

深芝豊田・昭田地区地区計画 まちづくりガイド

本まちづくりガイドは、深芝豊田・昭田地区における地区計画の目標や方針、建築物等を建築する際のルールをまとめたものです。当該地区の土地を活用する際に、このルールを守っていただくことにより、地区内の整備、開発及び保全が図られ、より良いまちづくりの実現が可能となります。

内容をよくご理解の上、まちづくりにご協力をお願いします。

I 深芝豊田・昭田地区のまちづくり

本地区は、住宅立地を推進することが難しい土地条件や周辺の土地利用状況からみえる土地需要を勘案し、「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」の推進を図るため、地区計画によるまちづくりを進めます。

地区計画については、地区内に居住されている方々の居住環境を保全するため、立地がふさわしくない建築物の用途を規制し、地区内の道路等の整備を推進するとともに、良好な市街地形成を誘導することで、住宅と商業・業務系施設との調和を図ります。

図：深芝豊田・昭田地区の位置図



Ⅱ 地区計画

都市計画深芝豊田・昭田地区地区計画を次のように決定する（令和４年７月１日告示）

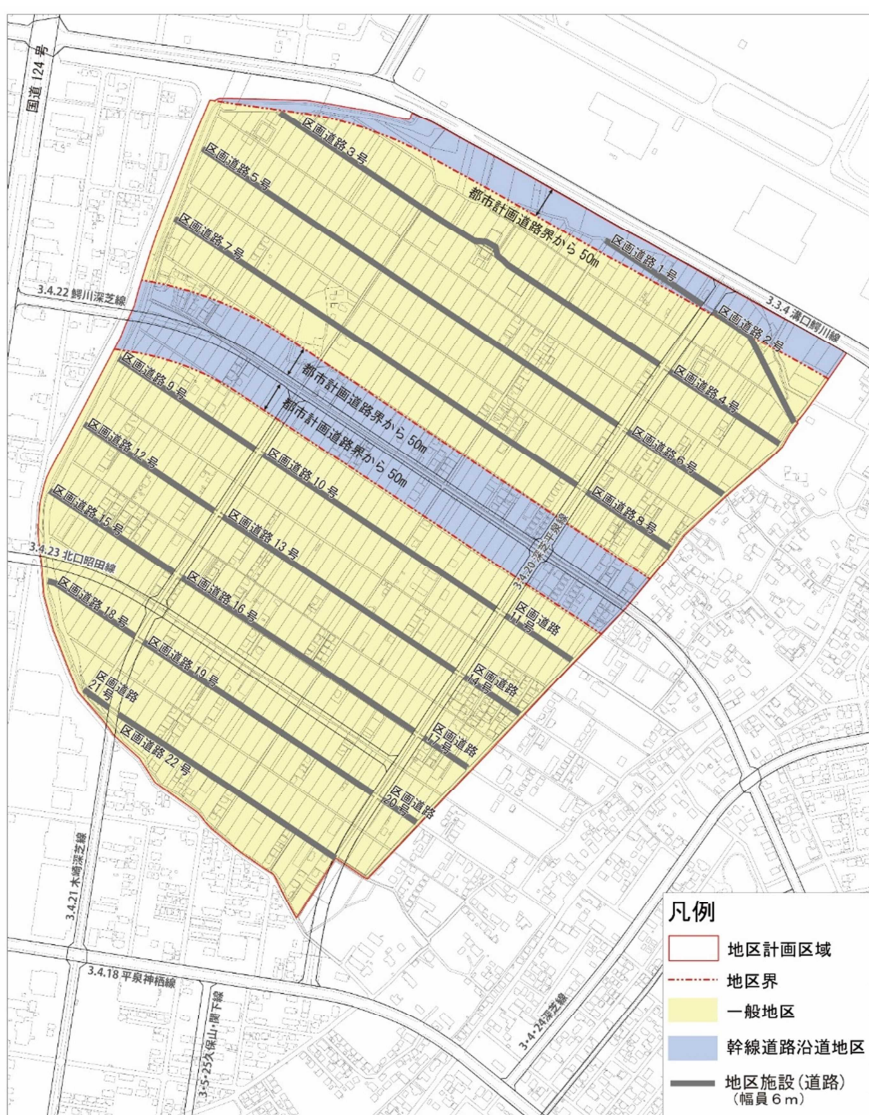
名 称		深芝豊田・昭田地区地区計画				
位 置		神栖市深芝字豊田，字昭田，字新屋敷，字権現，字下口，字谷原，字北城の各一部，神栖市居切字南圃，字関，字大門，字二番割，字四番割，字外見取の各一部，神栖市平泉字東町田，字トネ谷原，字北口の各一部，神栖市堀割三丁目の一部				
面 積		約 98.9ha				
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	神栖市の北西部に位置し，西側は商業施設が多く集積する国道 124 号，北側は海上輸送の物流拠点となる鹿島港北公共埠頭に隣接しており，市の中心部から約 2km 圏内のめぐまれた立地条件にある。 しかし，戸建て住宅やアパートなど低層建物が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。 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。				
	土地利用の方針	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。				
	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	6 m	約 180m	
			区画道路 2 号	6 m	約 220m	
			区画道路 3 号	6 m	約 750m	
			区画道路 4 号	6 m	約 210m	
			区画道路 5 号	6 m	約 800m	
			区画道路 6 号	6 m	約 180m	
			区画道路 7 号	6 m	約 770m	
			区画道路 8 号	6 m	約 160m	
			区画道路 9 号	6 m	約 260m	
			区画道路 10 号	6 m	約 450m	
			区画道路 11 号	6 m	約 130m	
			区画道路 12 号	6 m	約 250m	
			区画道路 13 号	6 m	約 440m	
			区画道路 14 号	6 m	約 110m	
			区画道路 15 号	6 m	約 240m	
			区画道路 16 号	6 m	約 440m	
			区画道路 17 号	6 m	約 90m	
			区画道路 18 号	6 m	約 170m	
			区画道路 19 号	6 m	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 8 3. 5 ha		約 1 5. 4 ha	
	建物用途の制限 〔 5 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、ホテル又は旅館に供する建築物でそ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建築基準法施行令第 130 条の 7 の 3 で定める建築物 (7) 床面積の合計が 15 m ² を超える畜舎		次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 店舗、飲食店その他これらに類するものでそ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建築基準法施行令第 130 条の 7 の 3 で定める建築物 (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については別紙を参照してください。					
	建築物の敷地面積の最低限度 〔 8 ページ参照〕		4 0 0 m ² 以上			
	壁面の位置の制限 〔 9 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 〔10 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 〔10 ページ参照〕		・ 建築物の高さの算定は、建築基準法施行令第 2 条第 1 項第 6 号によるものとする。 ・ 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 〔11 ページ参照〕		・ 「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 c m 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	・「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 ㎡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 ㎡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，寄宿舍又は下宿
 ※ 2：産業系施設：住居系施設以外の建築物

