



大洗町告示第100号

都市計画法（昭和43年法律第100号）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決定したので、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 2年12月10日

大洗町長 國井 豊



1. 都市計画の種類

地区計画（祝町周辺地区地区計画）

2. 都市計画を定める土地の区域

東茨城郡大洗町大字磯浜町字祝町西裏，字松原，字清水沢台，字西裏，字馬場及び
字小苗沢前の全部

東茨城郡大洗町大字磯浜町字ドンドン山，字原，字後釜，字祝町，字小苗沢台，
字西側，字池ノ端，字孀町，字東裏，字二葉町，字尾垂，
字磐船山及び字池の各一部

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決定(大洗町決定)

都市計画祝町周辺地区地区計画を次のように決定する。

(大洗町)

名 称	祝町周辺地区 地区計画
位 置	大洗町大字磯浜町の一部
面 積	約32.5ha
地区計画の目標	<p>本地区は、大洗町役場から北東へ約2kmの距離に位置する既存集落地であり、近くにはアクアワールド茨城県大洗水族館や大洗ゴルフ場、宿泊施設が立地するなど、観光地としての一面もあわせ持つ地区である。</p> <p>近年の大洗町及び本地区は、人口減少・少子高齢化の進展が顕著であり、祝町小学校の閉校、空き家の増加など、地域活力の低下が懸念されている。また、東日本大震災における津波被害を踏まえた高台における新たな土地利用の展開及び移住の促進が求められている。</p> <p>このような状況を踏まえ、本地区では、居住者が将来にわたって永く住み続けられるよう、定住化の促進や不良な街区形成の防止を図り、秩序ある土地利用の形成を実現することにより、既存集落地の良好な住環境の維持・向上を図ることを目標とする。</p>
区域の整備・開発及び保全の方針	<p>本地区は、既存集落地としての良好な住環境の維持・向上を図るため、次の3地区に区分し、適切な土地利用を誘導する。</p> <p>1. 既存集落地地区</p> <p>本地区（幹線道路沿道地区及び既存宿泊施設周辺地区を除く）には、「既存集落地地区」を配置し、周辺環境を害する恐れのある施設等の立地を制限し、既存集落地の良好な住環境の維持・向上を図る。</p> <p>2. 幹線道路沿道地区</p> <p>県道那珂湊大洗線及び町道8-1339号線沿道や旧祝町小学校跡地及び町営松ヶ丘住宅には、「幹線道路沿道地区」を配置し、地区住民の日常的な便利施設等の立地を図りつつ、既存集落地の良好な住環境の維持・向上を図る。</p> <p>3. 既存宿泊施設周辺地区</p> <p>既に大型ホテルが立地する周辺には、「既存宿泊施設周辺地区」を配置し、地区住民の地域雇用の確保を図るとともに、既存集落地と連携し地域特性の維持・向上を図る。</p>
	<p>本地区の都市計画道路3・4・63曲松祝町線、3・6・69角一大洗線及び3・4・66関根祝町線は、幹線道路としての機能を有していることから、これら都市計画道路間を結ぶ路線を補助幹線道路とするとともに、地区内の生活道路である路線を区画道路として配置し、地区施設として位置付ける。</p> <p>また、既に地区内に配置されている広場を地区施設として位置付け、広場機能の維持・保全を図る。</p>
