

## 水戸・勝田都市計画地区計画の変更（茨城町決定）

水戸・勝田都市計画前田・長岡地区地区計画を次のように変更する。

名 称	前田・長岡地区地区計画
位 置	茨城県東茨城郡茨城町大字前田字東原の一部 茨城県東茨城郡茨城町大字長岡字巾木免の全部 茨城県東茨城郡茨城町大字長岡字中丸原，字新田及び字矢頭の各一部
面 積	約 94.3ha
地区計画の目標	<p>本地区は，茨城町の中心市街地から北東へ約 3.5km，茨城県庁舎から南へ約 3.3km に位置し，国道 6 号や主要地方道水戸神栖線等に囲まれ，北関東自動車道の茨城東インターチェンジに隣接しているなど，道路条件に恵まれた地域であり，開発ポテンシャルの高い状態である。</p> <p>その一方，区域内の道路の不足や排水問題から効果的な土地利用が図れず，無秩序な宅地化や土地利用の混在化が進行している。これらの条件から，地域の問題解決のため，地区整備に関するアンケート調査や地元懇談会を開催し，地区整備基本方針を策定した。</p> <p>この地区整備基本方針に基づき道路・排水整備を主体とした「生活環境改善整備」を行い，併せて用途混在の抑制を図り住・工・商（住宅地，商業・業務地，工場）が共存できるまちづくりを目指すために，本地区計画を決定する。</p>
区域の整備・開発及び保全の方針	<p>土地利用の方針</p> <p>本地区を大きく 4 地区に区分し，「住宅地区」，「工業地区」，「沿道利用地区」，「生活利便施設地区」の良好な共存関係が形成出来る土地利用を図る。また，「住宅地区」については，地区特性にあわせ，さらに 3 地区に区分する。（A-1，A-2，A-3）</p> <p>「住宅地区 A-1」 住宅地区 A-1 については，良好な低層居住環境の形成を目指す。</p> <p>「住宅地区 A-2」 住宅地区 A-2 については，高速道路による騒音，振動等に配慮し，一定の店舗や事務所の建築を許容するとともに既存の住宅地の維持・保全を図る地域の形成を目指す。</p> <p>「住宅地区 A-3」 住宅地区 A-3 については，工業地区に囲まれているが，まとまった住宅地が点在するため，その住宅地の維持・保全を図る地域の形成を目指す。</p>

区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	<p>「工業地区 B」</p> <p>工業地区については、既存工場等の現機能を維持・保全に努め、周辺住環境に配慮した共存関係を図る地域の形成を目指す。</p> <p>「沿道利用地区 C」</p> <p>沿道利用地区については、住居の環境を保全しつつ沿道商業・サービス施設及び業務系の維持と立地の誘導を促進する地域の形成を目指す。</p> <p>「生活利便施設地区 D」</p> <p>生活利便施設地区については、地域への商業サービス、商工会との連携拠点や人の集まるコミュニティの場として賑わいのある地域の形成を目指す。</p>
	地区施設の整備方針	<p>地区住民が日常的に利用する生活道路の機能と併せ通学路の確保、円滑な消防活動等の機能も確保するために、地区施設として区画道路を整備する。</p> <p>配置計画は、基本的に現況道路を重視し、必要に応じた新設・拡幅・改修による計画とし、道路幅員は原則 6m 以上とする。</p> <p>また、慢性的な排水不良を改善するために、区画道路の整備と併せ排水施設を整備する。</p> <p>なお、工業地域と第一種低層住居専用地域との境界に緩衝帯（幅 4 m）として緑地を整備する。</p>
	建築物等の整備方針	<p>用途混在の抑制に努め、計画的で秩序ある市街地の形成と居住環境の維持・保全を図るため、建築物の用途制限について、地区整備計画を策定する。</p>

