

神栖市告示第 111 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、鹿島臨海都市計画土地区画整理事業及び鹿島臨海都市計画用途地域の変更と同法第 19 条第 1 項の規定により、鹿島臨海都市計画地区計画の決定をしたので、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。

令和 4 年 7 月 1 日

神栖市長 石田 進



1. 都市計画の種類及び名称

土地区画整理事業、用途地域、地区計画

2. 都市計画を変更または決定する土地の区域

別紙のとおり

3. 縦覧場所

神栖市都市整備部都市計画課

別紙

都市計画の種類

土地区画整理事業（鹿島臨海都市計画深芝土地区画整理事業）

1. 都市計画を変更する土地の区域

削除する部分

（1）神栖市

深芝字豊田，字昭田，字権現，字新屋敷の一部

居切字大門，字南鬮，字関，字堀割の一部

平泉字トネ谷原，字東町田，字上谷原の一部

都市計画の種類

用途地域

1. 都市計画を変更する土地の区域

（1）神栖市

ア 第一種中高層住居専用地域

（ア）削除する部分

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

居切字南鬮，字関，字大門，字二番割，字四番割の各一部

平泉字東町田，字トネ谷原，字北口の各一部

堀割三丁目の一部

イ 第二種住居地域

（ア）削除する部分

深芝字豊田の一部

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

堀割三丁目の一部

ウ 準工業地域

(ア) 追加する部分

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

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

平泉字東町田，字トネ谷原，字北口の各一部

堀割三丁目の一部

(イ) (ア) に係る規制の内容

建蔽率 60%以下，容積率 200%以下

都市計画の種類

地区計画（深芝豊田・昭田地区）

1. 都市計画を決定する土地の区域

(1) 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

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

平泉字東町田，字トネ谷原，字北口の各一部

堀割三丁目の一部

計 画 書

鹿島臨海都市計画地区計画の決定（神栖市決定）

深芝豊田・昭田地区地区計画を次のように決定する。

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>本地区は，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である鹿島港北公共埠頭に隣接しており，市の中心部からの約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	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 (図測)	約 8 3 . 5 ha		約 1 5 . 4 ha		
	建物用途の制限			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ティング練習場) (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		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ティング練習場) (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	
		建築物の敷地面積の最低限度		4 0 0 m ² 以上			
		壁面の位置の制限		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		1 2 m 以下		1 5 m 以下	
				・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。			
		建築物等の形態又は意匠の制限		・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		・「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 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。			

	<ul style="list-style-type: none"> ・「建築物の敷地面積の最低限度」の規定に関しては、本地区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3m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2.3m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2.3m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。
備考	用語の定義及び算定方法については、建築基準法及び同法施行令の例による。

※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

「区域及び地区施設の配置は計画図表示のとおり」

理 由

本地区区において、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、本案のとおり、地区計画を決定するものである。



鹿島臨海都市計画

地区計画計画図（深芝豊田・昭田地区）



凡例

- 地区計画区域
- 地区界
- 一般地区
- 幹線道路沿道地区
- 地区施設(道路)
(幅員6m)

1:2,500

