

ひたちなか市立地適正化計画と届出について

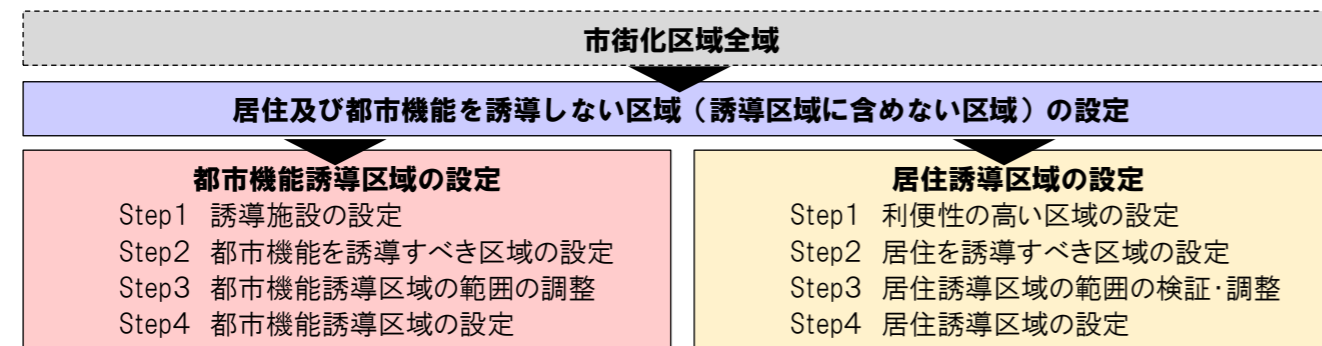
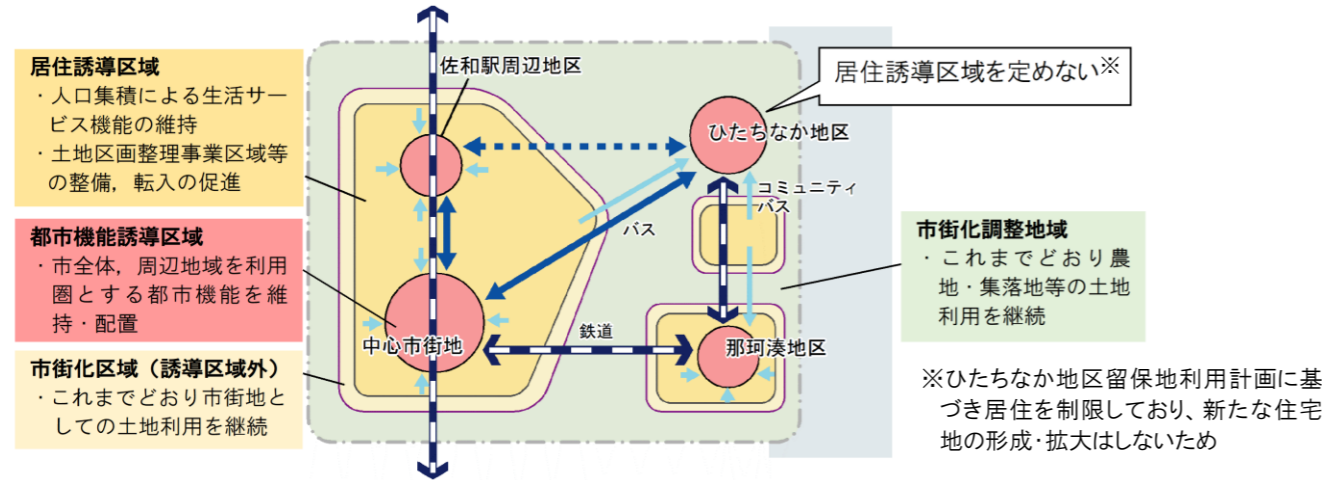
計画対象区域:都市計画区域(市全域)、計画期間:令和3~12年度の10年間

1. 計画の目的

- 人口が減少する中で、これまでに整備してきたインフラを活かしながら、都市機能及び居住の誘導を進めることにより、生活サービス水準の維持・向上を実現することを目的として策定するものです。