図：計画図



Ⅲ 建築物等に関する制限内容

本地区で定められた建築物等に関する制限は次のとおりです。

1 建築物等の用途制限

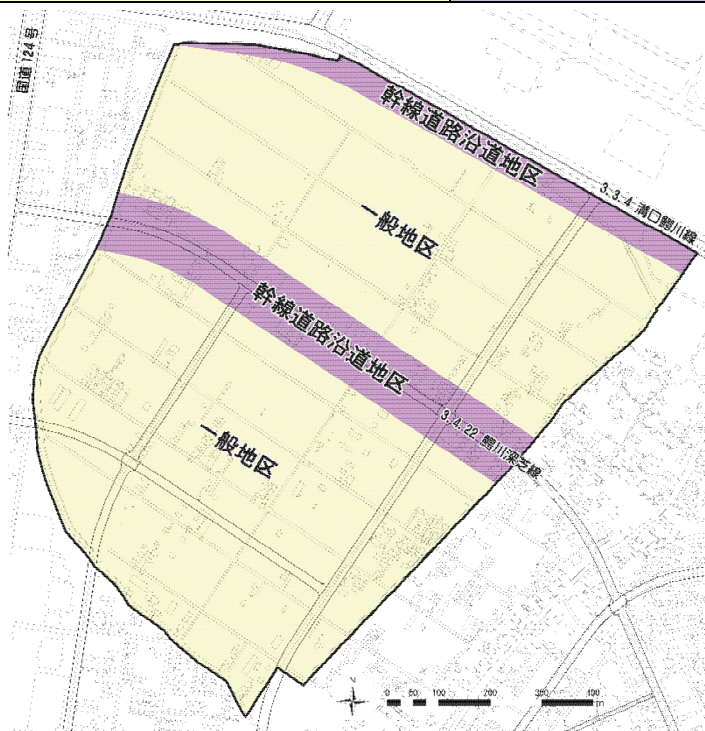
現在居住されている方々の居住環境を保全するために、市街地形成を誘導するのにふさわしくない建物用途を規制し、住宅系と産業系施設との調和を図っていくため、建築物等の用途制限のルールを定めます。

