくりルール

## ■地区計画の目標

本地区は、友部駅周辺整備事業に伴い、今後の開発のポテンシャルが高まると予想されていますが、用途地域を定めていない地域であることから、無秩序な宅地開発等が懸念されます。

このため地区計画を導入し、生活道路を地区施設として計画的に配置し、建築物等の用途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します。

## ■都市計画決定の内容

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
決定年月日	：平成 17 年 12 月 8 日（変更）平成 19 年 5 月 31 日（変更）平成 30 年 4 月 1 日

## ■土地利用の方針

3つの地区に分け、「駅前周辺地区」と「幹線道路沿道地区」では、土地の高度利用を誘導し、「低層住宅地区」では、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ります。

### ①駅前周辺地区

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します。

### ②幹線道路沿道地区

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立地を許容する地区とします。

### ③低層住宅地区

現在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低層住宅地区とします。

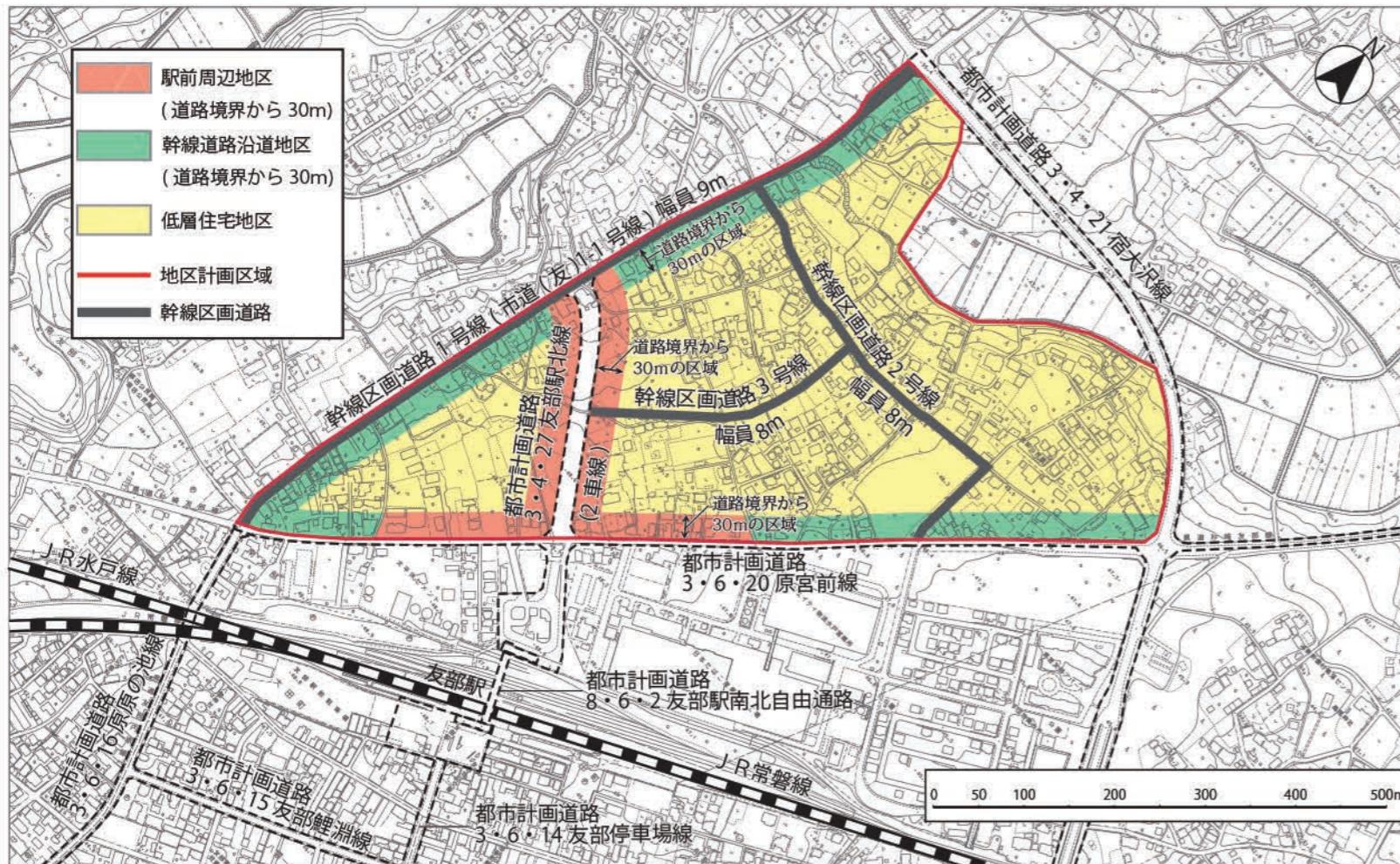
## ■地区施設の整備の方針

- 幹線区画道路 1 号線は、現状の幅員とします。
- 幹線区画道路のうち 2 号線と 3 号線は、既存の道路を拡幅等により幅員 8m で整備を進めます。  
また、地区内の区画道路は地権者の方々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ます。
- 道路整備と合わせて、公共下水道の整備を進めます。

