

【諮問第3号説明資料】

深芝豊田・昭田地区まちづくり構想 地区計画(案)

□□□ 深芝豊田・昭田地区まちづくり構想 □□□

地区計画(案)

茨城県神栖市

□ 目 次 □

地区計画（案）	1
□参考資料： 建築物等の用途制限のルール.....	6
（1） 建築物等の用途制限.....	6
（2） 建築物の敷地面積の最低限度.....	9
（3） 壁面の位置の制限.....	10
（4） 建築物等の高さの最高限度.....	11
（5） 建築物等の形態又は意匠の制限.....	12
（6） 垣又はさくの構造の制限.....	13

1. 地区計画(案)

鹿島臨海部都市計画地区計画の決定（神栖市決定）

名称		深芝豊田・昭田地区地区計画				
位置		神栖市深芝字豊田，字昭田，字新屋敷，字権現，字下口，字谷原，字北城の各一部，神栖市居切字南鬮，字関，字大門，字二番割，字四番割，字外見取の各一部，神栖市平泉字東町田，字トネ谷原，字北口の各一部，神栖市堀割三丁目の一部				
面積		約98.9ha				
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>神栖市の北西部に位置し，西側は商業施設が多く集積する国道124号，北側は海上輸送の物流拠点となる鹿島港北公共埠頭に隣接しており，市の中心部から約2km圏内のめぐまれた立地条件にある。</p> <p>しかし，戸建て住宅やアパートなど低層建物が無秩序に建設されるなど，都市基盤が未整備のままに住宅開発が進んできている。</p> <p>また，東日本大震災時には地区内でも津波や液状化現象による甚大な被害に見舞われたことから，液状化対策や防災対策を踏まえたまちづくりを目標とする。</p>				
	土地利用の方針	<p>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る。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・業務系を主とした土地利用を誘導し，活力ある市街地の形成を図る。特に，幹線道路沿道については，主要な道路としての利便性を生かした土地利用の形成を図る。</p>				
	地区施設の整備の方針	土地利用の方針を適切に誘導するために必要な区画道路の整備を図る。				
	建築物等の整備方針	土地利用の方針に沿った，合理的かつ健全な土地の利用を図るために必要な建築物等の用途の制限，建築物の敷地面積の最低限度，壁面の位置の制限等を定めるものとする。				
	その他当該地区の整備，開発及び保全に関する方針	今後，発生が想定されている津波や液状化現象の可能性に配慮した地区の整備に努める。特に，液状化現象に対しては，個別の敷地において各々が液状化対策を講じ，十分な安全対策を行うものとする。				
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	種別	名称	幅員	延長	備考
		道路	区画道路1号	6m	約180m	
			区画道路2号	6m	約220m	
			区画道路3号	6m	約750m	
			区画道路4号	6m	約210m	
			区画道路5号	6m	約800m	
			区画道路6号	6m	約180m	
			区画道路7号	6m	約770m	
			区画道路8号	6m	約160m	
			区画道路9号	6m	約260m	
			区画道路10号	6m	約450m	
			区画道路11号	6m	約130m	
			区画道路12号	6m	約250m	
			区画道路13号	6m	約440m	
			区画道路14号	6m	約110m	
			区画道路15号	6m	約240m	
			区画道路16号	6m	約440m	
			区画道路17号	6m	約90m	
			区画道路18号	6m	約170m	
区画道路19号	6m	約440m				

