



大洗町告示 61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，水戸・勝田都市計画地区計画を変更したので，同法第20条第1項の規定により，次のとおり告示し，同条2項の規定により，当該都市計画の図書を公衆の縦覧に供する。

令和 3年 4月 6日

大洗町長 國井 豊

1. 都市計画の種類
地区計画（港中央地区地区計画）
2. 都市計画を変更する土地の区域
東茨城郡大洗町大字港中央の一部
3. 縦覧場所
大洗町役場都市建設課

水戸・勝田都市計画 地区計画の変更（大洗町決定）

都市計画港中央地区地区計画を次のように変更する。

■ 地区計画の方針

（大洗町）

名称		港中央地区地区計画
位置		大洗町港中央の一部
面積		約 3.6ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	本地区は、都市計画マスタープランにおいて、本地区の利活用や民間活力導入により観光軸の魅力を高めていき、観光客をターゲットとした魅力的な都市的土地利用を推進すると位置づけられており、本地区計画は、商業地を中心とした新たな市街地の形成を目標とする。
	土地利用の方針	次の地区に区域を区分し適切な土地利用を誘導する。 1. 誘致施設A地区 多様な都市機能を集約し、街の賑わいを形成するために、商業・業務施設及び宿泊施設を中心とした土地利用を図る。 2. 健康福祉センター地区 福祉関連施設を中心とした土地利用を図る。 3. 複合住宅地区 住宅地としての良好な住環境を保全するとともに、店舗等の施設の立地も可能とする。 4. 誘致施設B地区 商業・宿泊施設を中心とした土地利用を図る。
	地区施設の整備方針	各地区の連続性を高めるための歩行者重視の区画道路、及び緑道を配置し、来訪者の利便性を確保する。 また、緑地を配置し、ゆとりある公共空間を確保する。
	建築物等の整備方針	全地区において、日照、通風、景観等を確保した快適な都市空間の形成、保全を行う。 ①商業地として都市生活の利便性を支える地区の形成を図るため、建物の用途の制限を定める。 ②敷地の細分化による日照や通風の悪化等を防止するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。 ③良好な都市景観が形成されるよう、建築物の壁面の位置の制限及びかき又はさくの構造の制限について定める。

■ 地区整備計画（1）

地区整備計画	地区施設の配置および規模	道路	名 称	幅 員	延 長	適 用
			区画道路 1 号	8.0m	約 300m	
			2 号	8.0m	約 90m	
			3 号	6.5	約 80m	
		その他の公共空地	名 称	面積及び幅員	延 長	適 用
			緑道 1 号	約 5m	約 220m	歩行者通路含む
			2 号	約 4m	約 290m	歩行者通路含む
			3 号	約 4m	約 80m	歩行者通路含む
			4 号	約 4m	約 5m	歩行者通路含む
		緑地 1 号	約 240 m ²			

