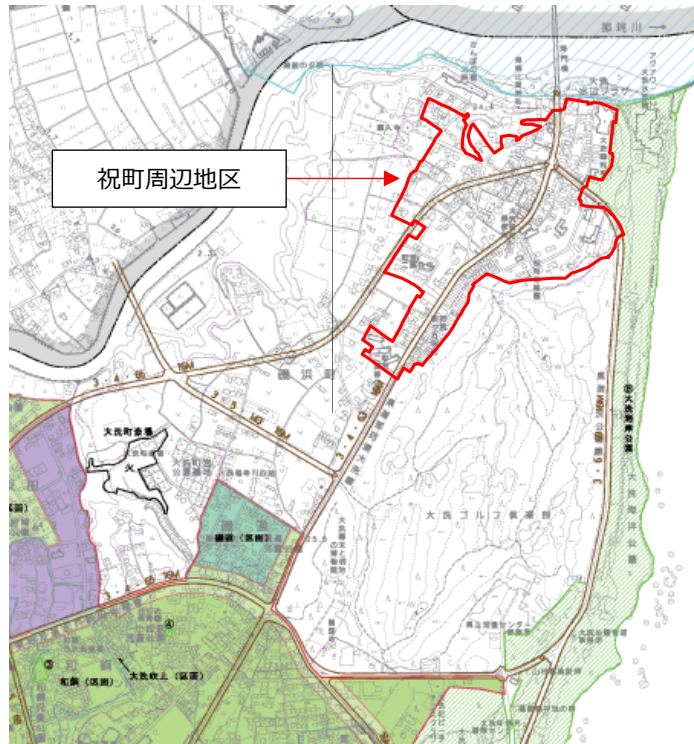


「祝町周辺地区 地区計画」について

本地区は、大洗町役場から北東へ約2km の距離に位置する既存集落地であり、近くにはアクアワールド茨城県大洗水族館や大洗ゴルフ場、宿泊施設が立地するなど、観光地としての一面もあわせ持つ地区です。

町では旧祝町小学校跡地の利活用も含め、祝町周辺地区の定住化の促進や秩序ある土地利用の形成を実現し、既存集落地の良好な住環境の維持・向上を図るため、本地区に都市計画法に基づく地区計画を策定することとしました。地区計画を策定することで、住宅を建築する場合の出身地要件などが不要となり、店舗や事業所の立地も可能となります。



面 積

約32.5ha

地区計画の目標

本地区では、居住者が将来にわたって長く住み続けられるよう、定住化の促進や不良な街区形成の防止を図り、秩序ある土地利用の形成を実現することにより、既存集落地の良好な住環境の維持・向上を図ることを目標とします。

土地利用の方針

本地区は、既存集落地としての良好な住環境の維持・向上を図るため、次の3地区に区域を区分し適切な土地利用を誘導します。

1. 既存集落地地区

本地区（幹線道路沿道地区及び既存宿泊施設周辺地区を除く）には、「既存集落地地区」を配置し、周辺環境を害する恐れのある施設等の立地を制限し、既存集落地の良好な住環境の維持・向上を図ります。

2. 幹線道路沿道地区

県道那珂湊大洗線及び町道 8-1339 号線沿道や旧祝町小学校跡地及び町営松ヶ丘住宅には、「幹線道路沿道地区」を配置し、地区住民の日常的な利便施設等の立地を図りつつ、既存集落地の良好な住環境の維持・向上を図ります。

3. 既存宿泊施設周辺地区

既に大型ホテルが立地する周辺には、「既存宿泊施設周辺地区」を配置し、地区住民の地域雇用の確保を図るとともに、既存集落地と連携し地域特性の維持・向上を図ります。

建築物等の
整備方針

土地利用の方針や地区の特性に即し、「建築物等の用途の制限」、「敷地面積の最低限度」、「建蔽率の最高限度」、「容積率の最高限度」、「建築物等の高さの最高限度」を定め、既存集落地の良好な住環境の維持・向上を図ります。

地区施設
(道路・広場)

地区施設の
整備方針

本地区の都市計画道路 3・4・63 曲松祝町線, 3・6・69 角一大洗線及び 3・4・66 関根祝町線は, 幹線道路としての機能を有していることから, これら都市計画道路間を結ぶ路線を補助幹線道路とするとともに, 地区内の生活道路である路線を区画道路として配置し, 地区施設として位置付けます。