地区 施設 の 配置 及 び 規 模	道路	名称	幅員	延長	備考	名称	幅員	延長	備考	
		1	9.5m	約 400m	新設	7	6.0m	約 460m	新設, 既設 (改修)	
		2	9.5m	約 95m	新設	8	6.0m	約 545m	拡幅, 新設	
		3	6.0m	約 275m	拡幅	9	6.0m	約 105m	新設, 既設 (改修)	
		4	6.0m	約 260m	新設	10	6.0m	約 130m	拡幅	
		5	6.0m	約 280m	拡幅	11	8.0m	約 290m	拡幅	
	緑地	面積		備考						
		約 350 m <sup>2</sup>		1箇所						
	地区 区分	名称	住宅地区			工業地区	沿道利用地区		生活利便施設地区	
			A-1	A-2	A-3	B	C		D	
面積		約 16.3ha	約 8.1ha	約 9.8ha	約 31.1ha	約 13.9ha		約 15.1ha		
整備 計画	建築物 等 に 関 す る 事 項	建築物 の 用 途 制 限	次の各号に掲げる建築物は、建築しては、ならない。 1. 建築基準法別表第2(は)項に掲げる建築物以外の建築物の用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が1,500平方メートルを超えるもの 2. ホテル又は旅館 3. 自動車教習所 4. 畜舎	次の各号に掲げる建築物は、建築しては、ならない。 1. 建築基準法別表第2(は)項に掲げる建築物以外の建築物の用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が1,500平方メートルを超えるもの 2. カラオケボックスその他これに類するもの 3. マージャン屋, ぱちんこ屋, 射的場, 勝馬投票券発売所, 場外車券売場その他これらに類するもの 4. 自動車教習所 5. 倉庫業を営む倉庫 6. 畜舎 7. 建築基準法別表第2(と)項第3号並びに(ぬ)項第3号, (る)項第1号に掲げる工場等 8. 建築基準法別表第2(と)項第4号並びに(ぬ)項第4号, (る)項第2号に掲げる危険物の貯蔵又は処理に供する施設	次の各号に掲げる建築物は、建築しては、ならない。 1. 畜舎	次の各号に掲げる建築物は、建築しては、ならない。 1. 劇場, 映画館, 演劇場, ボーリング場, スケート場, 水泳場若しくは観覧場又は店舗, 飲食店, 遊技場, 勝馬投票券発売所, 場外車券売場その他これらに類する用途で政令で定めるものに供する建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が1万平方メートルを超えるもの 2. カラオケボックスその他これに類する建築物でその用途に要する部分の床面積の合計が1万平方メートルを超えるもの 3. キャバレー, 料理店, ナイトクラブ, ダンスホールその他これらに類するもの 4. 畜舎 5. 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第1号から第3号に掲げる風俗営業の用に供する建築物	次の各号に掲げる建築物は、建築しては、ならない。 1. 住宅 2. 共同住宅, 寄宿舍又は下宿 3. キャバレー, 料理店, ナイトクラブ, ダンスホールその他これらに類するもの 4. 畜舎 5. 建築基準法別表第2(ぬ)項第3号に掲げる工場等 6. 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第1号から第3号に掲げる風俗営業の用に供する建築物			
			適用の除外	公共公益上必要なもの及び町長が必要と認めるもの。						

「区域は計画図表示のとおり」

理由

建築基準法及び風営法の一部改正に伴い、住宅（A-3）地区、沿道利用（C）地区及び生活利便施設（D）地区の建築物等の用途の制限において、条項との整合を図るため所要の変更を行うものである。

## 理 由 書

前田・長岡地区は、茨城町の中心市街地から北東へ約 3.5km、茨城県庁舎から南へ約 3.3km に位置し、国道 6 号や主要地方道水戸神栖線等に囲まれ、北関東自動車道の茨城東インターチェンジに隣接しているなど、道路条件に恵まれ、開発ポテンシャルの高い地域である。

本地区においては、区域内の道路の不足や排水問題から効果的な土地利用が図れず、無秩序な宅地化や土地利用の混在化が進行していることから、新たな都市機能の整備と充実を図り、用途混在の解消のために、平成 9 年 3 月に前田・長岡土地区画整理事業の都市計画決定を行ったが、事業への賛同者が少ないこと、社会情勢の変化や経済状況の悪化、周辺開発動向に伴う本地域の役割の変化などを総合的に判断し、平成 23 年 5 月に前田・長岡土地区画整理事業を廃止した。

しかし、依然として区域の環境改善と土地活用への要望は強く、事業廃止後のまちづくりについて、道路・排水整備を主体とした「生活環境改善整備」を行い、併せて用途混在の抑制を図り住・工・商（住宅地、商業・業務地、工場）の良好な共存関係を形成し、健全で秩序あるまちづくりに寄与するために、前田・長岡地区地区計画を決定したものである。

本地区計画の地区整備計画では住宅（A-3）地区の建築物等の用途の制限において、建築基準法別表第二（り）項第 3 号及び第 4 号に掲げる商業地域内に建築してはならない建築物並びに（ぬ）項第 1 号及び第 2 号に掲げる準工業地域内に建築してはならない建築物を規制している。また生活利便施設（D）地区の建築物等の用途の制限において、法別表第二（り）項第 3 号に掲げる商業地域内に建築してはならない建築物を規制している。

このたび、都市緑地法等の一部を改正する法律(平成 29 年法律第 26 号)が施行されることに伴い、関連法として都市計画法及び建築基準法が一部改正され、13 種類目の用途地域である田園住居地域が新設されることに伴い、建築基準法別表第二において条項が変更されることとなった。

当該改正に伴い、本地区計画の地区整備計画に定める住宅（A-3）地区及び生活利便施設（D）地区の建築物等の用途の制限において、条項との整合を図るため所要の変更

を行うものである。

また、沿道利用（C）地区及び生活利便施設（D）地区においては、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号。以下「風営法」という。）第 2 条第 1 項の風俗営業を規制している。

このたび、風営法の一部が改正され、「ダンスホール」及び「ナイトクラブ」の取扱いが変更されることとなり、「ナイトクラブ」の一部、及び「ダンスホール」が風俗営業の対象外となった。しかしながら沿道利用（C）地区及び生活利便施設（D）地区については、良好な土地利用の推進と周辺の住環境における風紀の維持を図るため、引き続きこれらの建築物の建築を制限していく必要があることから、あわせて所要の変更を行うものである。