

鹿島臨海都市計画
地区計画計画書
(第二回変更)

鹿島大野駅周辺地区

平成23年3月

鹿嶋市

鹿島臨海都市計画地区計画の変更（鹿嶋市決定）

鹿島大野駅周辺地区地区計画を次のように変更する。

名 称	鹿島大野駅周辺地区地区計画	
位 置	鹿嶋市大字荒井，和，浜津賀，津賀の各一部	
面 積	約 54.0 ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、旧大野村の中心的な役割を担ってきた旧役場（現鹿嶋市役所大野出張所）から鹿島臨海鉄道大洗鹿島線の鹿島大野駅を含む区域であり、市立大野中学校や消防署、商工会館等の生活に欠かせない公共公益施設が集積している。</p> <p>また、商業・業務機能をはじめ、駅との近接性や幹線道路の配置により、鹿島臨海工業地帯の後背地として、通勤者用の住宅をはじめとする居住地が形成されているとともに、樹林地等の自然環境や営農環境にも恵まれている。</p> <p>このような状況を踏まえ、各種施設の無秩序な混在を抑制しながら、本地区を鹿嶋市のサブ拠点として捉え、にぎわいのあるまちづくりを推進するとともに、住みよい質の高い市街地の形成を図るものとする。</p>	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区施設の整備方針	<p>県道銚田鹿嶋線以东については、既存の道路ネットワークを活かしながら、既存道路の拡幅を中心とした区画道路の配置を検討する。</p> <p>特に県道銚田鹿嶋線及び県道荒井行方線から鹿島大野駅にアクセスする路線については、安全・快適な歩行者空間を確保しつつ、地区のシンボリック路線として配置を図る。</p> <p>県道銚田鹿嶋線以西については、既存道路の拡幅に加え、新たな区画道路の配置により、地区内居住者の利便性と快適性の向上を図る。</p> <p>鹿島大野駅東西に位置する既存駐車場を地区施設として位置づけを図る。</p> <p>地区住民の憩いの場となる公園を3箇所配置する。</p>
	建築物等の整備方針	<p>鹿嶋市のサブ拠点にふさわしい、質が高く、活気のある居住・商業環境を形成するため、建築物の用途の制限、敷地面積の最低限度、建ぺい率の最高限度、容積率の最高限度、建築物の高さの制限等を各地区の特性や土地利用の方針に即しながら、必要に応じ定めるものとする。</p>
土地利用の方針	住宅地区	<p>鹿島大野駅や幹線道路の後背地を中心に住宅地区を配置し、良好な住宅地を供給することにより、大野地区における居住需要の受け皿としての役割を担う低層住宅地の形成を図る。また、定住人口を増大することにより、市北部地域の中心的な役割を担う拠点の形成を図るものとする。</p>
	地域商業地区	<p>鹿島大野駅東・西口周辺に地域商業地区を配置し、市北部地域の拠点として商業業務施設や公共施設等の立地を促進する。</p> <p>また、鹿島大野駅と大野出張所周辺の公益施設等が集積している地区を連結する県道銚田鹿嶋線、県道荒井行方線及び駅へのアクセス道路の沿道についても地域商業地区を配置し、市北部地域の拠点として、かつ大野地区住民の利便の増進を目指した商業業務施設の立地を促進する。</p>

地区整備計画	地区施設の配置 及び規模		名 称	幅	員	延 長	備 考
			区画道路 1-1 号		12m	約 100m	既存道路の拡幅
			区画道路 1-2 号		* ¹ 6m	約 60m	既存道路の拡幅
			区画道路 1-3 号		12m	約 50m	既存道路の拡幅
			区画道路 2-1 号		12m	約 110m	既存道路の拡幅
			区画道路 2-2 号		* ¹ 6m	約 70m	既存道路の拡幅
			区画道路 3-1 号		8m	約 100m	新設
			区画道路 3-2 号		6m	約 350m	新設
			区画道路 4 号		6m	約 210m	新設
			区画道路 5 号		6m	約 240m	新設
			区画道路 6 号		6m	約 110m	新設
			区画道路 7 号		6m	約 130m	新設
			区画道路 8 号		6m	約 480m	新設
			区画道路 9 号		6m	約 100m	新設
			区画道路 10 号		6m	約 110m	既存道路の拡幅
			区画道路 11 号		6m	約 140m	既存道路の拡幅
			区画道路 12 号		6m	約 300m	既存道路の拡幅
			区画道路 13-1 号		* ² 3m	約 380m	既存道路の拡幅
			区画道路 13-2 号		6m	約 200m	既存道路の拡幅
			区画道路 13-3 号		* ² 3m	約 180m	既存道路の拡幅
	区画道路 14 号		6m	約 140m	新設		
	区画道路 15 号		6m	約 140m	新設		
	区画道路 16 号		6m	約 150m	新設		
	区画道路 17 号		6m	約 100m	新設		
	区画道路 18 号		6m	約 90m	新設		
	区画道路 19 号		6m	約 40m	新設		
			名 称	規 模	備 考		
			浜 津 賀 地 区 施 設 公 園	約 1,700 m ²	新設		
			和 地 区 施 設 公 園	約 2,000 m ²	新設		
		津 賀 地 区 施 設 公 園	約 2,600 m ²	新設			
		駅 西 広 場 ・ 駐 車 場	約 3,100 m ²	既存施設			
		駅 東 広 場 ・ 駐 車 場	約 2,000 m ²	既存施設			
建築物等に関する事項	地区 の 区 分	名 称	住 宅 地 区	地 域 商 業 地 区			
		面 積	約 21.9 h a	約 32.1 h a			
	用 途 の 限		次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 ○建築基準法別表第 2 (ろ) 項に掲げる建築物 (※第二種低層住居専用地域相当) *別紙用途制限概要表参照	次に掲げる建築物は建築してはならない。 ○建築基準法別表第 2 (ほ) 項に掲げる建築物 (※第一種住居地域相当) *別紙用途制限概要表参照			
			第二種低層住居専用地域の建築基準法別表第 4 (に) 欄 2 号	第一種住居地域の建築基準法別表第 4 (に) 欄 2 号			
	日影による高さの制限		第二種低層住居専用地域の建築基準法別表第 4 (に) 欄 2 号	第一種住居地域の建築基準法別表第 4 (に) 欄 2 号			
	敷地面積の最低限度		300 m ²				
	建ぺい率の最高限度		4/10	6/10			
	容積率の最高限度		8/10	20/10			
高さの制限		10m	20m				