	<p>土地利用の方針や地区の特性に即し、「建築物等の用途の制限」、「敷地面積の最低限度」、「建蔽率の最高限度」、「容積率の最高限度」、「建築物等の高さの最高限度」を定め、既存集落地の良好な住環境の維持・向上を図る。</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
			補助幹線道路 1 号	10.5～16m	約 185m	町道 8-1329 号線 町道 8-1001 号線 及び 8-1006 号線
			補助幹線道路 2 号	6～8m	約 425m	
			区画道路 1 号	7～10m	約 265m	町道 8-1008 号線 町道 8-1012 号線 及び 8-1017 号線
			区画道路 2 号	6m	約 270m	
			区画道路 3 号	6m	約 200m	-
	区画道路 4 号	8m	約 135m	-		
			名 称	規 模		備 考
			広場 1 号	約 700 m ²		二葉住宅広場 二葉緑住宅広場
			広場 2 号	約 800 m ²		
建 築 物 等 に 関 す る 事 項	地区の 区分	名称	既存集落地区	幹線道路沿道地区	既存宿泊施設 周辺地区	
		面積	約 18.0 ha	約 9.4 ha	約 5.1 ha	
	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。 1. 建築基準法別表第 2 (は) 項に掲げる建築物 2. 事務所・自家用倉庫で、その用途に供する部分の床面積の合計が 500 m ² 以内、かつ 2 階以下のもの	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 1. 建築基準法別表第 2 (は) 項に掲げる建築物 ただし、建築基準法別表第 2 (は) 項 5 号中の 500 m ² を 1,500 m ² に読み替えるものとする。 2. 事務所・自家用倉庫で、その用途に供する部分の床面積の合計が 1,500 m ² 以内、かつ 2 階以下のもの	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 1. 建築基準法別表第 2 (は) 項に掲げる建築物 2. 事務所・自家用倉庫で、その用途に供する部分の床面積の合計が 500 m ² 以内、かつ 2 階以下のもの	
			3. ホテル又は旅館、その用途に供する部分の床面積の合計が 3,000 m ² 以内のもの	3. ホテル又は旅館		
			4. 食品製造業（食品加工業を含む。）の工場その他これらに類するもので、作業場の床面積の合計が 200 m ² 以内のもの（原動機を使用する場合にあっては、原動機の出力の合計が 0.75 キロワット以下のものに限る。）			
			敷地面積の 最低限度	200 m ²		
	建 蔽 率 の 最 高 限 度	6/10				
	容 積 率 の 最 高 限 度	20/10				
	建築物等の 高さの 最高限度	10m ただし、第一種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 4 第 1 項（に）欄（1）の号）を満たす場合に限り、20mとする。				

