

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南部地区地区計画を次のように変更する。

名	称	ひたちなか地区南部地区地区計画
位	置	ひたちなか市新光町の一部
面	積	約38.3ha
区域の整備・開発及び保全に関する方針	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の融合する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南部に位置する常陸那珂土地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>そして、まちづくりの指針となる「ひたちなか地区留保地利用計画」において、常陸那珂工業団地を中心とする東部地区とともにビジネス拠点の形成を目指す産業ゾーンとして位置づけられており、北関東自動車道や茨城港常陸那珂港区などの基盤整備の効果を活かして更なる産業集積を図るとともに、緑地の確保や景観への配慮による良好な環境を有する産業拠点の形成を目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>北関東自動車道や茨城港常陸那珂港区などの基盤整備の効果を活かして、製造業をはじめとする工業系の産業集積を図るとともに、本地区の特性を活かした大規模な土地利用を図る。</p>
	建築物等の整備方針	<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などについて定める。誘導すべき建築物と建築物等の用途の制限の目的は、以下のとおりとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 今後の地域産業を先導する生産拠点等を誘導する。</li> <li>2 バランスのとれたものづくり産業拠点の形成を目指すため、神社、畜舎、カラオケボックス、老人福祉センターや自動車教習所等の立地を規制するとともに、「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の立地を規制する。</li> </ol>
	緑化の方針	<p>良好な環境を維持、保全、創出するため、敷地内の緑化について定める。</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. 畜舎 3. 店舗その他これらに類するもの（敷地内の事業者の利便の用に供するものを除く。） 4. カラオケボックスその他これに類するもの 5. 公衆浴場 6. 集会場 7. 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 8. 自動車教習所 9. 「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
		敷地面積の最低限度	3, 000 m <sup>2</sup>
		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 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	駐車場等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	<ol style="list-style-type: none"> <li>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。）</li> <li>道路面については緑地帯を設ける。</li> <li>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。）</li> </ol>
	適用除外	<ol style="list-style-type: none"> <li>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」の規定の適用を除外する。また、現に存する駐車場、緑地について「土地の利用に関する事項」の規定の適用を除外する。</li> <li>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。</li> <li>「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たものについては、適用を除外する。</li> </ol>

「区域及び地区整備計画の区域は計画図表示の通り」

理 由

ひたちなか地区南部地区については、今後の地域産業を先導する生産拠点等の集積を図るため、用途地域を現在の準工業地域から工業専用地域に変更するのにあわせ、適切な土地利用が図られるよう地区計画を変更する。