



# 沼尾・林地区地区計画

平成30年12月決定

沼尾・林地区は、鹿嶋市中央台地部から北浦を望む低地部に位置する市街化調整区域で、広域幹線道路である主要地方道茨城・鹿島線に隣接した交通利便性の高い地区です。

また、近隣には県立カシマサッカースタジアムやト伝の郷運動公園などの公共スポーツ施設も立地しており、鹿嶋市都市計画マスタープランにおける「将来都市構造図」の中で、スポーツ文化軸の拠点として、また第三次総合計画では、レクリエーションゾーンとして位置づけられ、人々が様々な経験を通して出会い、交流することができる拠点の整備を図る地域となっています。

このことから、本地区においては、周辺環境との調和や保全を図りつつ、広域交通網や多様な周辺施設の立地などの地区特性を生かした交流拠点の形成を目指し、良好な民間開発の活用や適切な土地利用の誘導を図ることを目標としています。

## ●沼尾・林地区地区計画 位置図





## ●地区計画の目標・方針

名称	沼尾・林地区地区計画	
位置	鹿嶋市大字沼尾、林、田野辺の各一部	
面積	約48.2ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、鹿嶋市の中央台地部に位置し、鹿嶋市のスポーツ交流拠点の一つである鹿島ハイツを含み、市の貴重な史跡が残存している地区である。また、近隣には県立カシマサッカースタジアムやト伝の郷運動公園などの公共スポーツ施設も立地しており、都市計画マスタープラン上これらのスポーツレクリエーションゾーンをつなぐラインをスポーツ文化軸として連携した広域スポーツレジャー拠点を目指している。</p> <p>本計画は、本市の目標である「スポーツ先進のまちづくり」を推進するため、既存のスポーツ拠点としての機能を強化するとともに、国際大会等にも対応した宿泊施設を整備することにより、市内外のスポーツ施設利用者や滞在者をもてなすことのできる拠点として整備することを目標とする。</p> <p>併せて、隣接地に現存する市指定史跡林城址へ地区内施設利用者の動線を整備することにより、市民や施設利用者が史跡に触れることのできる場を創出し、郷土の魅力を後世に残していくとともに、施設利用者や市民の憩いの場とする。</p> <p>本地区が、広域スポーツレジャー拠点としてだけでなく、史跡に触れることのできる場や交流の場として親しまれることによって、「美しく快適なまちづくり」を推し進めるものである。</p>	
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>「レジャーレクリエーション地区」、及び「スポーツレクリエーション地区」に区分し、周辺環境と調和した緑豊かな広域スポーツレジャー拠点となるよう土地利用を誘導する。</p> <p>1 レジャーレクリエーション地区 国内外、市内外の観光客及びスポーツを楽しむ人々に宿泊施設を提供するとともに、幹線道路利用者に対し市内情報の提供や休憩機能を備える地区とする。</p> <p>2 スポーツレクリエーション地区 これまでの既存スポーツ施設の利用実績を生かし、より大規模な大会を行うため、運動施設の機能拡充を図る地区とする。</p>
	地区施設の整備方針	<p>【道路】 地区内に存する市道5452号を区画道路に位置づけ、隣接地にある林城址内を横断する市道3474号に接続させる。</p>
	建築物等の整備方針	<p>広域スポーツレジャー拠点としてふさわしいスポーツ施設の機能拡充を図るとともに、周辺環境と調和した良好な環境形成を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の建蔽率の最高限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態意匠の制限、垣又はさくの構造の制限、樹林地、草地等の保全を各地区の特性に合わせて定める。</p>

## ●地区整備計画

地区施設の配置及び規模	種類	名称	幅員	延長	備考	
	道路	区画道路1号	約6m	約850m	-	
地区区分	名称	レジャーレクリエーション地区		スポーツレクリエーション地区		
	面積	約30.2ha		約18.0ha		
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>1 次の各号に掲げる用途の建築物以外は、建築してはならない。 (1) 店舗、飲食店の用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡以下のもの。 (2) ホテル又は旅館 (3) 寄宿舍 (4) 公衆浴場 (5) 前各号の附属施設</p> <p>2 前項各号に掲げる建築物の用途であっても、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第6項各号に掲げる店舗型風俗特殊営業の用に供するものは建築してはならない。</p>		<p>次の各号に掲げる建築物以外の建築物等は、建築してはならない。 (1) 屋内運動施設 (2) 観覧場 (3) 前2号及び屋外運動施設の附属施設</p>		
	建築物の容積率の最高限度	50%		50%		
	建築物の建蔽率の最高限度	30%		30%		
	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又は隣地境界線までの距離は2m以上でなければならない。				
	建築物等の高さの最高限度	10m ただし、第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域の日影規制（建築基準法別表第四第一項（は）（に）欄（一）の号）を満たす場合においては、20mとする。				
	建築物等の形態意匠の制限	建築物の形態又は色彩は、緑豊かな周辺環境との調和を図り、景観に配慮する。 屋外広告物を設置する場合は、周辺環境との調和を図るため、景観を良好に維持できる色彩にするとともに、統一感のあるデザインとする。また、腐朽し、腐食し、又は破損しやすい材料を使用してはならない。				
垣又はさくの構造の制限	道路に面して設置する垣又はさくは、生垣その他これらに類する植栽又は透視可能なフェンス等とする。ただし、安全上必要な場合や、門柱にあってはこの限りでない。					
土地の利用に関する事項	樹林地、草地等の保全	現存する樹林地及び草地等は、可能な限りその維持、保全・活用を図ることとし、また新たに設ける緑地については、できる限り計画区域の外周に沿って確保するものとする。				
適用の除外		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」に関しては、公益上必要な建築物で、市長が用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したものについては、適用を除外する。				