

# 谷原地区地区計画

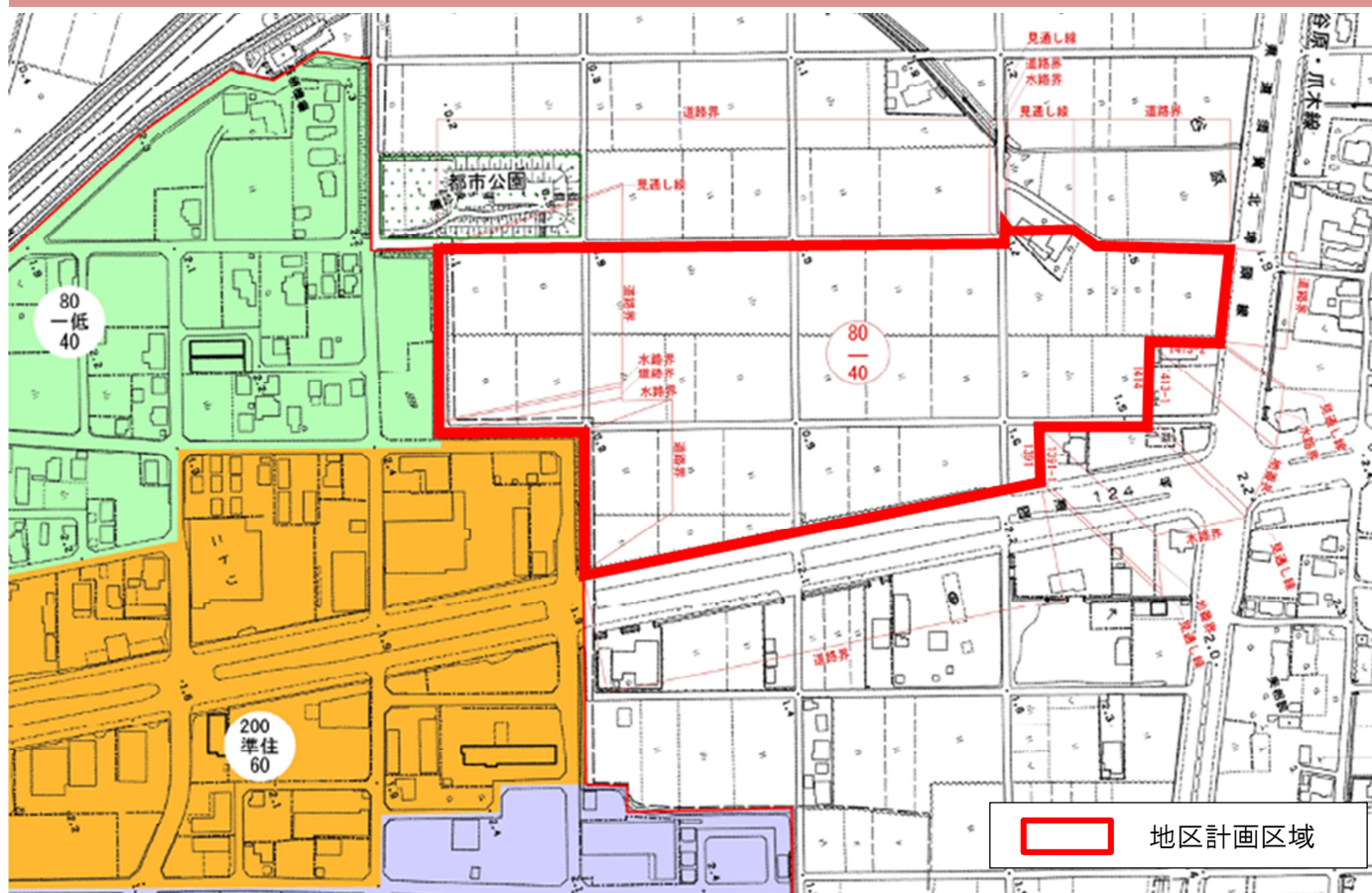
谷原地区は、国道 124 号と県道須賀北埠頭線が交差する交通利便性が高い地区で、周辺にはホテルや商業施設が立地しています。このような地区の特性から鹿嶋市都市計画マスタープランでは、「にぎわい拠点」として位置づけられています。

にぎわいの創出に寄与する民間開発や、適切な土地利用の誘導を図るため、地区内で建築できる建築物の用途や高さの制限などを地区計画として定めます。



令和8年9月決定

## ●谷原地区地区計画 計画図



谷原地区地区計画

## ●地区計画の目標・方針

| 名 称                   |           | 谷原地区地区計画                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 位 置                   |           | 鹿嶋市 大字谷原 字東大縄場及び字東下の各一部<br>大字長柄 字蒲地の一部                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 面 積                   |           | 約 6.6ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 地区計画の目標               |           | <p>本地区は、本市南部の市街地に隣接し、国道 124 号と県道須賀北埠頭線が交差する交通利便性が高い地区である。なお、本市南部は、神栖市北部と一体となった市街地を形成し、国道 124 号沿道にはホテルや多くの商業施設が立地している。</p> <p>また、本地区の周辺には農地が広がっている。近隣には、集落が形成されているものの、農業従事者は減少を続けており、農業従事者の就業機会の増大に寄与する農業振興策が求められている地域である。</p> <p>さらに、県道須賀北埠頭線は本市東部の工業地帯へと通じているため、製造業従事者の交通量も多く、生活利便性を備えたロードサービスが求められているところでもある。</p> <p>このような地域特性から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を「にぎわい拠点」として位置づけている。</p> <p>そこで、本地区においては、周辺環境との調和や保全を図りつつ、広域交通網や神栖市と本市の市街地の連続性などの特性を生かし、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、開発及び保全の方針に関すること | 土地利用の方針   | 広域幹線道路である国道 124 号及び県道須賀北埠頭線の結節点に位置することを活かし、計画的に商業系機能の誘導を図る。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                       | 建築物等の整備方針 | 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。                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

## ●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          | 次に掲げる建築物は、建築してはならない<br>(1) 建築基準法（昭和 25 年 5 月 24 日法律第 201 号）別表第 2（り）項に掲げるもの<br>(2) 住宅<br>(3) 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち建築基準法施行令（昭和 25 年 11 月 16 日政令第 338 号）第 130 条の 3 で定めるもの<br>(4) 共同住宅、寄宿舍又は下宿<br>(5) ホテル又は旅館<br>(6) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの<br>(7) カラオケボックスその他これに類するもの<br>(8) ナイトクラブその他これに類する建築物で、建築基準法施行令第 130 条の 7 の 3 で定めるもの<br>(9) 病院<br>(10) 診療所（患者の収容施設があるものに限る）<br>(11) 老人ホーム、保育所（宿泊機能があるものに限る）、福祉ホームその他これらに類するもの<br>(12) 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの<br>(13) 自動車修理工場<br>(14) 建築基準法別表第 2（と）項第 4 号に掲げるもの |
|            | 建築物等の建ぺい率・容積率       | 40/100 ・ 80/100                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|            | 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。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|            | 建築物等の高さの最高限度        | 10m とする。<br>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 4 第 1 項（は）（に）欄（1）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）に適合すること。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|            | 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。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 適用除外       |                     | 「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。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

## ●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    △：要件あり    ×：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 ㎡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<br>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<br>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                                 | ○   |
|                                               | 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 ㎡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。）