



水戸・勝田都市計画地区計画（ひたちなか地区東部地区）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項の規定により水戸・勝田都市計画地区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。

平成25年 7月26日

ひたちなか市長 本間源



- 1 都市計画の種類
地区計画（ひたちなか地区東部地区）
- 2 都市計画を変更する土地の区域
ひたちなか市新光町の一部
- 3 縦覧場所
ひたちなか市東石川2丁目10番1号
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）

都市計画ひたちなか地区東部地区地区計画を次のように変更する。

名称	ひたちなか地区東部地区地区計画	
位置	新光町の一部	
面積	約 121.3 ha	
地区整備方針		
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は、快適な環境の職場と質の高い遊びの場が融合した国際港湾公園都市づくりを進めているひたちなか地区の東部に位置し、工業団地造成事業により整備された常陸那珂工業団地と常陸那珂土地区画整理事業により整備された地区の一部である。</p> <p>常陸那珂工業団地については、県北地域の新たな産業拠点の形成を目指すため、ひたちなか地区に相応しい高度先端技術産業を基本としながら、バランスのとれた業種の集積を図るとともに工業団地としての基盤整備の効果を維持する。また、常陸那珂土地区画整理事業の一部についても常陸那珂工業団地と同様、良好な環境、景観の保全及び創出により、グレードの高い工業系の土地利用を誘導するまちづくりを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1. 中核国際港湾である茨城港常陸那珂港区や茨城・栃木・群馬を横断する北関東自動車道などの基盤整備の効果を活かして、生産、物流機能を誘導し、工業系施設の集積を図る。 2. 良好な環境、景観の保全及び創出を図りながら、大街区の利点を活かし、ひたちなか地区に相応しい大規模な工業系施設の集積を図る。
	整備の方針	<p>常陸那珂工業団地及び常陸那珂土地区画整理事業により整備された公共施設の維持・保全に努めるとともに、工業系機能の集積を図るため、主要な道路及び主要な区画道路を新設する場合には、安全・安心のまちづくりの観点から、車歩道を分離して高齢者、障害者等の移動上の利便性及び安全性に配慮した歩道の整備を行うものとする。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>建築物等の整備にあたっては、周辺の景観と調和するように配慮するものとする。このため、建築物等の用途の制限や敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限、垣又はさくの構造の制限そして駐車場等の舗装について定める。</p> <p>建築物等の用途の制限の目的と誘導すべき建築物は、以下のとおりとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 ひたちなか地区に相応しいバランスのとれた生産機能の集積を図るため、新エネルギー分野に係る研究所等やIT関連製造業等及び付帯施設、物流施設を誘導する。 2 バランスのとれた産業拠点の形成を目指すため、老人福祉センターや自動車教習所等の立地を制限するとともに、水戸対地射爆撃場跡地利用構想により、「核原料物質、核燃料物質及び原子炉の規制に関する法律」に該当する施設の立地を制限する。
	緑化の方針	<p>良好な環境を維持、保全、創出するため、敷地内の緑化に努める。</p>

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。 1. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 2. 公衆浴場 3. 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 4. 自動車教習所 5. 畜舎 6. カラオケボックスその他これに類するもの 7. 「核原料物質、核燃料物質及び原子炉の規制に関する法律」の適用を受ける施設
	建築物の敷地面積の最低限度	3, 000㎡
	壁面の位置の制限	道路境界線及び隣地境界線から建築物の外壁、又はこれにかわる柱の面までの距離の最低限度は、道路は14m、隣地は4mとする。
	建築物等の形態又は意匠の制限	1. 建築物の意匠については、周辺の景観との調和に配慮する。 2. 建築物の基調色は、青、白、灰、緑、茶の色相から抽出した彩度6以下の色彩を使用する。ただし、ガラス、ステンレスなど周辺地域の景観を写し出す素材や自然石を使用する場合は、この限りではない。 3. 次に掲げるものについては、意匠の工夫、色彩の配慮、露出部分の最小化などにより、周辺の景観及び建築物と調和のとれたものとする。 ① 階段室、昇降機塔、物見塔、アンテナその他これらに類する建築物の屋上部分 ② 煙突、電気設備、冷暖房設備、換気設備、空調設備、給排水設備その他これらに類する建築設備及び配管類 ③ プラント等の屋外生産施設、公害防止設備、ガス・石油等の貯蔵供給設備等及び配管類 ④ 建築物の屋上に設ける危険防止のための手すりや柵等

