

地区計画等の原案

(1) 都市計画の種類

水戸・勝田都市計画地区計画（茨城中央工業団地地区）

(2) 都市計画の内容

水戸・勝田都市計画地区計画（茨城中央工業団地地区）を次のように変更する。

名 称	茨城中央工業団地地区 地区計画
位 置	東茨城郡茨城町 中央工業団地の全部 東茨城郡茨城町 大字駒渡 字西山、字長堀、字北山及び字芝付の各全部 東茨城郡茨城町 大字野曾 字北山の全部 東茨城郡茨城町 大字野曾 字後口原、字恵古田及び字登り新田の各一部 東茨城郡茨城町 大字南栗崎 字小沼台及び字原の各一部
面 積	約 187ha
地区計画の目標	<p>本地区は、常磐・北関東・東関東自動車道の結節点にあり、茨城港・茨城空港にも近接しているなど、交通利便性が高いことから、これらの広域交通体系を活用し、茨城県が施行する工業団地造成事業による計画的な土地利用及び施設配置によって、「産業拠点の形成」を目指している。</p> <p>したがって、地区計画の導入により、産業活動の基盤となる環境を将来にわたって維持するとともに、建築物の過密化の防止や緑化の推進により、産業・生産拠点の構築を推進することを目標とし、地区計画を定める。</p>
土地利用に関する方針	<p>産業用地 A 地区（第 1 期地区）は、主として生産機能の集積を図る。</p> <p>産業用地 B 地区（第 2 期地区）は、生産機能を主としつつ、研究開発機能の導入を図り、両地区全体として「産業拠点の形成」を図る。</p>
主要な公共施設の配置及び規模	<p>（公園）</p> <p>公園は、地区中央部に北公園（約 3.2ha）を計画する。この公園は、現況地形を活かした修景公園として整備する。</p>
区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p>産業拠点としての良好な産業環境を創出するため、以下のことを定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 公害が発生し、それにより周辺環境が著しく悪化し、または阻害されるおそれがある建築物等の制限をする。 2 安全で快適な産業拠点の形成を図るため、建築物の密集を避け、敷地面積の最低限度を定めるものとする。 3 市街地としての良好な環境の形成、保全を図るため、工場等敷地の境界から壁面後退を定めること、及びそれによって生じた空間において緑化を図ることとする。 <p>また、敷地外周に設置する囲い（垣、柵を含む。）は、空間の連続性を確保できる構造とする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 4 住居系建築物等の建設を抑制する。
地区整備	<p>東茨城郡茨城町 中央工業団地の全部 東茨城郡茨城町 大字駒渡 字西山、字長堀、字北山及び字芝付の各全部 東茨城郡茨城町 大字野曾 字北山の全部</p>

計 画	東茨城郡茨城町 大字野曾 字後口原、字恵古田及び字登り新田の各一部				
	東茨城郡茨城町 大字南栗崎 字小沼台及び字原の各一部				
地 区 整 備 計 画	面 積	約 187ha			
	地区施設の 配置及び規模	公園・緑地	公園 1ヶ所：約 3.2ha、緑地：約 6.5ha		
	地区の区分	地区の名称	産業用地 A 地区 (第 1 期地区)	産業用地 B 地区 (第 2 期地区)	
		地区の面積	約 114ha	約 73ha	
	建築物等 に関する 事 項	建築物等の 用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。		
			1 カラオケボックスその他これに類するもの 2 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 3 公衆浴場、診療所、保育所 4 公害が発生し、それにより周辺環境が著しく悪化し、または阻害されるおそれがあるもの	1 住宅 2 共同住宅、寄宿舎又は下宿（但し、茨城中央工業団地地区内に勤務する従業員の居住のためにその事業者自らが建築するものを除く。） 3 ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する建築基準法施行令第 130 条の 6 の 2 で定める運動施設 4 カラオケボックスその他これに類するもの 5 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 6 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 7 公害が発生し、それにより周辺環境が著しく悪化し、または阻害されるおそれがあるもの	
			敷地面積の 最低限度	2,000 m ² ただし、電気事業法、ガス事業法及び電気通信事業法に規定する電気、ガス及び通信に係る事業の用に供する施設並びに公益的事業の用に供する施設敷地を除く。 また、地区内に勤務する従業員の居住のためにその事業者自らが建築する共同住宅、寄宿舎又は下宿の敷地を除く。	
			壁面の位置 の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線もしくは隣地境界線までの距離は、5m以上とする。 但し、都市計画道路小鶴南川又線及び上飯沼河和田線沿道の 1ha を超える街区（道路や地区界で囲まれた 1 団の区画）は、道路境界線から 15m以上とする。	
	垣又は柵の 構造の制限	垣又は柵の構造は、生垣又は 1.5m 以下の鉄柵・金網等で透視可能な構造とする。ただし、囲いの基礎及び門柱に係る部分については、この限りでない。			
	備 考	公益上又はその他の理由により必要な建築物で、町長が地区計画の目的として支障が無いと認めたものについては、建築物等に関する事項の適用を除外する。			

「区域及び地区施設の配置は、計画図表示のとおり」

(3) 案作成の理由

茨城中央工業団地地区は、東茨城郡茨城町の北西部に位置し、北関東自動車道茨城町西インターチェンジ周辺に広がる面積約 187ha の工業団地として計画されている。

本地区は、常磐・北関東・東関東自動車道の結節点にあり、茨城港・茨城空港にも近接しているなど、交通利便性が高いことから、これらの広域交通体系を活用した産業拠点としての良好な産業

環境を創出することを目標としている。

本地区は、社会経済環境の変化等を踏まえて策定された「茨城県産業拠点活性化計画（平成 15 年 3 月）」を受けて、平成 16 年 1 月に工業専用地域から準工業地域へ用途地域を変更するとともに、地区計画を決定し、生産機能とともに、研究・開発、産業支援、起業化支援及び商業・サービスなどの幅広い産業機能を有する「複合産業機能」となるよう、土地利用の弾力化等を図り、企業の立地促進を推進してきたところである。

しかし、その後の立地動向としては、平成 19 年 4 月に大規模商業施設の町内他地区への進出もあり、本地区の商業立地の需要は減少している。

一方で、平成 16 年当時の水戸・勝田都市計画区域における工業の製造品出荷額等は、減少傾向であったものの、平成 30 年頃から工業の製造品出荷額や工業立地件数等は、茨城県及び水戸・勝田都市計画区域ともに増加傾向となっており、工業系企業の立地の需要が高まっている。

また、本団地における企業の立地状況としては、分譲地の 7 割に立地がなされ、残り画地でも、半導体関連企業などをはじめ随時引き合いがある状況である。平成 26 年からは立地を希望する企業の注文に応じて造成やインフラ整備を行う、いわゆるオーダー方式による立地、販売を進めている状況である。

茨城県においても本地区の工業系企業の立地の需要を反映し、「茨城県産業拠点活性化計画」で示された企業誘致方針を「複合産業機能」から、生産機能を主としつつ研究開発機能を導入する「生産機能を主とする産業機能」とすることで見直しを行っている。

このようなことから、産業活動の基盤となる環境を将来にわたって維持するとともに、今後の社会情勢に対するニーズの変化に適切に対応するため、用途地域の変更とあわせて、地区計画を変更するものである。