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、用途を制限します。	産業系土地利用の立地の優位性を生かしつつ、住宅と調和を図るため、用途を制限します。
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、立地を規制します。	土地利用（地区内の最大有効施設の面積）などを踏まえて、床面積が 1 万㎡を超えるものについては、立地を規制します。
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します。	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します。
公共施設・病院・学校等	準工業地域の用途制限に準じます。	準工業地域の用途制限に準じます。
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、規制します。	準工業地域の用途の制限に準じて、危険性が大きい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、立地を規制します。

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)		用途地域 (準工業地域)	地区計画による制限	
			一般地区	幹線道路 沿道地区
住宅、共同住宅、寄宿舍、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. ボーリング場、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、バッティング練習場等 (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. キャバレー等	○	×	×
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)		用途地域 (準工業地域)	地区計画による制限	
			一般地区	幹線道路 沿道地区
工場・ 倉庫等	1. 単独車庫（付属車庫を除く）	○	○	○
	2. 建築物付属自動車車庫	○	○	○
	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	○	○	○
	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、コールドター 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	×	×	×

2 建築物の敷地面積の最低限度

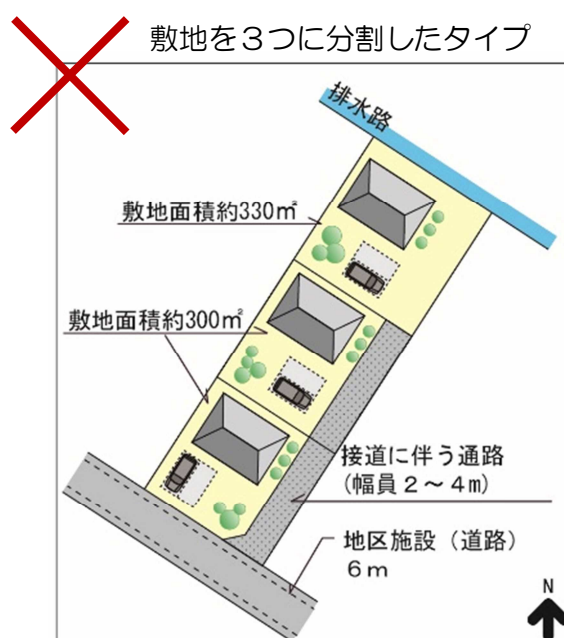
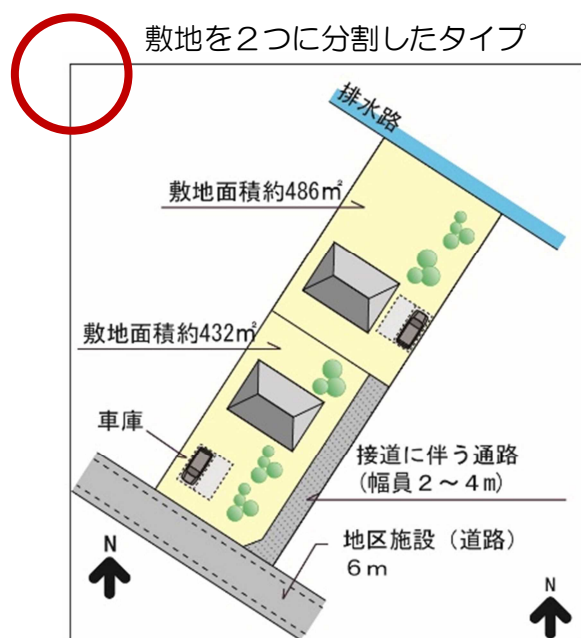
土地需要から比較的大きな敷地に立地する産業系用途を推進し、土地条件から液状化や避難も含めた津波等の対策、雨水等の処理対応など、土地利用を進める上で、事業者等自らが安全面の対策を図ることが考えられる比較的大規模な施設の立地を誘導します。また、狭小敷地による居住環境の悪化を防ぐため、小割された区画（細分化）での土地利用を規制します。

