

【諮問第1号～3号説明資料】

鹿島臨海都市計画の変更案について
～深芝豊田・昭田地区のまちづくり～

◆深芝豊田・昭田地区（以下、本地区という）は、以下のように変わります

1 まちづくりの目標

本地区は、市の北西部に位置し、商業施設が多く集積する国道124号や、海上輸送の物流拠点である鹿島港北公共埠頭に隣接した立地条件を生かした土地利用の誘導を図ります。また、東日本大震災時の津波や液状化等の被害があったことを踏まえた土地利用を図ります。

2 まちづくりの方針

住宅を許容しつつ、全域店舗や事務所、倉庫等を主とした土地利用を図ります

※本地区のめぐまれた立地条件等を踏まえ、工業・物流系や商業・業務系を主とした土地利用を誘導する。

図：深芝豊田・昭田地区の位置図



3 まちづくりの手法

《都市計画の変更》

1) 土地区画整理事業の廃止

現在、本地区は計画的な住環境の整備を進めるため、主に住居系の基盤整備を目的とした土地区画整理事業^{※1}が計画決定されていますが、下記の理由から本事業の廃止し、本事業に変わる地区計画^{※2}による新しいまちづくりをスタートさせます。

【本地区の土地区画整理事業を以下の理由から廃止します】

- 社会経済情勢の変化に伴う地価の下落や事業に係る負担等に対する地権者の同意が得られず、事業を断念せざるを得ないこと
- 都市基盤が未整備のままに住宅開発が進んできていること
- 都市計画法53条^{※3}により有効な土地利用が図れないこと

図：土地区画整理事業区域図



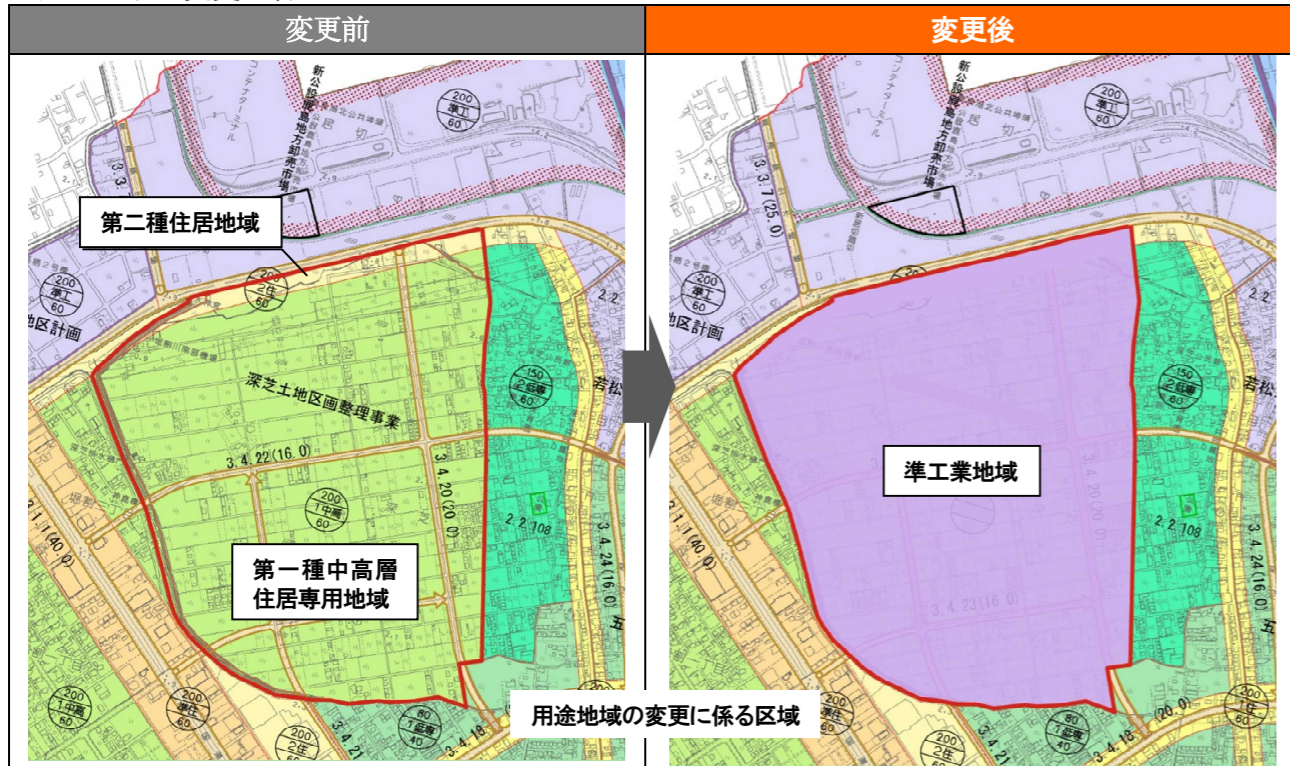
- ※1 土地区画整理事業：道路、公園、河川等の公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え宅地の利用の増進を図る事業のこと
- ※2 地区計画：地区の課題や特徴を踏まえ、住民と自治体が連携しながら、地区の目指すべき将来像や地域にあったきめ細やかなルールを都市計画として定めるもの
- ※3 都市計画法53条：土地区画整理事業等の施行区域では、将来行う事業の円滑な施行のため、建築物の階数や構造に関する建築制限（2階以下かつ地階を有しない、容易に移転し、もしくは除却ができるものなど）があること

