

水戸・勝田都市計画地区計画の変更（ひたちなか市決定）

都市計画東部第2地区地区計画を次のように変更する。

名 称	東部第2地区地区計画	
位 置	ひたちなか市大字馬渡字向野，字西谷津，字後谷津，字宮下，字コボシ道の各一部と大字足崎字西原の一部（東部第2土地区画整理事業区域内）	
面 積	約 1 0 6 . 8 h a	
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 の 方 針	地区計画の目標	本地区については、本市の都市軸である昭和通り線と東石川長砂線に隣接する地区として、商業・業務等の利便性に配慮しつつ、はにわ公園を中心とした緑豊かな好環境を活かした、健全で魅力ある住宅市街地の形成を図る。
	土地利用の方針	地区を4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 地区中央部のはにわ公園の緑と調和した住宅地とするために、低層、低密度な住宅の専用地区として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 地区外の既存中層住宅と調和した緑豊かな居住環境の形成を図る。 3.沿道サービスゾーン 東石川長砂線，西原長砂線，東中根向野線沿道部は，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。 4.商業・業務ゾーン 昭和通り線沿道部は，本市の都市軸であるところから活発な商業地とするために，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，ゾーン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，緑化の推進を図り，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 中高層住宅の居住環境のために，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，緑化の推進を図り，良好な街並み景観の形成を図る。 3.沿道サービスゾーン 住居の環境を保護しつつ，沿道サービス施設等の立地を図るため，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，緑化の推進を図り，良好な街並み景観の形成を図る。 4.商業・業務ゾーン 都市軸として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，緑化の推進を図り，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	沿道サービスゾーン	商業・業務ゾーン
		地区の面積	約62.1ha	約12.1ha	約18.0ha	約14.6ha
地区整備	建築物等に関する事項	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までの距離は、道路の境界線から1m以上とする。ただし車庫、出窓等はこの限りでない。			—
		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。			
面備考	適用の除外	かき又はさくの構造の制限	<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、1敷地あたり9m（敷地の公道に面する部分の1/2が9m未満の場合は、公道に面する部分の1/2）以上確保する。ただし、公道側に中高木（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本につき前記の生け垣3mに相当すると換算できる。</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、高さ1.2m未満（1.2m以上は透視可能なもの）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>			
		適用の除外	<p>① 現に存する建築物及びその敷地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。</p> <p>② 現に存する180㎡以下の土地（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」の規程の適用を除外する。</p> <p>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。</p>			

「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・誘導をもって良好な街並みを形成しようとするものである。