

深芝豊田・昭田地区の都市計画変更について

市では、深芝豊田・昭田地区（以下、本地区という）において、事業化を断念した土地区画整理事業に代わるまちづくりとして、地区計画によるまちづくりを地権者で構成されたまちづくり協議会の皆さんと検討を重ねてきました。

このたび、都市計画変更の一連の手続きが完了し、令和4年7月1日から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します。



3 まちづくりの手法

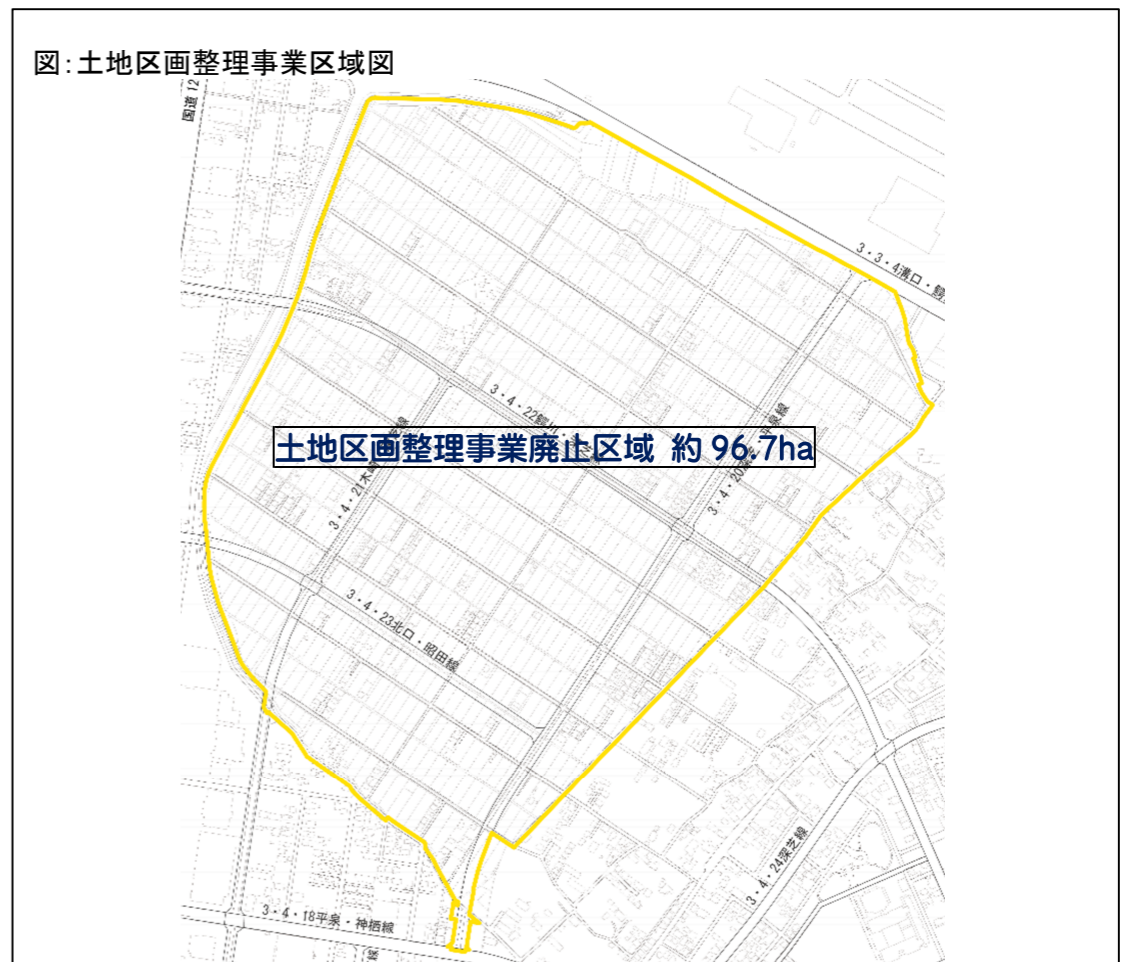
《都市計画の変更》

1) 土地区画整理事業の廃止

本地区は計画的な住環境の整備を図るため、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したが、下記の理由から本事業を廃止し、これに変わる地区計画^{※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