建築物等に関する事項	建築物等の形態又は意匠の制限	⑤ フラッグポール（ただし、建築物の屋上には設置しない。） 4. 敷地内の屋外電線路及び屋外電話線路は、極力地下に埋設する。
	垣又はさくの構造の制限	1. 塀（垣、さく等を含む。）を設置する場合には、生垣又は透視可能なフェンスとする。ただし、法令等でこれらの構造以外で設置が義務付けられている場合はこの限りではない。 2. 門（門扉を含む。）は道路境界から10m以上後退して設置する。
土地の利用に関する事項	駐車場の舗装に関する事項	駐車場を舗装する場合は、透水性舗装とする。
	緑化に関する事項	1. 敷地面積の10%以上を緑地として整備する。（2に掲げる緑地帯を含む。） 2. 道路面については緑地帯を設けることとし、敷地面積の15%以上を環境施設（工場立地法施行規則第4条の規定に基づく施設をいう。）として整備する。（1に掲げる緑地を含む。）
適用の除外		1. 本規定が定められた際、現に存する建築物等及びその敷地については「建築物等に関する事項」の規定の適用を、また、現に存する駐車場、緑地については「土地の利用に関する事項」の規定の適用を除外する。 2. 道路の新設が行われた場合、現に存する建築物及びその敷地については、「壁面の位置の制限」及び「緑化に関する事項」の道路面の緑地帯の設置についての適用を除外する。 3. 「建築物等に関する事項」及び「土地の利用に関する事項」について、市長が公共公益上必要な建築物、土地利用で止むを得ないと認められたものについては、適用を除外する。

「区域及び地区整備計画の区域は、計画図表示のとおり」

理由

茨城産業再生特區内にあるひたちなか地区東部地区については、当該特區内の緑地面積の規制緩和に伴い、緑化に関する事項を変更するものである。

新旧対照表

都市計画ひたちなか地区東部地区地区計画を次のように変更する。

旧		新	
名称	ひたちなか地区東部地区地区計画	名称	ひたちなか地区東部地区地区計画
位置	新光町の一部	位置	新光町の一部
面積	約121.3 ha	面積	約121.3 ha
地区整備方針		地区整備方針	
地区計画の目標	本地区は、快適な環境の職場と質の高い遊びの場が融合した国際港湾公園都市づくりを進めているひたちなか地区の東部に位置し、工業団地造成事業により整備された常陸那珂工業団地と常陸那珂工業団地画整理事業により整備された地区の一部である。常陸那珂工業団地については、県北地域の新たな産業拠点の形成を目指すため、ひたちなか地区に相応しい高度先端技術産業を基本としながら、バランスのとれた業種の集積を図るとともに工業団地としての基盤整備の効果を維持する。また、常陸那珂工業団地画整理事業の一環についても常陸那珂工業団地と同様、良好な環境、景観の保全及び創出により、グレードの高い工業系の土地利用を誘導するまちづくりを目標とする。	地区計画の目標	本地区は、快適な環境の職場と質の高い遊びの場が融合した国際港湾公園都市づくりを進めているひたちなか地区の東部に位置し、工業団地造成事業により整備された常陸那珂工業団地と常陸那珂工業団地画整理事業により整備された地区の一部である。常陸那珂工業団地については、県北地域の新たな産業拠点の形成を目指すため、ひたちなか地区に相応しい高度先端技術産業を基本としながら、バランスのとれた業種の集積を図るとともに工業団地としての基盤整備の効果を維持する。また、常陸那珂工業団地画整理事業の一環についても常陸那珂工業団地と同様、良好な環境、景観の保全及び創出により、グレードの高い工業系の土地利用を誘導するまちづくりを目標とする。
土地利用の方針	1. 中核国際港湾である茨城港常陸那珂港区や茨城・栃木・群馬を横断する北関東自動車道などの基盤整備の効果を活かして、生産、物流機能を誘導し、工業系施設の集積を図る。 2. 良好な環境、景観の保全及び創出を図りながら、大街区の利点を活かし、ひたちなか地区に相応しい大規模な工業系施設の集積を図る。	土地利用の方針	1. 中核国際港湾である茨城港常陸那珂港区や茨城・栃木・群馬を横断する北関東自動車道などの基盤整備の効果を活かして、生産、物流機能を誘導し、工業系施設の集積を図る。 2. 良好な環境、景観の保全及び創出を図りながら、大街区の利点を活かし、ひたちなか地区に相応しい大規模な工業系施設の集積を図る。
地区施設の方針	常陸那珂工業団地及び常陸那珂工業団地画整理事業により整備された公共施設の維持・保全に努めるとともに、工業系機能の集積を図るため、主要な道路及び主要な区画道路を新設する場合には、安全・安心のまちづくりの観点から、車歩道を分離して高齢者、障害者等の移動上の利便性及び安全性に配慮した歩道の整備を行うものとする。	地区施設の方針	常陸那珂工業団地及び常陸那珂工業団地画整理事業により整備された公共施設の維持・保全に努めるとともに、工業系機能の集積を図るため、主要な道路及び主要な区画道路を新設する場合には、安全・安心のまちづくりの観点から、車歩道を分離して高齢者、障害者等の移動上の利便性及び安全性に配慮した歩道の整備を行うものとする。
建築物等の整備の方針	建築物等の整備にあたっては、周辺の景観と調和するように配慮するものとする。このため、建築物等の用途の制限や敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限、垣又はさくの構造の制限等として駐車場等の舗装について定める。建築物等の用途の制限の目的と誘導すべき建築物は、以下のとおりとする。 1 ひたちなか地区に相応しいパラスノスのとれた生産機能の集積を図るため、新エネルギー分野に係る研究所等やIT関連製造業等及び付帯施設、物流施設を誘導する。 2 パラスノスのとれた産業拠点の形成を目指すため、老人福祉センターや自動車教育所等の立地を制限するとともに、水戸対地射撃場跡地利用構想により、「核原料物質、核燃料物質及び原子炉の規制に関する法律」に該当する施設の立地を制限する。	建築物等の整備の方針	建築物等の整備にあたっては、周辺の景観と調和するように配慮するものとする。このため、建築物等の用途の制限や敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限、垣又はさくの構造の制限等として駐車場等の舗装について定める。建築物等の用途の制限の目的と誘導すべき建築物は、以下のとおりとする。 1 ひたちなか地区に相応しいパラスノスのとれた生産機能の集積を図るため、新エネルギー分野に係る研究所等やIT関連製造業等及び付帯施設、物流施設を誘導する。 2 パラスノスのとれた産業拠点の形成を目指すため、老人福祉センターや自動車教育所等の立地を制限するとともに、水戸対地射撃場跡地利用構想により、「核原料物質、核燃料物質及び原子炉の規制に関する法律」に該当する施設の立地を制限する。
緑化の方針	良好な環境を維持、保全、創出するため、敷地内の積極的な緑化に努める。	緑化の方針	良好な環境を維持、保全、創出するため、敷地内の積極的な緑化に努める。
区域の整備・開発及び保全の方針		区域の整備・開発及び保全の方針	

