

「港中央地区 地区計画」について

今回地区計画を変更する港中央地区は、鹿島臨海鉄道大洗鹿島線大洗駅から南東方向に約800m、大洗町役場から南西方向に約750mに位置し、大洗港の背後地となっています。

本地区は、商業地を中心とした新たな市街地の形成を目標として、平成9年4月に地区計画が決定告示され、土地利用の具体化を図ってきたところです。

しかしながら、本地区においては、一部で宅地化や健康福祉センターの立地が進んだ一方で、依然として駐車場や空き地となっている土地が多く、有効な土地利用がなされていない状況にあります。地区計画を変更することで、店舗、ホテル等の誘致がしやすくなり、新しい観光の町としての発展を推進していきます。



面積	約 3.6ha
地区計画の目標	本地区は、都市計画マスタープランにおいて、本地区の利活用や民間活力導入により観光軸の魅力を高めていき、観光客をターゲットとした魅力的な都市的土地利用を推進すると位置づけられており、本地区計画は、商業地を中心とした新たな市街地の形成を目標とします。
土地利用の方針	次の地区に区域を区分し適切な土地利用を誘導します。 1. 誘致施設 A 地区 多様な都市機能を集約し、街の賑わいを形成するために、商業・業務施設及び宿泊施設を中心とした土地利用を図ります。 2. 健康福祉センター地区 福祉関連施設を中心とした土地利用を図ります。 3. 複合住宅地区 住宅地としての良好な住環境を保全するとともに、店舗等の施設の立地も可能とします。 4. 誘致施設 B 地区 商業・宿泊施設を中心とした土地利用を図ります。
建築物等の整備方針	全地区において、日照、通風、景観等を確保した快適な都市空間の形成、保全を行います。 ①商業地として都市生活の利便性を支える地区の形成を図るため、建築物の用途の制限を定めます。 ②敷地の細分化による日照や通風の悪化等を防止するため、建築物の敷地面積の最低限度を定めます。 ③良好な都市景観が形成されるよう、建築物の壁面の位置の制限及びかき又はさくの構造の制限について定めます。

地区施設
(道路・緑道・緑地)

地区施設の整備方針	各地区の連続性を高めるための歩行者重視の区画道路、及び緑道を配置し、来訪者の利便性を確保します。 また、緑地を配置し、ゆとりある公共空間を確保する。
道 路	誘致施設 A 地区、誘致施設 B 地区において、北側に幅員 8m の区画道路を地区施設として配置します。 また、複合住宅地区における幅員 6.5m の道路を地区施設とします。
緑 道	各地区において、北側に緑道を配置します。
緑 地	誘致施設 A 地区において、緑地を配置します。

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。

誘致施設 A 地区 (約 1.6ha)	<ul style="list-style-type: none"> 一 店舗、飲食店その他これらに類するもの 二 事務所で床面積が 500 m²以内のもの 三 保育所 四 ホテル又は旅館 五 ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場その他これらに類するもの 六 カラオケボックスその他これに類するもの 七 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場 八 自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので作業場の床面積が 50 m²以内のもの 九 前各号の建築物に附属するもの
健康福祉 センター地区 (約 1.1ha)	<ul style="list-style-type: none"> 一 町が設置する健康福祉施設 二 下水道法（昭和 33 年法律第 79 号）第 2 条第 3 号に規定する公共下水道の用に供する施設 三 前各号の建築物に附属するもの
複合住宅地区 (約 0.4ha)	<ul style="list-style-type: none"> 一 住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿又はこれらで次の二から九に掲げる用途を兼ねるもの 二 物販販売業を営む店舗 三 食堂又は喫茶店 四 理髪店、美容院又はクリーニング取次店を営む店舗 五 洋服店、自転車店又は家庭電器器具店を営む店舗 六 自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの 七 事務所（汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するものための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。） 八 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 九 ホテル又は旅館
誘致施設 B 地区 (約 0.5ha)	<ul style="list-style-type: none"> 一 住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿 ただし 1 階に次の二から六に掲げる用途に供する部分を有するもの 二 店舗、飲食店その他これらに類するもの 三 事務所で床面積が 500 m²以内のもの 四 保育所 五 ホテル又は旅館 六 自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので作業場の床面積が 50 m²以内のもの 七 前各号の建築物に附属するもの

