



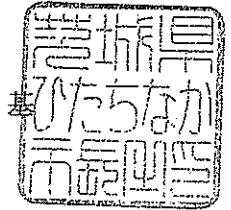
ひたちなか市告示第20号

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28年3月1日

ひたちなか市長 本間源



- 1 都市計画の種類
地区計画（六ツ野地区）
- 2 都市計画を変更する土地の区域
ひたちなか市大字東石川字六ツ野及び字十文字並びに大字中根字六ツ野の各一部
- 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）

都市計画六ツ野地区地区計画を次のように変更する。

名 称	六ツ野地区地区計画	
位 置	ひたちなか市はしかべ一丁目の一部 大字東石川字陸奥野の全部 字はしかべ、字六ツ野、字十文字、字海老内、 字東の各一部 大字中根字六ツ野の一部 大字高場字下谷の一部 (六ツ野地区土地区画整理事業施行区域内、一部地区外含む)	
面 積	約 1 0 4 . 9 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、JR勝田駅より北東約2キロメートルに位置する好立地を活かし、健全で魅力ある住宅市街地の形成を目指して土地区画整理事業が施行されており、モデル的街区の育成による戸建住宅と周辺との環境調和を図ることを目標とする。
	土地利用の方針	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。 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 良好な住宅地とするために、中高層住宅の環境を守り、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。 ③沿道サービスゾーン 東石川長砂線、東石川高野線沿道部は、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。
	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 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	沿道サービスゾーン
		地区の面積	約47.0ha	約34.5ha	約23.4ha
地区整備計画	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	
		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>				
備考	適用の除外	<p>① 現に存する建築物及びその敷地並びにその他の工作物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

区画整理事業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。

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）	
都市計画六ツ野地区地区計画を <u>改訂</u> の上 <u>変更</u> する。	
名	(略)
位	(略)
面	(略)
地区計画の目標	(略)
土地利用の方針	(略)
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	

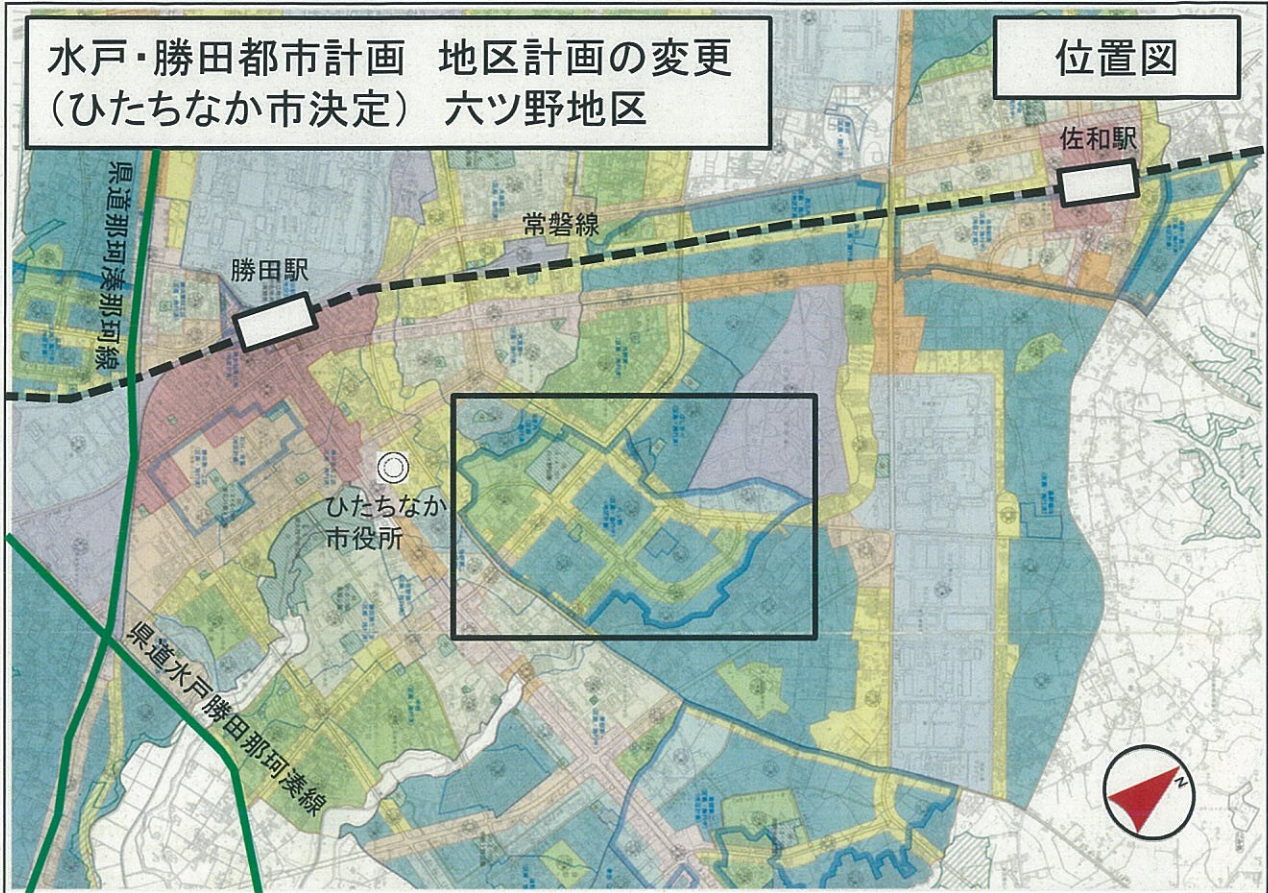
旧	
水戸・勝田都市計画地区計画の <u>決定</u> （ひたちなか市決定）	
都市計画六ツ野地区地区計画を <u>見直し</u> の上 <u>改訂</u> 決定する。	
名	(略)
位	(略)
面	(略)
地区計画の目標	(略)
土地利用の方針	(略)
地区施設の整備方針	(略)
建築物等の整備方針	(略)
区域の整備・開発及び保全に関する方針	