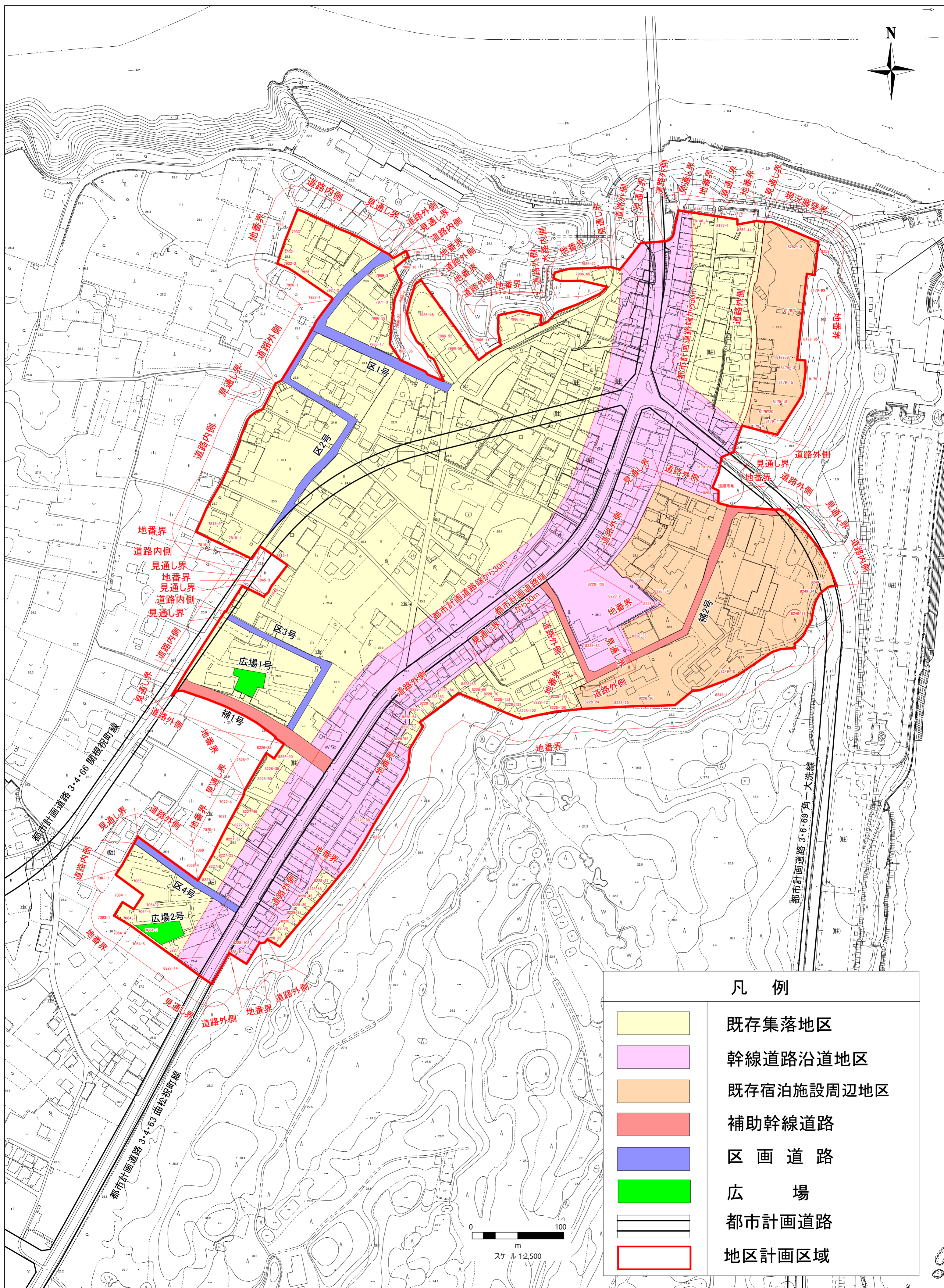
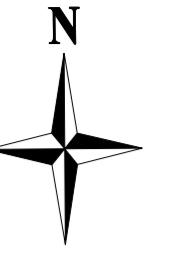
適用の除外	<p>1. 本地区計画に係る都市計画決定告示の際、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物がこれらの規定に適合せず、又はこれらの規定に適合しない部分を有する場合においては、当該建築物又は建築物の部分に対しては、地区整備計画の内当該規定は適用しない。</p> <p>2. 本地区計画に係る都市計画決定告示の際、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物であって、「建築物等に関する事項」のうち「建築物の用途の制限」に適合しない建築物で、当該建築物の「建築物の用途の制限」の規定に適合しない用途に供する建築物の部分の床面積の合計が、基準時におけるその部分の床面積の合計の1.2倍を超えない範囲で行う増築又は改築については、地区整備計画の内当該規定は適用しない。</p> <p>3. 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であって、「建築物等に関する事項」のうち「建築物の用途の制限」に適合しない事由が原動機の出力による場合においては、増築又は改築後の出力の合計の1.2倍を超えない場合、地区整備計画の内当該規定は適用しない。</p> <p>4. 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。</p> <p>5. 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であって、「建築物等に関する事項」のうち「建蔽率の最高限度」、「容積率の最高限度」、「建築物等の高さの最高限度」に適合しない建築物で、基準時における「建蔽率」、「容積率」、「建築物等の高さ」を超えない範囲で行う増築又は改築については、地区整備計画の内当該規定は適用しない。</p> <p>6. 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、前各項（第1項から第5項）は適用しない。</p> <p>7. 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。</p>
-------	---