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、災害に強い快適な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。

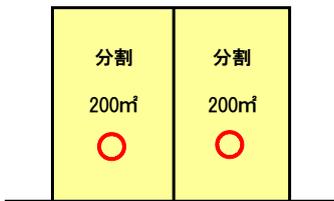
【制限】 200㎡以上とします。

ただし、これに適合しない建築物の敷地で、次の各号のいずれかに該当する場合には、制限は適用しません。

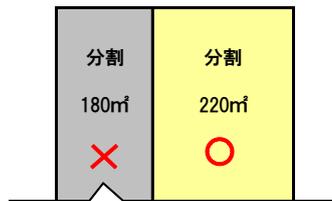
- (1) 決定告示の際、現に一の敷地（都市計画法令の規定に違反していないと認められる部分に限る。）として使用されている土地の全部を一の敷地として使用するもの
- (2) 決定告示の際、現に所有権その他の権利（※1）が存する一団の土地について、その全部を一の敷地として使用するもの

【敷地面積 400㎡の場合】

例えば、400㎡の土地を分割する場合



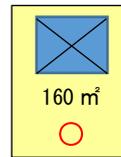
分割後 200㎡以上の土地は建築物を建築することができます。



分割後 200㎡未満の土地は建築物を建築することができません。

【適用除外】

建築物の敷地として利用している土地



160㎡

建築物以外の敷地として利用している土地



駐車場

160㎡

※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。

建築物の壁面位置の制限（後退距離）

地区全体を対象とします。

【趣旨】

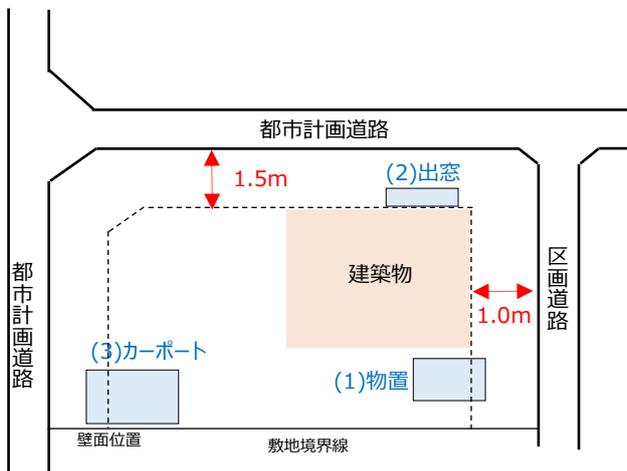
建物が密集して建つことを防ぐことにより、採光や通風を確保するため、建物の壁面位置の制限（後退距離）を定めます。

【制限】 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、次の数値以上でなければなりません。

- 都市計画境界線より 1.5m（全ての地区）
- 区画道路境界線より 1.0m（誘致施設 A 地区、誘致施設 B 地区）

ただし、以下のものを設置する場合には、制限は適用されません。

- (1) 地盤面からの高さが 2.5m 以下で、床面積の合計が 7.0㎡以下の物置
- (2) 出窓で、以下に掲げるもの
 - ① 突出部分の高さが 1.5m 以下
 - ② 突出部分の出幅が 0.5m 以下
 - ③ 突出部分の水平投影の外周（2 以上あるときはその合計）が 4.0m 以下
- (3) 地盤面からの柱の高さが 2.8m 以下で、面積が 40㎡以下のカーポート



