

下館・結城都市計画地区計画 (徳持・大塚地区)の決定に係る住民説明会

1. 開 会
2. あいさつ
3. 説 明【地区計画について】
4. 質疑応答
5. 閉 会

・日 時:令和6年5月10日(金)19:00～

令和6年5月12日(日)10:00～

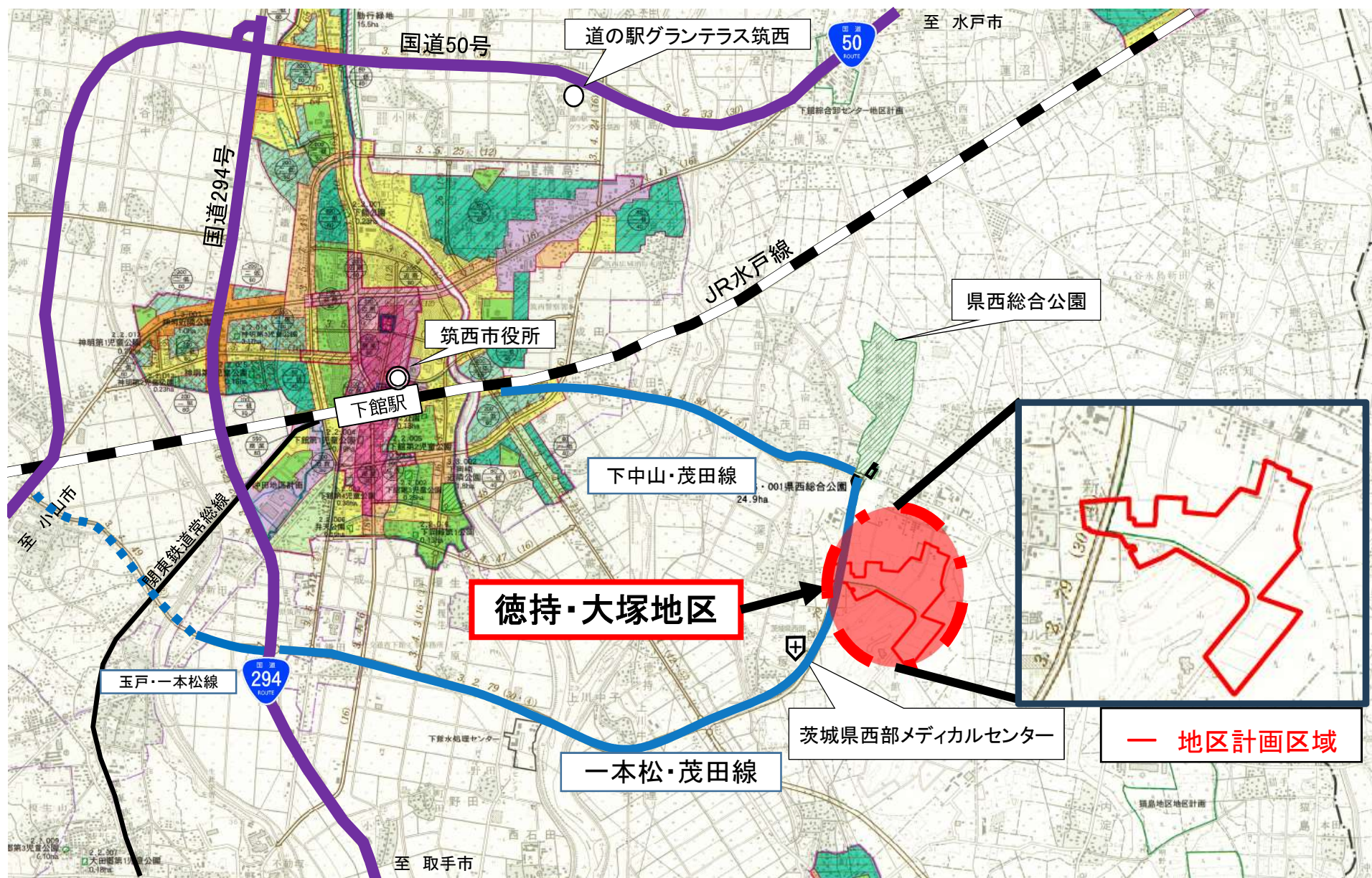
・場 所:地域交流センター

・事務局:筑西市都市整備部都市計画課

説明会の趣旨

市の都市計画の基本的な方針を示した都市計画マスタープランを踏まえ、官民連携による新たな交流人口拡大の取り組みを推進するため、建築物等に関する制限などのまちづくりルールを定めた地区計画を決定するために説明会を行います。