			区画道路 20 号	6 m	約 70m			
			区画道路 21 号	6 m	約 60m			
			区画道路 22 号	6 m	約 420m			
建物等に関する事項	地区区分	名称	一般地区		幹線道路沿道地区			
		面積	約 83.5ha		約 15.4ha			
	建物用途の制限 [7,8 ページ参照]	次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 建築基準法別表第二(と)項に掲げる準住居地域内に建築してはならない建築物 (2) 店舗、飲食店その他これに類するもの、事務所、ホテル又は旅館の用途に供する部分の床面積の合計が 3,000 平方メートルを超えるもの (3) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する建築基準法施行令第 130 条の 6 の 2 で定める運動施設(スキー場、ゴルフ練習場及びバッチェング練習場) (4) カラオケボックスその他これに類するもの (5) 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 (6) 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類する政令で定めるもの (7) 床面積の合計が 15 m ² を超える畜舎 ※事業を営む工場の詳細は 4 頁参考表 1 参照			次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 店舗、飲食店その他これに類するものの用途に供する部分の床面積の合計が 10,000 平方メートルを超えるもの (2) 建築基準法施行令第 130 条の 6 の 2 で定める運動施設(スキー場、ゴルフ練習場及びバッチェング練習場) (3) 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 (4) 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類する政令で定めるもの (5) キャバレー、料理店その他これらに類するもの (6) 床面積の合計が 15 m ² を超える畜舎 ※事業を営む工場の詳細は 4 頁参考表 2 を参照			
		建築物の敷地面積の最低限度 [9 ページ参照]					400 m ² 以上	
		壁面の位置の制限 [10 ページ参照]					道路境界及び敷地境界から 2.0 m 以上 ただし、住居系施設* ¹ は 1.5 m 以上	
		建築物等の高さの最高限度 [11 ページ参照]					1.2 m 以下	1.5 m 以下
建築物等の形態又は意匠の制限 [11 ページ参照]					<ul style="list-style-type: none"> ・建築物等は、奇抜な形態や色彩を避け、周囲と調和のとれた意匠とする。 ・屋上、屋外設置物及び工作物は、地上や他の建築物からの景観に配慮する。 ・屋外広告物・看板等は、設置場所、大きさ、形態、色彩等に配慮し、周囲と調和のとれた意匠とする。 			
垣又はさくの構造の制限 [12 ページ参照]					<ul style="list-style-type: none"> ・「透視可能なフェンス」と「生垣」の組合せ、「透視可能なフェンス」若しくは「生垣」とし、基礎を設ける場合は高さ 60 cm 以下とする。 ・なお、産業系施設*²においては道路境界、隣地境界において、環境保全の観点から積極的な緑化に努めるものとする。 			

適用除外	<ul style="list-style-type: none"> ・「建物用途の制限」の規定に関しては、本地区計画に係る都市計画決定の際、現に存する又は工事中の建築物で当該規定に適合しないものについて、同一の用途を継続して用いる場合は適用を除外する。 ・「建築物の敷地面積の最低限度」の規定に関しては、本地区計画に係る都市計画決定の際、現に建築物の敷地として使用されている土地で当該規定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当該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場合は適用を除外する。また、公共事業の施行等に伴い敷地面積が減少した場合に、建築物の敷地面積が400 m²を下回ってもそのまま使用する場合は適用を除外する。 ・「壁面の位置の制限」の規定についても「建築物の敷地面積の最低限度」が当該規定の適用除外となる場合には、同様に適用を除外する。 その他、建築物の外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3 m以下である場合、物置その他これに類する用途（車庫を除く。）に供し、軒の高さが2.3 m以下で、かつ床面積の合計が5 m²以内である場合、軒の高さが2.3 m以下の車庫である場合には、適用を除外する。 ・「垣又はさくの構造の制限」の規定に関して、本地区計画に係る都市計画決定の際、現に存する垣又はさくが、当該規定に適合しないこととなるものについて、そのまま使用する場合は適用を除外する。
------	--

※1：住居系施設：住宅，建築基準法施行令第130条の3に定める兼用住宅，共同住宅，寄宿舎又は下宿

※2：産業系施設：住居系施設以外の建築物

参考表1 一般地区（準工業地域内）に建築してはならない事業を営む工場

- ・原動機を使用する作業場で50㎡を超えるもの（作業場の床面積の合計が150㎡を超えない自動車修理工場を除く。）
- ・次に掲げる事業（特殊の機械の使用その他の特殊の方法による事業であって住居の環境を害するおそれがないものとして建築基準法施行令第130条の8の3で定めるものを除く。）を営む工場