旧

新

備考

旧

地区整備計画	
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。 1. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 2. 公衆浴場 3. 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 4. 自動車教習所 5. 畜舎 6. カラオケボックスその他これらに類するもの 7. 「核原料物質、核燃料物質及び原子炉の規制に関する法律」の適用を受ける施設
建築物の敷地面積の最低限度	3,000㎡
壁面の位置の制限	道路境界線及び隣地境界線から建築物の外壁、又はこれにかわる柱の面までの距離の最低限度は、道路は1.4m、隣地は4mとする。
建築物の形態又は意匠の制限	1. 建築物の意匠については、周辺の景観との調和に配慮する。 2. 建築物の基調色は、青、白、灰、緑、茶の色相から抽出した彩度6以下の色彩を使用する。ただし、ガラス、ステンレスなど周辺地域の景観を写し出す素材や自然石を使用する場合は、この限りではない。 3. 次に掲げるものについては、意匠の工夫、色彩の配慮、露出部分の最小化などにより、周辺の景観及び建築物と調和のとれたものとする。 ① 階段室、昇降機塔、物見塔、アンテナその他これらに類する建築物の屋上部分 ② 煙突、電気設備、冷暖房設備、換気設備、空調設備、給排水設備その他これらに類する建築設備及び配管類 ③ プラント等の屋外生産施設、公害防止設備、ガス・石油等の貯蔵供給設備等及び配管類 ④ 建築物の屋上に設ける危険防止のための手すりや柵等
建築物等に関する事項	