また, 既に地区内に配置されている広場を地区施設として位置付け, 広場機能の維持・保全を図ります。

道 路

補助幹線道路 2 路線及び区画道路 4 路線を地区施設とします。

広 場

広場 2 か所を地区施設とします。

建築物等の
用途の制限

以下の建築物が建築することができるように定めます。

既存集落地区
約 18.0ha

1. 建築基準法別表第 2 (は) 項に掲げる建築物
(店舗, 飲食店その他これらに類するものとして建築基準法施行令第 130 条の 5 の 3 に掲げるもので, その用途に供する部分の床面積の合計が 500 m²以内, かつ 2 階以下のもの)
2. 事務所・自家用倉庫で, その用途に供する部分の床面積の合計が 500 m²以内, かつ 2 階以下のもの
3. ホテル又は旅館, その用途に供する部分の床面積の合計が 3,000 m²以内のもの
4. 食品製造業(食品加工業を含む。)の店舗及び工場その他これらに類するもので, 作業場の床面積の合計が 200 m²以内のもの(原動機を使用する場合にあっては, 原動機の出力の合計が 0.75 キロワット以下のものに限る。)

幹線道路
沿道地区
約 9.4ha

1. 建築基準法別表第 2 (は) 項に掲げる建築物
(店舗, 飲食店その他これらに類するものとして建築基準法施行令第 130 条の 5 の 3 に掲げるもので, その用途に供する部分の床面積の合計が 1,500 m²以内, かつ 2 階以下のもの)
2. 事務所・自家用倉庫で, その用途に供する部分の床面積の合計が 1,500 m²以内, かつ 2 階以下のもの
3. ホテル又は旅館, その用途に供する部分の床面積の合計が 3,000 m²以内のもの
4. 食品製造業(食品加工業を含む。)の店舗及び工場その他これらに類するもので, 作業場の床面積の合計が 200 m²以内のもの(原動機を使用する場合にあっては, 原動機の出力の合計が 0.75 キロワット以下のものに限る。)

既存宿泊施設
周辺地区
約 5.1ha

1. 建築基準法別表第 2 (は) 項に掲げる建築物
(店舗, 飲食店その他これらに類するものとして建築基準法施行令第 130 条の 5 の 3 に掲げるもので, その用途に供する部分の床面積の合計が 500 m²以内, かつ 2 階以下のもの)
2. 事務所・自家用倉庫で, その用途に供する部分の床面積の合計が 500 m²以内, かつ 2 階以下のもの
3. ホテル又は旅館
4. 食品製造業(食品加工業を含む。)の店舗及び工場その他これらに類するもので, 作業場の床面積の合計が 200 m²以内のもの(原動機を使用する場合にあっては, 原動機の出力の合計が 0.75 キロワット以下のものに限る。)

適用
除外

本地区計画に係る都市計画決定告示の際, 現に存する建築物又は現に建築, 修繕又は模様替の工事中の建築物であって, 次の場合には, 制限は適用しません。

- ①上記の「建築物の用途の制限」適合しない建築物で, 当該建築物の敷地内において, 本地区計画の都市計画決定の告示の際における床面積の合計の 1.2 倍を超えない範囲内で行う増築又は改築については, 制限は適用しません。
- ②上記の「建築物の用途の制限」適合しない事由が原動機の出力による場合においては, 増築又は改築後の出力の合計の 1.2 倍を超えない場合は, 制限は適用しません。

敷地面積の 最低制限

地区全体を対象とします。

【趣旨】

敷地の細分化による建築物の過密化を防止し、災害に強い市街地の形成を図るため、敷地面積の最低限度を定めます。

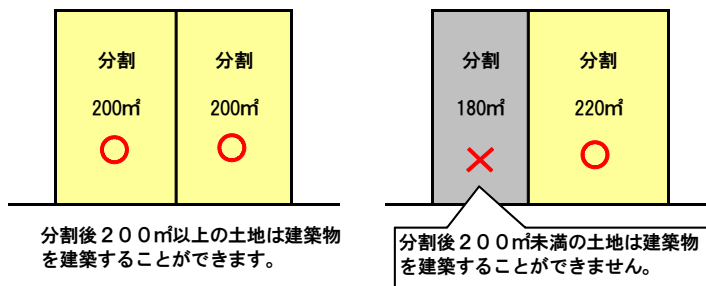
【制限】 200㎡以上とします。

ただし、本地区計画に係る都市計画決定告示の際、これに適合しない建築物の敷地で、次の場合には、制限は適用しません。

- ① 現に一の敷地として使用されている土地の全部を一の敷地として使用するもの
- ② 現に存する所有権その他の権利（※1）に基づいて、その全部を一の敷地として使用するもの

