

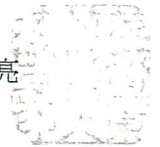


大洗町告示38号

都市計画法（昭和43年法律第100号）第21条第2項の規定において準用する同法第18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。

令和元年7月19日

大洗町長 小谷 隆 亮



記

1 都市計画の種類

地区計画（大貫台地区地区計画）

2 都市計画を変更する内容

（1）「地区整備計画・建物等に関する事項・建築物等の用途の制限」における「8 建築基準法別表第2（と）項第4号及び（ぬ）項第1項に掲げる建築物」中の（ぬ）を（る）と変更する。

（2）「建ぺい率」を「建蔽率」と変更する。

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）

都市計画大貫台地区地区計画を次のように変更する。

名 称	大貫台地区地区計画	
位 置	大洗町大字大貫町及び大字神山町の各一部	
面 積	約68.1ha	
地区計画の目標	<p>大貫台地区は大洗町のほぼ中央に位置し、地区の東側は国道51号に隣接しており、東水戸道路水戸大洗ICから約5km、鹿島臨海鉄道大洗鹿島線大洗駅から約2kmの位置にあって、交通の利便性に恵まれている。また、地区内の大部分が起伏の多い山林や、大貫池や金竜泉につながる湿地帯からなっており、一部の区域が県立自然公園普通地域に指定されているなど、自然環境の豊かな地区である。</p> <p>こうした特性を活かし、水戸都市圏における住宅需要に対応するため、これまで大規模な住宅地の開発が計画されてきたところであるが、近年の少子高齢化の急激な進展や、人口の減少傾向への転換などの大きな社会情勢の変化を踏まえ、計画が中止されることとなり、土地利用の方針が定まらない状況となった。</p> <p>このため、今後のまちづくりの方針が定まるまでの間、当面の無秩序な開発等の防止を目的として、本地区計画を定めるものである。</p>	
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	<p>地区の特性を活かし、地域の健全な発展に資する商業・業務・工業の施設、公益施設、住宅等の集積を図り、緑豊かな周辺環境と調和のとれた秩序ある土地利用を図る。</p> <p>また、良好な環境を維持するため、周辺環境を害する恐れのある施設等については、立地を制限することとする。</p>
	地区施設の整備方針	<p>本地区における街区道路や公園、給排水施設等については、周辺の公共施設の整備状況等を勘案し、開発行為を行う際に開発事業者が自ら都市計画法第33条に規定する開発許可の基準及び技術的細目に基づき適正に配置し、その機能が損なわれないよう維持・保全を図る。</p>
	建築物等の整備方針	<p>地区計画の目標及び土地利用の方針を実現するため、建築物等に関する以下の制限を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 建築物等の用途の制限 2 建築物の容積率の最高限度 3 建築物の建蔽率の最高限度