2) 用途地域の変更

現在、本地区は、住居系の用途地域として、第一種中高層住居専用地域及び第二種住居地域が指定されています。

地区のめぐまれた立地条件等を踏まえ、工業・流通系や、商業・業務系を主とした施設の立地を誘導し、活力ある市街地の形成を図るため、地区全体の用途地域を準工業地域に変更します。

用途地域の変更内容



用途地域のイメージ

<p>第一種中高層住居専用地域</p> <p>中高層住宅のための地域です。病院、大学、500m²までの一定のお店などが建てられます。</p>	<p>第二種住居地域</p> <p>主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。</p>	<p>準工業地域</p> <p>主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。</p>
--	--	---

用途地域の変更により、店舗等の延べ床面積が10,000㎡以上に緩和され、事務所、ホテル・旅館、遊技施設・風俗施設（個室付き浴場を除く）、倉庫業倉庫、工場等（危険性や環境悪化のおそれがやや多い工場）の立地が可能となりますが、**地区計画の指定により、住環境に影響を及ぼす建築物等を建てられないように規制します。**

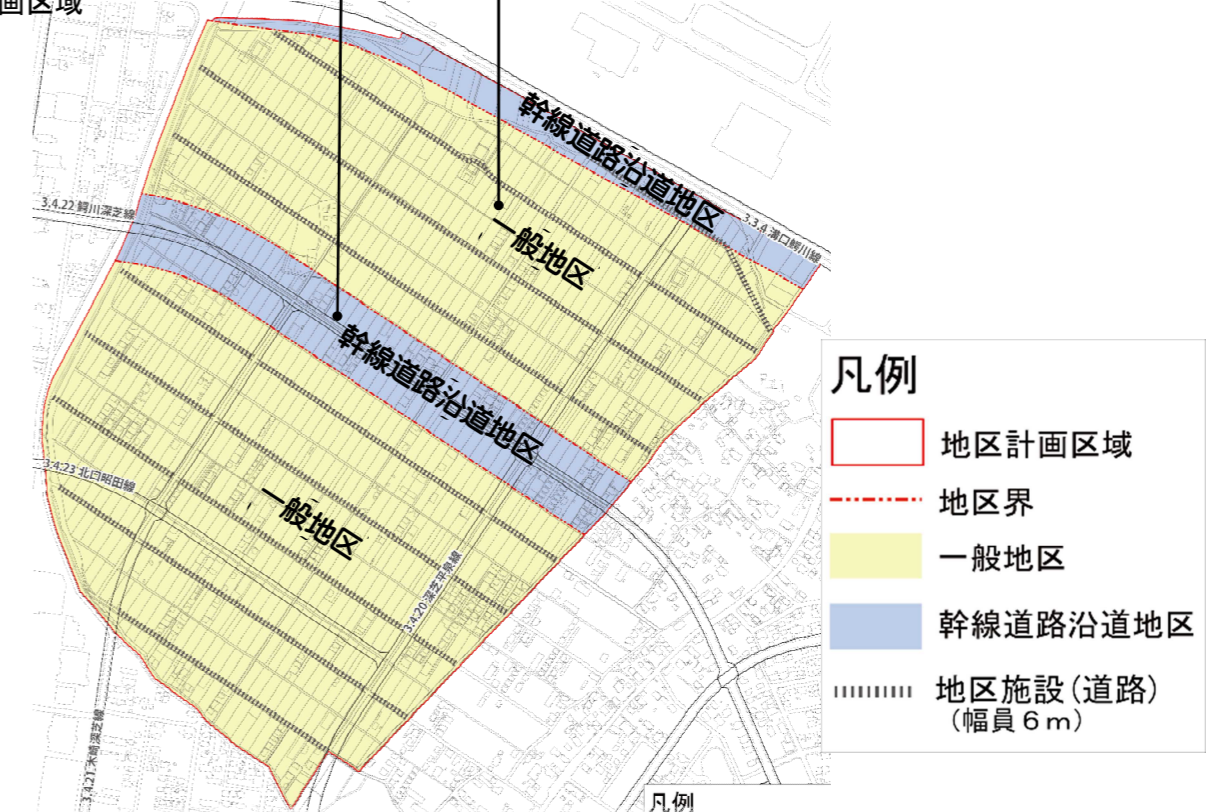
3) 地区計画の決定

まちづくりの方針に基づき、現在、居住されている方々の居住環境を保全するため、地区にふさわしくない建築物の用途を規制し、住宅系施設と産業系施設との調和を図り、地区内道路の配置を定める地区計画の指定を行います。