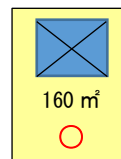
【敷地面積 400㎡の場合】

例えば、400㎡の土地を分割する場合



【適用除外】

建築物の敷地として
利用している土地



建築物以外の敷地と
して利用している土地



※1「現に存する所有権その他の権利」とは、建築行為を行う時点の権利形態が、都市計画決定告示日と同一の場合をいい、この際、権利名義人の相違は問わないものとします。

建蔽率・容積率の 制限

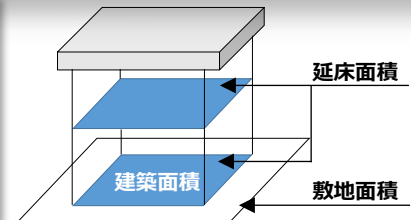
地区全体を対象とします。

【趣旨】

良好な居住環境を維持するため、建蔽率及び容積率の最高限度を定めます。

【制限】 建蔽率 60%以下、 容積率 200%以下とします。

建蔽率…敷地面積に対する建築面積の割合
容積率…敷地面積に対する延床面積の割合



建築物の 高さの制限

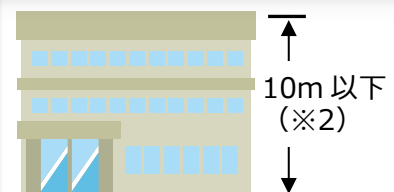
地区全体を対象とします。

【趣旨】

周辺の低層低密度の良好な居住環境の街並みや自然環境との調和を図るため、建築物の高さの最高限度を定めます。

【制限】 10m 以下とします。

ただし、平均地盤面からの高さが 1.5m の水平面で、敷地境界線からの水平距離が 5m を超え 10m 以内の範囲において 3 時間以上、かつ、敷地境界線からの水平距離が 10m を超える範囲において 2 時間以上日影となる部分を生じさせない場合は、20m 以下とします。