新

地区整備計画	
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。 1. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 2. 公衆浴場 3. 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 4. 自動車教習所 5. 畜舎 6. カラオケボックスその他これらに類するもの 7. 「核原料物質、核燃料物質及び原子炉の規制に関する法律」の適用を受ける施設
建築物の敷地面積の最低限度	3,000㎡
壁面の位置の制限	道路境界線及び隣地境界線から建築物の外壁、又はこれにかわる柱の面までの距離の最低限度は、道路は1.4m、隣地は4mとする。
建築物の形態又は意匠の制限	1. 建築物の意匠については、周辺の景観との調和に配慮する。 2. 建築物の基調色は、青、白、灰、緑、茶の色相から抽出した彩度6以下の色彩を使用する。ただし、ガラス、ステンレスなど周辺地域の景観を写し出す素材や自然石を使用する場合は、この限りではない。 3. 次に掲げるものについては、意匠の工夫、色彩の配慮、露出部分の最小化などにより、周辺の景観及び建築物と調和のとれたものとする。 ① 階段室、昇降機塔、物見塔、アンテナその他これらに類する建築物の屋上部分 ② 煙突、電気設備、冷暖房設備、換気設備、空調設備、給排水設備その他これらに類する建築設備及び配管類 ③ プラント等の屋外生産施設、公害防止設備、ガス・石油等の貯蔵供給設備等及び配管類 ④ 建築物の屋上に設ける危険防止のための手すりや柵等
建築物等に関する事項	

備考

旧

建築物等に関する事項	<p>⑤ フラッグポール（ただし、建築物の屋上には設置しない。） 4. 敷地内の屋外電線路及び屋外電話線路は、極力地下に埋設する。</p> <p>1. 扉（垣、さく等を含む。）を設置する場合には、生垣又は透視可能なフェンスとする。ただし、法令等でこれらの構造以外で設置が義務付けられている場合はこの限りではない。 2. 門（門扉を含む。）は道路境界から10m以上後退して設置する。</p>
建築物の形態又は意匠の制限	
垣又はさくの構造の制限	
駐車場等の舗装に関する事項	<p>駐車場を舗装する場合は、透水性舗装とする。</p>
緑化に関する事項	<p>1. 敷地面積の20%以上を緑地として整備する。（2に掲げる緑地帯を含む。） 2. 道路面については緑地帯を設けることとし、敷地面積の25%以上を環状施設（工場立地法施行規則第4条の規定に基づく施設をいう。）として整備する。（1に掲げる緑地を含む。）</p>
適用の除外	<p>1. 本規定が定められた際、現に存する建築物等及びその敷地については「建築物等に関する事項」の規定の適用を、また、現に存する駐車場、緑地については「土地の利用に関する事項」の規定の適用を除外する。 2. 道路の新設が行われた場合、現に存する建築物及びその敷地については、「壁面の位置の制限」及び「緑化に関する事項」の道路面の緑地帯の設置についての適用を除外する。 3. 「建築物等に関する事項」及び「土地の利用に関する事項」において、市長が公共益上必要な建築物、土地利用で止むを得ないと認められたものについては、適用を除外する。</p>

「区域及び地区整備計画の区域は、計画図表示のとおり」

理由

ひたちなか地区東部地区については、建築や土地利用に関する基準を設け、良好な景観と環境を有するグレードの高い工業用地とし、ひたちなか地区に相応しい生産機能を誘導するため、地区計画を定めようとするものである。

新

建築物等に関する事項	<p>⑤ フラッグポール（ただし、建築物の屋上には設置しない。） 4. 敷地内の屋外電線路及び屋外電話線路は、極力地下に埋設する。</p> <p>1. 扉（垣、さく等を含む。）を設置する場合には、生垣又は透視可能なフェンスとする。ただし、法令等でこれらの構造以外で設置が義務付けられている場合はこの限りではない。 2. 門（門扉を含む。）は道路境界から10m以上後退して設置する。</p>
建築物の形態又は意匠の制限	
垣又はさくの構造の制限	
駐車場等の舗装に関する事項	<p>駐車場を舗装する場合は、透水性舗装とする。</p>
緑化に関する事項	<p>1. 敷地面積の10%以上を緑地として整備する。（2に掲げる緑地帯を含む。） 2. 道路面については緑地帯を設けることとし、敷地面積の15%以上を環状施設（工場立地法施行規則第4条の規定に基づく施設をいう。）として整備する。（1に掲げる緑地を含む。）</p>
適用の除外	<p>1. 本規定が定められた際、現に存する建築物等及びその敷地については「建築物等に関する事項」の規定の適用を、また、現に存する駐車場、緑地については「土地の利用に関する事項」の規定の適用を除外する。 2. 道路の新設が行われた場合、現に存する建築物及びその敷地については、「壁面の位置の制限」及び「緑化に関する事項」の道路面の緑地帯の設置についての適用を除外する。 3. 「建築物等に関する事項」及び「土地の利用に関する事項」において、市長が公共益上必要な建築物、土地利用で止むを得ないと認められたものについては、適用を除外する。</p>