新				
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
		地区の面積	約47,0ha	約24,5ha
建築物の敷地面積の最低限度				
(略)				
壁面の位置の制限				
(略)				
建築物の高さの最高限度				
(略)				
建築物の形態又は意匠の制限				
(略)				
建築物等に閉する事項				
かき、さく、屏等の構造の制限及び緑化に関する事項				
(略)				
備考				
適用の除外				
(略)				
「区域及び地区整備計画の区域は計画図表示の通り」				

旧				
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
		地区の面積	約47,0ha	約34,7ha
建築物の敷地面積の最低限度				
(略)				
壁面の位置の制限				
(略)				
建築物の高さの最高限度				
(略)				
建築物の形態又は意匠の制限				
(略)				
建築物等に閉する事項				
かき、さく、屏等の構造の制限及び緑化に関する事項				
(略)				
備考				
適用の除外				
(略)				
「区域及び地区整備計画の区域は計画図表示の通り」				

水戸・勝田都市計画 地区計画の変更
(ひたちなか市決定) 六ツ野地区

位置図

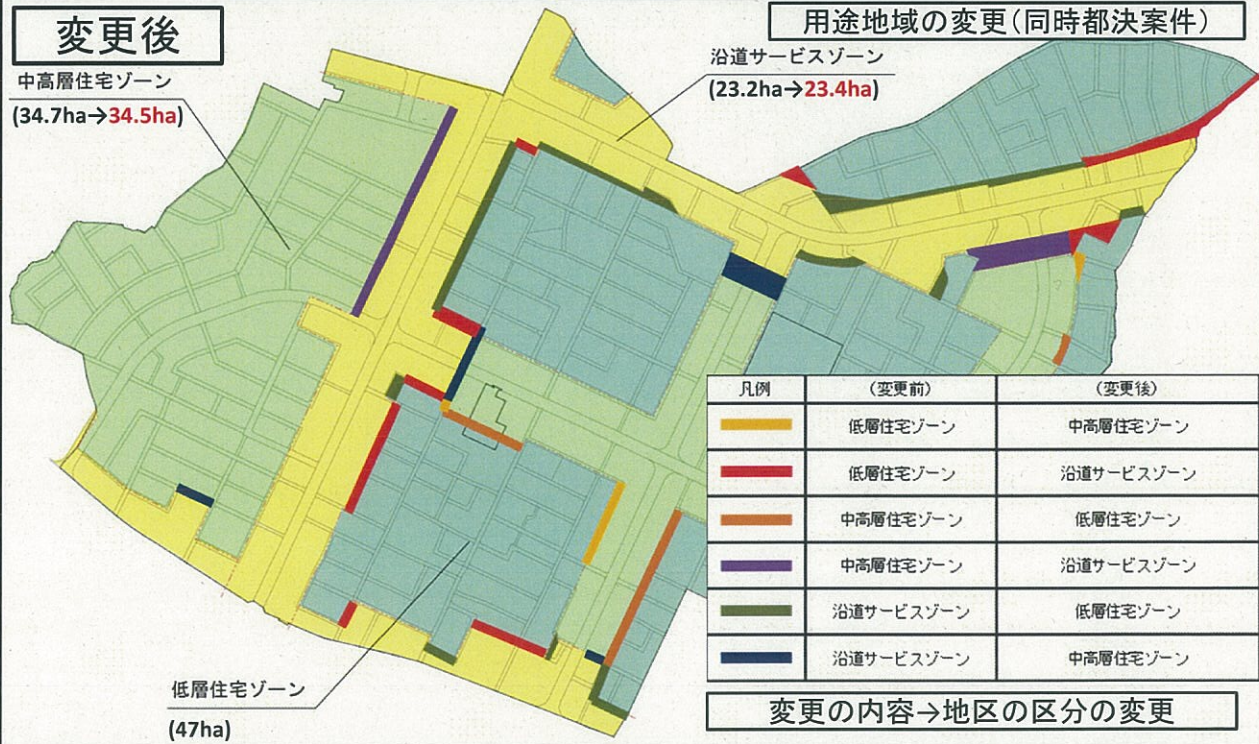


変更後

中高層住宅ゾーン
(34.7ha→34.5ha)

用途地域の変更(同時都決案件)

沿道サービスゾーン
(23.2ha→23.4ha)



凡例	(変更前)	(変更後)
	低層住宅ゾーン	中高層住宅ゾーン
	低層住宅ゾーン	沿道サービスゾーン
	中高層住宅ゾーン	低層住宅ゾーン
	中高層住宅ゾーン	沿道サービスゾーン
	沿道サービスゾーン	低層住宅ゾーン
	沿道サービスゾーン	中高層住宅ゾーン

変更の内容→地区の区分の変更

【変更理由】

土地区画整理事業の見直しに伴い用途地域が変更されることから、地区の区分についても整合を図り、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。