



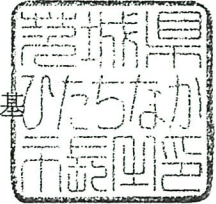
ひたちなか市告示第103号

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。

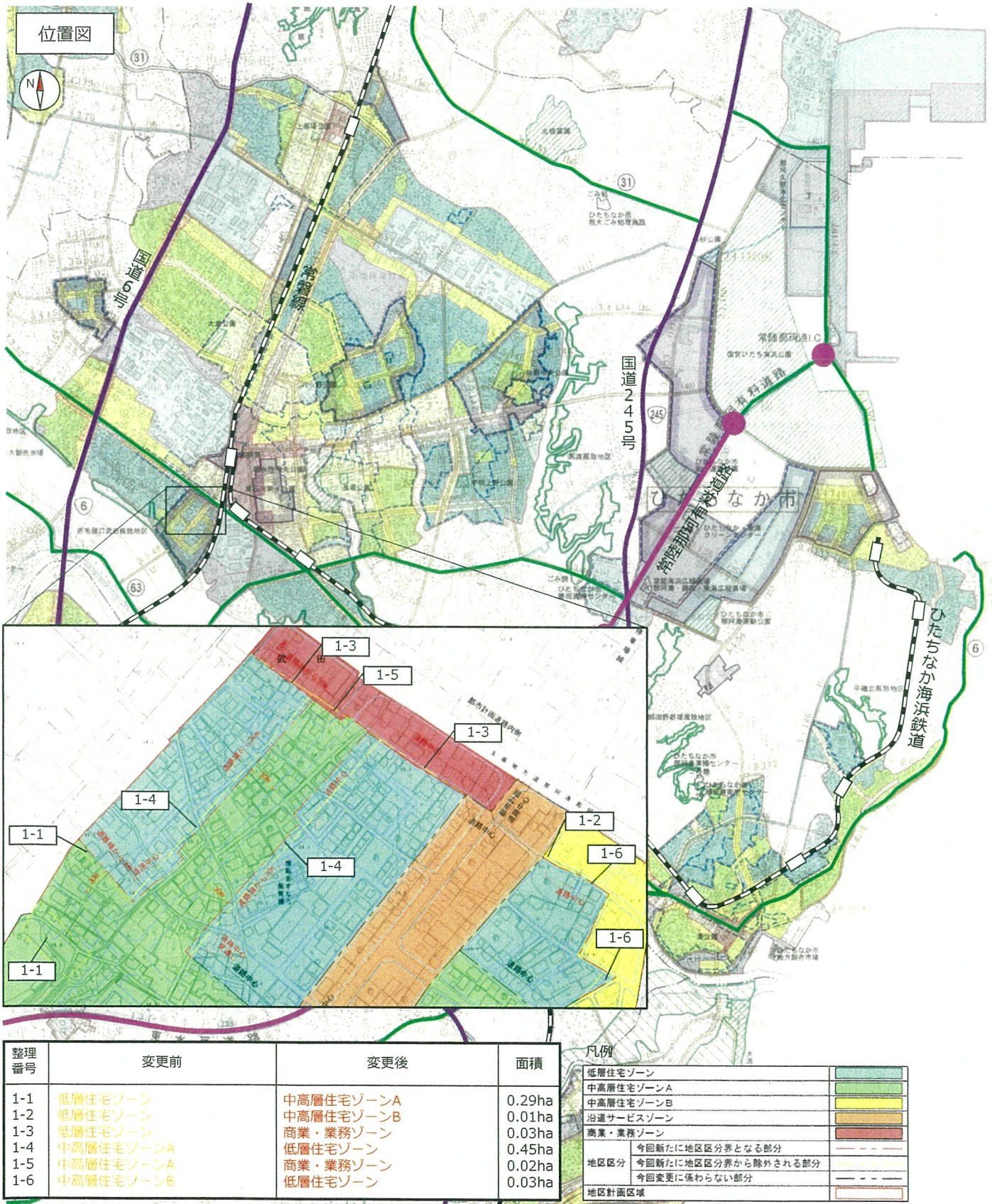
平成30年 5月14日

ひたちなか市長、本 間 源 基



- 1 都市計画の種類
地区計画（武田地区）
- 2 都市計画を変更する土地の区域
ひたちなか市大字武田字上新句，字中新句，字下新句，字後久保，字壺本松，
字猫山及び字六反町の各一部
- 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）



整理番号	変更前	変更後	面積
1-1	低層住宅ゾーン	中高層住宅ゾーンA	0.29ha
1-2	低層住宅ゾーン	中高層住宅ゾーンB	0.01ha
1-3	低層住宅ゾーン	商業・業務ゾーン	0.03ha
1-4	中高層住宅ゾーンA	低層住宅ゾーン	0.45ha
1-5	中高層住宅ゾーンA	商業・業務ゾーン	0.02ha
1-6	中高層住宅ゾーンB	低層住宅ゾーン	0.03ha