	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、道路境界線、地区施設の区画道路に掲げる幅員の計画（みなし）線もしくは隣地境界線までの距離は、以下の数値以上でなくてはならない。 1m
	適用除外	(1)「建築物等に関する事項」のうち、「建築物の敷地面積の最低限度」の規定に関しては、指定の際、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」、「建築物の敷地面積の最低限度」、「壁面の位置の制限」に関しては、市長が周辺の環境を害する恐れがないと認め、又は公益上やむを得ない認めたものについては、適用を除外する。
備	考	

「区域、地区整備計画区域及び地区施設の位置は計画図に表示するとおり」

※1:区域界は既存道路中心のため幅員 6m

※2:区域界は既存道路中心のため幅員 3m

用途制限概要表（地区計画内における地区別の建築物の用途）

○ 建てられる用途 × 建てられない用途

	住宅地区 (第二種低層住居専用地域相当)	地域商業地区 (第一種住居地域相当)
住宅、共同住宅、下宿、兼用住宅で非住宅部分の床面積が 50 m ² かつ建築物の延べ床面積の 2 分の 1 未満のもの	○	○
店舗等	○店舗等の床面積が 150 m ² 以下で 2 階以下の日用品販売店舗、喫茶店、理容店及び建具屋等のサービス業務用店舗のみ	○店舗等の床面積が 3,000 m ² 以下
事務所等	×	○1,500 m ² 以下*
ホテル、旅館	×	○1,500 m ² 以下*
遊戯施設等		
ボーリング場、ゴルフ練習場等	×	○1,500 m ² 以下*
カラオケ店、麻雀屋、ぱちんこ屋、劇場、映画館、キャバレー、個室付浴場等	×	×
公共施設		
幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○
大学、高等専門学校等	×	○
図書館、派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○
神社、教会等	○	○
病院	×	○
公衆浴場、診療所、保育所、老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○
老人福祉センター、児童厚生施設等	○600 m ² 以下	○
自動車教習所	×	○1,500 m ² 以下*
工場・倉庫等		
単独車庫	×	○300 m ² 以下 2 階以下
建築物附属自動車車庫	○600 m ² 以下 1 階以下	○2 階以下
倉庫業倉庫	×	×
畜舎（15 m ² を超えるもの）	×	×*
パン屋、米屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が 50 m ² 以下	○原動機の制限あり 2 階以下	○
危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	×	○原動機、作業内容の制限あり 作業場の床面積 50 m ² 以下
自動車修理工場	×	○原動機の制限あり 作業場の床面積 50 m ² 以下
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量が非常に少ない施設	×	○1,500 m ² 以下*

※は用途地域における制限と異なる

(本表はすべての制限について記載したものではありません)

理 由 書

鹿島大野駅周辺地区は、鹿島臨海鉄道の鹿島大野駅が立地している他、公共公益施設、商業施設等が集積しており、県道が交差しているなど交通の利便性も高いことから、周辺の斜面林等の自然や農地、集落との土地利用の整合を図りつつ、鹿嶋市北部の拠点として賑わいのある地区の形成を図るため、土地・建物の規制誘導を主とした地区計画が指定されている。

当該地区計画は、区域区分の導入に併せて決定されたものであるため、今後周辺の宅地化需要等が地区内に集約されることが期待される。

しかし、本地区は道路等の都市基盤が脆弱であるため、土地・建物の規制誘導だけでは無接道宅地等が生じることも懸念され、地区内の宅地化に伴って生じる排水問題等への対処や、駅への利便性を高めるためにも、地区全体を対象とした道路体系等の位置づけが必要となる。

既に指定されている当該地区の地区整備計画においては、宅地化を誘導するに際し、必要最小限となる地区施設が位置づけられており、具体の土地利用を適切に誘導するためには、新たな地区施設を位置付け有効かつ効果的な地域づくりを進める必要がある。そこで、今回新たな道路や公園の地区施設を追加するため、地区計画を変更するものである。