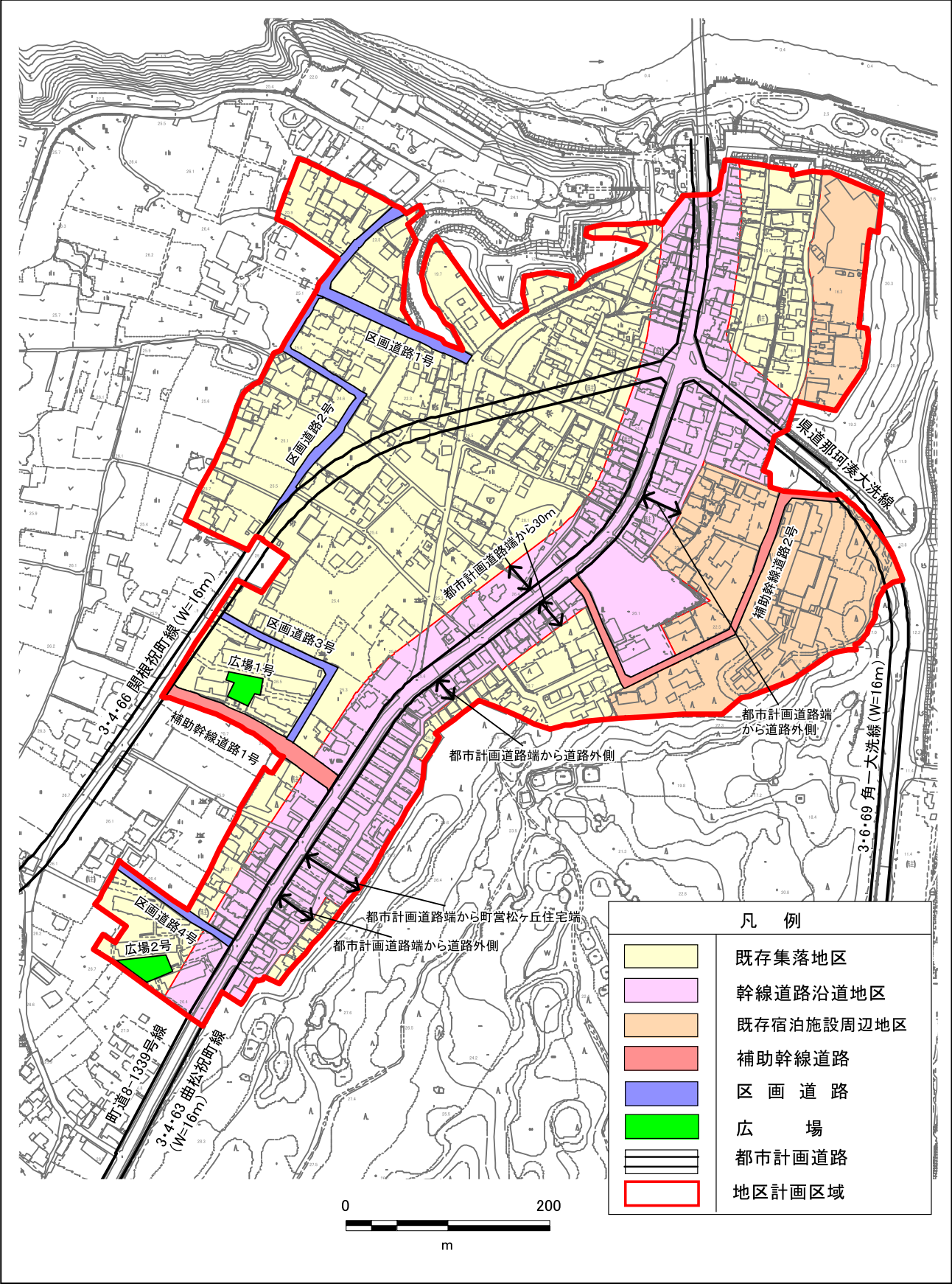


※2 敷地の外に一定時間以上の日影を生じさせない場合は 20m 以下

適用除外

- ①本地区計画に係る都市計画決定告示の際、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物がこれらの規定に適合せず、又はこれらの規定に適合しない部分を有する場合においては、当該建築物又は建築物の部分に対しては、地区計画の制限は適用しません。
- ②本地区計画に係る都市計画決定告示の際、現に存する建築物又は現に建築、修繕又は模様替の工事中の建築物であって、「建蔽率の最高限度」、「容積率の最高限度」、「建築物等の高さの最高限度」に適合しない建築物で、基準時における「建蔽率」、「容積率」、「建築物等の高さ」を超えない範囲で行う増築又は改築については、制限は適用しません。
- ③ 建築物等に関する事項について、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は、制限は適用しません。

■土地利用方針図



■用途地域制限概要表

地区区分 建物用途		既存集落地区	幹線道路沿道地区	既存宿泊施設 周辺地区	現況
住宅、共同住宅		○	○	○	△ 要件有
兼用住宅で、非住宅部分が 50㎡以下で延床面積の 1/2 未満		○	○	○	△ 要件有
店舗 建築基準法施行令第 130 条の 5 の 3 に掲げるもの		○ (店舗部分は床面積 500㎡以下、2 階以下)	○ (店舗部分は床面 1,500㎡以下、2 階以下)	○ (店舗部分は床面積 500㎡以下、2 階以下)	△ 要件有
事務所		○ (事務所部分は床面積 500㎡以下、2 階以下)	○ (事務所部分は床面積 1,500㎡以下、2 階以下)	○ (事務所部分は床面積 500㎡以下、2 階以下))	△ 要件有
ホテル・旅館		○ (床面積 3,000㎡以下)	○ (床面積 3,000㎡以下)	○	×
ボーリング場・ゴルフ練習場		×	×	×	×
マージャン屋・パチンコ屋		×	×	×	×
劇場・映画館		×	×	×	×
キャバレー・個室付浴場		×	×	×	×
幼稚園・小・中・高等学校等		○	○	○	○
大学、高等専門学校・専修学校等		○	○	○	高等専門 学校以外×
図書館・巡査派出所等		○	○	○	○
神社・寺院・教会等		○	○	○	○
病院・診療所・保育所等		○	○	○	○
老人ホーム等		○	○	○	○
車庫（単独）		○ (車庫部分は床面積 300㎡以下、2 階以下)	○ (車庫部分は床面積 300㎡以下、2 階以下)	○ (車庫部分は床面積 300㎡以下、2 階以下)	×
自家用倉庫		○ (倉庫部分は床面積 500㎡以下、2 階以下)	○ (倉庫部分は床面積 1,500㎡以下、2 階以下)	○ (倉庫部分は床面積 500㎡以下、2 階以下))	△ 農業用は可
工場	食品製造業（食品加工業を含む。）の店舗及び工場その他これらに類するもので、作業場の床面積の合計が 200㎡以下のもの（原動機を使用する場合にあっては、原動機の出力の合計が 0.75 キロワット以下のものに限る。）	○	○	○	△ 要件有
危険物の貯蔵・処理施設		×	×	×	×

※表中の建物の用途は代表的な例であり、全ての用途について記載したものではありません。

※表中の面積は、用途に供する部分の床面積の合計を記載しています。