## ■建築物等の整備方針

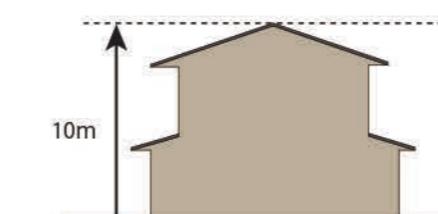
- 用途地域を定めていないことから、建築物等の用途の混在のおそれがあるため、地区ごとに用途を制限し、適正な建築物の規制を図ります。
- 低層住宅地区では、快適でゆとりある居住環境を創出するため、建築物等の高さの最高限度を定めます。

## 地区整備計画



### ■建築物の高さの最高限度又は最低限度

低層住宅地区では最高限度が10mと定められています。10mより高い建築物は建てられません。



### ■その他整備計画

地区整備計画で定めている「幹線区画道路1～3号線」以外のその他の道路については、住民の皆様と話し合いながら整備を進めます。  
また、下水道についても道路整備と併せて整備を行います。

## ■地区整備計画等

	地区の区域面積	約27.8ha		
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)1-1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 整 備 計 画	地区の区分 (名称・面積)	駅前周辺地区	幹線道路沿道地区	低層住宅地区
		約3.3ha	約4.7ha	約19.8ha
	建 築 物 等 の 用 途 の 制 限	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 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。 —		10.0m
建 築 物 等 に 関 す る 事 項	適 用 の 除 外	(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。 <ul style="list-style-type: none"> <li>①増築又は改築が基準時における敷地内のものであり、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項及び法第53条の規定に適合すること。</li> <li>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。</li> <li>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は、基準時におけるその部分の床面積の合計の1.2倍を越えないこと。</li> <li>④「建築物等の用途の制限」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容量による場合においては、増築後のそれらの出力、台数又は容量の1.2倍を超えないこと。</li> </ul> (2) 建築物等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。		

建築物の用途制限	低層住宅地区	幹線道路沿道地区	駅前周辺地区	備 考	
				○ 建てられる用途	■ 建てられない用途
<b>▲、①、② 面積、階数等の制限あり</b>					
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿	○	○	○		
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50m <sup>2</sup> 以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの	○	○	○	非住宅部分の用途制限あり	
店舗等の床面積が 150m <sup>2</sup> 以下のもの	▲	○	○		
店舗等の床面積が 150m <sup>2</sup> を超える、500m <sup>2</sup> 以下のもの		○	○		
店舗等の床面積が 500m <sup>2</sup> を超える、1,500m <sup>2</sup> 以下のもの		○	○		
店舗等の床面積が 1,500m <sup>2</sup> を超える、3,000m <sup>2</sup> 以下のもの		○	○		
店舗等の床面積が 3,000m <sup>2</sup> を超える、10,000m <sup>2</sup> 以下のもの		○			
店舗等の床面積が10,000m <sup>2</sup> を超えるもの		○			
事務所等の床面積が 150m <sup>2</sup> 以下のもの		○	○		
事務所等の床面積が 150m <sup>2</sup> を超える、500m <sup>2</sup> 以下のもの		○	○		
事務所等の床面積が 500m <sup>2</sup> を超える、1,500m <sup>2</sup> 以下のもの		○	○		
事務所等の床面積が 1,500m <sup>2</sup> を超える、3,000m <sup>2</sup> 以下のもの		○	○		
事務所等の床面積が 3,000m <sup>2</sup> を超えるもの		○			
ホテル、旅館	▲	○	▲3,000m <sup>2</sup> 以下		
風遊俗施設	▲	○	▲3,000m <sup>2</sup> 以下		
カラオケボックス等		○			
麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等		○			
劇場、映画館、演芸場、観覧場		○			
キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等		○			
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	○	○	○		
巡回派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○		
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	▲	○	○	▲600m <sup>2</sup> 以下	
自動車教習所	■	▲	○	▲3,000m <sup>2</sup> 以下	
▲3,000m <sup>2</sup> 以下	▲	○	▲300m <sup>2</sup> 以下 2階以下		
単独車庫（付属車庫を除く）					
建築物附属自動車車庫					
①②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	②	○	①600m <sup>2</sup> 以下 1階以下 ②2階以下	
倉庫業倉庫			○		
畜舎（15m <sup>2</sup> を超えるもの）		▲	○	▲3,000m <sup>2</sup> 以下	
パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、豊屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50m <sup>2</sup> 以下	▲	○	○	原動機の制限あり、▲2階以下	
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	②		
危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場			②	原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積 ①50m <sup>2</sup> 以下 ②150m <sup>2</sup> 以下	
危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場					
危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場					
自動車修理工場		①	②	作業場の床面積 ①50m <sup>2</sup> 以下 ②300m <sup>2</sup> 以下 原動機の制限あり	
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	▲	○	▲3,000m <sup>2</sup> 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					

この地区計画の区域内で、土地の区画形質を変更する場合（土地を造成したり、形状・地目を変更したりする場合）、**行為に着手する30日前までに、市への届出が必要になります。**

届出をしなかったり、虚偽の届出をしたりした場合、また、地区整備計画に定める、建築物に関する制限に違反した場合、法律や条例により罰せられます。



### ■届出に必要な書類

行為の種別	図面	縮尺
土地の区画形質の変更	案内図 区域図(公共施設配置図) 設計図(計画図・断面図)	案内図は適宜 区域図は1/1,000以上 設計図は1/100以上

※このほか、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)

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。  
注) 建築物の敷地が2つ以上の地区にわたる場合は、敷地のうち最大部分が属する地区的規定を適用します。