- ・容量10L以上30L以下のアセチレンガス発生器を用いる金属の工作
- ・印刷用インキの製造
- ・出力の合計が0.75kw以下の原動機を使用する塗料の吹付
- ・原動機を使用する魚肉の練製品の製造
- ・原動機を使用する二台以下の研磨機による金属の乾燥研磨（工具研磨を除く。）
- ・コルク、エポナイト若しくは合成樹脂の粉碎若しくは乾燥研磨又は木材の粉碎で原動機を使用するもの
- ・厚さ0.5mm以上の金属板のつち打加工（金属工芸品の製造を目的とするものを除く。）又は原動機を使用する金属のプレス（液圧プレスのうち矯正プレスを使用するものを除く。）若しくはせん断
- ・印刷用平版の研磨
- ・糖衣機を使用する製品の製造
- ・原動機を使用するセメント製品の製造
- ・ワイヤーフォーミングマシンを使用する金属線の加工で出力の合計が0.75kwを超える原動機を使用するもの
- ・木材の引割若しくはかんな削り、裁縫、機織、撚糸、組ひも、編物、製袋又はやすりの目立で出力の合計0.75kwをこえる原動機を使用するもの
- ・製針又は石材の引割で出力の合計が1.5kwをこえる原動機を使用するもの
- ・出力の合計が2.5kwをこえる原動機を使用する製粉
- ・合成樹脂の射出成形加工
- ・出力の合計が10kwをこえる原動機を使用する金属の切削
- ・めっき
- ・原動機の出力の合計が1.5kwをこえる空気圧縮機を使用する作業
- ・原動機を使用する印刷
- ・ベンディングマシン（ロール式のものに限る。）を使用する金属の加工
- ・タンブラーを使用する金属の加工
- ・ゴム練用又は合成樹脂練用のロール機（カレンダーロール機を除く。）を使用する作業