用途地域内の建築物の用途制限の概要

大洗町都市建設課

用途地域内の建築物の用途制限		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	大貫台地区	備考
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が、150㎡以下のもの		①	②	③	○	○	○	○	○	○	④	○	① 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び洋服店等のサービス業用店舗で2階以下
	店舗等の床面積が、150㎡を超え、500㎡以下のもの		②	③	○	○	○	⑤	○	○	○	④	○	② ①に加えて、物品販売店舗、飲食店、銀行の支店等のサービス業用店舗で2階以下
	店舗等の床面積が、500㎡を超え、1,500㎡以下のもの			③	○	○	○	○	○	○	○	④	○	③ 2階以下
	店舗等の床面積が、1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの				○	○	○	○	○	○	○	④	○	④ 物品販売店舗及び飲食店以外
	店舗等の床面積が、3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	④	○	⑤ 農作物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限る
	店舗等の床面積が、10,000㎡を超えるもの								○	○	○			
事務所等	事務所等の床面積が、150㎡以下のもの			▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が、150㎡を超え、500㎡以下のもの			▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 2階以下
	事務所等の床面積が、500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が、1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	○	○	
事務所等の床面積が、3,000㎡を超えるもの								○	○	○				
ホテル、旅館				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下	
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、バッティング練習場等				▲	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下	
	カラオケボックス等				▲	▲	○	○	○	○	▲	○	▲ 10,000㎡以下	
	麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等				▲	▲	○	○	○	○	▲	○	▲ 10,000㎡以下	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等				▲	○	○	○	○	○	○	○	▲ 客席200㎡未満	
	キャバレー、個室付浴場等							○	○	○	▲	○	▲ 個室付浴場以外	
公共施設・病院・学校	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	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	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	▲	▲	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	▲ 600㎡以下
	自動車教習所			▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下
単独自動車車庫(附属車庫を除く)			▲	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	▲ 300㎡以下かつ2階以下	
建築物附属自動車車庫	①	①	②	②	③	③	○	○	○	○	○	○	① ②、③については、当該敷地内にある建築物(自動車車庫を除く)の延べ面積以下かつ下記の条件を満たすもの。 ① 600㎡以下かつ1階以下 ② 3,000㎡以下かつ2階以下 ③ 2階以下	
※一団地の敷地内について別に制限あり														
工場・倉庫等	倉庫業倉庫						○	○	○	○	○	○	○	
	自家用倉庫				①	②	○	○	③	○	○	○	○	① 2階以下かつ1,500㎡ ② 3,000㎡ ③ 農作物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限る
	畜舎(15㎡を超えるもの)				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下	▲	▲	▲	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	▲ 2階以下かつ原動機の出力が0.75Kw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					①	①	①	③	②	②	○	○	① 作業場の床面積が50㎡以下 ② 作業場の床面積が150㎡以下 ③ 農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限る
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場								②	②	○	○	○	
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場										○	○	○	
危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場											○	○		
自動車修理工場					①	①	②		③	③	○	○	○	① 作業場の床面積が50㎡以下 ② 作業場の床面積が150㎡以下 ③ 作業場の床面積が300㎡以下他に原動機の出力制限有
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設				①	②	○	○	○	○	○	○	○	
	量が少ない施設								○	○	○	○	○	① 1,500㎡以下かつ2階以下
	量がやや多い施設									○	○	○	○	② 3,000㎡以下
	量が多い施設										○	○	○	