ただし、本地区計画に係る都市計画決定前の敷地面積が 400 m²未満でも、分合筆せずにそのまま一の敷地として使用する場合は、除外規定※によりこの規制は適用されません。

敷地面積の最低限度を 400 m²以上とします。

【敷地面積の最低限度のイメージ】

現状の区画が約 990 m²であるため、1 区画に 2 つの住宅を建てることで敷地面積が約 400 m²（接道に伴う通路を設置）確保できます。



※既存の土地の地権者が、本地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

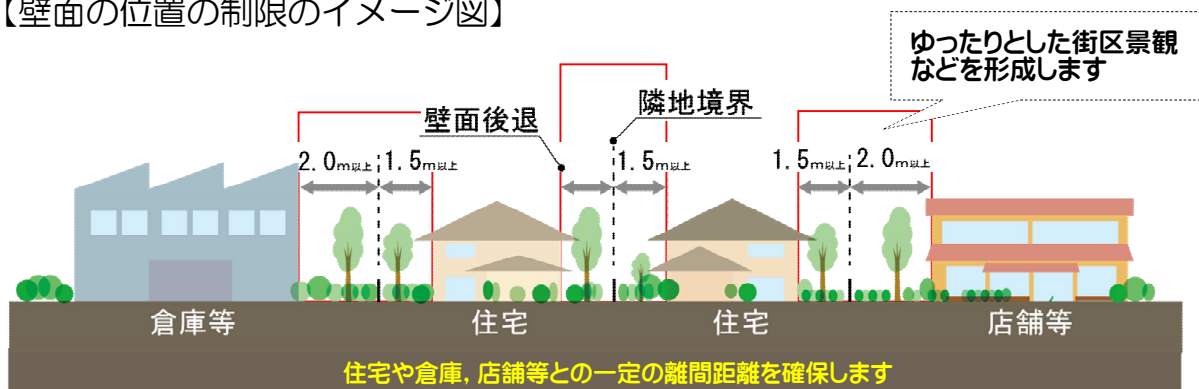
建築物を道路及び敷地境界線から一定距離以上離すことで、敷地内に空地を確保し、ゆったりとした街区景観の形成及び良好な外部空間を構成します。特に住宅系施設と産業系施設との調和を図るため、住宅と倉庫、店舗等の外壁や柱の位置を敷地境界等から一定距離以上離します。

ただし、以下の場合に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

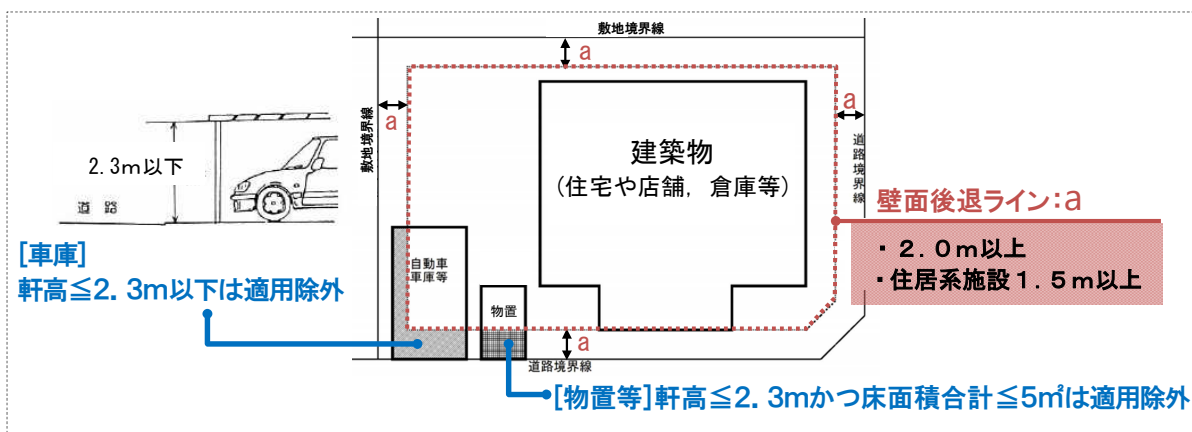
**道路境界及び敷地境界から建築物の外壁又は柱までの距離を2.0m以上とします。
ただし、住居系施設の場合は1.5m以上とします。**

