

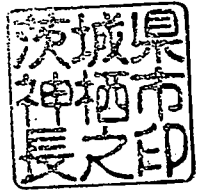


神栖市告示第 68号

都市計画法(昭和43年法律第100号)第21条第2項において準用する同法第19条第1項の規定により、鹿島臨海都市計画地区計画を変更したので、同法第20条第1項の規定に基づき告示し、同条第2項の規定に基づき、当該都市計画の図書を次の場所において縦覧に供する。

平成30年 4月 1日

神栖市長 石田 進



1. 都市計画の種類及び名称

地区計画・柳川地区地区計画

2. 都市計画を変更する土地の区域

神栖市柳川字松代の一部、柳川中央一丁目及び二丁目の全部

3. 縦覧場所

神栖市都市整備部都市計画課

計 画 書

鹿島臨海都市計画 地区計画の変更(神栖市決定)

都市計画 柳川地区計画を次のように変更する。

	名 称	柳川地区地区計画
	位 置	神栖市柳川字松代の一部，柳川中央一丁目及び二丁目の全部
	面 積	約27.1ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は、波崎工業団地北部に位置する農村集落内において、地域の活性化に寄与するため、居住環境の向上を目的とした土地区画整理事業を施行するにあたり、建築物等の用途の制限及び、垣又は柵の構造の制限などを実施し、周辺の景観・営農条件との調和を図り、緑豊かで優れた自然環境を保全しながら、ゆとりある良好な市街地環境の維持・形成を図ることを地区計画の目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>良好な住宅地と地域住民のための利便施設の調和を図るため、専用住宅地区、日用サービス地区、近隣業務地区、文教地区を計画的に配置し、それぞれきめ細かな規制、誘導を行う。</p> <p>専用住宅地区については、ゆとりある良好な市街地の形成を図るため低層住宅用地として土地利用を図る。日用サービス地区については、専用住宅地区との調和を図りながら地域住民に対する日用品の提供を行う利便施設用地として土地利用を図る。近隣業務地区については、周辺の良い市街地環境との調和を図りながら、地域住民のための利便施設用地として土地利用を図る。文教地区については、学校施設用地として土地利用を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>区画街路については、幅員8mで片側歩道付きの住区幹線を地区内の中央を縦断するように配置し、他の区画街路については幅員6mを標準とし、通過交通を生じないように計画する。</p> <p>公園については、地区内の2箇所に街区公園を配置する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>専用住宅と日常生活利便施設の調和を図り、良好な居住環境を形成し維持できるよう、建築物等の用途の制限、高さの最高限度、及び敷地面積の最低限度等を定める。</p> <p>また、垣、柵の構造の制限を定め、緑豊かでゆとりと潤いのある街並みの形成を図る。</p>