凡例	
低層住宅ゾーン	
中高層住宅ゾーンA	
中高層住宅ゾーンB	
沿道サービスゾーン	
商業・業務ゾーン	
今回新たに地区区分界となる部分	
今回新たに地区区分界から除外される部分	
今回変更に関わらない部分	
地区計画区域	

【変更理由】

土地区画整理事業の事業計画の見直しに伴い街区構成を変更し用途地域も変更されることから、地区の区分においても整合を図り適正な規制・誘導をもって良好な街並みを形成しようとするものである。

水戸・勝田都市計画地区計画の変更（ひたちなか市決定）

都市計画武田地区地区計画を次のように変更する。

名 称	武田地区地区計画	
位 置	ひたちなか市大字堀口字向坪の一部 大字武田字下屋敷，字下新句，字六反町，字原前，字向山 字東谷津，字西塙，字喜多橋，字塙，字石高， 字宮前及び字千手の各一部 字上新句，字中新句，字後久保，字猫山，字壺本松， 字新地，字西台，字久保及び字西谷津の各全部 (武田地区土地区画整理事業施行区域内)	
面 積	約 4 8 . 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	本地区は、勝田駅前都心部の南に隣接する地区として、近隣の商業等利便性に配慮しつつ健全で魅力ある住宅市街地の形成を図り、親しみと豊かさを感じさせるふるさとまちづくりを目指すものとする。
	土地利用の方針	地区を5つに分け、各々に以下の土地利用の方針を定める。 ①低層住宅ゾーン 緑多くゆとりと安らぎの感じられる居住環境を備えた、低層低密度で良好な住宅地の形成を図る。 ②中高層住宅ゾーンA 教育施設と中高層住宅が調和し、緑多くゆとりと安らぎの感じられる居住環境を備えた良好な住宅地の形成を図る。 ③中高層住宅ゾーンB J R常磐線からの騒音等を考慮し、中高層住宅や堅牢な建物の立地を図る。 ④沿道サービスゾーン 市毛釈迦町線、勝田停車場勝倉線沿道部は、居住環境を保全するとともに、利便性に配慮して、店舗・業務施設等の立地を図る。 ⑤商業・業務ゾーン 市毛釈迦町線沿道部を駅前地区と有機的に連携し、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低層住宅ゾーン 低層、低密度な住宅の専用地区とするために、敷地面積の最低限度、壁面の位置、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居住環境の形成を図る。 ②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居住環境の形成を図る。 ③中高層住宅ゾーンB 地区内の居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。

	地区の区分	地区の名称	低層住宅ゾーン	中高層住宅ゾーン A	中高層住宅ゾーン B	沿道サービスゾーン	商業・業務ゾーン		
		地区の面積	約23.8ha	約13.8ha	約4.3ha	約5.4ha	約1.4ha		
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	165㎡ (約50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	建築物等の高さの最高限度は次の数値である。						
			—	15m (ただし、学校を除く)				—	
		建築物の形態又は意匠の制限	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、さく、塀等の構造の制限及び緑化に関する事項	<p>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)を植栽する場合は、1本につき生け垣3mに相当するとみなす。</p> <p>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)からの高さを1.2m(1.2m以上は透視可能なフェンス等)未満とする。</p> <p>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の限りでない。</p>								

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）	
都市計画船産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	(略)
地区計画の目標	(略)
土地利用の方針	<p>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。</p> <p>① 低層住宅ゾーン 緑多くゆとりと安らぎの感じられる居住環境を備えた、低層低密度で良好な住宅地の形成を図る</p> <p>② 中高層住宅ゾーン ひたちなか海浜鉄道線からの騒音等を考慮し、居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。</p> <p>③ 沿道サービスゾーン 和町町常陸海浜公園線、船産和尙塚線沿道部は、居住環境を保全するとともに、利便性を考慮して、店舗・業務施設等の立地を図る。</p>
地区施設の整備方針	(略)
建築物等の整備方針	(略)
区域の整備・開発及び保全に関する方針	

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）	
都市計画船産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	(略)
地区計画の目標	(略)
土地利用の方針	<p>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。</p> <p>① 低層住宅ゾーン 緑多くゆとりと安らぎの感じられる居住環境を備えた、低層低密度で良好な住宅地の形成を図る</p> <p>② 中高層住宅ゾーン 茨城交通鉄道からの騒音等を考慮し、居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。</p> <p>③ 沿道サービスゾーン 和町町常陸海浜公園線、船産和尙塚線沿道部は、居住環境を保全するとともに、利便性を考慮して、店舗・業務施設等の立地を図る。</p>
地区施設の整備方針	(略)
建築物等の整備方針	(略)
区域の整備・開発及び保全に関する方針	