徳持・大塚地区の位置について



徳持・大塚地区について①

■ 徳持・大塚地区の概要



・位置：筑西市徳持字妙原の一部
大塚字一本木及び
根下の各一部
村田字妙原の一部
深見字館野の一部

・地区現状：美術館や航空博物館などの
観光・レクリエーション施設
が集積

・面積：約22.7ha

徳持・大塚地区について②

美術館



航空博物館



その他施設



その他施設



地区計画について

■ 地区の実情に応じた、地区ごとのまちづくり計画です。

地区計画は、都市計画法に定められたまちづくり手法の一つで、地区の目標や方針を定めた「**地区計画の方針**」と、道路・公園などの施設に関することや、建築物の用途・敷地等に関することを定めた「**地区整備計画**」のまちづくりルールを定め、その地区の特性に応じた良好な環境を図っていくもの。

「**地区計画の方針**」

・地区計画の目標

どのような目標に向かってまちづくりを進めるかを定める。

・土地利用の方針

地区計画の目標を実現するための方針を定める。

「**地区整備計画**」

- ・建築物等の用途、規模などに関する制限や、道路などの配置などを詳しく定める。

筑西市の地区計画について

地区計画の状況

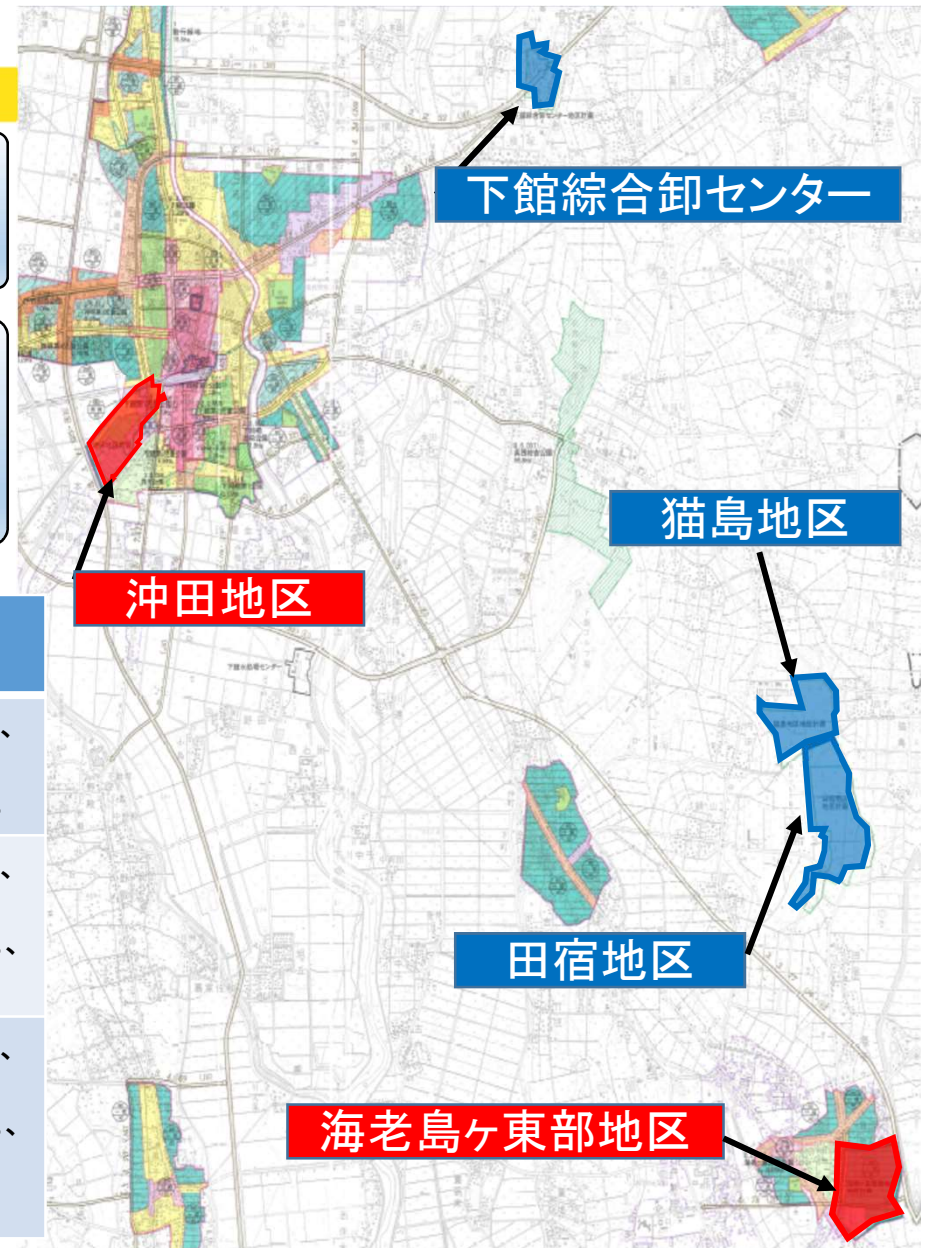
(1)市街化区域

沖田地区、海老ヶ島東部地区

(2)市街化調整区域

下館総合卸センター、田宿地区、猫島地区

	種類	内容	地区
まちづくり ルール	地区施設	道路の配置	下館総合卸センター、海老ヶ島東部地区、田宿地区、猫島地区
	建築物の制限	建築物の用途	下館総合卸センター、海老ヶ島東部地区、田宿地区、猫島地区、沖田地区
	その他	敷地面積の最低限度 建築物の高さ 壁面位置 垣又は柵の構造 緑地 等	下館総合卸センター、海老ヶ島東部地区、田宿地区、猫島地区、沖田地区