地区施設の配置及び規模	道 路	第1号区画道路(幅員8.0m・延長約903m) 第3号区画道路(幅員6.0m・延長約541m) 第2号区画道路(幅員7.5m・延長約313m) 第4号区画道路(幅員6.0m・延長約608m)				
	公 園	街区公園(2カ所 約5,946㎡)				
	地区の区分	区分の名称	専用住宅地区	日用サービス地区	近隣業務地区	文教地区
		区分の面積	約15.6ha	約1.6ha	約1.6ha	約8.3ha
	建築物等の用途の制限		次に掲げる建築物以外は、建築してはならない。 (1)建築基準法別表第二(イ)項に掲げる第一種低層住宅専用地域内に建築できる建築物	次に掲げる建築物以外は、建築してはならない。 (1)建築基準法別表第二(ニ)項に掲げる第二種中高層住居専用地域内に建築できる建築物	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(ロ)項に掲げる準工業地域内に建築してはならない建築物 (2)ホテル、旅館 (3)マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場等 (4)カラオケボックス等 (5)劇場、映画館、演芸場、観覧場 (6)キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホール (7)その他、これらに類する建築物	次に掲げる建築物以外は、建築してはならない。 (1)学校(大学、高等専門学校、及び各種学校を除く)
	容積率の最高限度		100%		200%	
	建ぺい率の最高限度		50%		60%	
	敷地面積の最低限度		220㎡	250㎡	300㎡	—
	壁面の位置の制限		道路境界からの距離は、1.0m以上とする。ただし、同一敷地内にある建築物に付属する自動車車庫についてはこの限りでない。			道路境界からの距離は、3.0m以上とする。ただし同一敷地内にある建築物に付属するものはこの限りでない。
	建築物の高さの最高限度		最高の高さは10m以下で、軒の高さは、7m以下とし、且つ建築物の各部分の高さは、隣地境界線までの真北方向の水平距離に、1.25を乗じて得たものに5.0mを加えたもの以下としなければならない。	最高の高さは12m以下で、建築物の各部分の高さは、隣地境界線までの真北方向の水平距離に、1.25を乗じて得たものに5.0mを加えたもの以下としなければならない。	最高の高さは15m以下とする。	—
垣又は柵の構造の制限		道路に面する側の垣又は柵は、次の各号の一に掲げるものとする。ただし、門柱及び県道深芝浜波崎線に面する側の垣又は柵はこの限りでない。 (1)道路に突き出さないように管理できる生け垣。 (2)地盤面からの高さが1.5m以下のコンクリートブロック、レンガ、石積等の塀で、道路境界側に60cm以上の植栽帯を設けたもの。 (3)地盤面からの高さが1.5m以下の鉄柵、金網等の透視可能なフェンス(高さ60cm以下のコンクリートブロック、レンガ、石積等を基礎部分としてもよい)で、敷地側に植栽を施したものの。				
適用除外		(1)建築物等に関する事項のうち、「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(以下「基準時」という。)、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、現に存する所有地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及び、基準時以後に土地区画整理法第98条に規定する仮換地指定並びに、同法第103条に規定する換地処分により当該規定に不適合となった土地について、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。 (2)建築物等に関する事項のうち、「建築物等の用途の制限」の規定に関しては、基準時の際、現に存する建築物で「建築物等の用途の制限」に適合しない建築物を次に定める範囲で増築又は改築する場合は、適用を除外する。 ①増築又は改築後の床面積の合計は、基準時における床面積の合計の1.2倍を超えないこと。 ②増築又は改築後の「建築物等の用途の制限」に適合しない用途に供する建築物の部分の床面積の合計は基準時におけるその部分の合計の1.2倍を超えないこと。 ③「建築物等の用途の制限」に適合しない事由が原動機の出力、機械の台数又は容器等の容量による場合においては、増築又は改築後のそれらの出力、台数又は、容量の合計は、基準時におけるそれらの出力、台数又は容量の1.2倍を超えないこと。 (3)建築物等に関する事項のうち、「建築物等の用途の制限」「壁面の位置の制限」「建築物等の高さの制限」並びに「垣又は柵の構造の制限」の規定に関しては、市長が公益上必要な建築物でやむを得ないと認めたものについては、適用を除外する。				
備 考		「区域については計画図表示のとおり」				

