

# はまなす公園前駅周辺地区 地区計画

はまなす公園前駅周辺地区の地区計画については、質の高い居住空間の形成や日常生活の利便性の向上を図るために、道路や公園、広場など生活に欠かせない地区施設や建築物に関する制限を定めた地区整備計画に基づき、拠点づくりを進めていきます。



## ●地区計画とは…

地区計画は、市民生活に身近な地区を単位として、道路や公園などの地区施設の配置や建物の建て方などについて、地区の特性に応じた内容を計画する制度です。

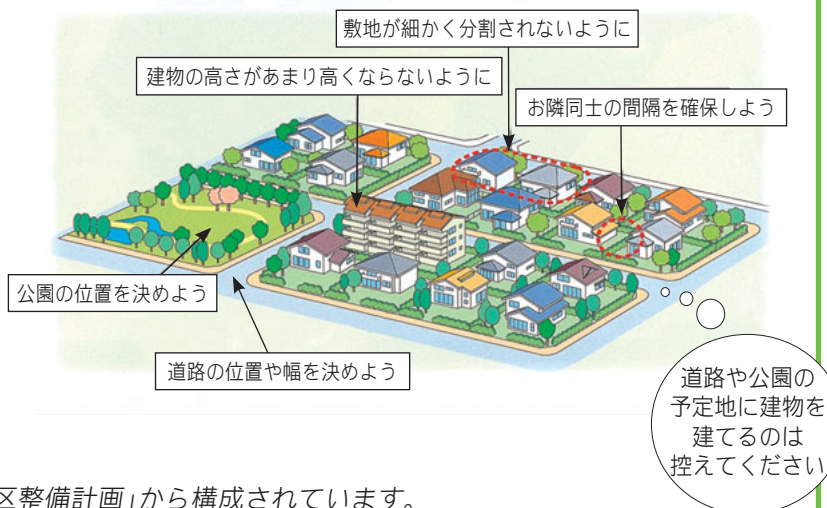
この地区計画で示された将来像は、皆さんが新築したり建て替えたりするときに、計画に沿ったご協力により少しずつ年月をかけて実現されていきます。

## ●地区計画の構成

地区計画は「目標・方針」と「地区整備計画」から構成されています。

**目標・方針** …まちづくりの目標及びその目標を実現するための方針を定めます。

**地区整備計画** …まちづくりの内容を具体的に定めたもので、地区計画の方針に従って、道路や公園、広場などの配置や建築物等に関する制限などを詳しく定めます。



# ●地区計画の目標・方針

名 称	はまなす公園前駅地区地区計画	
位 置	鹿嶋市大字角折、棚木の各一部	
面 積	約19.0ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、鹿島臨海鉄道大洗鹿島線の長者ヶ浜潮騒はまなす公園前駅周辺地区であり、駅周辺の道路沿線等に宅地開発が進行し、畑地等の農地や樹林地の宅地化が進行している状況にある。</p> <p>本地区においては、適正な土地利用の誘導による良質な宅地開発の誘導及び生活基盤の改善整備を図ることにより、不良な住宅地の形成を防止し、安全性と快適性が確保された、駅に隣接する利便性を活かした質の高い居住空間の形成を図る。</p> <p>また、はまなす公園前駅周辺エリアとそれと連続する市道0155号線及び県道銚田鹿嶋線沿道における日常生活利便機能の向上を図る。</p>	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区施設の整備方針	<p>地区南部や東部外縁部の既存道路拡幅による区画道路の配置を進め、県道や既存道路を軸とした本地区外周路ネットワークの形成を目指す。</p> <p>また、駅西側エリアの住宅地区内においては、既存道路の拡幅に加え、新たな区画道路の配置により、地区内居住者の利便性と快適性の向上を図る。特に、県道銚田鹿嶋線からはまなす公園前駅までアクセスする路線については、安全・快適な歩行者空間を確保しつつ、地区のシンボリック路線として配置を図る。</p> <p>はまなす公園前駅東口に位置する既存駐車場の拡張及び西口に地区施設の道路を挟んで2箇所の駐車場を地区施設として位置づけ、駅東西の広場を歩道で結ぶ自由通路を確保する。はまなす公園前駅西口駐車場に隣接した線路沿線に、地区住民の憩いの場となる公園を1箇所配置する。</p>
	建築物等の整備方針	<p>低層住宅を中心とする良質な住宅地の形成を図るため、建築物の用途の制限、敷地面積の最低限度、建ぺい率の最高限度、容積率の最高限度、建築物の高さの制限等を各地区の特性や土地利用の方針に即しながら、必要に応じ定めるものとする。</p>
土地利用の方針	住宅地区	<p>はまなす公園前駅周辺および県道銚田鹿嶋線沿道を除き住宅地区を配置し、良好な住宅地を供給することにより、駅周辺地区における居住需要の受け皿としての役割を担う低層住宅地の形成を図る。また、定住人口を増加させることにより、地域活性化と良好なコミュニティの形成を目指す。</p>
	地域商業地区	<p>県道銚田鹿嶋線沿道50mの区域については、幹線道路沿道の特性を活かし地域商業地区を配置し、近隣住民の利便増進を目指した商業業務施設の立地を促進する。</p> <p>さらに、はまなす公園前駅周辺や県道銚田鹿嶋線から駅に至るアクセス道路沿道30mの区域についても、地区の顔としての賑わいの創出や、駅利用者の利便増進を目指した日常生活利便施設の立地を促進する。</p>