■ 地区整備計画（２）

地区 の 区分	区分の名称	誘致施設 A 地区	健康福祉センター地区	複合住宅地区	誘致施設 B 地区	
	区分の面積	約 1. 6 ha	約 1. 1 ha	約 0. 4 ha	約 0. 5 ha	
建築物等に 関する 事項	建築物の用途の制限	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 一 店舗、飲食店その他これらに類するもの 二 事務所で床面積が 500 m ² 以内のもの 三 保育所 四 ホテル又は旅館 五 ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場その他これらに類するもの 六 カラオケボックスその他これに類するもの 七 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場 八 自家販売のために食品製造業(食品加工業を含む)を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので作業場の床面積が 50 m ² 以内のもの 九 前各号の建築物に附属するもの	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 一 町が設置する健康福祉施設 二 下水道法(昭和 33 年法律第 79 号)第 2 条第 3 号に規定する公共下水道の用に供する施設 三 前各号の建築物に附属するもの	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 一 住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿又はこれらで次の二から九に掲げる用途を兼ねるもの 二 物販販売業を営む店舗 三 食堂又は喫茶店 四 理髪店、美容院又はクリーニング取次店を営む店舗 五 洋服店、自転車店又は家庭電気器具店を営む店舗 六 自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの 七 事務所(汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するものための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。) 八 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 九 ホテル又は旅館 十 前各号の建築物に付属するもの	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 一 住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿 ただし 1 階に次の二から六に掲げる用途に供する部分を有するもの 二 店舗、飲食店その他これらに類するもの 三 事務所で床面積が 500 m ² 以内のもの 四 保育所 五 ホテル又は旅館 六 自家販売のために食品製造業(食品加工業を含む)を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので作業場の床面積が 50 m ² 以内のもの 七 前各号の建築物に附属するもの	
	建築物の敷地面積の最低限度	200 m ²				
	建築物の壁面の位置の制限(後退距離)	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、次の数値以上でなければならない。ただし、地盤面下の部分又は歩廊の柱その他これらに類するもの及び以下に掲げる建築物又は建築物の部分はこの限りではない。 (1) 地盤面からの高さが 2.5m 以下で、床面積の合計が 7.0 m ² 以下の物置。 (2) 出窓で、以下に掲げるもの。 ① 突出部分の高さが 1.5m 以下。 ② 突出部分の出幅が 0.5m 以下。 ③ 突出部分の水平投影の外周(2 以上あるときはその合計)が 4.0m 以下。 (3) 地盤面からの柱の高さが 2.8m 以下で、面積が 40 m ² 以下のカーポート。				
		・都市計画道路 3・2・60 号境界線より 1.5m ・都市計画道路 3・3・102 号境界線より 1.5m ・都市計画道路 3・4・62 号境界線より 1.5m ・区画道路境界線より 1.0m	・都市計画道路 3・2・60 号境界線より 1.5m ・都市計画道路 3・4・62 号境界線より 1.5m ・都市計画道路 3・4・64 号境界線より 1.5m	・都市計画道路 3・2・60 号境界線より 1.5m ・都市計画道路 3・4・64 号境界線より 1.5m	・都市計画道路 3・2・60 号境界線より 1.5m ・都市計画道路 3・3・102 号境界線より 1.5m ・区画道路境界線より 1.0m	
	建築物等の形態、若しくは意匠の制限	〔色彩の制限〕 〔工作物、屋上の設置物等の制限〕 〔広告物、広告塔等の制限〕 大洗町景観計画における駅前海岸線沿道地区の色彩基準に準ずる。 水槽、クーリングタワー等の屋上設置物、工作物等は、道路から目立たない位置にするか、目隠しする等、建築物との一体性や周辺景観との調和を図る。 良好な街なみを維持するための重要な要素として、周辺景観との調和を図る。 1 建築物の屋上の広告物、看板等は禁止する。				
かき又はさくの構造の制限	道路に面する側にかき又はさくを設ける場合は、次のいずれかによるものとする。ただし、門柱はこの限りでない。 1 道路側に突出しないよう管理できる生垣。 2 透視可能な鉄柵、金網等の柵で高さが 1. 2m 以下のもの。ただし、基礎を構築する場合、基礎又は壁の部分の高さは地盤面から 40 cm 以下とする。 3 高さが 1. 2m 以下の上記各号に属さない構造のかき又はさくで、道路側に幅 80 cm 以上の植栽帯を設け植栽を施したもの。 4 1 及び 2 の併設したもの。					