【壁面の位置の制限のイメージ図】



※小規模な物置や背の低い車庫（適用除外）

- ・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
- ・軒高が2.3m以下の車庫



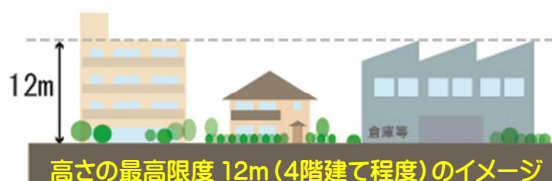
4 建築物等の高さの最高限度

土地条件から産業系の土地利用の誘導を図るものとしていますが、住環境の調和を図るため、日照や視野等に配慮して建築物等の高さを制限します。

塔屋等の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合、高さが5メートルまでの塔屋等については、建築物の高さに算入しません。

一般地区を 12m 以下、幹線道路沿道地区を 15m以下とします。

【建築物等の高さの最高限度のイメージ】



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ことができる部分について次のようなルールを設けます。

- ・ 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。
- ・ 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。
- ・ 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します。

【建築物等の形態又は意匠のイメージ】



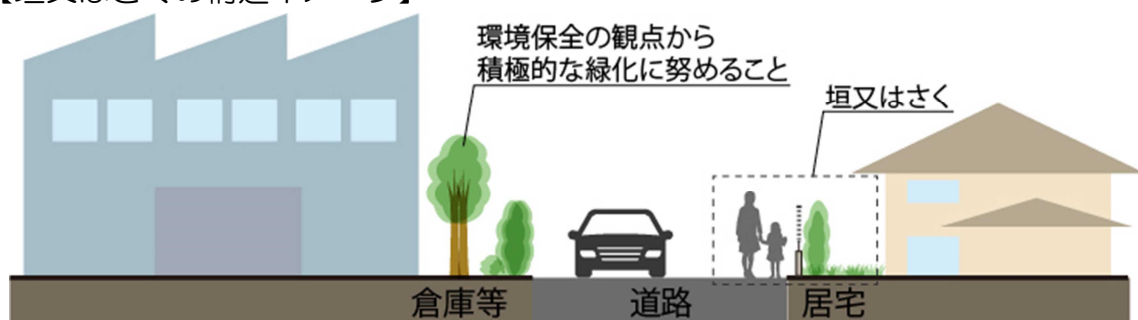
6 垣又はさくの構造の制限

産業系土地利用と住居系土地利用との協調に配慮し、緑化など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。

「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。

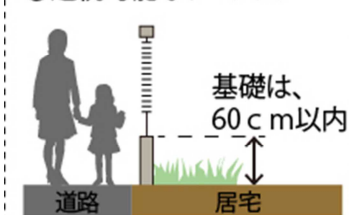
なお、産業系施設においては道路境界、隣地境界において、環境保全の観点から積極的な緑化に努めるものとします。

