

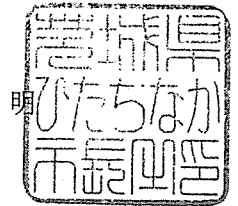


水戸・勝田都市計画地区計画の変更について

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項の規定により都市計画を変更したので、同法第21条第2項において準用する同法第20条第1項の規定により告示し、同条第2項の規定により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2年3月16日

ひたちなか市長 大谷



- 1 都市計画の種類
地区計画（佐和駅東地区地区計画）
- 2 都市計画を変更する土地の区域
 - (1) 追加する部分
ひたちなか市大字高場字大綱，字織戸，字障子ハタ，字東前，字東向，
字水久保，字道脇の各一部
ひたちなか市大字高野字後々内の一部
 - (2) 変更する部分
ひたちなか市大字高場字大綱，字織戸，字鹿原，字沼頭，字東前，字
東向，字水久保，字道脇の各一部
- 3 縦覧場所
ひたちなか市役所都市整備部都市計画課内

水戸・勝田都市計画地区計画の変更（ひたちなか市決定）

都市計画佐和駅東地区地区計画を次のように変更する。

名 称	佐和駅東地区地区計画	
位 置	ひたちなか市大字高場 字中島，字沼頭，字原ノ前の各全部 字槐下，字織戸，字大綱，字鹿原，字障子ハタ，字高房， 字東前，字東向，字水久保，字道脇の各一部 高野 字栗河野，字後々内の各一部 (佐和駅東土地区画整理事業区域の一部)	
面 積	約 5 5 . 7 h a	
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，佐和駅の東側に位置する地区として，佐和駅周辺や幹線道路沿道の利便性に配慮しつつ，緑豊かで魅力ある住環境の創出と，利便性の高い良好な住宅市街地の形成を図る。
	土地利用の方針	地区を3つに分け，各々に以下の土地利用の方針を定める。 ① 中高層住宅ゾーンA 緑多くゆとりと安らぎの感じられる住環境を備えた，良好な住宅地の形成を図る。 ② 中高層住宅ゾーンB J R常磐線からの騒音等を考慮し，住環境に配慮しつつ中高層住宅や堅牢な建物の立地を図る。 ③ 商業・業務ゾーン 佐和駅周辺や佐和停車場高野線沿道部は，住環境を保全するとともに，利便性に配慮して商業・業務施設等の集積を図る。
	地区施設の整備方針	地区施設は土地区画整理事業により整備されるため，これらの維持保全を図る。
	建築物等の整備方針	ゆとりと個性のある都市空間を形成するために，地区毎に次の整備方針を定める。 ① 中高層住宅ゾーンA 中高層住宅の環境を保全するために，敷地面積の最低限度，壁面の位置，高さ，形態・意匠，かき又はさくの構造についての制限を行うとともに，緑化の推進に努め，緑多くゆとりと安らぎの感じられる住環境の形成を図る。 ② 中高層住宅ゾーンB 地区内の住環境を保全するために，建築物の用途，敷地面積の最低限度，壁面の位置，高さ，形態・意匠，かき又はさくの構造についての制限を行うとともに，緑化の推進に努め，良好な街並み景観の形成を図る。 ③ 商業・業務ゾーン 活発な商業地とするために，敷地面積の最低限度，形態・意匠，かき又はさくの構造についての制限を行うとともに，緑化の推進に努め，良好な街並み景観の形成を図る。