筑西市における位置づけについて

■筑西市都市計画マスタープラン

○将来都市構造

「緑・歴史・文化の交流拠点」

市民や来訪者の憩いや触れ合い、スポーツ、レクリエーションなどの場として、その環境や機能の整備、充実を図る。

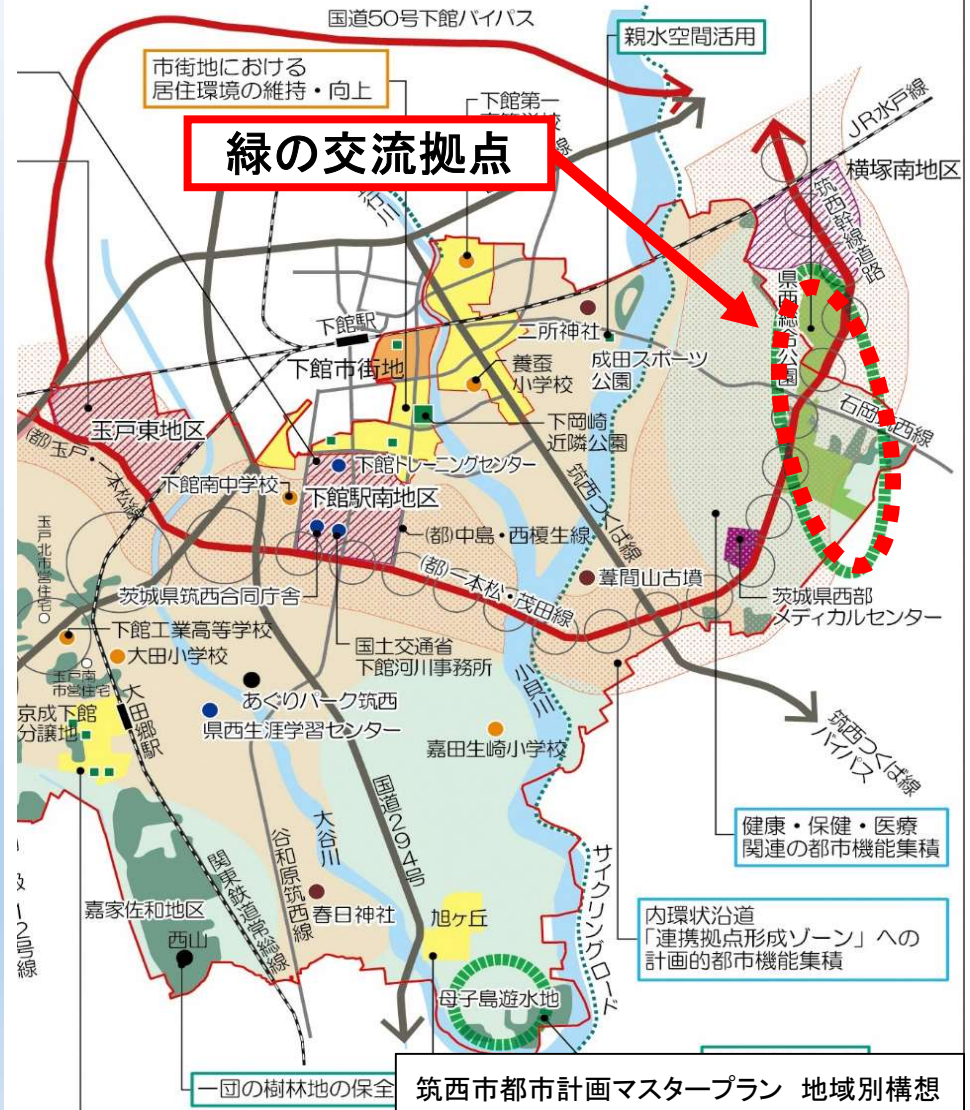
○地域別構想

「緑の交流拠点」

県西総合公園や茨城県西部メディカルセンターの周辺における、多様化する市民のニーズへの対応を視野に入れた官民連携での、文化・教養・健康・医療などの都市機能集積の促進と活力あるまちづくりの検討する。

■下館南地区まちづくり方針図

県西総合公園の維持・利用促進及び施設の充実



緑の交流拠点

市街地における居住環境の維持・向上

親水空間活用

県西総合公園の維持・利用促進及び施設の充実

健康・保健・医療関連の都市機能集積

内環状沿道「連携拠点形成ゾーン」への計画的都市機能集積

一団の樹林地の保全

筑西市都市計画マスタープラン 地域別構想

徳持・大塚地区 地区計画について①

■ 区域の整備・開発及び保全の方針

地区計画の目標

・「観光推進のためのアクションプラン」に基づき、道の駅グランテラス筑西を含めた主要な拠点を結ぶ循環バスの定期運行により本地区との連携を図り、本地区が保有する様々な観光コンテンツを有効に活用した、本市の交流人口の増加、観光振興等の地域活性化に資する取り組みを実施。