地区計画の指定内容

<p>幹線道路沿道地区(地区区分)</p> <p>産業系土地利用の立地の優位性を生かしつつ、住宅と調和を図る地区</p>	<p>一般地区(地区区分)</p> <p>産業系土地利用を図りつつ、住環境の保全に配慮した土地利用を図る地区</p>
<p>幹線道路沿道地区における主な規制</p> <p>大規模集客施設 風俗施設 </p> <p>延床面積1万㎡を超える大規模集客施設は規制 風俗施設は全て規制</p>	<p>一般地区における主な規制</p> <p>大規模施設 遊技施設 風俗施設 工場 </p> <p>延床面積3千㎡を超える大規模な店舗等は規制 遊技施設と風俗施設は全て規制 危険性、環境悪化の恐れが非常に少ない工場以外は規制</p>

図：地区計画区域



《その他の地区計画の主な建物等に関する制限》

敷地面積の最低限度、建築物の壁面後退や高さの最高限度、建築物等の形態又は意匠の制限、垣又はさくの構造の制限を設定しています。

《詳細は、別添「深芝豊田・昭田地区まちづくり構想 地区計画(案)」をご覧ください》

深芝豊田・昭田地区における都市計画変更の経緯

年 月 日	事 項	備 考
令和3年7月21日	素案作成	
	・土地区画整理事業の変更	深芝土地区画整理事業の廃止(96.7ha) ※当初決定:H7.7.18
	・用途地域の変更	一中高(94.3ha)と二住(4.6ha)を準工(98.9ha)へ
	・地区計画の決定	深芝豊田・昭田地区地区計画(98.9ha)
令和3年8月11日 ～8月20日	地元説明会	新型コロナウイルス感染拡大防止の観点から、素案説明資料を市都市計画課及びホームページで縦覧に供し、意見募集をすることで説明会の開催に代えた。(当該地区地権者等には個別に通知) 3件(3名)の意見書提出があり、意見に対する市の考えを8月30日にホームページに掲載した。 ※詳細は右側の表を参照
令和3年8月24日	原案作成	素案の内容と同様
令和3年9月2日 ～9月9日	原案(土地区画整理事業と用途地域の変更)の縦覧及び公述申出書提出期間	公述申出無し
令和3年9月2日 ～9月24日	地区計画原案の縦覧及び意見書提出期間	意見なし
令和3年9月16日	公聴会	公述申出が無かったため開催せず。
令和3年9月27日	案作成	素案の内容と同様
令和3年10月12日	県事前協議	県回答「市の都市計画変更案について異存なし」
令和3年11月1日 ～11月15日	案の縦覧及び意見書提出期間	意見なし
令和3年11月29日	神栖市都市計画審議会	
令和4年1月予定	知事協議	
令和4年7月予定	決定告示	

深芝豊田・昭田地区のまちづくりに係る 都市計画変更素案に対する意見書の内容及び市の考え

鹿島臨海都市計画の変更(土地区画整理事業廃止・用途地域変更・地区計画決定)をする手続きの一環として、その素案について、令和3年8月11日から8月20日までの間、意見を募集したところ、3件の意見書の提出がありました。
ご意見の要旨とそれらに対する市の考えは次のとおりです。

意見書の内容	市の考え
1. 都市計画道路を整備する際に、下水道も整備してほしい。	当該地区は、土地区画整理事業とあわせて下水道を整備する予定でしたが、社会経済情勢の変化等により同意が得られず、土地区画整理事業を断念していることから、下水道についても事業認可区域に入っておらず、整備がされていない状況です。 今回の都市計画の変更(素案)が土地区画整理事業に代わる土地利用計画として決定された後、下水道の事業認可区域の見直しの中で、整備について検討されることとなりますので、ご理解くださるようお願いいたします。
2. 排水計画はどうなっているのか。	当該地区の雨水排水につきましては、今回の都市計画の変更により産業系土地利用が図られることや地元からの要望もあることから、今後、排水計画を策定し、流末水路等を整備してまいります。
3. 人通りが少ない道路の補修を優先していないか。 用水路脇の道は少しでも雨が降ると、両脇に水溜まりができ、通学する子供達がびしょ濡れで可哀想。 新しい都市計画の前に、現状の課題を解決して欲しい。	今回の都市計画の変更に伴い、今後、地区整備計画に基づいた幅員6メートルの区画道路を、優先順位等を考慮しながら計画的に整備してまいります。 また、新たな土地利用計画を踏まえた排水計画を策定し、流末水路等の整備に努めてまいりますので、ご理解くださるようお願いいたします。