2. 誘導区域設定の考え方と手順

- 都市計画マスタープランの将来都市構造の実現に向けて、4つの都市拠点に都市機能誘導区域を設定し、誘導により拠点機能の集積を図るとともに、都市機能誘導区域とその周辺に居住誘導区域を設定することにより、都市機能及び公共交通の維持を促進します(ただし、ひたちなか地区は都市機能誘導区域のみを設定)。
- 設定の手順については、法令で定められた誘導区域を設定できない区域(市街化調整区域等)を予め除外した上で、都市機能誘導区域及び居住誘導区域を定めました。



本計画における誘導区域に含めない区域

都市計画運用指針上の位置づけ	本市の市街化区域にある区域等	本計画の誘導区域設定における取扱い
原則として含まない区域	土砂災害特別警戒区域 急傾斜地崩壊危険区域	含めない
災害リスクや警戒避難態勢の整備状況等を勘案し、適当でないと判断される場合、原則として含まない区域	土砂災害警戒区域 津波浸水予測範囲 洪水浸水想定区域	浸水深 2.0m以上の区域は含めない(那珂湊の内陸部の一部を除く) 含める
含めることについて慎重に判断することが望ましい区域	工業専用地域、臨港地区、地区計画(住宅立地制限の2地区)	含めない
—	防衛施設用地	—

3. 都市機能誘導区域及び誘導施設

- 誘導区域設定の手順に従って都市誘導区域及び誘導施設を次のとおりに決めました。

誘導施設

都市機能	具体的な施設	都市機能誘導区域				都市機能誘導区域外
		中心市街地	那珂湊	佐和駅周辺	ひたちなか	
医療	2次医療機関	○	—	—	—	—
	休日夜間診療所	○	—	—	—	—
	病院(病床 20 床以上)	○	○	○	○	—
商業	大規模小売店舗(生鮮食品を扱う店舗面積 1,000 m ² 以上の店舗)	○	○	○	○	—
金融	銀行・郵便局	○	○	○	○	—
福祉	市域全体を対象とする子育て支援・多世代交流施設	○	—	—	—	—
教育	高等教育機関	○	—	—	○	—
	図書館	○	○	○	—	—
交通	鉄道駅	○	○	○	○	—

4. 届出について

- 令和3年3月31日の公表に伴い、都市機能誘導区域外(上表□), 居住誘導区域外となる区域では、建築行為又は開発行為を行おうとする場合は、届出が必要となる場合があります。
- また、都市機能誘導区域内(上表○)において、都市機能誘導施設を休止又は廃止しようとする場合は、届出が必要となります。
- 各行為に着手する30日前までに届出をお願いします。
- 届出の詳細につきましては、届出の手引き(市のホームページに掲載)を参照ください。

都市機能誘導区域外で届出が必要となる開発行為・建築行為

- 開発行為
 - 誘導施設を有する建築物の建築のため開発行為を行おうとする場合
- 建築行為
 - 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
 - 建築物を改築して誘導施設を有する建築物とする場合
 - 建築物の用途を変更して誘導施設を有する建築物とする場合

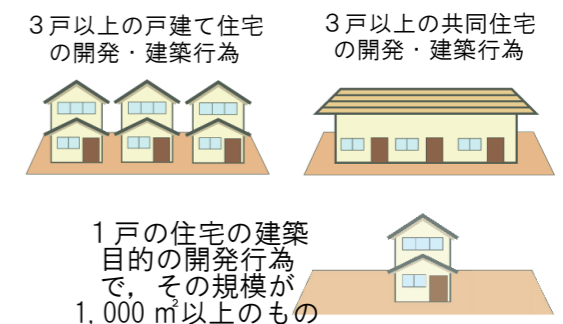
都市機能誘導区域内で届出が必要となる行為

- ・都市機能誘導区域内の誘導施設を休止、または廃止しようとする場合

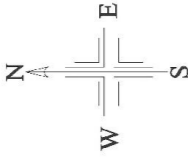
居住誘導区域外で届出が必要となる開発行為・建築行為

- 開発行為
 - 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
 - 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000 m²以上のもの
- 建築行為
 - 3戸以上の住宅を新築しようとする場合
 - 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合