・地区内には、高齢者向け住宅や専門学校、こども園が立地。



居住環境に配慮しつつ、交流人口拡大の取り組みを推進するため、文化・教養交流地区拠点として形成することを目標とする。

徳持・大塚地区 地区計画について②

■ 区域の整備・開発及び保全の方針

土地利用の方針

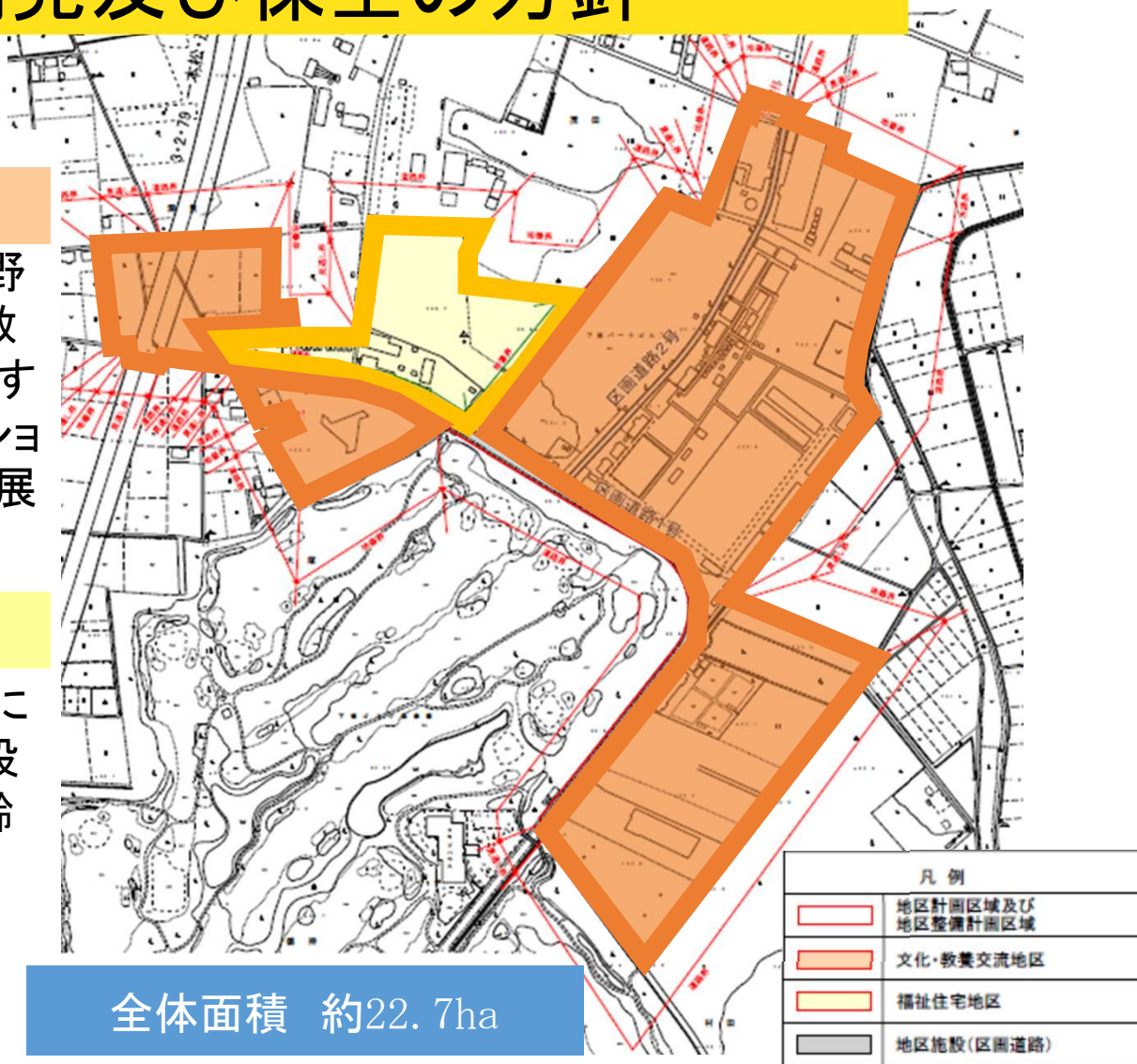
【文化・教養交流地区 約19.7ha】

多様化する市民のニーズを視野に入れた官民連携による文化・教養等と活力あるまちづくりを推進するため、芸術、文化、レクリエーション等が調和した複合的な機能の展開を図る。