# ●地区整備計画

## ◆地区施設の配置及び規模

区画道路	幅員	延長	備考
区画道路 1 号	12 m	約 170 m	新設
区画道路 2 号	※ <sup>1</sup> 12 m	約 100 m	新設
区画道路 3 号	6 m	約 90 m	新設
区画道路 4 号	6 m	約 300 m	新設
区画道路 5 号	6 m	約 140 m	新設及び既存道路の拡幅
区画道路 6 号	12 m	約 390 m	新設
区画道路 7 号	6 m	約 230 m	新設
区画道路 8 号	6 m	約 160 m	新設
区画道路 9 号	6 m	約 110 m	新設
区画道路 10 号	※ <sup>2</sup> 3 m	約 220 m	既存道路の拡幅
区画道路 11 号	6 m	約 190 m	既存道路の拡幅
区画道路 12 号	※ <sup>2</sup> 3 m	約 150 m	既存道路の拡幅
跨線橋	3.5m (歩行者自転車専用通路)		新設

名称	規模	備考
はまなす駅西地区施設公園	約 2,800 m <sup>2</sup>	新設
駅西広場 1	約 500 m <sup>2</sup>	新設
駅西広場 2・駐車場	約 1,400 m <sup>2</sup>	新設
駅東広場・駐車場	約 1,600 m <sup>2</sup>	既存施設の拡張

※<sup>1</sup>：交差点周辺部等においてはこの限りでない ※<sup>2</sup>：区域界は既存道路中心のため幅員 3 m

## ◆建築物に関する事項

地区の区分	住宅地区	地域商業地区
面積	約 10.3 ha	約 8.7 ha
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。 ○建築基準法別表第 2 (ろ) 項に掲げる建築物(※第二種低層住居専用地域相当)	次に掲げる建築物は建築してはならない。 ○建築基準法別表第 2 (ほ) 項に掲げる建築物(※第一種住居地域相当)
日影による高さの制限	第二種低層住居専用地域の建築基準法別表第 4 (に) 欄 2 号	第一種住居地域の建築基準法別表第 4 (に) 欄 2 号
敷地面積の最低限度	300m <sup>2</sup>	
建ぺい率・容積率	4/10・8/10	6/10・20/10
高さの制限	10m	20m
壁面位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、道路境界線、地区施設の区画道路に掲げる幅員の計画(みなし)線もしくは隣地境界線までの距離は、以下の数値以上でなくてはならない。  1 m	
適用除外	(1)「建築物等に関する事項」のうち、「建築物の敷地面積の最低限度」の規定に関しては、指定の際、現に建築物の敷地として使用されている土地で、当該規定に適合しないもの、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場合は、適用を除外する。 (2)「建築物等に関する事項」のうち、「建築物等の用途の制限」、「建築物の敷地面積の最低限度」、「壁面の位置の制限」に関しては、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認められたものについては、適用を除外する。	

## ○建築物の用途の制限及び建ぺい率・容積率の最高限度

本来、市街化調整区域には用途地域はありませんが、土地利用の方針に基づき、それぞれの地区にふさわしい建築物の誘導を図るために、2つの地区に区分し、用途地域と同様の規制を行っています。

地区の区分	制限の内容（用途地域の制限に相当）	建ぺい率	容積率
住宅地区	第二種低層住居専用地域相当	4 / 10	8 / 10
地域商業地区	第一種住居地域相当（一部異なります）	6 / 10	20 / 10