理 由

関連法の改正に伴い、本地区計画の整備計画に定める建築物等の用途の制限において、条項との整合を図るため本案のとおり変更するものである。

〈変更前〉

名 称	柳川地区計画	
位 置	波崎町大字柳川字松代及び字松蔭の各一部	
面 積	約 27.1ha	
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は、波崎工業団地北部に位置する農村集落内において、地域の活性化に寄与するため、居住環境の向上を目的とした土地区画整理事業を施行するにあたり、建築物等の用途の制限及び、垣又は柵の構造の制限などを実施し、周辺の景観・営農条件との調和を図り、緑豊かで優れた自然環境を保全しながら、ゆとりある良好な市街地環境の維持・形成を図ることを地区計画の目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>良好な住宅地と地域住民のための便利施設の調和を図るため、専用住宅地区、日用サービス地区、近隣業務地区、文教地区を計画的に配置し、それぞれきめ細かな規制、誘導を行う。</p> <p>専用住宅地区については、ゆとりある良好な市街地の形成を図るため低層住宅用地として土地利用を図る。日用サービス地区については、専用住宅地区との調和を図りながら地域住民に対する日用品の提供を行う便利施設用地として土地利用を図る。近隣業務地区については、周辺の良好な市街地環境との調和を図りながら、地域住民のための便利施設用地として土地利用を図る。文教地区については、学校施設用地として土地利用を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>区画街路については、幅員8mで片側歩道付きの住区幹線を地区内の中央を縦断するように配置し、他の区画街路については幅員6mを標準とし、通過交通を生じないように計画する。</p> <p>公園については、地区内の2箇所に街区公園を配置する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>専用住宅と日常生活便利施設の調和を図り、良好な居住環境を形成し維持できるよう、建築物等の用途の制限、高さの最高限度、及び敷地面積の最低限度等を定める。</p> <p>また、垣、柵の構造の制限を定め、緑豊かでゆとりと潤いのある街並みの形成を図る。</p>

分の計画書新旧対照表

〈変更後〉

名 称		柳川地区地区計画
位 置		神栖市柳川字松代の一部，柳川中央一丁目及び二丁目の全部
面 積		約27.1ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は、波崎工業団地北部に位置する農村集落内において、地域の活性化に寄与するため、居住環境の向上を目的とした土地区画整理事業を施行するにあたり、建築物等の用途の制限及び、垣又は柵の構造の制限などを実施し、周辺の景観・営農条件との調和を図り、緑豊かで優れた自然環境を保全しながら、ゆとりある良好な市街地環境の維持・形成を図ることを地区計画の目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>良好な住宅地と地域住民のための利便施設の調和を図るため、専用住宅地区、日用サービス地区、近隣業務地区、文教地区を計画的に配置し、それぞれきめ細かな規制、誘導を行う。</p> <p>専用住宅地区については、ゆとりある良好な市街地の形成を図るため低層住宅用地として土地利用を図る。日用サービス地区については、専用住宅地区との調和を図りながら地域住民に対する日用品の提供を行う利便施設用地として土地利用を図る。近隣業務地区については、周辺の良好な市街地環境との調和を図りながら、地域住民のための利便施設用地として土地利用を図る。文教地区については、学校施設用地として土地利用を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>区画街路については、幅員8mで片側歩道付きの住区幹線を地区内の中央を縦断するように配置し、他の区画街路については幅員6mを標準とし、通過交通を生じないように計画する。</p> <p>公園については、地区内の2箇所に街区公園を配置する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>専用住宅と日常生活利便施設の調和を図り、良好な居住環境を形成し維持できるよう、建築物等の用途の制限、高さの最高限度、及び敷地面積の最低限度等を定める。</p> <p>また、垣、柵の構造の制限を定め、緑豊かでゆとりと潤いのある街並みの形成を図る。</p>