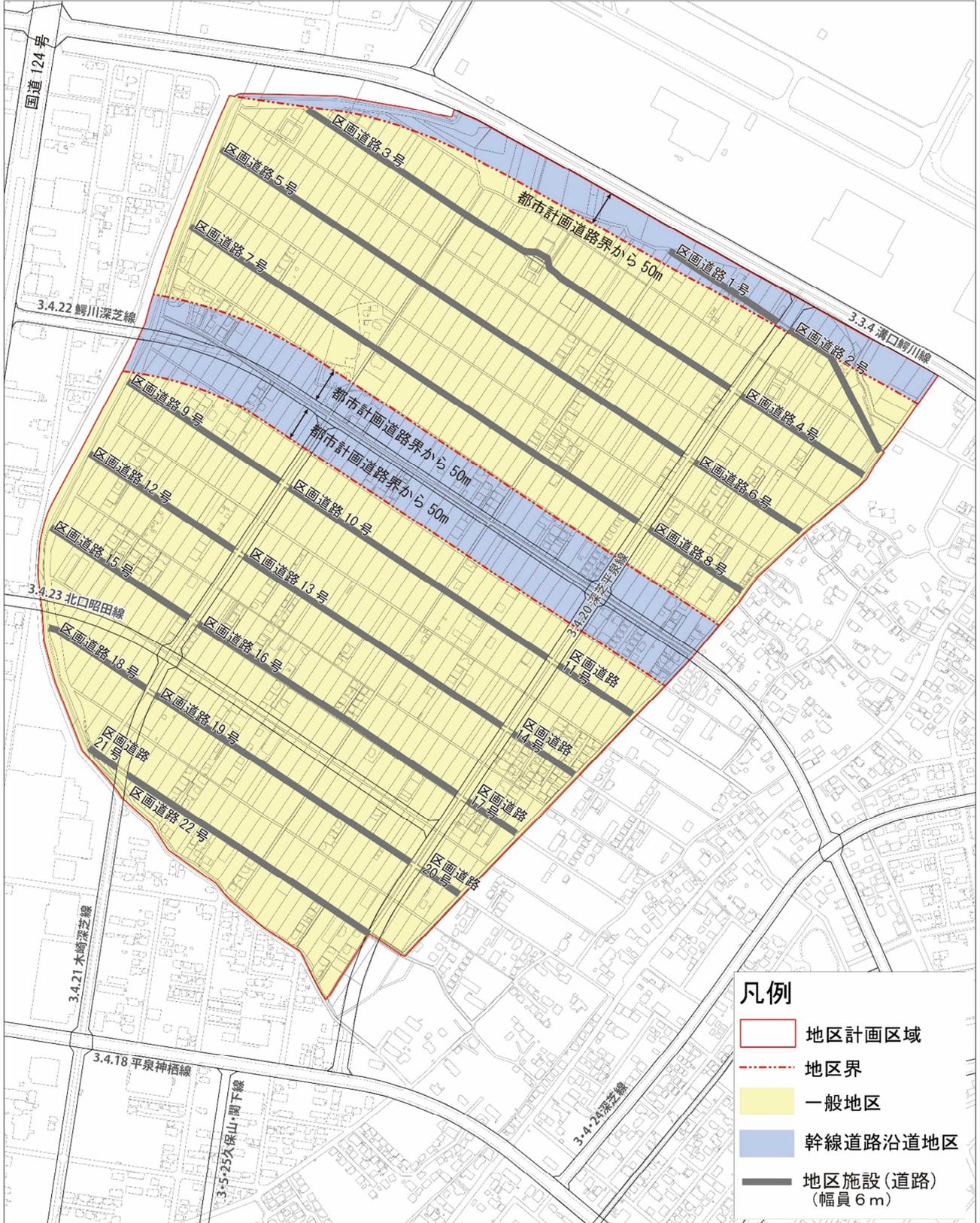
参考表2 幹線道路沿道地区（準工業地域内）に建築してはならない事業を営む工場

- ・次に掲げる事業（特殊の機械の使用その他の特殊の方法による事業であって環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を害するおそれがないものとして建築基準法施行令第130条の9の4で定めるものを除く。）を営む工場

- ・火薬類取締法（昭和二十五年法律第百四十九号）の火薬類（玩具煙火を除く。）の製造
- ・消防法（昭和二十三年法律第百八十六号）第二条第七項に規定する危険物の製造（政令で定めるものを除く。）
- ・マッチの製造
- ・ニトロセルロース製品の製造
- ・ビスコース製品、アセテート又は銅アンモニアレーヨンの製造
- ・合成染料若しくはその中間物、顔料又は塗料の製造（漆又は水性塗料の製造を除く。）
- ・引火性溶剤を用いるゴム製品又は芳香油の製造
- ・乾燥油又は引火性溶剤を用いる擬革紙布又は防水紙布の製造
- ・木材を原料とする活性炭の製造（水蒸気法によるものを除く。）
- ・石炭ガス類又はコークスの製造
- ・可燃性ガスの製造（政令で定めるものを除く。）
- ・圧縮ガス又は液化ガスの製造（製氷又は冷凍を目的とするものを除く。）
- ・塩素、臭素、ヨード、硫黄、塩化硫黄、弗化水素酸、塩酸、硝酸、硫酸、燐酸、苛性カリ、苛性ソーダ、アンモニア水、炭酸カリ、せんたくソーダ、ソーダ灰、さらし粉、次硝酸着鉛、亜硫酸塩類、チオ硫酸塩類、砒素化合物、鉛化合物、バリウム化合物、銅化合物、水銀化合物、シアン化合物、クロールズルホン酸、クロロホルム、四塩化炭素、ホルマリン、ズルホナル、グリセリン、イヒチオールズルホン酸アンモン、酢酸、石炭酸、安息香酸、タンニン酸、アセトアニリド、アスピリン又はグアヤコールの製造
- ・たんぱく質の加水分解による製品の製造
- ・油脂の採取、硬化又は加熱加工（化粧品を製造を除く。）
- ・ファクチス、合成樹脂、合成ゴム又は合成繊維の製造
- ・肥料の製造
- ・製紙（手すき紙の製造を除く。）又はパルプの製造
- ・製革、にかわの製造又は毛皮若しくは骨の精製
- ・アスファルトの精製
- ・アスファルト、コールタール、木タール、石油蒸溜産物又はその残りかすを原料とする製造
- ・セメント、石膏、消石灰、生石灰又はカーバイドの製造
- ・金属の熔融又は精練（容量の合計が50Lをこえないつば若しくはかまを使用するもの又は活字若しくは金属工芸品の製造を目的とするものを除く。）
- ・炭素粉を原料とする炭素製品若しくは黒鉛製品の製造又は黒鉛の粉碎