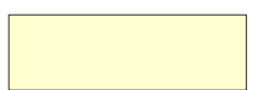





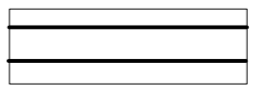

「区域及び地区施設の配置は、計画図表示のとおり」

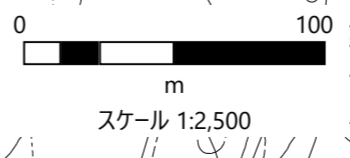
理由

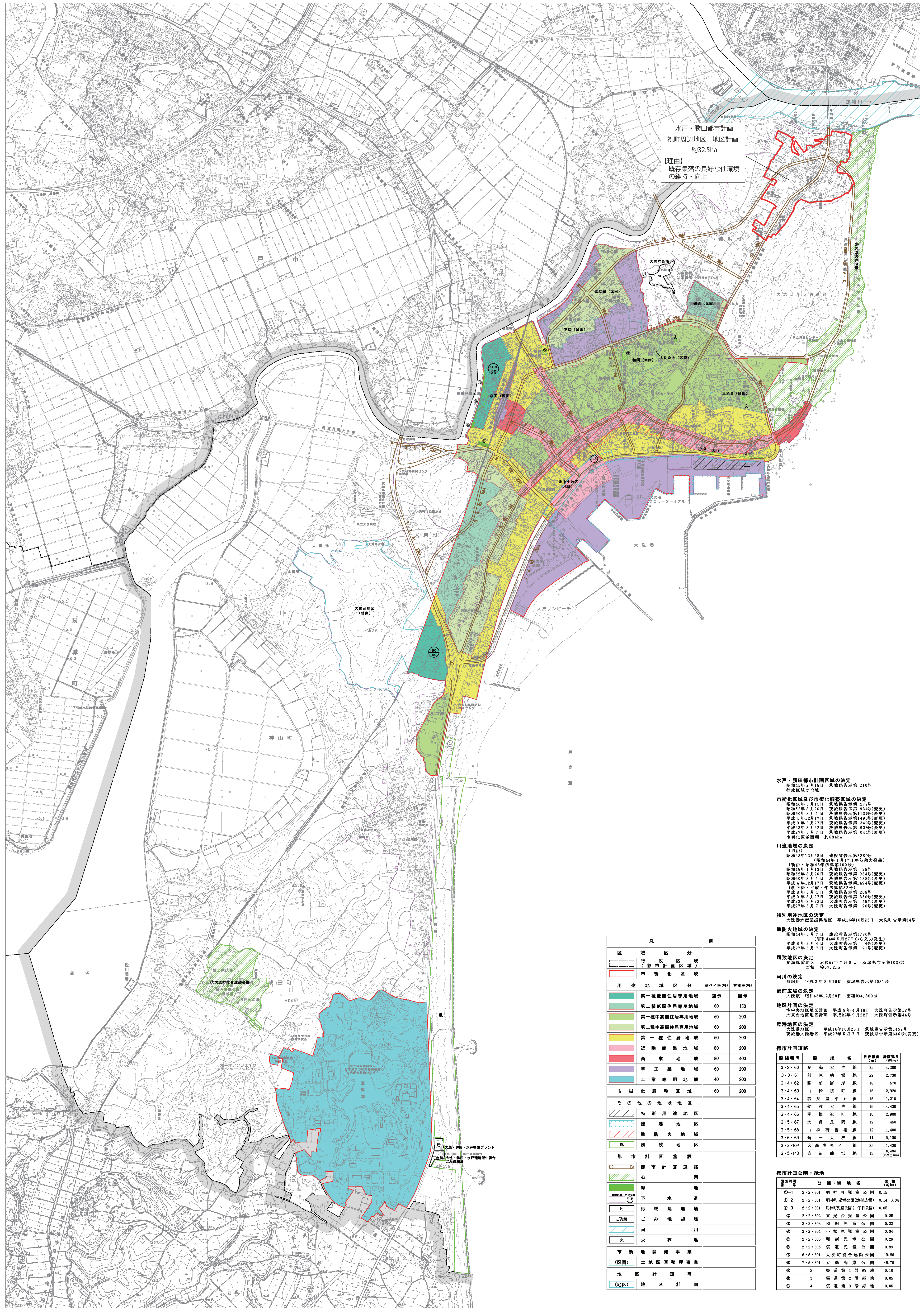
既存集落の良好な住環境の維持・向上を目指し、不良な街区形成の防止や秩序ある土地利用の形成を実現するため、本地区計画を定めるものである。