※用途制限概要表を参照

## ○敷地面積の最低限度

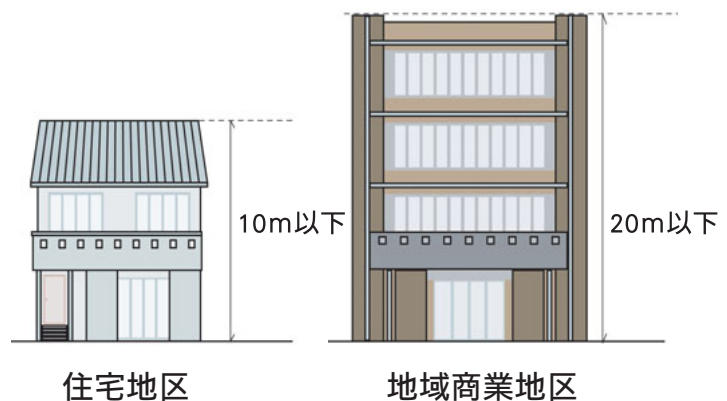
より良い環境の形成や保全には、敷地面積も重要な要素です。そこで、建築物の過密化を防止するために、敷地面積の最低限度を定めています。

地区の区分	敷地面積の最低限度
住宅地区	300㎡
地域商業地区	

## ○高さの制限

自然と調和した良好な景観を形成するために、住宅地区などにおいては高層の建築物の立地を制限しています。

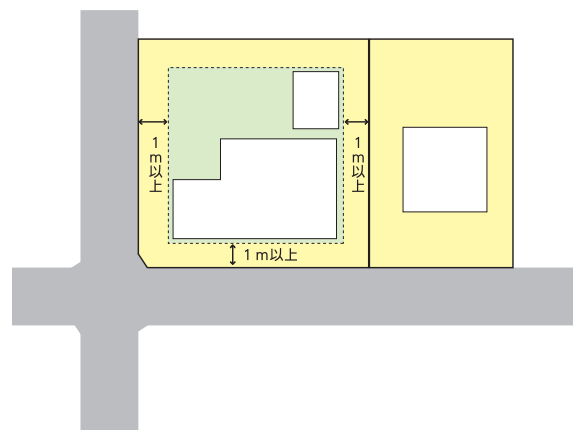
地区の区分	高さの制限
住宅地区	10m以下
地域商業地区	20m以下



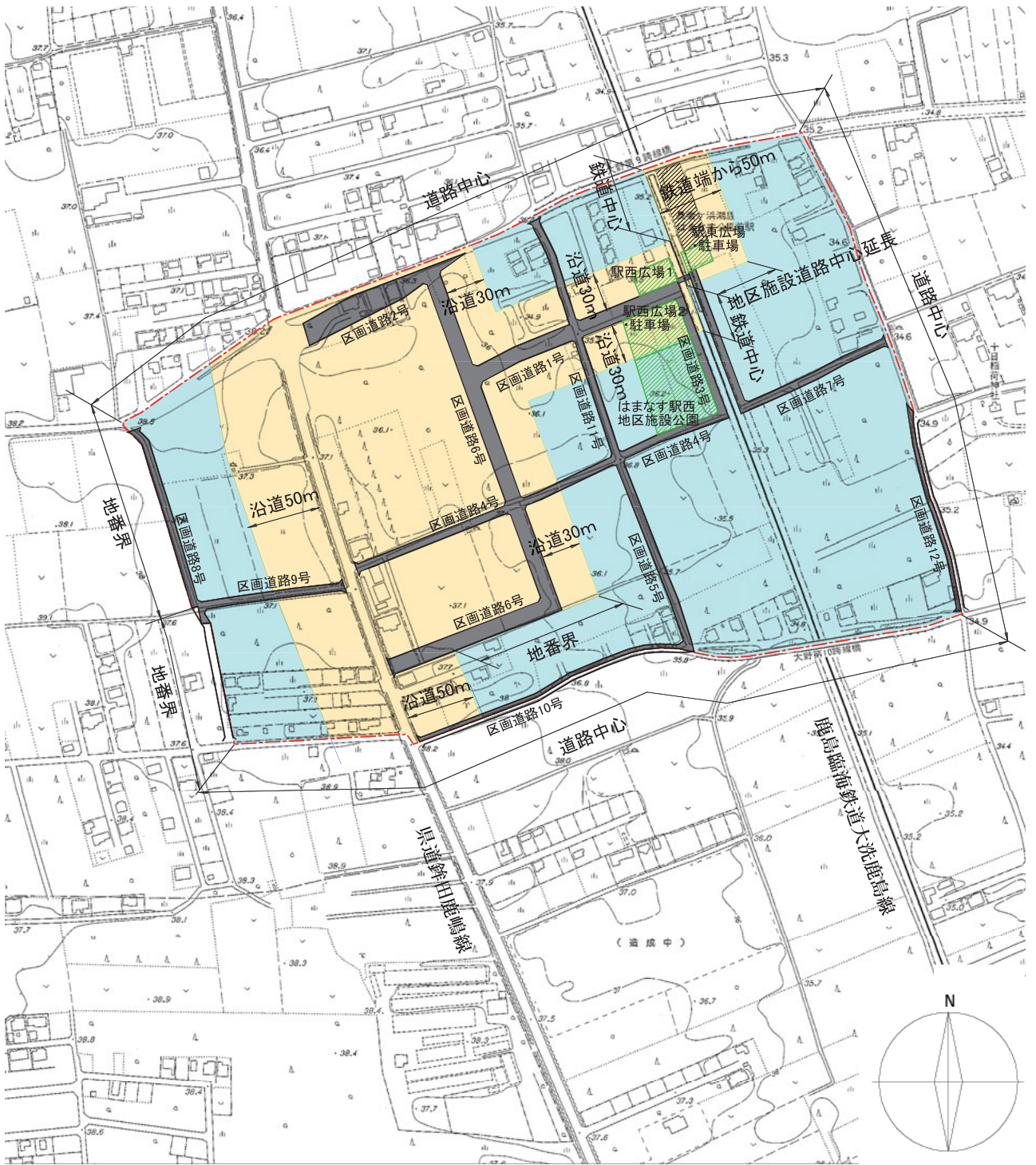
## ○壁面の位置の制限

街並みの景観の向上、火災時における延焼の防止、ゆとりある空間の確保など、より良い環境とするため、建築物の外壁について、道路境界線や地区施設の区画道路に掲げる幅員の計画（みなし）線、隣地境界線からの後退距離を定めています。







地区の区分	壁面の位置 道路境界線、地区施設の区画道路に掲げる幅員の計画（みなし）線もしくは隣地境界線からの最低距離
住宅地区	1m以上
地域商業地区	



# ●はまなす公園前駅周辺地区地区計画 計画図



## はまなす公園前駅周辺地区地区計画 計画図

- |   |                      |   |                |
|---|----------------------|---|----------------|
|  | 地区計画区域<br>(地区整備計画区域) |  | 地区施設(広場)既設     |
|  | 住宅地区                 |  | 地区施設(公園・広場)新設  |
|  | 地域商業地区               |  | 地区施設(道路・跨線橋)新設 |

## ◆用途制限概要表(地区計画内における地区別の建築物の用途)

○ 建てられる用途    × 建てられない用途

用途		住宅地区 (第二種低層住居専用地域相当)	地域商業地区 (第一種住居地域相当)