- ・金属厚板又は形鋼の工作で原動機を使用するはつり作業（グラインダーを用いるものを除く。）、びよう打作業又は孔埋作業を伴うもの
- ・鉄釘類又は鋼球の製造
- ・伸線、伸管又はロールを用いる金属の圧延で出力の合計が4kwをこえる原動機を使用するもの
- ・鍛造機（スプリングハンマーを除く。）を使用する金属の鍛造
- ・動物の臓器又ははいせつ物を原料とする医薬品の製造
- ・石綿を含有する製品の製造又は粉砕

図：計画図（案）



□参考資料：建築物等の用途制限のルール

(1) 建築物等の用途制限

今後の土地利用の方向性や用途地域の絞り込みを考慮し、用途地域を全域「準工業地域」に変更することで、これまで建築できなかった産業系の建築物が建てられるようになり、深芝地区が持つ商業及び工業のポテンシャルを活かしていきます。

一方で、現在居住されている方々の居住環境を保全するために、市街地形成を誘導するのにふさわしくない建物用途を規制し、住宅系と産業系施設との調和を図っていくため、建築物等の用途制限のルールを定めます。

また、本地区区計画に係る都市計画決定前に既に建築されているものについては適用を除外します。原則として、増改築等する際に当該規定に適合させることとします。

《方針》 幹線道路沿道地区と一般地区のブロックに分け建物用途を制限します。

表：各ブロックにおける建物用途の制限の考え方

	一般地区	幹線道路沿道地区
方針	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ための用途の制限を検討する	産業系土地利用の立地の優位性を生かしつつ、住宅と調和を図る用途の制限を検討する
店舗等	第一種住居地域並みの用途とし、床面積が3,000㎡を超えるものについては立地を規制する。	土地利用（地区内の最大有効施設の面積）などを踏まえて、店舗等については床面積が1万㎡を超えるものについては立地を規制する。
事務所		
ホテル・旅館		
遊技施設・風俗施設	すべての用途を規制する。	周辺の住環境に配慮し、遊戯施設・風俗施設のほとんどを規制する。
公共施設・病院・学校等	準工業地域の用途の制限に準ずる。	準工業地域の用途の制限に準ずる。
工場・倉庫等	自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護する準住居地域並みの用途とし、危険性や環境を悪化される恐れが非常に少ない工場や危険物の貯蔵・処理量が非常に少ない施設以外については規制する。	準工業地域の用途の制限に準じて、危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場や危険物の貯蔵・処理量が多い施設については立地を規制する。

図：ブロック区分図



表：建築物等の用途の制限(住宅・商業・公共公益施設等)

建築物の内容 (㎡数は、その用途に供する 床面積の合計とする)		現在 (第1種中高層 住居専用地域)	変更後 (準工業地域)	一般地区	幹線道路沿道地区
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿兼用住宅		○	○	○	○
店舗等	店舗等の床面積が 3,000㎡以下	×	○	○	○
	3,000㎡を超え 10,000㎡以下	×	○	×	○
	10,000㎡を超えるもの	×	○	×	×
事務所	事務所の床面積が 3,000㎡以下	×	○	○	○
	3,000㎡を超えるもの	×	○	×	○
ホテル・ 旅館	3,000㎡以下	×	○	○	○
	3,000㎡を超えるもの	×	○	×	○
風俗施設・ 遊技施設	1. ホール・リング場、スケート場、水泳場等(近隣住宅への騒音に配慮した用途)	×	○	×	○
	2. ゴルフ練習場、バットイング練習場等(近隣住宅への騒音のおそれがある用途)	×	○	×	×
	3. カラオケボックス等	×	○	×	○
	4. 麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等	×	○	×	×
	5. 劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等	×	○	×	×
	6. キャバレー、個室付浴場等	×	○ 個室付浴場等を除く	×	×
病院・学校等 公共施設	1. 幼稚園、学校、図書館、一定規模以下の郵便局、巡査派出所、神社	○	○	○	○
	2. 病院、公衆浴場、診療所、保育所、福祉施設	○	○	○	○
	3. 自動車教習所	×	○	○	○

