

都市計画の構想

(1) 都市計画の種類

水戸・勝田都市計画用途地域（茨城中央工業団地地区）

(2) 都市計画の内容

水戸・勝田都市計画用途地域を次のように変更する。

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 22.7 %
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	約 9.4 ha						約 1.8 %
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 12.0 %
第二種住居地域	約 28 ha	20 / 10 以下	6 / 10 以下	—	—	—	
小 計	約 28 ha						約 5.5 %
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 %
田園住居地域	—	—	—	—	—	—	—
小 計	—						—
近隣商業地域	約 15 ha	20 / 10 以下	8 / 10 以下	—	—	—	
小 計	約 15 ha						約 2.9 %
商業地域	—	—	—	—	—	—	—
小 計	—						—
準工業地域	約 36 ha	20 / 10 以下	6 / 10 以下	—	—	—	
小 計	約 36 ha						約 7.1 %
工業地域	約 120 ha	20 / 10 以下	6 / 10 以下	—	—	—	
小 計	約 120 ha						約 23.5 %
工業専用地域	約 114 ha	20 / 10 以下	6 / 10 以下	—	—	—	
小 計	約 114 ha						約 22.4 %
合 計	約 510 ha						100.0 %

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

(3) 都市計画を変更する土地の区域

ア 準工業地域

(ア) 削除する部分

東茨城郡茨城町 中央工業団地の一部

東茨城郡茨城町 大字南栗崎 字小沼台及び字原の各一部

イ 工業地域

(ア) 追加する部分

東茨城郡茨城町 中央工業団地の一部

東茨城郡茨城町 大字南栗崎 字小沼台及び字原の各一部

(イ) (ア) に係る規制の内容

建蔽率 60%以下、容積率 200%以下

(4) 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、茨城町における雇用の確保や移住者の増加など町の発展に資する産業拠点の構築を進めるため、地区計画の変更とあわせて、本地区の用途地域を準工業地域から工業地域へと変更するものである。

(5) 都市計画の変更案の閲覧

閲覧期間 令和5年9月12日(火)から令和5年9月20日(水)
(閉庁日を除く)

閲覧場所 公聴会に関する問い合わせ先に同じ