	地区の区分	地区の名称	中高層住宅ゾーンA	中高層住宅ゾーンB	商業・業務ゾーン	
		地区の面積	約43.0ha	約3.4ha	約9.3ha	
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	—	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 ① ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設 ② ホテル又は旅館 ③ 自動車教習所 ④ 床面積の合計が15㎡を超える畜舎 ⑤ パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業以外の工場 ⑥ 危険物の貯蔵又は処理施設で、3階以上かつ、床面積の合計が1,500㎡を超えるもの	—	
		建築物の敷地面積の最低限度	180㎡ (約55坪)			—
		壁面の位置の制限	公道に面する建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路の境界線までの距離は、1m以上とする。ただし、車庫、出窓等はこの限りではない。			—
		建築物の高さの最高限度	15m			—
		建築物の形態・意匠の制限	外壁及び屋根仕上げ等の色彩は、周辺景観と調和する低彩度のものとなるようにする。			
		かき又はさくの構造の制限	① 公道に面してかき等を設ける場合は、原則として生け垣とし、公道に面する部分の1/2以上を確保する。ただし、公道に面して中高木（通常の成木で3mを超える樹木で、植栽時点で1.5m以上のもの）を植栽する場合には、1本につき生け垣3mに相当するとみなす。 ② ①の条件を満たした上で、公道に面してブロック等の塀を設ける場合は地盤面（土地区画整理事業計画地盤面）からの高さ1.2m（1.2m以上は透視可能なフェンス等）未満とする。 ③ 公道に面する敷地境界から0.6m以上後退し、後退した部分を緑化してブロック等の塀を設ける場合は、①、②の限りではない。			
		備考	適用の除外	① 現に存する建築物及びその敷地並びにその他の工作物について継続して使用する場合（当該土地区画整理事業に伴う曳き移転等を含む）は、上記「建築物等に関する事項」の適用を除外する。 ② 現に存する180㎡未満の土地（当該土地区画整理事業に伴う換地等を含む）を一つの敷地として利用する場合は「建築物の敷地面積の最低限度」の適用を除外する。 ③ 「建築物等に関する事項」について、市長が、公共・公益上必要な建築物でやむを得ないと認めたものについては、適用を除外する。		

「区域及び地区整備計画の区域は計画図表示の通り」

理由

土地区画整理事業の事業計画の見直しに伴い街区構成及び換地計画の一部が変更されることから、用途地域を変更するため、地区の区分においても整合を図り、適正な規制・誘導をもって魅力ある住環境の創出と良好な住宅市街地を形成しようとするものである。

2 計画書新旧対照表

新		
水戸・勝田都市計画地区計画の <u>変更</u> （ひたちなか市決定）		
都市計画佐和駅東地区地区計画を次のように <u>変更</u> する。		
名 称	（略）	
位 置	（略）	
面 積	約 5 5 . 7 h a	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	（略）
	土地利用の方針	（略）
	地区施設の整備方針	（略）
	建築物等の整備方針	（略）

旧		
水戸・勝田都市計画地区計画の <u>決定</u> （ひたちなか市決定）		
都市計画佐和駅東地区地区計画を次のように <u>決定</u> する。		
名 称	（略）	
位 置	（略）	
面 積	5 5 . 2 h a	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	（略）
	土地利用の方針	（略）
	地区施設の整備方針	（略）
	建築物等の整備方針	（略）

新					
	地区の区分	地区の名称	中高層住宅ゾーンA	中高層住宅ゾーンB	商業・業務ゾーン
		地区の面積	約43.0ha	約3.4ha	約9.3ha
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	(略)		
		建築物の敷地面積の最低限度	(略)		
		壁面の位置の制限	(略)		
		建築物の高さの最高限度	(略)		
		建築物の形態又は意匠の制限	(略)		
		かき、さく、塀等の構造の制限及び緑化に関する事項	(略)		
	備考	適用の除外	(略)		
「区域及び地区整備計画の区域は計画図表示の通り」					
理由 土地区画整理事業の事業計画の見直しに伴い街区構成及び換地計画の一部が変更されることから、用途地域を変更するため、地区の区分においても整合を図り、適正な規制・誘導をもって魅力ある住環境の創出と良好な住宅市街地を形成しようとするものである。					

旧					
	地区の区分	地区の名称	中高層住宅ゾーンA	中高層住宅ゾーンB	商業・業務ゾーン
		地区の面積	約41.0ha	約2.7ha	約11.5ha
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	(略)		
		建築物の敷地面積の最低限度	(略)		
		壁面の位置の制限	(略)		
		建築物の高さの最高限度	(略)		
		建築物の形態又は意匠の制限	(略)		
		かき、さく、塀等の構造の制限及び緑化に関する事項	(略)		
	備考	適用の除外	(略)		
「区域及び地区整備計画の区域は計画図表示の通り」					



【市決定】

・地区計画の変更

ひたちなか市佐和駅東地区 約55.2ha→約55.7ha

(地区計画区域界及び地区界の変更のみ。制限内容の変更はなし。)

同時決定

【市決定】・用途地域の変更

・準防火地域の変更

(土地地区画整理事業の事業計画変更に伴う用途界及び準防火地域界の変更)

【変更理由】

佐和駅東地区土地地区画整理事業の事業計画の見直しに伴い街区構成が一部変更され、又、一部地域では換地計画が商業系から住居系に変更されることから、変更後の街区及び用途地域の境界に整合した境界を設定し良好な住宅市街地の形成を図るため。