凡例

- × : 用途地域内の建築物の用途制限によって建てられない建物
- : 用途地域内の建築物の用途制限において建てられる建物
- × : 用途地域内の建築物の用途制限において建てられるが、地区整備計画で規制をする建物

表：建築物等の用途の制限(工場・倉庫等)

建築物の内容 (㎡数は、その用途に供する 床面積の合計とする)	現在 (第1種中高層 住居専用地域)	変更後 (準工業地域)	一般地区	幹線道路沿道地区
	1. 単独車庫(付属車庫を除く)	○300㎡以下・2階以下	○	○
2. 建築物付属自動車車庫	○3,000㎡以下 (延べ床面積1/2以下かつ)2階以下	○	○	○
3. 倉庫業倉庫	×	○	○	○
4. 自家用倉庫	×	○	○	○
5. 15㎡を超える畜舎	×	○	×	×
6. 作業場の床面積合計が50㎡以下のパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服屋、畳屋、建具屋、自転車店等	○ 2階以下	○	○	○
7. 危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場 [主な工場等の種類] ・原動機を使用する(作業場50㎡以下):ゴム製品の製造、製紙、製針など ・原動機を使用しない(作業場50㎡以下):金属加工 ※その用途が供する床面積の合計が3,000㎡以内であること	×	○	○	○
8. 危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場 [主な工場等の種類] ・原動機を使用する(作業場150㎡以下):金属加工、ゴム製品の製造	×	○	×	○
9. 危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場 [主な工場等の種類] ・原動機を使用する(作業場150㎡以上):金属加工、ゴム製品の製造 ・固形アルコールの製造、石けん、墨、砥石の製造、鉄板の波付加工、手すき紙の製造、陶磁器の製造、くず糸、くず紙などの消毒、選別、洗浄又は漂白など	×	○	×	○
10. 危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場 [主な工場等の種類] ・合成樹脂の製造、コークス、石炭ガス類、石膏、セメント、第1~4種石油、灯油の製造、コーラタールを原料とするものの製造、次亜塩素、酢酸の製造、製革、鉄釘類の製造など	×	×	×	×
11. 自動車修理工場	×	○	○ 作業場の床面積が150㎡以下	○
12. 火薬(20kg)、可燃性ガス(35㎡)などの危険物の貯蔵・処理の量が非常に少ない施設	×	○	○	○
13. 火薬(50kg)、可燃性ガス(70㎡)などの危険物の貯蔵・処理の量が少ない・やや多い施設	×	○	×	○
14. 火薬(20t)、可燃性ガス(350㎡)などの危険物の貯蔵・処理の量が多い施設	×	×	×	×