※ この表は用途制限の概要を示すもので、すべての制限について掲載したものではありません。

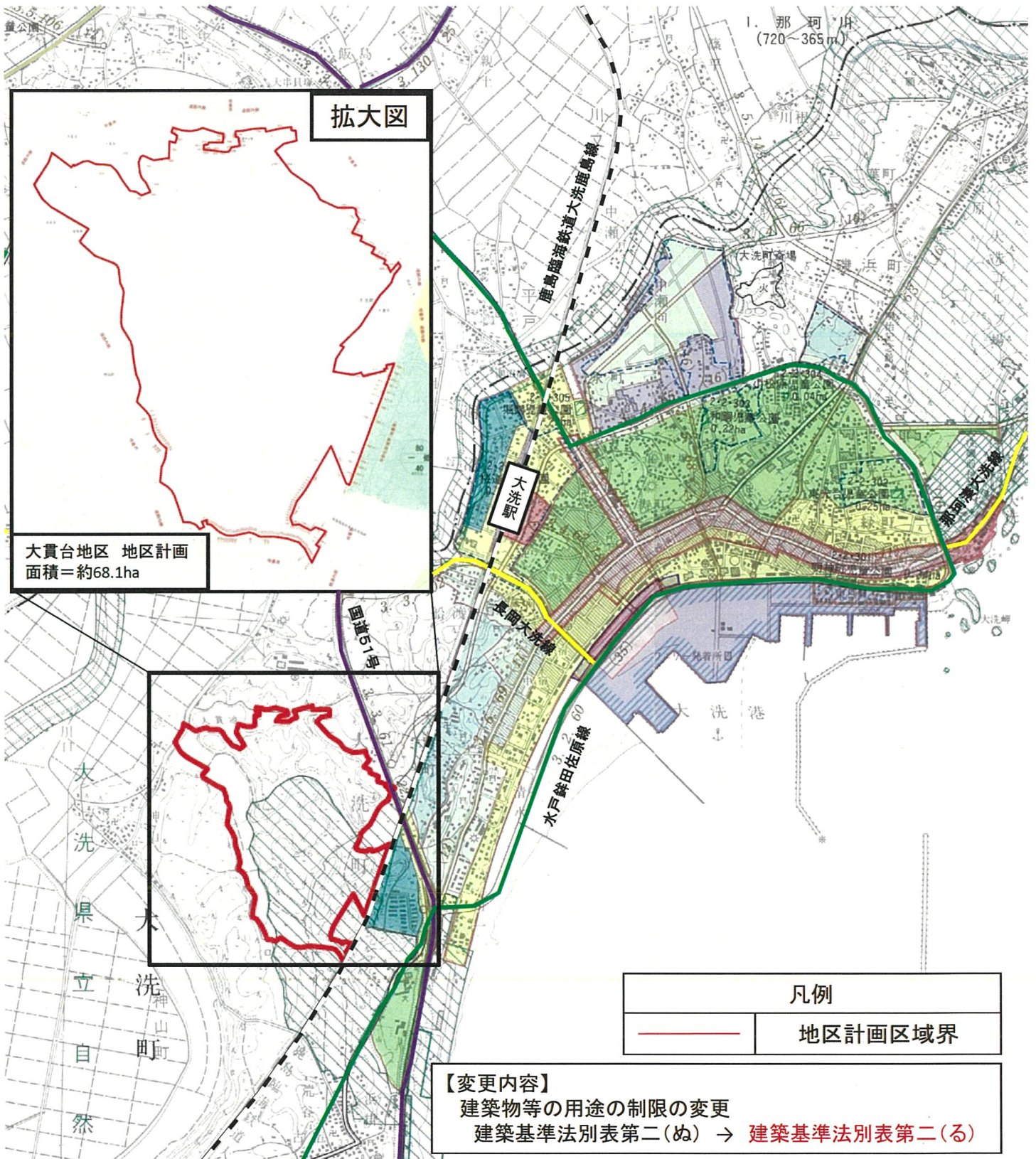
注 用途地域の指定のない区域は、市街化調整区域を除く。

※ 田園住居地域の色は仮で設定したものです

水戸・勝田都市計画 大貫台地区計画の変更（大洗町決定） 新旧対照表

区域の整備・開発及び保全の方針			新	旧
	建築物等の整備方針			<p>地区計画の目標及び土地利用の方針を実現するため、建築物等に関する以下の制限を定める。</p> <p>1 建築物等の用途の制限</p> <p>2 建築物の容積率の最高限度</p> <p>3 建築物の建蔽率の最高限度</p>
区域の整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる建築物等は建築してはならない。</p> <p>1～7 省略</p> <p>8 建築基準法別表第2（と）項第4号及び（る）項第1号に掲げる建築物</p> <p>9～10 省略</p>	<p>次に掲げる建築物等は建築してはならない。</p> <p>1～7 省略</p> <p>8 建築基準法別表第2（と）項第4号及び（ぬ）項第1号に掲げる建築物</p> <p>9～10 省略</p>
			建築物の建蔽率の最高限度	建築物の建ぺい率の最高限度

水戸・勝田都市計画 地区計画の変更【大洗町決定】



拡大図

大貫台地区 地区計画
面積＝約68.1ha

凡例	
	地区計画区域界

【変更内容】

建築物等の用途の制限の変更

建築基準法別表第二(ぬ) → **建築基準法別表第二(る)**

【変更理由】

都市緑地法等の一部を改正する法律の施行に伴い、用途地域の種類に田園住居地域が新設されることによって建築基準法別表第2において条項が変更されることとなったため、地区整備計画に定める建築物等の用途の制限において、条項との整合を図るため地区計画の変更を行う。