〈変更前〉

地 区 建 築 物 整 等 に 関 す る 画 事 項	地区施設の配置及び規模	道 路 第1号 区画道路 (幅員8.0m・延長 約903m) 第3号 区画道路 (幅員6.0m・延長 約541m) 第2号 区画道路 (幅員7.5m・延長 約313m) 第4号 区画道路 (幅員6.0m・延長 約608m)	公 園 街区公園 (2カ所 約 5,946㎡)			
	地区の区分	区分の名称	専用住宅地区	日用サービス地区	近隣業務地区	文教地区
		区分の面積	約15.6ha	約1.6ha	約1.6ha	約8.3ha
	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物以外は、建築してはならない。 (1) 建築基準法別表第二(イ)項に掲げる第一種低層住宅専用地域内に建築できる建築物	次に掲げる建築物以外は、建築してはならない。 (1) 建築基準法別表第二(ニ)項に掲げる第二種中高層住居専用地域内に建築できる建築物	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(ぬ)項に掲げる準工業地域内に建築してはならない建築物 (2) ホテル、旅館 (3) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場等 (4) カラオケボックス等 (5) 劇場、映画館、演芸場、観覧場 (6) キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホール (7) その他、これらに類する建築物	次に掲げる建築物以外は、建築してはならない。 (1) 学校(大学、高等専門学校、及び各種学校を除く)	
	容積率の最高限度	100%		200%		
	建ぺい率の最高限度	50%		60%		
	敷地面積の最低限度	220㎡	250㎡	300㎡		—
	壁面の位置の制限	道路境界からの距離は、1.0m以上とする。ただし、同一敷地内にある建築物に付属する自動車車庫についてはこの限りでない。				道路境界からの距離は、3.0m以上とする。ただし同一敷地内にある建築物に付属するものはこの限りでない。
	建築物の高さの最高限度	最高の高さは10m以下で、軒の高さは、7m以下とし、且つ建築物の各部分の高さは、隣地境界線までの真北方向の水平距離に、1.25を乗じて得たものに5.0mを加えたもの以下としなければならない。	最高の高さは12m以下で、建築物の各部分の高さは、隣地境界線までの真北方向の水平距離に、1.25を乗じて得たものに5.0mを加えたもの以下としなければならない。	最高の高さは15m以下とする。		—
	垣又は柵の構造の制限	道路に面する側の垣又は柵は、次の各号の一に掲げるものとする。ただし、門柱及び県道深芝浜波崎線に面する側の垣又は柵はこの限りでない。 (1) 道路に突き出さないように管理できる生け垣。 (2) 地盤面からの高さが1.5m以下のコンクリートブロック、レンガ、石積等の塀で、道路境界側に60cm以上の植栽帯を設けたもの。 (3) 地盤面からの高さが1.5m以下の鉄柵、金網等の透視可能なフェンス(高さ60cm以下のコンクリートブロック、レンガ、石積等を基礎部分としてもよい)で、敷地側に植栽を施したものの。				
適用除外	(1) 建築物等に関する事項のうち、「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(以下「基準時」という。)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、現に存する所有地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及び、基準時以後に土地区画整理法第98条に規定する仮換地指定並びに、同法第103条に規定する換地処分により当該規定に不適合となった土地について、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。 (2) 建築物等に関する事項のうち、「建築物等の用途の制限」の規定に関しては、基準時の際、現に存する建築物で「建築物等の用途の制限」に適合しない建築物を次に定める範囲で増築又は改築する場合は、適用を除外する。 ① 増築又は改築後の床面積の合計は、基準時における床面積の合計の1.2倍を超えないこと。 ② 増築又は改築後の「建築物等の用途の制限」に適合しない用途に供する建築物の部分の床面積の合計は基準時におけるその部分の合計の1.2倍を超えないこと。 ③ 「建築物等の用途の制限」に適合しない事由が原動機の出力、機械の台数又は容器等の容量による場合においては、増築又は改築後のそれらの出力、台数又は、容量の合計は、基準時におけるそれらの出力、台数又は容量の1.2倍を超えないこと。 (3) 建築物等に関する事項のうち、「建築物等の用途の制限」「壁面の位置の制限」「建築物等の高さの制限」並びに「垣又は柵の構造の制限」の規定に関しては、町長が公益上必要な建築物でやむを得ないと認めたものについては、適用を除外する。					
備考	「区域については計画図表示のとおり」					