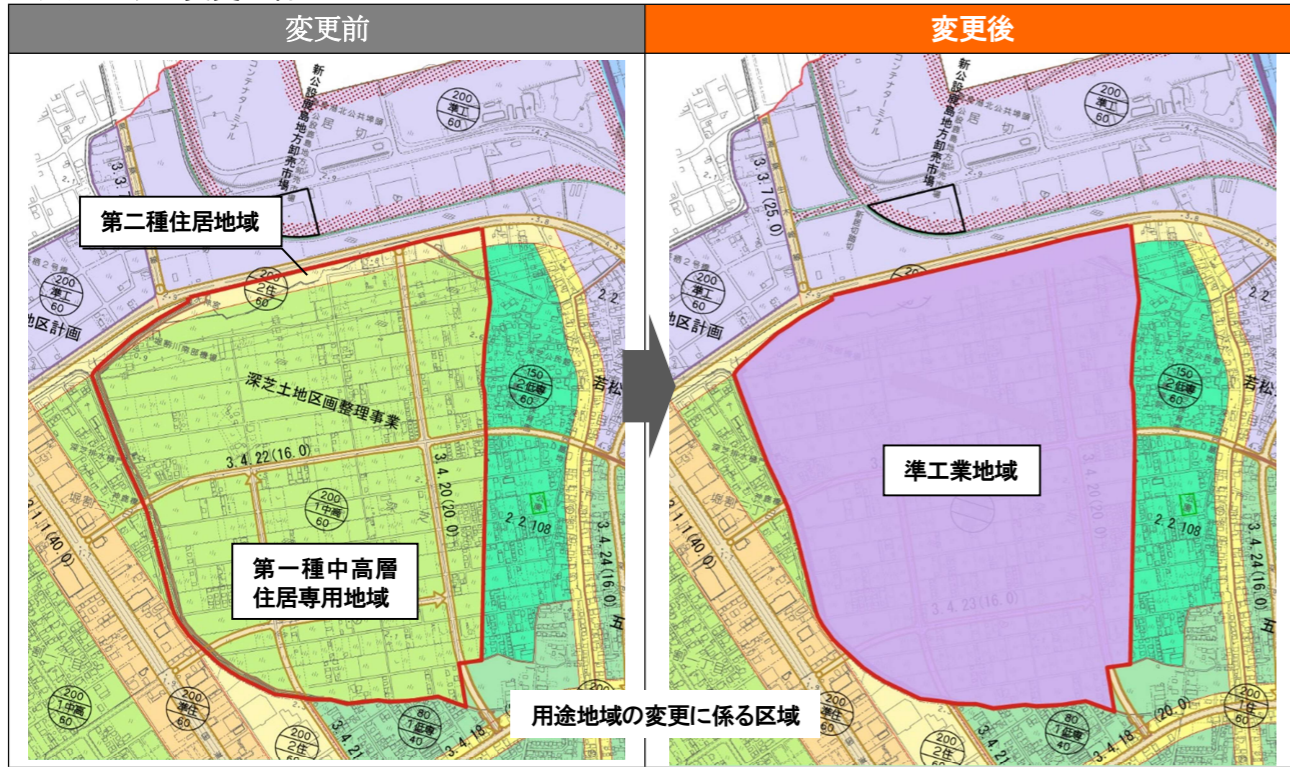


- ※1 土地区画整理事業：道路、公園、河川等の公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え宅地の利用の増進を図る事業のこと
- ※2 地区計画：地区の課題や特徴を踏まえ、住民と自治体が連携しながら、地区の目指すべき将来像や地域にあったきめ細やかなルールを都市計画として定めるもの
- ※3 都市計画法53条：土地区画整理事業等の施行区域では、将来行う事業の円滑な施行のため、建築物の階数や構造に関する建築制限（2階以下かつ地階を有しない、容易に移転し、もしくは除却ができるものなど）があること