【地区計画計画図】



	既存集落地区
	幹線道路沿道地区
	既存宿泊施設周辺地区
	補助幹線道路
	区画道路
	広場
	都市計画道路
	地区計画区域





水戸・勝田都市計画
祝町周辺地区 地区計画
約32.5ha

【理由】
既存集落の良好な住環境
の維持・向上

- 行政区画
水戸市
祝町
大洗町
- 記号
- ▲ 三角
 - △ 三角
 - 円
 - 正方形
 - ◇ 菱形
 - ▽ 倒三角
 - ◇ 五角
 - ◇ 六角
 - ◇ 七角
 - ◇ 八角
 - ◇ 九角
 - ◇ 十角
 - ◇ 十一角
 - ◇ 十二角
 - ◇ 十三角
 - ◇ 十四角
 - ◇ 十五角
 - ◇ 十六角
 - ◇ 十七角
 - ◇ 十八角
 - ◇ 十九角
 - ◇ 二十角
 - ◇ 二十一角
 - ◇ 二十二角
 - ◇ 二十三角
 - ◇ 二十四角
 - ◇ 二十五角
 - ◇ 二十六角
 - ◇ 二十七角
 - ◇ 二十八角
 - ◇ 二十九角
 - ◇ 三十角
 - ◇ 三十一角
 - ◇ 三十二角
 - ◇ 三十三角
 - ◇ 三十四角
 - ◇ 三十五角
 - ◇ 三十六角
 - ◇ 三十七角
 - ◇ 三十八角
 - ◇ 三十九角
 - ◇ 四十角
 - ◇ 四十一角
 - ◇ 四十二角
 - ◇ 四十三角
 - ◇ 四十四角
 - ◇ 四十五角
 - ◇ 四十六角
 - ◇ 四十七角
 - ◇ 四十八角
 - ◇ 四十九角
 - ◇ 五十角
 - ◇ 五十一角
 - ◇ 五十二角
 - ◇ 五十三角
 - ◇ 五十四角
 - ◇ 五十五角
 - ◇ 五十六角
 - ◇ 五十七角
 - ◇ 五十八角
 - ◇ 五十九角
 - ◇ 六十角
 - ◇ 六十一角
 - ◇ 六十二角
 - ◇ 六十三角
 - ◇ 六十四角
 - ◇ 六十五角
 - ◇ 六十六角
 - ◇ 六十七角
 - ◇ 六十八角
 - ◇ 六十九角
 - ◇ 七十角
 - ◇ 七十一角
 - ◇ 七十二角
 - ◇ 七十三角
 - ◇ 七十四角
 - ◇ 七十五角
 - ◇ 七十六角
 - ◇ 七十七角
 - ◇ 七十八角
 - ◇ 七十九角
 - ◇ 八十角
 - ◇ 八十一角
 - ◇ 八十二角
 - ◇ 八十三角
 - ◇ 八十四角
 - ◇ 八十五角
 - ◇ 八十六角
 - ◇ 八十七角
 - ◇ 八十八角
 - ◇ 八十九角
 - ◇ 九十角
 - ◇ 九十一角
 - ◇ 九十二角
 - ◇ 九十三角
 - ◇ 九十四角
 - ◇ 九十五角
 - ◇ 九十六角
 - ◇ 九十七角
 - ◇ 九十八角
 - ◇ 九十九角
 - ◇ 百角