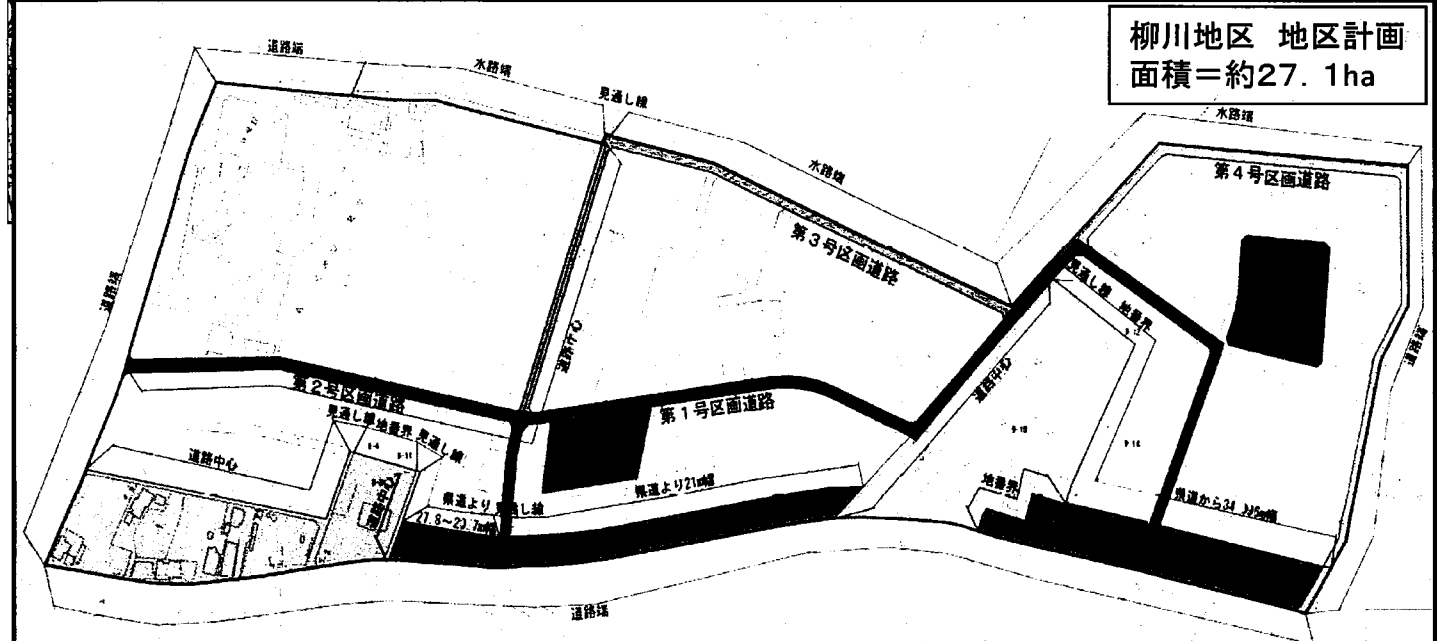
〈変更後〉

地 区 建 築 物 整 等 に 備 関 す る 事 項	地区施設の配置及び規模	道 路 第1号 区画道路 (幅員8.0m・延長 約903m) 第3号 区画道路 (幅員6.0m・延長 約541m) 第2号 区画道路 (幅員7.5m・延長 約313m) 第4号 区画道路 (幅員6.0m・延長 約608m)				
		公 園 街区公園 (2カ所 約 5,946㎡)				
	地区の区分	区分の名称	専用住宅地区	日用サービス地区	近隣業務地区	文教地区
		区分の面積	約15.6ha	約1.6ha	約1.6ha	約8.3ha
	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物以外は、建築してはならない。 (1) 建築基準法別表第二(イ)項に掲げる第一種低層住宅専用地域内に建築できる建築物	次に掲げる建築物以外は、建築してはならない。 (1) 建築基準法別表第二(ニ)項に掲げる第二種中高層住居専用地域内に建築できる建築物	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(ウ)項に掲げる準工業地域内に建築してはならない建築物 (2) ホテル、旅館 (3) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場等 (4) カラオケボックス等 (5) 劇場、映画館、演芸場、観覧場 (6) キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホール (7) その他、これらに類する建築物	次に掲げる建築物以外は、建築してはならない。 (1) 学校(大学、高等専門学校、及び各種学校を除く)	
	容積率の最高限度	100%		200%		
	建ぺい率の最高限度	50%		60%		
	敷地面積の最低限度	220㎡	250㎡	300㎡		—
	壁面の位置の制限	道路境界からの距離は、1.0m以上とする。 ただし、同一敷地内にある建築物に付属する自動車車庫についてはこの限りでない。				道路境界からの距離は、3.0m以上とする。ただし同一敷地内にある建築物に付属するものはこの限りでない。
	建築物の高さの最高限度	最高の高さは10m以下で、軒の高さは、7m以下とし、且つ建築物の各部分の高さは、隣地境界線までの真北方向の水平距離に、1.25を乗じて得たものに5.0mを加えたもの以下としなければならない。	最高の高さは12m以下で、建築物の各部分の高さは、隣地境界線までの真北方向の水平距離に、1.25を乗じて得たものに5.0mを加えたもの以下としなければならない。	最高の高さは15m以下とする。		—