【福祉住宅地区 約3.0ha】

茨城県西部メディカルセンターに近接する環境をいかし、周辺施設との調和を図りつつ、既存の高齢者住宅等の維持活性化に努め、ゆとりある住環境の保全を図る。

全体面積 約22.7ha



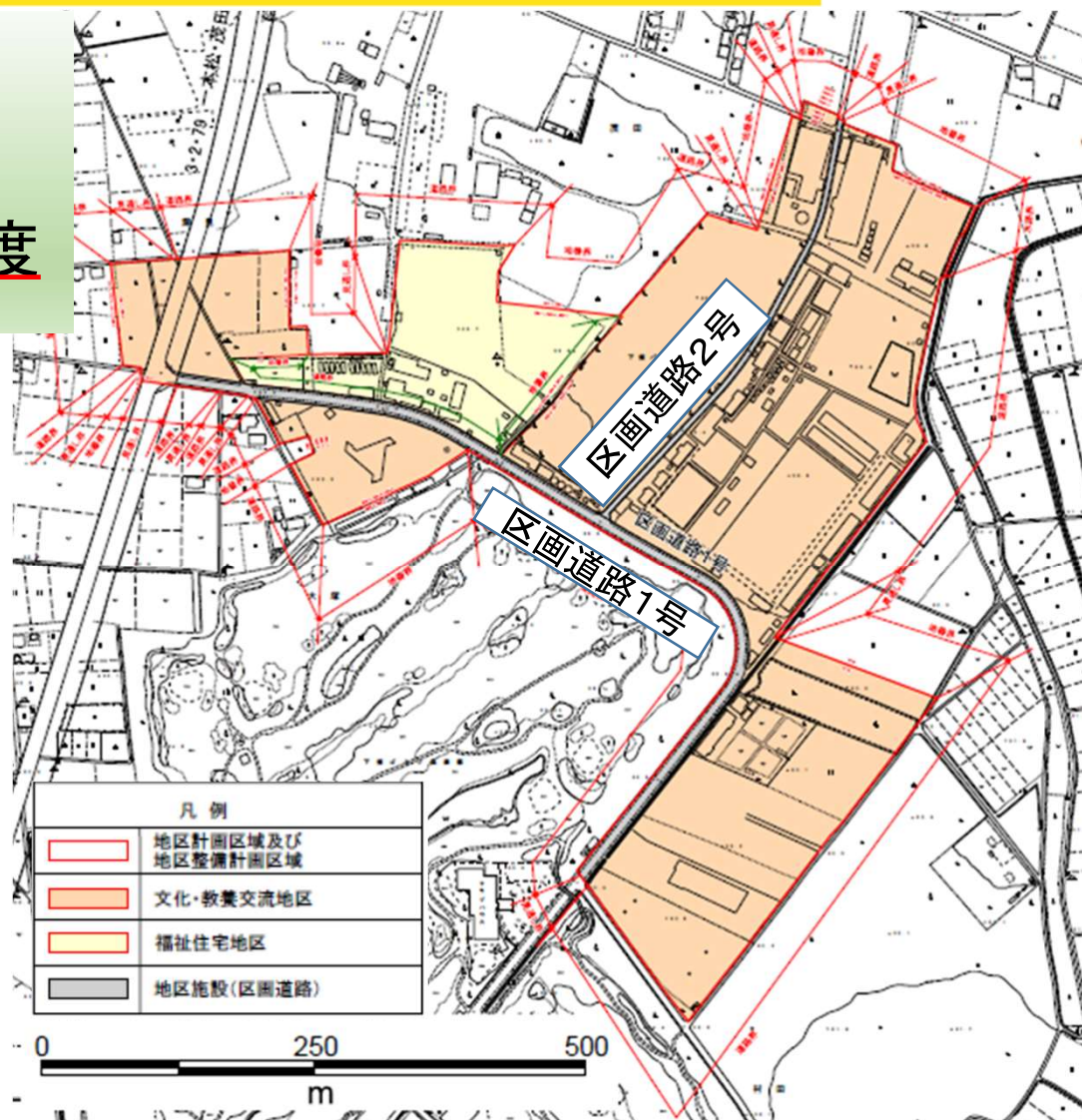
地区計画まちづくりルールについて①

■徳持・大塚地区におけるまちづくりルール

- ①地区施設(道路)
- ②建築物等の用途の制限
- ③建築物等の高さの最高限度

①地区施設(道路)

- ・区画道路1号 幅員約12m 延長約863m
- ・区画道路2号 幅員約5.5m 延長約435m



地区計画まちづくりルールについて②

②建築物の用途の制限

文化・教養交流地区(準住居地域を基準)

■建築できないもの

①建築基準法別表第二(と)項第1号、第2号、第3号及び第4号に掲げるもの

・キャバレー、個室付浴場など

・原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が50㎡を超えるもの

※(と)・・・準住居地域

②住宅(兼用住宅を含む)

③共同住宅、寄宿舎又は下宿(ただし地区内に存する事業所が自らの従業員のために建築するものを除く)

④店舗、事務所、飲食店、展示場でその用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡を超えるもの

⑤カラオケボックスその他これに類するもの

⑥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

⑦劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場のうち客席部分の床面積の合計が200㎡以上のもの

⑧ナイトクラブその他これに類するもの

⑨葬儀場

⑩倉庫業を営む倉庫

地区計画まちづくりルールについて②

②建築物の用途の制限

福祉住宅地区（第二種中高層住居専用地域を基準）

■建築できないもの

①建築基準法別表第二(に)項にかかげるもの

- ・店舗、事務所等(2階以下)の床面積が1,500㎡を超えるもの
- ・遊技施設
 - ボーリング場、スケート場、水泳場など
 - カラオケボックス、マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所など
 - 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブなど
 - キャバレー、個室付浴場など
- ・ホテル、旅館
- ・工場
- ・倉庫業を営む倉庫
- ・自動車教習所

※(に)・・・第二種中高層住居専用地域

②葬儀場

地区計画まちづくりルールについて②

建築制限(主なもの)