【垣又はさくの構造イメージ】

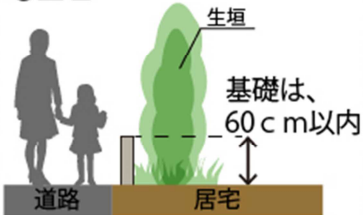


垣又はさくの拡大図

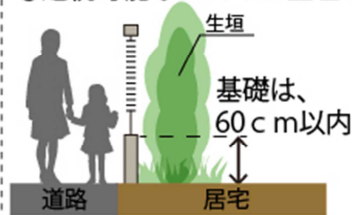
①透視可能なフェンス



②生垣



③透視可能なフェンス+生垣



Ⅳ 地区計画の届け出のしかた

地区計画の区域内では、地区計画により定められた事項について、「神栖市地区計画区域内における建築物の制限に関する条例」を定めています。

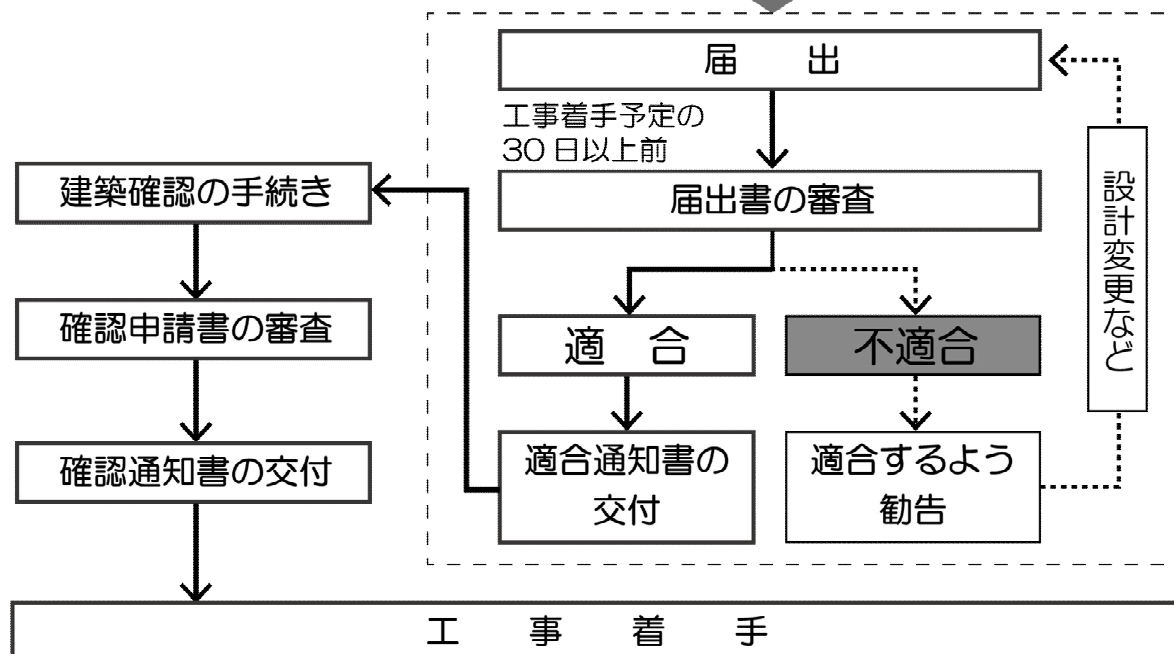
地区整備計画の内容のうち、建築物の用途や敷地面積の最低限度、壁面後退など、建築基準法第 68 条の 2 第 1 項に基づく条例で定められた項目について、建築確認申請の中で審査されます。

なお、地区計画の届出（都市計画法第 58 条の 2）をしなかったり、条例の規定に違反した場合には、罰金に処せられる場合があります。

①届出は次のような行為を行う場合に必要となります。

- 建物を新築するとき
- 建物の用途を変更したり、増改築を行うとき

②地区計画の手続きの流れは、次のとおりです。



③届出の際は次の添付書類が必要です。

届出は、工事に着手する日の 30 日前までに、届出書に次の書類を添付し 2 部提出して下さい。

建築物の建築・工作物の建築（用途の変更を含む）		
位置図	縮尺 1/1,000	以上（当該区域の周辺の公共施設を表示）
配置図	縮尺 1/100	以上（建物又は工作物の位置を表示）
平面図	縮尺 1/50	以上（各階平面図）
立面図	縮尺 1/50	以上
その他必要な書類		（地区計画の適用除外要件を確認できる書類等）

●問い合わせ先・届出先

神栖市 都市整備部 都市計画課

〒314-0192 神栖市溝口 4991 番地 5 分庁舎 2 階／TEL 0299-90-1152（直通）