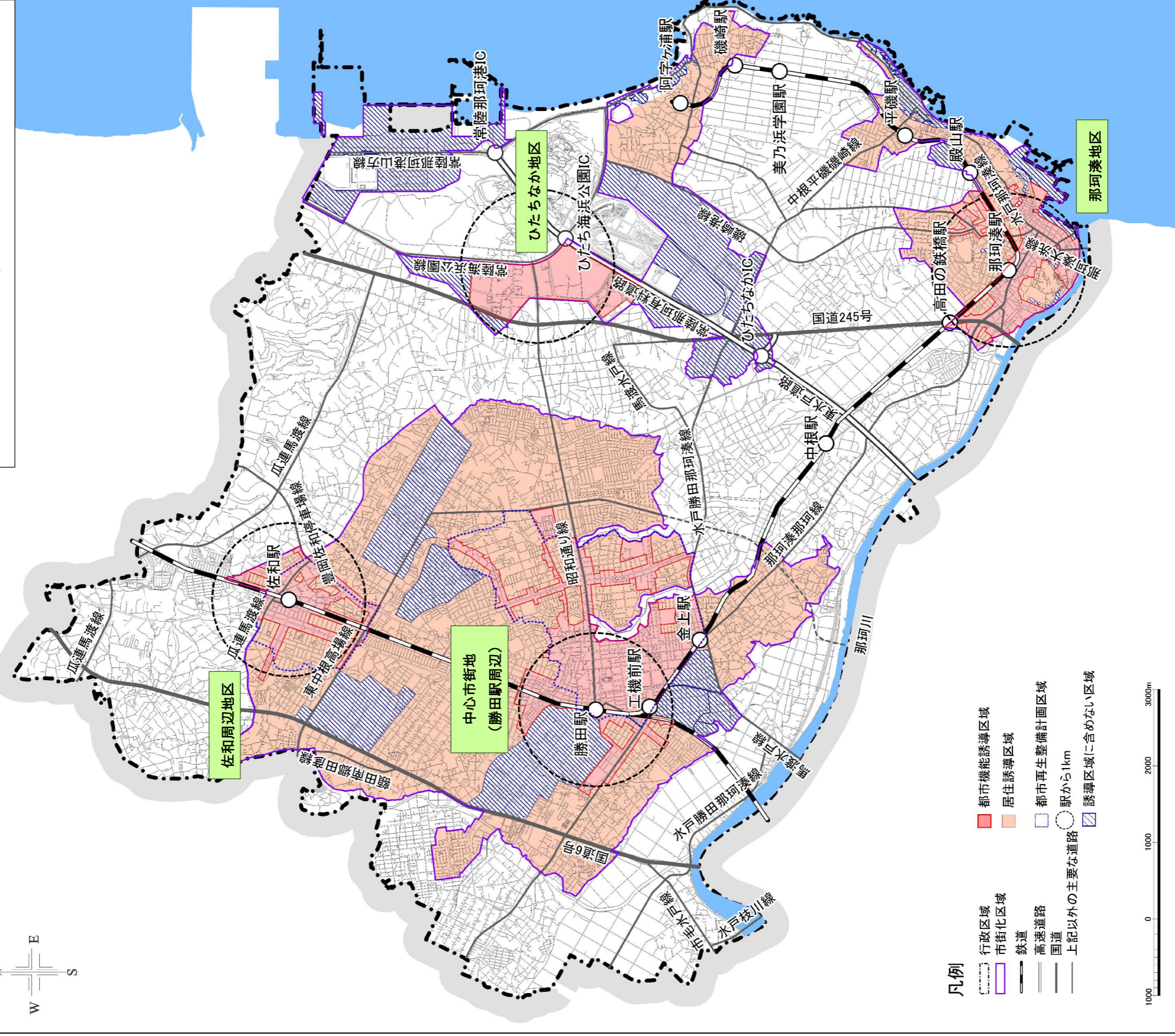
届出が必要となる開発・建築行為の例



ひたちなか市 都市機能誘導区域・居住誘導区域の範囲



区域の詳細につきましては、市都市計画にお問い合せください。



凡例

- 行政区域
- 市街化区域
- 鉄道
- 高速道路
- 国道
- 上記以外の主要な道路
- 都市機能誘導区域
- 居住誘導区域
- 都市再生整備計画区域
- 駅から1km
- 誘導区域に含めない区域

