

水戸・勝田都市計画地区計画の変更（大洗町決定）

都市計画大貫台地区地区計画を次のように変更する。

名 称		大貫台地区地区計画
位 置		大洗町大字大貫町及び大字神山町の各一部
面 積		約 6 8 . 1 h a
地区計画の目標		大貫台地区は大洗町のほぼ中央に位置し、地区の東側は国道 51 号に隣接しており、東水戸道路水戸大洗 I C から約 5km、鹿島臨海鉄道大洗鹿島線大洗駅から約 2km の位置にあって、交通の利便性に恵まれている。また、地区内の大部分が起伏の多い山林や、大貫池や金竜泉につながる湿地帯からなっており、一部の区域が県立自然公園普通地域に指定されているなど、自然環境の豊かな地区である。 こうした特性を活かし、水戸都市圏における住宅需要に対応するため、これまで大規模な住宅地の開発が計画されてきたところであるが、近年の少子高齢化の急激な進展や、人口の減少傾向への転換などの大きな社会情勢の変化を踏まえ、計画が中止されることとなり、土地利用の方針が定まらない状況となった。 このため、今後のまちづくりの方針が定まるまでの間、当面の無秩序な開発等の防止を目的として、本地区計画を定めるものである。
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方 針	地区の特性を活かし、地域の健全な発展に資する商業・業務・工業の施設、公益施設、住宅等の集積を図り、緑豊かな周辺環境と調和のとれた秩序ある土地利用を図る。 また、良好な環境を維持するため、周辺環境を害する恐れのある施設等については、立地を制限することとする。
	地区施設の整備方針	本地区における街区道路や公園、給排水施設等については、周辺の公共施設の整備状況等を勘案し、開発行為を行う際に開発事業者が自ら都市計画法第 33 条に規定する開発許可の基準及び技術的細目に基づき適正に配置し、その機能が損なわれないよう維持・保全を図る。
	建築物等の整備方針	地区計画の目標及び土地利用の方針を実現するため、建築物等に関する以下の制限を定める。 1 建築物等の用途の制限 2 建築物の容積率の最高限度 3 建築物の建蔽率の最高限度

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	次に掲げる建築物等は建築してはならない。 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 カラオケボックスその他これに類するもの 3 キャバレー，料理店，ナイトクラブ，ダンスホールその他これらに類するもの 4 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類する建築基準法施行令で定めるもの 5 畜舎 6 屎尿処理場，ゴミ焼却場，と畜場，葬祭場又は火葬場 7 劇場，映画館，演芸場若しくは観覧場又は店舗，飲食店，展示場，遊技場その他これらに類する用途で建築基準法施行令で定めるものに供する建築物でその用途に供する部分（劇場，映画館，演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあつては，客席の部分に限る。）の床面積の合計が一万平方メートルを超えるもの 8 建築基準法別表第2（と）項第4号及び（る）項第1号に掲げる建築物 9 都市計画法第4条第11項に規定する第1種特定工作物 10 廃棄物の処理及び清掃に関する法律による，一般廃棄物又は産業廃棄物の処理の業の用に供する施設，建築物又は工作物（積替保管施設を含む。）
		建築物の容積率の最高限度	80%
		建築物の建蔽率の最高限度	40%
		適用の除外	1 大貫台地区地区計画の都市計画決定の告示の際，現に存する建築物若しくはその敷地又は現に建築，修繕又は模様替の工事中の建築物若しくはその敷地が地区整備計画に適合しない場合においては，当該地区整備計画は適用しない。 2 建築物等に関する事項の規定に関しては，町長が，地域の発展に資するもので周辺の環境を害する恐れがないと認め，大洗町都市計画審議会の議を経たものについては，適用を除外する。

「区域及び地区施設の配置は，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（平成29年法律第26号）が施行され，関連法として都市計画法及び建築基準法の改正に伴い，本地区計画の地区整備計画に定める建築物等の用途の制限において，条項との整合を図るため地区計画の変更を行う。