工場・倉庫等

(2) 建築物の敷地面積の最低限度

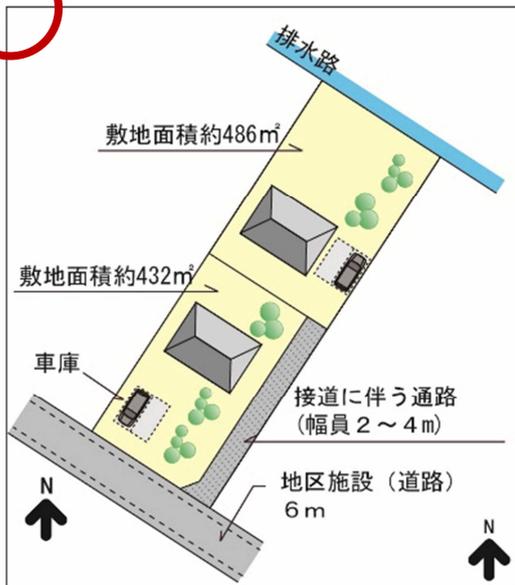
土地需要から比較的大きな敷地に立地する産業系用途を推進するとともに、土地条件から液状化や避難も含めた浸水対策などの安全面の対応を図ることが考えられる比較的大規模な施設の立地を誘導します。狭小敷地による居住環境の悪化を防ぐため、小割された区画（細分化）での土地利用を規制します。

ただし、本地区区計画に係る都市計画決定前の敷地面積が400㎡未満でも、分合筆せずにそのまま敷地を全部使用する場合は、除外規定※によりこの規制は適用されません。

《方針》敷地面積の最低限度を400㎡以上とします。

現状の区画が約990㎡であるため、1区画に3つの住宅を建てると敷地面積が約300㎡（接道に伴う通路を設置）となります。

敷地を2つ分割したタイプ



敷地を3つ分割したタイプ



※既存の土地の地権者が、本地区区計画に係る都市計画決定後に土地利用が困難になるなどの著しい不利益を被らないように除外規定を定めます。

(3) 壁面の位置の制限

建築物を道路及び敷地境界線から一定距離以上離すことで、敷地内に空地を確保し、ゆったりとした街区景観の形成及び良好な外部空間を構成します。特に住宅系施設と産業系施設との調和を図るため、住宅と倉庫、店舗等の外壁や柱の位置を敷地境界等から一定距離以上離します。

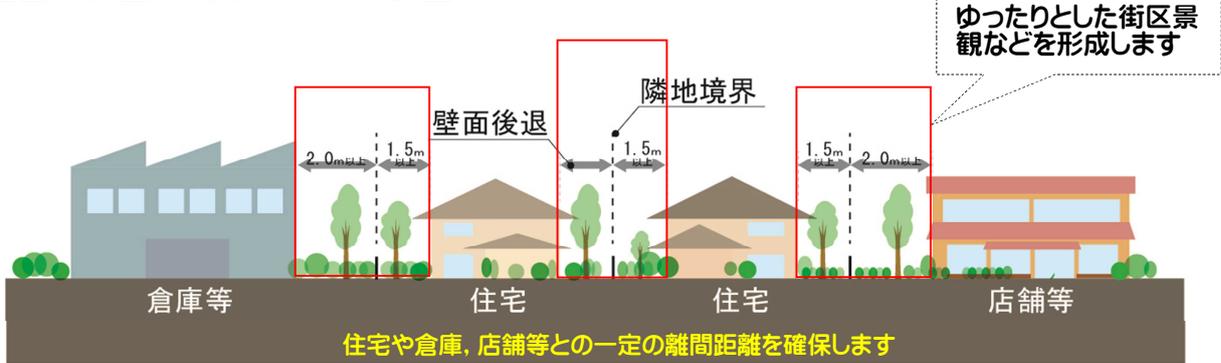
ただし、以下の場合は適用を除外します。

- ①本地区計画に係る都市計画決定前の建築物又は面積が400㎡未満の敷地で、その全部を一の敷地として使用するに際して、壁面距離の確保が出来ない場合
- ②建築物の外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3.0m以下の場合
- ③小規模な物置等（車庫を除く。）*で軒高が2.3m以下かつ床面積の合計が5㎡以内であるもの及び軒高が2.3m以下の車庫の場合
- ④市や県などが行う公益上必要な公共施設（建築物）の場合
- ⑤市や県などが行う公益上必要な道路などの施工により、敷地の面積が400㎡未満となった場合