用途地域内の建築物の用途制限 ○ 建てられる用途 × 建てられない用途 ①, ②, ③, ④, ▲, △ 面積, 階数等の制限あり		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	【福祉住宅地区】 徳持・大塚地区	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	【文化・教養交流地区】 徳持・大塚地区	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業専用地域	工業専用地域	備考
住宅(兼用住宅を含む)		○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	×	※1 地区内に存する事業所が自らの従業員のために建築するものに限る
共同住宅、寄宿舎又は下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	▲※1	○	○	○	○	○	×	
店舗等	店舗等の床面積が、150㎡以下のもの	×	①	②	③	③	○	○	○	○	①	○	○	○	○	④	① 日用品販売店舗, 喫茶店, 理髪店及び洋服店等のサービス業用店舗で2階以下 ② ①に加えて, 物品販売店舗, 飲食店, 銀行の支店等のサービス業用店舗で2階以下 ③ 2階以下 ④ 物品販売店舗及び飲食店以外 ⑤ 農産物直売所, 農家レストラン等のみ2階以下
	店舗等の床面積が、150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	②	③	③	○	○	○	○	⑤	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が、500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	③	③	○	○	○	○	×	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が、1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	×	○	○	○	○	×	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が、3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの	×	×	×	×	×	×	○	○	×	×	○	○	○	○	④	
事務所等	事務所等の床面積が、150㎡以下のもの	×	×	×	▲	▲	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	▲ 2階以下
	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		×	×	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	×	×	▲3,000㎡以下
遊戯施設・風俗施設	ボーリング場・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, ナイトクラブ等	×	×	×	×	×	×	×	▲	▲※2	×	○	○	○	×	×	▲客席200㎡未満 ※2 ナイトクラブのみ不可
キャバレー, 個室付浴場等		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	▲	×	×	▲個室付浴場以外
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	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
	巡査派出所, 一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	神社, 寺院, 教会等	○	○	○	○	○※3	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	※3葬儀場のみ不可
	病院	×	×	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○	×	×	
	公衆浴場, 診療所, 保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	老人ホーム, 福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
	老人福祉センター, 児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	▲600㎡以下
	自動車教習所	×	×	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
工場・倉庫等	単独自動車車庫(附属車庫を除く)	×	×	▲	▲	▲	▲	▲	○	○	×	×	○	○	○	○	▲300㎡以下かつ2階以下
	倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	×	○	×	×	×	○	○	○	○	○	
	自家用倉庫	×	×	×	①	①	②	○	○	○	③	○	○	○	○	○	① 2階以下かつ1,500㎡ ② 3,000㎡ ③ 農作物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限る