垣又は柵の構造の制限	道路に面する側の垣又は柵は、次の各号の一に掲げるものとする。ただし、門柱及び県道深芝浜波崎線に面する側の垣又は柵はこの限りでない。 (1) 道路に突き出さないように管理できる生け垣。 (2) 地盤面からの高さが1.5m以下のコンクリートブロック、レンガ、石積等の塀で、道路境界側に60cm以上の植栽帯を設けたもの。 (3) 地盤面からの高さが1.5m以下の鉄柵、金網等の透視可能なフェンス(高さ60cm以下のコンクリートブロック、レンガ、石積等を基礎部分としてもよい)で、敷地側に植栽を施したものの。					
適用除外	(1) 建築物等に関する事項のうち、「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(以下「基準時」という。)、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、現に存する所有地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及び、基準時以後に土地区画整理法第98条に規定する仮換地指定並びに、同法第103条に規定する換地処分により当該規定に不適合となった土地について、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。 (2) 建築物等に関する事項のうち、「建築物等の用途の制限」の規定に関しては、基準時の際、現に存する建築物で「建築物等の用途の制限」に適合しない建築物を次に定める範囲で増築又は改築する場合は、適用を除外する。 ① 増築又は改築後の床面積の合計は、基準時における床面積の合計の1.2倍を超えないこと。 ② 増築又は改築後の「建築物等の用途の制限」に適合しない用途に供する建築物の部分の床面積の合計は基準時におけるその部分の合計の1.2倍を超えないこと。 ③ 「建築物等の用途の制限」に適合しない事由が原動機の出力、機械の台数又は容器等の容量による場合においては、増築又は改築後のそれらの出力、台数又は、容量の合計は、基準時におけるそれらの出力、台数又は容量の1.2倍を超えないこと。 (3) 建築物等に関する事項のうち、「建築物等の用途の制限」「壁面の位置の制限」「建築物等の高さの制限」並びに「垣又は柵の構造の制限」の規定に関しては、市長が公益上必要な建築物でやむを得ないと認めたものについては、適用を除外する。					
備 考	「区域については計画図表示のとおり」					

鹿島臨海都市計画 地区計画の変更【神栖市決定】



柳川地区 地区計画
面積＝約27.1ha



- 【制限の内容】**
- ・建築物等の用途の制限
 - ・容積率の最高限度
 - ・建ぺい率の最高限度
 - ・敷地面積の最低限度
 - ・壁面の位置の制限
 - ・建築物の高さの最高限度
 - ・垣又は柵の構造の制限

凡 例

地区計画区域	
第1号区画道路	
第2号区画道路	
第3号区画道路	
第4号区画道路	
公園	
専用住宅地区	
日用サービス地区	
近隣業務地区	
文教地区	

【変更理由】

都市緑地法等の一部を改正する法律の施行に伴い、用途地域の種類に田園住居地域が新設されることによって建築基準法別表第2において条項が変更されることとなったため、地区整備計画に定める近隣業務地区の建築物等の用途の制限において、条項との整合を図るため地区計画の変更を行う。