《方針》道路境界及び敷地境界から建築物の外壁又は柱までの距離を2.0m以上とします。
ただし、住居系施設の場合は1.5m以上とします。

壁面の位置の制限のイメージ図



(5) 建築物等の形態又は意匠の制限

地区の特性に適し、住宅や周辺地区との調和がとれた優れた景観を有する街並みの形成を図るため、建築物等の屋根、外壁、工作物、屋外広告や看板といった屋外から見る事ができる部分について次のようなルールを設けます。

《方針》

- 1) 建築物等は、奇抜な形態や色彩を避け、周囲と調和のとれた意匠とします。
- 2) 屋上、屋外設置物及び工作物は、地上や他の建築物からの景観に配慮します。
- 3) 屋外広告物・看板等は、設置場所、大きさ、形態、色彩等に配慮し、周囲と調和のとれた意匠とする。

建築物等の形態又は意匠のイメージ



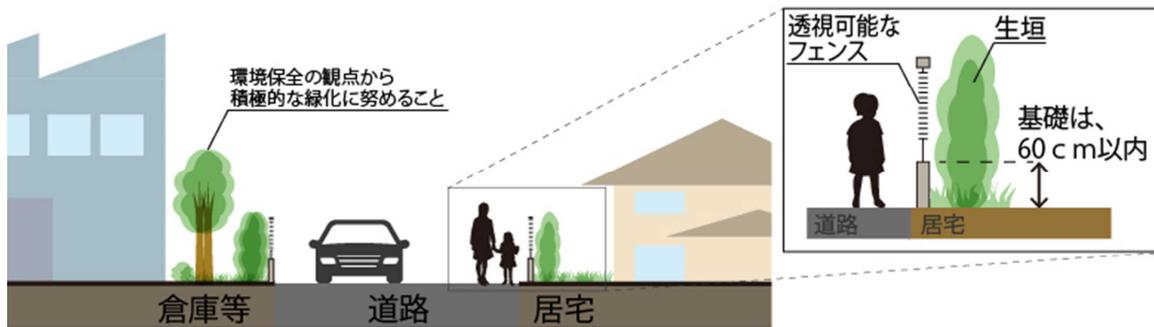
(6) 垣又はさくの構造の制限

産業系土地利用と住居系土地利用との協調に配慮し、街並み景観の質の向上を図るとともに、震災時の塀の倒壊等を未然に防ぐため、以下のように道路に面して設ける場合の垣又はさくの構造を定めます。

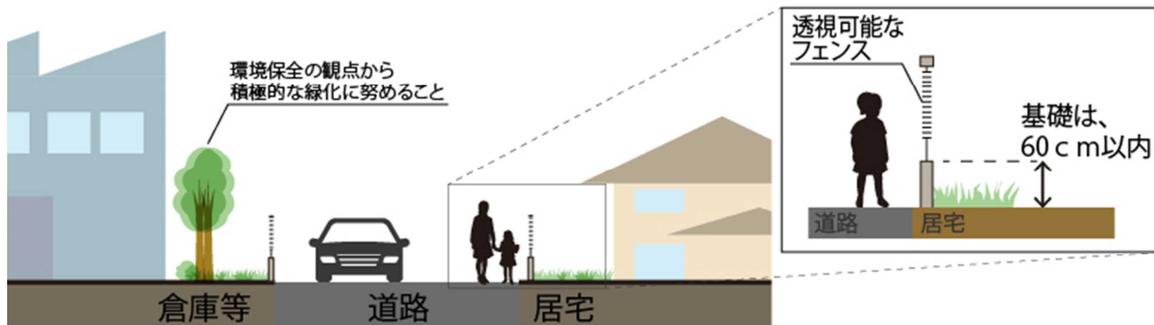
《方針》「透視可能なフェンス」と「生垣」の組合せ、「透視可能なフェンス」、もしくは「生垣」とし、基礎を設ける場合は高さ60cm以下とします。

なお、産業系施設においては道路境界、隣地境界において、環境保全の観点から積極的な緑化に努めるものとします。

○「透視可能なフェンス」＋「生垣」の組合せイメージ



○「透視可能なフェンス」のイメージ



○「生垣」のイメージ

