

鹿島臨海都市計画地区計画の決定  
(鹿嶋市決定)

平成25年4月

鹿嶋市

## 鹿島臨海都市計画地区計画の決定（鹿嶋市決定）

鹿島臨海都市計画神宮北宮中地区地区計画を次のように決定する。

名 称	神宮北宮中地区	
位 置	鹿嶋市大字宮中の一部	
面 積	約 9.2ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、ＪＲ鹿島線鹿島神宮駅と茨城県立カシマサッカースタジアムの中間に位置し、国道 51 号バイパスや国道 124 号などの広域幹線道路が交差する交通利便性の高い地区である。周辺には、鹿島神宮などの歴史的資源や、茨城県立カシマサッカースタジアム、まちづくり市民センター、鹿嶋消防署などの多くの公共公益施設が立地している。</p> <p>また、本地区の周辺において、市施行による鹿島神宮駅周辺北土地区画整理事業や新興住宅地である宮中団地等の新たな市街地が形成され、近年本地区の開発需要が高まりつつある。</p> <p>鹿嶋市都市計画マスタープランにおいては、本地区を含む周辺地域は、「にぎわい文化拠点」として位置づけされ、にぎわいを生み出す機能の誘致により交流拠点の形成を図る地域となっている。</p> <p>このようなことから、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活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する。</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>周辺環境との調和や保全を図りつつ、国道 51 号バイパスをはじめとする既存の広域交通網や周辺施設等の立地を活かした交流拠点の創出に資する集客施設の立地を誘導する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>地区計画の目標及び土地利用の方針に整合し、健全な土地利用と魅力ある新たな交流拠点の形成を図るため、「建築物等の用途の制限」、「建築物等の容積率の最高限度」、「建築物等の建ぺい率の最高限度」、「壁面の位置の制限」、「壁面後退区域における工作物の設置の制限」、「建築物等の高さの最高限度」、「建築物等の形態意匠の制限」及び「かき又はさくの構造の制限」について定める。</p>
	その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針	<p>地区内に現存する樹林地及び草地等については、可能な限り保全・活用を図り、その維持、保全に努める。</p> <p>また、区域内の空地部分について、植栽等の緑化を図る。</p>

地区整備計画	建築物等に関する事項	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。  劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場、店舗（サービスの提供に必要な作業場を含む）、飲食店、展示場、公衆浴場又はボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設の用途に供する建築物でその用途に供する部分（劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあつては、客席の部分に限る）の床面積の合計が1万㎡を超えるもの（附属するものを含む）。ただし、次の用途に供する建築物を除く。 1. 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、場内車券売場、勝舟投票券発売所その他これらに類するもの 2. カラオケボックスその他これらに類するもの 3. キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの 4. 個室付浴場業に係る公衆浴場及び建築基準法施行令第130条の9の2で定めるもの
		建築物等の容積率の最高限度	80%
		建築物等の建ぺい率の最高限度	40%
		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4m以上とする。
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	門、塀及びさく、屋外広告物、装飾等及び記念塔、自動販売機、機械式駐車場の他これらに類するものは設置してはならない。ただし、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上必要となる場合はこの限りでない。
		建築物等の高さの最高限度	10mとする。 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	計画建築物は、茨城県景観形成条例（平成6年茨城県条例第40号）に適合するものとする。
		かき又はさくの構造の制限	道路に面するかきは生垣とし、さくは透視可能な開放性の高いものとし高さは1.2m以下とする。
		土地の利用に関する事項	土地利用の目的等を勘案して、現存する樹林地及び草地等は、可能な限りその維持、保全を図ることとする。
適用の除外	「建築物等に関する事項」のうち、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と認めたものについては、適用を除外する。		

「区域及び構造は計画図表示のとおり」

#### 理由

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活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地用の誘導を図るため、本案のとおり地区計画を決定するものである。

# 神宮北宮中地区地区計画

## 用途制限概要表（地区計画内における建築物の用途）

○：建てられる用途      ×：建てられない用途

用 途		制限
住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿		×
兼用住宅で非住宅部分の床面積が 50 m <sup>2</sup> かつ建築物の延べ床面積の 2 分の 1 未満のもの		×
店舗等		○
事務所等		×
ホテル、旅館		×
遊戯施設 風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場等	○
	カラオケボックス等	×
	麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等	×
	劇場、映画館、演芸場、観覧場	○
	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等	×
公共施設・病院 学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	×
	大学、高等専門学校、専修学校等	×
	図書館等、巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	×
	神社、寺院、教会等	×
	病院	×
	診療所、保育所等	×
	公衆浴場等	○
	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	×
	自動車教習所	×
工場・倉庫等	単独車庫、建築物附属自動車車庫、倉庫業倉庫	×
	畜舎（15 m <sup>2</sup> を超えるもの）	×
	自動車修理工場（規則に定める自動車販売店に付随する自動車修理工場を除く）	×
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理施設、工場等	×

（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。）

# 参 考 資 料

1. 理由書
2. 都市計画を定める土地の区域
3. 都市計画の経緯

# 理 由 書

神宮北宮中地区は、J R 鹿島線鹿島神宮駅と茨城県立カシマサッカースタジアムの中間に位置する市街化調整区域で、国道 51 号バイパスや国道 124 号などの広域幹線道路が交差する交通利便性の高い地区である。周辺には、鹿島神宮などの歴史的資源や、茨城県立カシマサッカースタジアム、ト伝の郷運動公園などのスポーツ施設、まちづくり市民センターや鹿嶋消防署をはじめとする公共公益施設など多様な施設が立地している。

また、本地区の周辺において、市施行による鹿島神宮駅周辺北土地区画整理事業や新興住宅地である宮中団地等の新たな市街地が形成され、近年本地区の開発需要が高まりつつあり、無秩序な開発が行われる前に、早期に本地区に相応しい都市計画上の規制を設けて、適切な土地利用の誘導を図っていく必要がある。

さらに、鹿嶋市都市計画マスタープランにおいては、本地区を含む地域は「にぎわい文化拠点」として位置づけられ、にぎわいを生み出す機能の誘致により交流拠点の形成を図る地域となっている。

これらのことから、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活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ため、本案のとおり地区計画を決定するものである。

# 都市計画を定める土地の区域

## 1. 都市計画の種類

地区計画

## 2. 都市計画を定める土地の区域

鹿嶋市 大字宮中 字角内附 及び 字中町附 の各一部

## 都市計画の経緯

年 月 日	事 項	備 考
平成 24 年 7 月	素案の作成	
平成 24 年 10 月 13 日	地権者説明会	市手続き条例第 3 条 参加者：21 名
平成 24 年 10 月 22 日～11 月 5 日	原案の公告・縦覧	市手続き条例第 2 条 広報 10 月 15 日号 縦覧者 6 名
平成 24 年 10 月 23 日～11 月 12 日	意見書の受付	意見書 0 件
平成 24 年 12 月 14 日	茨城県知事 事前協議	平成 25 年 1 月 15 日回答
平成 25 年 2 月 7 日～2 月 21 日	案の公告・縦覧 意見書の受付	都市計画法第 17 条 広報 2 月 1 日号 縦覧者 3 名、意見書 2 件
平成 25 年 3 月 27 日	鹿嶋市都市計画審議会	
平成 25 年 月 日	茨城県知事協議	
平成 25 年 月 日	決定告示	