【適用の除外となる条件】

(1) 物置

壁面位置

壁面位置

この部分が地盤面からの高さ 2.5m 以下、延床面積 7.0㎡以下のものは許容

(2) 出窓

壁面位置

壁面位置

1.5m 以下

0.5m 以下

水平投影

外周 4.0m 以下

(3) カーポート

壁面位置

この部分が地盤面からの柱の高さが 2.8m 以下、面積 40㎡以下のものは許容

**建築物等の形態、
意匠の制限**

地区全体を対象とします。

【趣旨】

周辺の景観と調和し、
一体性のある街並み
を形成するため、建築
物の形態・意匠の制限
を定めます。

【色彩の制限】

大洗町景観計画における駅前海岸線沿道地区の色彩基準に準じます。

【工作物、屋上設置物等の制限】

水槽、クーリングタワー等の屋上設置物、工作物等は、道路から目立たない位置にするか、目隠しする等、建築物との一体性や周辺景観との調和を図ります。

【広告物、広告塔等の制限】

良好な街なみを維持するための重要な要素として、周辺景観との調和を図ります。

- 1 建築物の屋上の広告物、看板等は禁止します。

**かき又はさくの構造の
制限**

地区全体を対象とします。

【趣旨】

緑のある街並みを形
成するため、かき又は
さくの構造の制限を
定めます。

【制限】

道路に面する側にかき又はさくを設ける場合は、次のいずれかによるものとします。ただし、門柱はこの限りではありません。

- 1 道路側に突出しないよう管理できる生垣。
- 2 透視可能な鉄柵、金網等の柵で高さが 1.2m 以下のもの。ただし、基礎を構築する場合、基礎又は壁の部分の高さは地盤面から 40cm 以下とする。
- 3 高さが 1.2m 以下の上記各号に属さない構造のかき又はさくで、道路側に幅 80cm 以上の植栽帯を設け植栽を施したものの。
- 4 1 及び 2 の併設したもの。

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は、当該建築物又は建築物の部分に対しては、地区整備計画の内当該規定は適用しません。
2. 本地区計画に係る都市計画決定告示の際、現に一の敷地として使用されている土地であって、「建築物等に関する事項」のうち「敷地面積の最低限度」に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば、「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について、その全部を一の敷地として使用するものについては、地区整備計画の内当該規定は適用しません。
3. 本地区計画に係る都市計画決定告示の際、建築基準法及び都市計画法の規定に違反している建築物、建築物の敷地又は建築物若しくはその敷地の部分に対しては、前各号（第 1 項及び第 2 項）は適用しません。
4. 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については、地区整備計画の内当該規定は適用しません。

■用途地域制限概要表

地区区分 建物用途	誘致施設A地区 (変更前：サブセンター地区)		健康福祉センター地区		複合住宅地区		誘致施設B地区 (変更前：複合住宅地区)	
	【変更前】	【変更後】	【変更前】	【変更後】	【変更前】	【変更後】	【変更前】	【変更後】
住宅, 共同住宅	×	×	×	×	○	○	○	○ (1階の用途制限あり)
兼用住宅で, 非住宅部分が50㎡以下で延床面積の1/2未満	○	×	○	×	○	○	○	○ (1階の用途制限あり)
店舗等	○	○	○	×	○	○	○ (3,000㎡以下)	○ (3,000㎡以下)
事務所	○ (1階以外)	○ (500㎡以下)	○ (1階以外)	×	○	○	○ (500㎡以下)	○ (500㎡以下)
ホテル・旅館	×	○	×	×	○	○	○ (3,000㎡以下)	○ (3,000㎡以下)
ボウリング場・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	×	×	×	×	×	×	×	×
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	×	○ (保育所のみ)	×	×	×	×	×	○ (保育所のみ)
老人ホーム等	×	×	×	×	×	×	×	×
車庫(単独)	×	×	×	×	×	×	×	×
自家用倉庫	×	×	×	×	×	×	×	×
工場 パン屋, 米屋, 豆腐屋, 菓子屋, 洋服店, 畳屋, 建具屋, 自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下	○	○	×	×	○	○	○	○
危険物の貯蔵・処理施設	×	×	×	×	×	×	×	×
町が設置する健康福祉施設	×	×	○	○	×	×	×	×
下水道法(昭和33年法律第79号)第2条第3号に規定する公共下水道の用に供する施設	×	×	○	○	×	×	×	×

※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。

※表中の内容は, 現時点の案であり, 今後変更する場合があります。