住宅、共同住宅、下宿、兼用住宅で非住宅部分の床面積が50㎡かつ建築物の延べ床面積の2分の1未満のもの		○	○
店舗等		○店舗等の床面積が150㎡以下で2階以下の日用品販売店舗、喫茶店、理容店及び建具屋等のサービス業務用店舗のみ	○ 店舗等の床面積が3,000㎡以下
事務所等		×	○1,500㎡以下*
ホテル、旅館		×	○1,500㎡以下*
遊戯施設等	ボーリング場、ゴルフ練習場等	×	○1,500㎡以下*
	カラオケ店、麻雀屋、ぱちんこ屋、劇場、映画館、キャバレー、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、高等専門学校等	×	○
	図書館、派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○
	神社、教会等	○	○
	病院	×	○
	公衆浴場、診療所、保育所、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	○
工場・倉庫等	自動車教習所	×	○1,500㎡以下*
	単独車庫	×	○300㎡以下、2階以下
	建築物附属自動車車庫	○600㎡以下、1階以下	○2階以下
	倉庫業倉庫	×	×
	畜舎(15㎡を超えるもの)	×	×*
	パン屋、米屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下	○ 原動機の制限あり2階以下	○
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	×	○原動機、作業内容の制限あり 作業場の床面積50㎡以下
	自動車修理工場	×	○原動機の制限あり 作業場の床面積50㎡以下
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量が非常に少ない施設	×	○1,500㎡以下*	

\*は用途地域における制限と異なる。(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)

●地区計画に関するお問合せは●

鹿嶋市役所 建設部都市計画課  
TEL0299-82-2911 FAX0299-82-4900