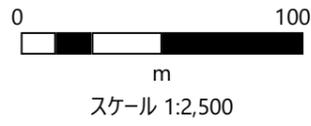
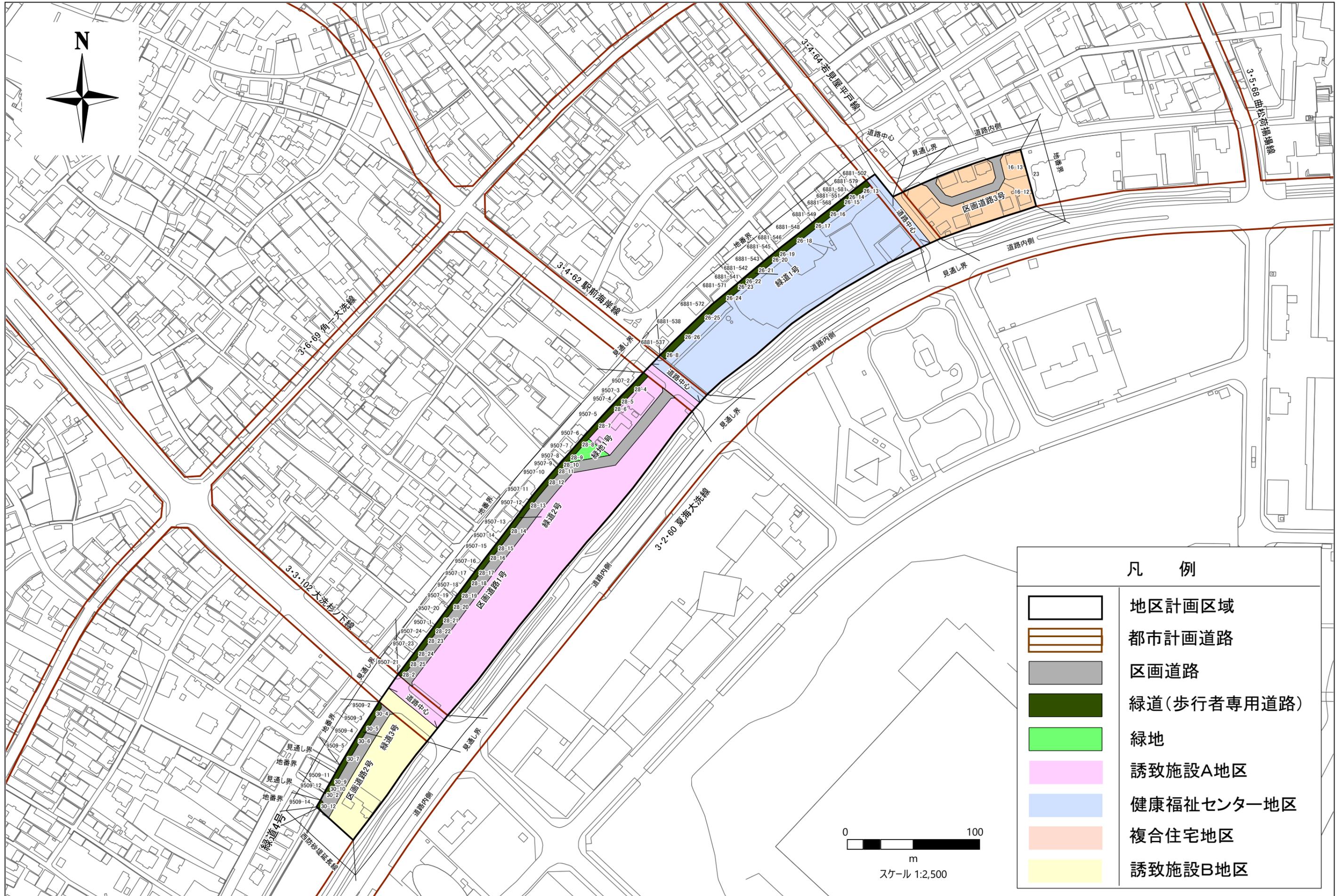
適用の除外	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本地区計画に係る都市計画決定告示の際、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物がこれらの規定に適合せず、又はこれらの規定に適合しない部分を有する場合には、当該建築物又は建築物の部分に対しては、地区整備計画の内当該規定は適用しない。 2. 本地区計画に係る都市計画決定告示の際、現に一の敷地として使用されている土地であって、「建築物等に関する事項」のうち「敷地面積の最低限度」に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば、「敷地面積の最低限度」の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ものについては、地区整備計画の内当該規定は適用しない。 3. 本地区計画に係る都市計画決定告示の際、建築基準法及び都市計画法の規定に違反している建築物、建築物の敷地又は建築物若しくはその敷地の部分に対しては、前各号（第1項及び第2項）は適用しない。 4. 建築物等に関する事項について、町長が、地域の発展に資するもので周辺の環境を害する恐れがないと認め、大洗町都市計画審議会の議を経たものについては、地区整備計画の内当該規定は適用しない。
-------	--

〔区域、地区の細区分、地区施設の配置、壁面の位置、かき又はさくの構造の制限及び土地利用の制限の区域については計画図表示のとおり〕

理由

商業地を中心とした新たな市街地の形成に向け、より柔軟な土地利用を可能とし、適切な施設の誘導を図るため、地区計画の変更を行うものである。

【地区計画計画図】



凡 例	
	地区計画区域
	都市計画道路
	区画道路
	緑道(歩行者専用道路)
	緑地
	誘致施設A地区
	健康福祉センター地区
	複合住宅地区
	誘致施設B地区

水戸・勝田都市計画 地区計画の変更(大洗町決定)



変更箇所

・地区施設の配置及び規模(道路、広場、その他の公共広場) ・区分の名称、及び面積
 ・建築物等の用途の制限 ・建築物の敷地面積の最低限度 ・建築物の壁面の位置の制限
 ・建築物の形態、若しくは意匠の制限 ・適用の除外

変更する理由

商業地を中心とした新たな市街地の形成に向け、より柔軟な土地利用を可能とし、適切な施設の誘導を図るため、地区計画の変更を行うものである。