「区域及び地区整備計画の区域は、計画図表示のとおり」

理由

茨城産業再生特区区内にあるひたちなか地区東部地区については、当該特区内の緑地面積の規制緩和に伴い、緑化に関する事項を変更するものである。

備考

位置図

水戸・勝田都市計画
地区計画の変更【ひたちなか市決定】

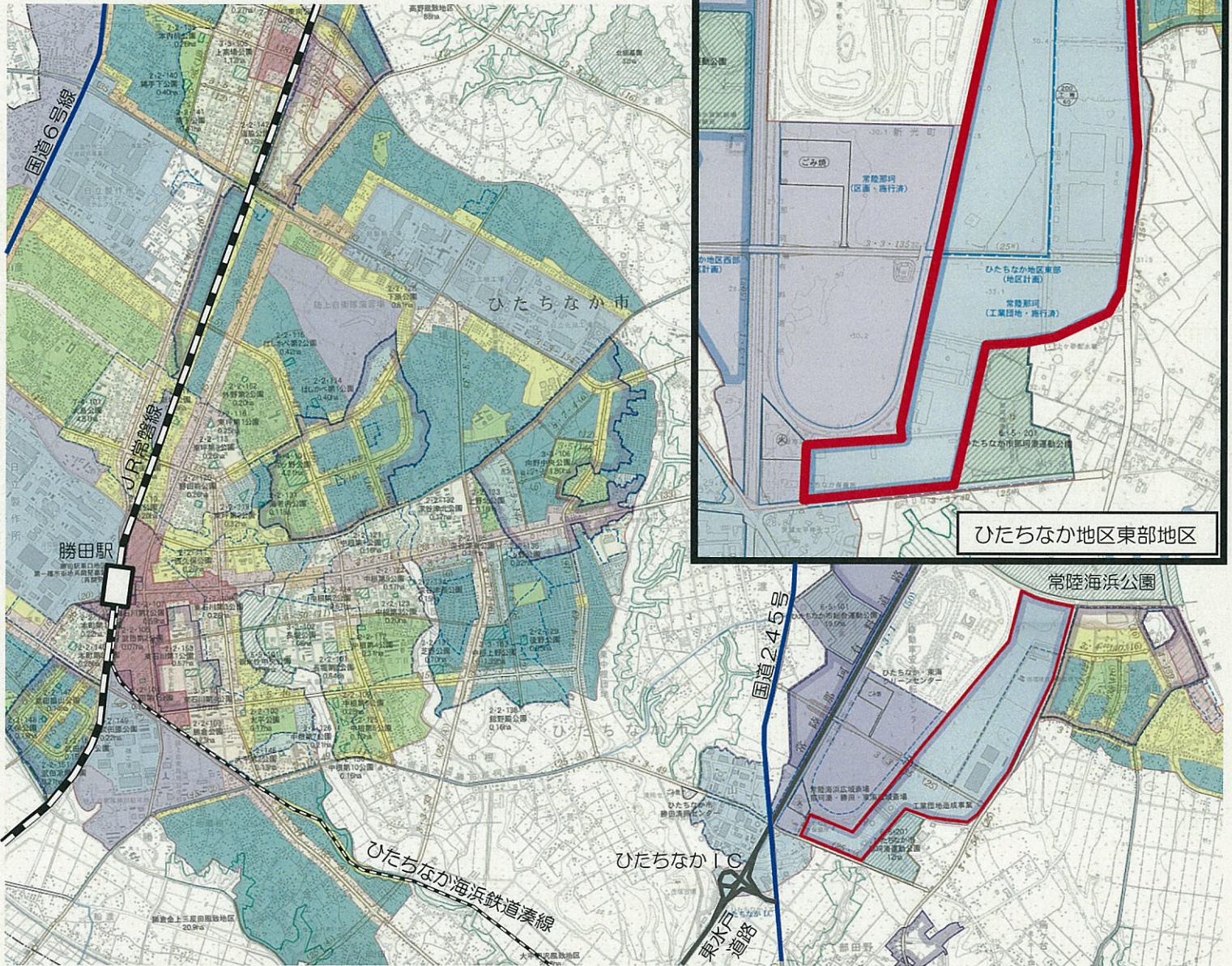
【変更内容】

敷地面積に占める緑地の割合

20% → 10%

敷地面積に占める環境施設の割合

25% → 15%



ひたちなか地区東部地区

【建築物等に関する制限】

- 建築物等の用途の制限
- 建築物等の形態又は意匠の制限
- 建築物の敷地面積の最低限度
- 垣又はさくの構造の制限
- 壁面の位置の制限

【変更理由】

東日本大震災後の県内への企業誘致などを促進させるために、茨城産業再生特区の復興推進計画が変更された。これを受け、特区内の緑地面積の割合を定める条例が制定されたところであり、当該条例との整合を図るため、本案のとおり地区計画を変更するものである。