2) 用途地域の変更

本地区区は、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したが、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、地区全域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






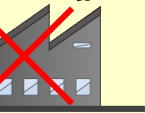
<p>第一種中高層住居専用地域</p>  <p>中高層住宅のための地域です。病院、大学、500m²までの一定のお店などが建てられます。</p>	<p>第二種住居地域</p>  <p>主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。</p>	<p>準工業地域</p>  <p>主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------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

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、既存の住環境が悪化する恐れがあるため、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。

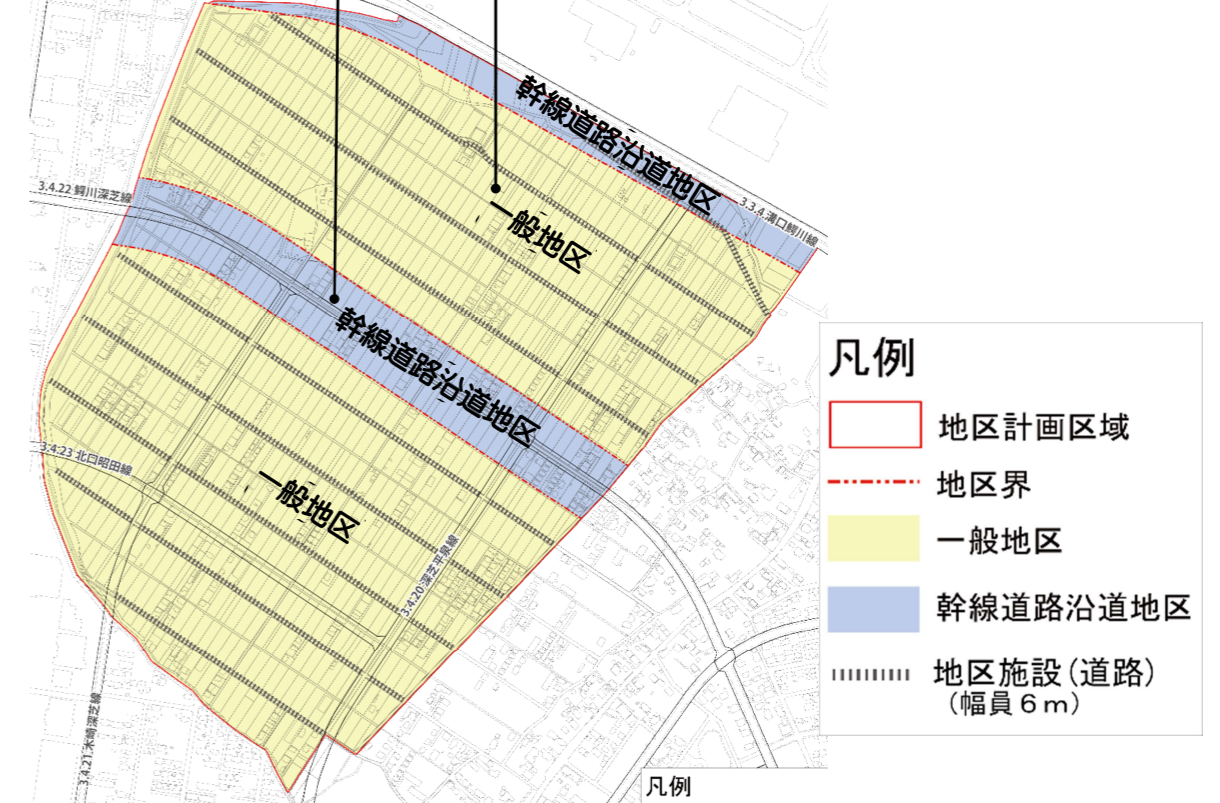
3) 地区計画の決定

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を指定します。

地区計画の指定内容

<p>幹線道路沿道地区(地区区分) 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) 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。

詳細につきましては、『深芝豊田・昭田地区地区計画まちづくりガイド』をご覧ください。