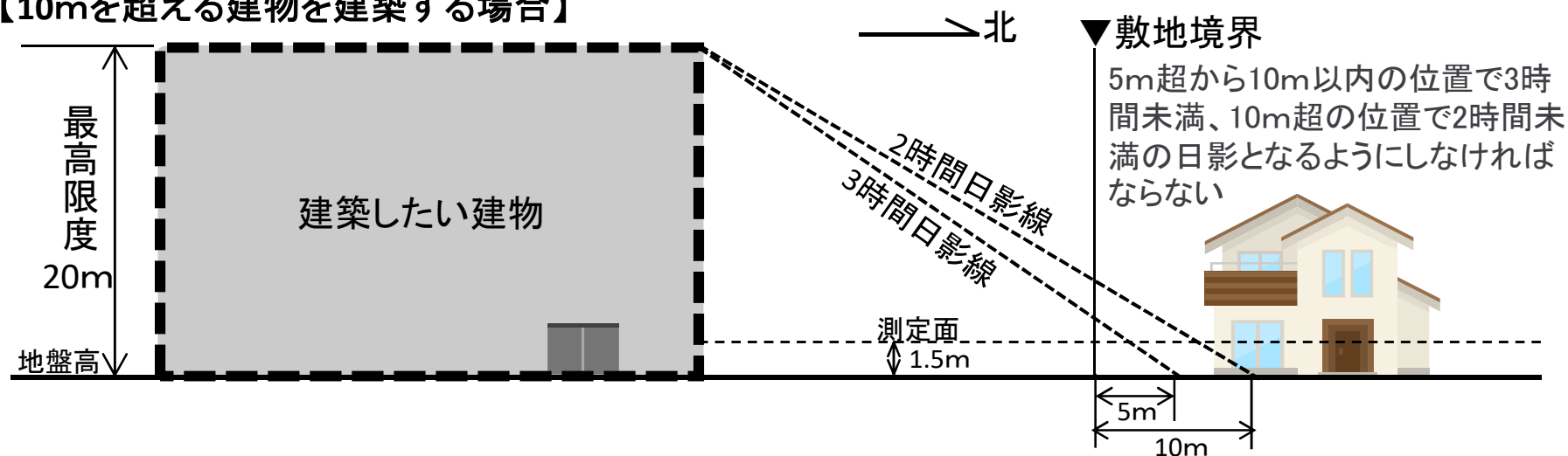
地区計画まちづくりルールについて③

建築物等の高さの最高限度

原則 **10m** とする。

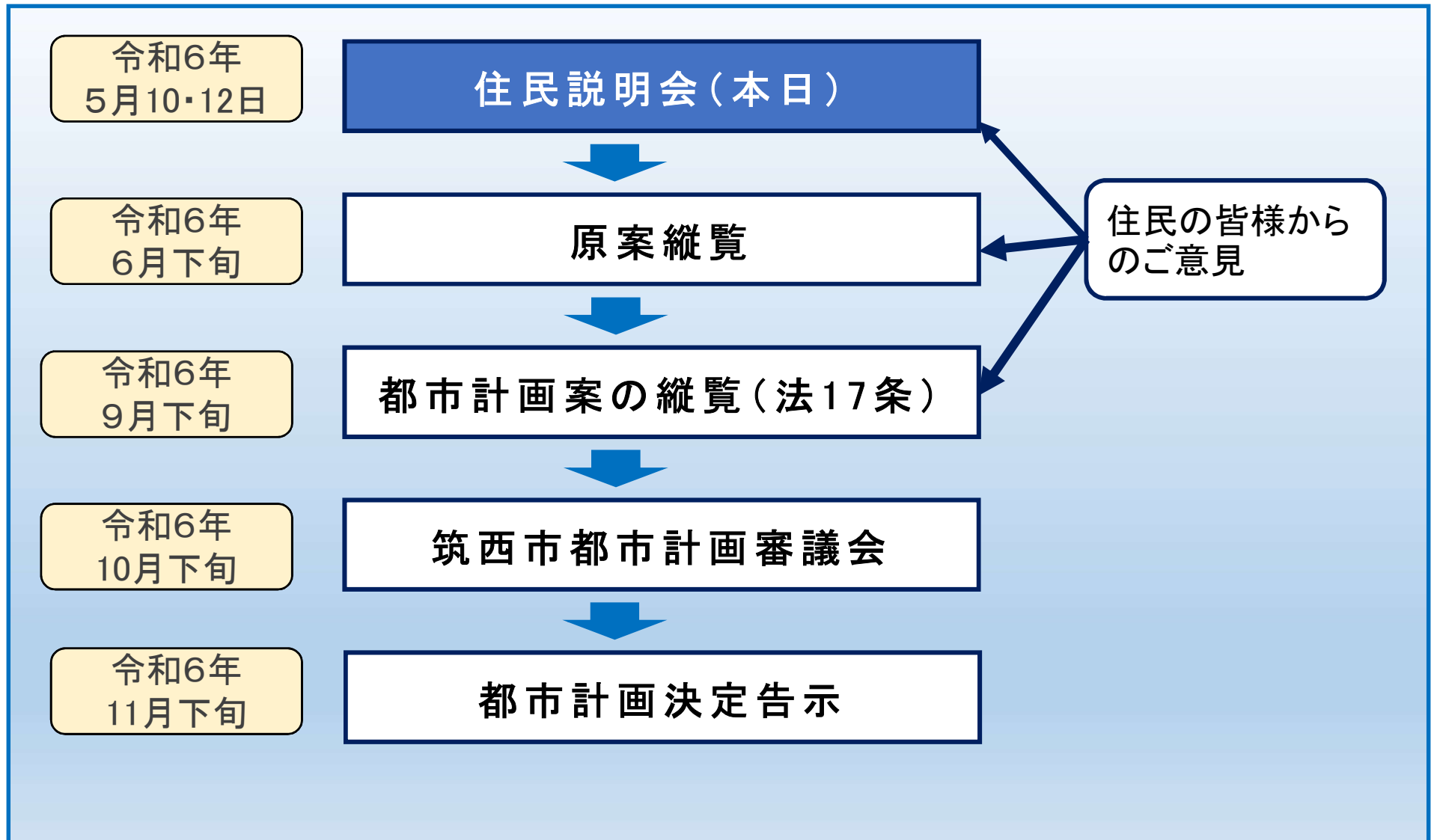
ただし、周辺の土地利用状況等を考慮して、第一種又は第二種低層住居専用地域の日影規制(建築基準法別表第四第一項(に)欄(一)号)を満たす場合に限り、高さの最高限度を20mとする。

【10mを超える建物を建築する場合】



今後のスケジュールについて

■地区計画の決定手続き（筑西市決定）



ご清聴ありがとうございました