- 水戸・勝田都市計画区域の決定
昭和42年2月19日 茨城県告示第216号
行政区域の変更
- 市街化区域及び市街化調整区域の決定
昭和46年3月15日 茨城県告示第377号
昭和48年1月13日 茨城県告示第949号(変更)
昭和50年8月1日 茨城県告示第1139号(変更)
平成4年12月17日 茨城県告示第1493号(変更)
平成6年3月27日 茨城県告示第480号(変更)
平成23年8月22日 茨城県告示第923号(変更)
平成27年6月7日 茨城県告示第644号(変更)
市街化区域面積 約884ha
- 用途地域の決定
昭和42年2月28日 建設省告示第389号
昭和三十八年(昭和43年3月17日)から効力発生
(新地・昭和43年告示第100号)
昭和48年1月13日 茨城県告示第29号
昭和50年8月1日 茨城県告示第1139号(変更)
平成4年12月17日 茨城県告示第1494号(変更)
(改正法・平成4年法律第82号)
平成9年3月4日 茨城県告示第269号
平成9年3月27日 茨城県告示第350号(変更)
平成23年8月22日 茨城県告示第49号(変更)
平成27年6月7日 茨城県告示第209号(変更)
- 特別用途地域の決定
大洗海水浴場整備地区 平成16年10月25日 大洗町告示第34号
- 準防火地域の決定
昭和44年6月(昭和44年6月2日)から効力発生
平成8年3月4日 大洗町告示第4号(変更)
平成27年6月7日 大洗町告示第21号(変更)
- 風致地区の決定
昭和47年7月8日 茨城県告示第1038号
面積 約67.2ha
- 河川の決定
昭和41年 平成2年8月16日 茨城県告示第1031号
- 駅前広場の決定
大洗駅 昭和43年12月28日 面積約4,800㎡
- 地区計画の決定
海岸地区地区計画 平成9年4月18日 大洗町告示第12号
大洗町地区地区計画 平成22年9月22日 大洗町告示第44号
- 臨港地区の決定
大洗港地区 平成16年10月25日 茨城県告示第1457号
茨城県大洗港地区 平成27年6月7日 茨城県告示第645号(変更)

凡例	
行政区画	
水戸市	
祝町	
大洗町	
市街化区域	
市街化調整区域	
用途地域区分	面積率(%) 容積率(%)
第一種低層住居専用地域	図示
第二種低層住居専用地域	60 150
第二種中高層住居専用地域	60 200
第一種住居地域	60 200
第二種住居地域	60 200
近隣商業地域	80 200
商業地域	80 400
準工業地域	60 200
工業専用地域	40 200
市街化調整区域	60 200
その他の地域地区	
特別用途地区	
臨港地区	
準防火地域	
風致地区	
都市計画道路	
公園	
緑地	
下水	
汚物処理場	
ごみ焼却場	
河川	
火葬場	
市営地開発事業	
土地整理事業	
地区計画等	
(地区) 地区計画	

都市計画道路

路線番号	路線名	代表幅員(m)	計画幅員(約m)
3-2-60	東海大洗線	35	4,200
3-3-61	前新線	22	2,700
3-4-62	駅前海岸線	18	470
3-4-63	島松町町線	16	2,920
3-4-64	若見屋平戸線	16	1,210
3-4-65	船渡大洗線	16	4,430
3-4-66	間根祝町線	16	2,900
3-5-67	大貫長岡線	12	450
3-5-68	島松町橋線	12	1,400
3-6-69	角一大洗線	11	6,190
3-3-102	大洗港線ノ下線	25	1,420
3-5-143	吉野橋線	13	4,490

都市計画公園・緑地

公園番号	公園・緑地名	面積(ha)
◎-1	2-2-301 別荘町児童公園	0.15
◎-2	2-2-301 別荘町児童公園(併設広場)	0.14 0.34
◎-3	2-2-301 別荘町児童公園(一丁目公園)	0.05
◎	2-2-302 東光台児童公園	0.25
◎	2-2-303 和泉児童公園	0.22
◎	2-2-304 小松原児童公園	0.04
◎	2-2-305 福原児童公園	0.29
◎	2-2-306 福原児童公園	0.89
◎	6-6-301 大洗町総合公園	19.80
◎	7-6-301 大洗町海岸公園	46.70
◎	2 桜道第1号緑地	0.10
◎	3 桜道第2号緑地	0.05
◎	4 桜道第3号緑地	0.05