

水戸・勝田都市計画用途地域の変更（茨城町決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

（茨城町）

種 類	面 積	建築物の 容積率	建築物の 建ぺい率	外壁の後 退距離の 限度	建築物の 敷地面積の 最低限度	建築物の 高さの限度	備 考
第一種低層住居 専用地域	約 62 ha 約 54 ha	8 / 10 以下 10 / 10 以下	4 / 10 以下 5 / 10 以下	— —	— —	10 m 10 m	割合
小 計	約 116 ha						約 23.0 %
第二種低層住居 専用地域	約 9.4 ha	8 / 10 以下	4 / 10 以下	—	—	10 m	
小 計	9.4 ha						約 1.9 %
第一種中高層住 居専用地域	約 4.8 ha	20 / 10 以下	6 / 10 以下	—	—	—	
小 計	約 4.8 ha						約 0.9 %
第二種中高層住 居専用地域	—	—	—	—	—	—	—
小 計	—						—
第一種住居地域	約 61 ha	20 / 10 以下	6 / 10 以下	—	—	—	
小 計	約 61 ha						約 12.1 %
第二種住居地域	約 28 ha	20 / 10 以下	6 / 10 以下	—	—	—	
小 計	約 28 ha						約 5.6 %
準住居地域	約 6.0 ha	20 / 10 以下	6 / 10 以下	—	—	—	
小 計	約 6.0 ha						約 1.2 %
近隣商業地域	約 8.0 ha	20 / 10 以下	8 / 10 以下	—	—	—	
小 計	約 8.0 ha						約 1.6 %
商業地域	—	—	—	—	—	—	—
小 計	—						—
準工業地域	約 109 ha	20 / 10 以下	6 / 10 以下	—	—	—	
小 計	約 109 ha						約 21.7 %
工業地域	約 47 ha	20 / 10 以下	6 / 10 以下	—	—	—	
小 計	約 47 ha						約 9.3 %
工業専用地域	約 114 ha	20 / 10 以下	6 / 10 以下	—	—	—	
小 計	約 114 ha						約 22.7 %
合 計	約 503 ha						100.0 %

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

理由

町の中心市街地及び、交通結節点である優位性を活かした、賑わいのある商業・業務環境の形成を推進するため、本案のとおり用途地域を変更するものである。

## 理 由 書

当町は、茨城県のほぼ中央に位置し、北関東自動車道や東関東自動車道水戸線、国道 6 号線が通過するなど、広域交通条件に恵まれた地域となっている。

当町の用途地域については、昭和 49 年に 8 種類の用途地域を指定した後、平成 8 年には 10 種類の用途地域へ見直し、その後も土地利用の状況等に応じて変更を行ってきたところである。

今回変更する奥谷・小堤地区は茨城町の中心に位置し、町役場や町立図書館などの公共施設が集積し、住宅や身近な商店が立地していること、また地区内を主要地方道茨城鹿島線及び茨城岩間線が通過していることから、町の中心市街地及び交通の結節点となっている。

また、茨城町都市計画マスタープランでは、賑わいのある商業環境の形成を推進するため、当地区の主要地方道路茨城鹿島線や茨城岩間線などの沿道部については、商業・業務機能の誘導による魅力ある沿道空間の形成を図ることや用途地域の変更による土地利用の誘導や、歩行者のための安全で快適な歩行空間の確保に努め、小鶴地区と一体的な生活拠点の形成を推進することや奥谷地区に位置する消防庁舎跡地などの市街地内の空き地及び空き店舗については、それらの解消に向けた対策を推進することが位置付けられている。

また、地元住民からも商業施設の立地の機運が高まっている。

以上のように奥谷・小堤地区は、茨城町都市計画マスタープランにおいて、商業・業務機能の誘導を図り、「賑わいのある商業環境の形成」を推進するエリアと位置づけているものの、当地区の用途地域は、第一種住居地域が幹線道路の沿道 30m の範囲のみしかないことから、県道の交差点である交通結節点としての優位性を活かした、商業・業務施設等のまとまりのある土地利用が難しい形態となっている。

一方、同様な土地利用方針である小鶴地区は、第一種住居地域の指定範囲が幹線道路の沿道だけではなく、厚みのある市街地であることから、商業・業務施設の立地の可能性が高い市街地となっている。

よって茨城町役場に近接する中心市街地である奥谷・小堤地区においても、主要地方道茨城鹿島線と大洗友部線との交差点となる交通結節点の優位性を活かした一体的な土地利用を推進するため、県道交差点付近を中心とした商業・業務施設等のまとまりのある土地利用を可能とする用途地域の設定を行うことで、茨城町都市計画マスタープランにおいて位置付けられている「賑わいのある商業環境の形成」を推進させるため、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域及び第一種中高層住居専用地域を第一種住居地域に変更するものである。

# 都市計画を変更する土地の区域及び規制の内容

## 1 都市計画の種類

用途地域

## 2 都市計画を変更する土地の区域

### (1) 茨城町

#### ア 第一種低層住居専用地域

##### (ア) 削除する部分

東茨城郡茨城町大字奥谷 字町尻，字入道下，字童子塚，字新路前，字宿内，  
字宿後，字天神下及び字鎮守山の各一部

#### イ 第二種低層住居専用地域

##### (ア) 削除する部分

東茨城郡茨城町大字奥谷 字町尻，字宇都気崎，字塚田，字入道下及び字新路前の  
各一部

#### ウ 第一種中高層住居専用地域

##### (ア) 削除する部分

東茨城郡茨城町大字奥谷 字東谷津及び字宿内の各一部  
大字小堤 字地蔵免，字阿し田及び字牛小路の各一部

#### エ 第一種住居地域

##### (ア) 追加する部分

東茨城郡茨城町大字奥谷 字東谷津，字町尻，字宇都気崎，字塚田，字入道下，  
字童子塚，字新路前，字宿内，字宿後，  
字天神下及び字鎮守山の各一部  
大字小堤 字地蔵免，字阿し田及び字牛小路の各一部

### (イ) (ア) に係る規制の内容

建ぺい率 60%以下，容積率 200%以下