

茨城中央工業団地の 都市計画変更(案)について

(説明会日時)

(ご説明させていただく対象)

令和5年8月8日(火)19:00～ : 住民の皆様

令和5年8月9日(水)19:00～ : 企業の皆様

茨城町 ・ 茨城県立地整備課

説明会目次

1. 開 会

2. あいさつ

3. 説 明

(1)用途地域の変更について

(2)地区計画の変更について

(3)今後の予定について

4. 質 疑

5. 閉 会

個別の説明の前に 今回の変更のポイント、大きな流れ

- 茨城中央工業団地を、昨今の企業のニーズを反映して、より使いやすくする。
- 使いやすくすることにより、付加価値の高い、県や茨城町に、よりメリットの高い企業に立地していただき、営業を長く続けていただく。
- 結果、雇用の拡大、人口減少対策、より経済効果の高い工業団地を目指して行きたい。

(1) 用途地域の変更について

用途地域変更とは

都市計画で定めます

用途地域とは

- 都市における住居、商業、工業などの土地利用は、**似たようなものが集まっていると**、それぞれの**環境が守られ、効率的な活動**を行うことができます
(種類の異なる土地利用が混じっていると、互いの生活環境や業務の利便が悪くなります)



- 都市を住宅地、商業地、工業地など**13種類**に区分し、これを『用途地域』と呼び、用途地域が指定されると、**建てられる建物の種類**が決められます

第一種低層住居専用地域



第二種低層住居専用地域



第一種中高層住居専用地域



第二種中高層住居専用地域



第一種住居地域



第二種住居地域



準住居地域



田園住居地域



近隣商業地域



商業地域



準工業地域



工業地域



工業専用地域



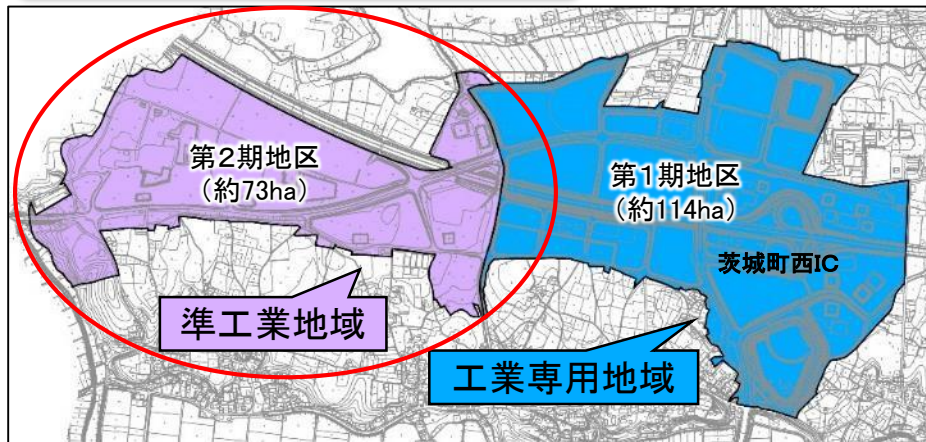
地域の目指すべき土地利用の方向性を考えて指定します

用途地域変更(案)の内容

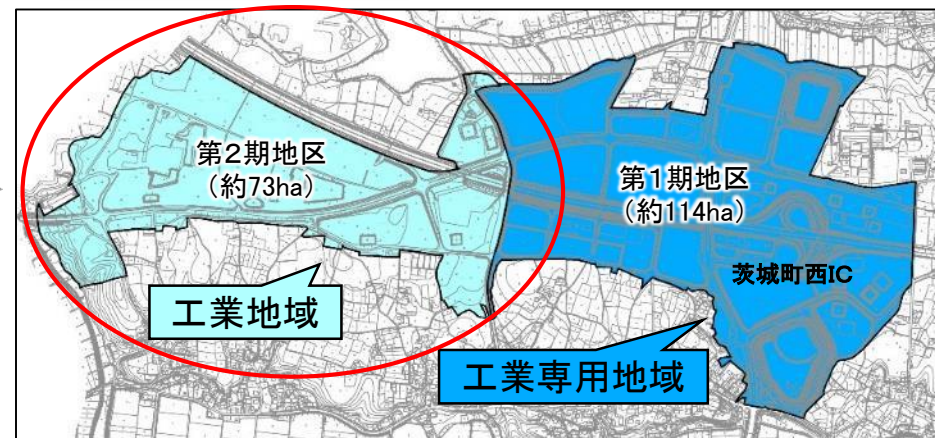
変更の内容

第2期地区について、**準工業地域** から **工業地域** に変更します

変更前(H16都市計画変更)



今回変更(案)



用途地域変更(案)の理由：土地利用計画の見直し

企業の立地状況

- ❑ 分譲地の7割に立地済み
- ❑ 残りの画地でも、半導体関連企業などをはじめ随時引き合いがある
- ❑ 平成26年からは、オーダー方式による立地・販売を進めている
(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)

近年の状況の変化

- ❑ 商業立地の需要は減少している(大規模商業施設の町内他地区への進出による影響など)
- ❑ 工業の製造品出荷額等が増加傾向で、工業系企業の立地需要が高まっている
(水戸・勝田都市計画区域:平成16年当時は減少傾向だった)



工業系企業の立地需要を反映し、
「茨城県産業拠点活性化計画」(茨城県策定)における本地区の企業誘致方針が見直された

【複合産業機能】(生産機能とともに、研究・開発、産業支援、起業化支援、商業・サービスなどの幅広い産業機能)

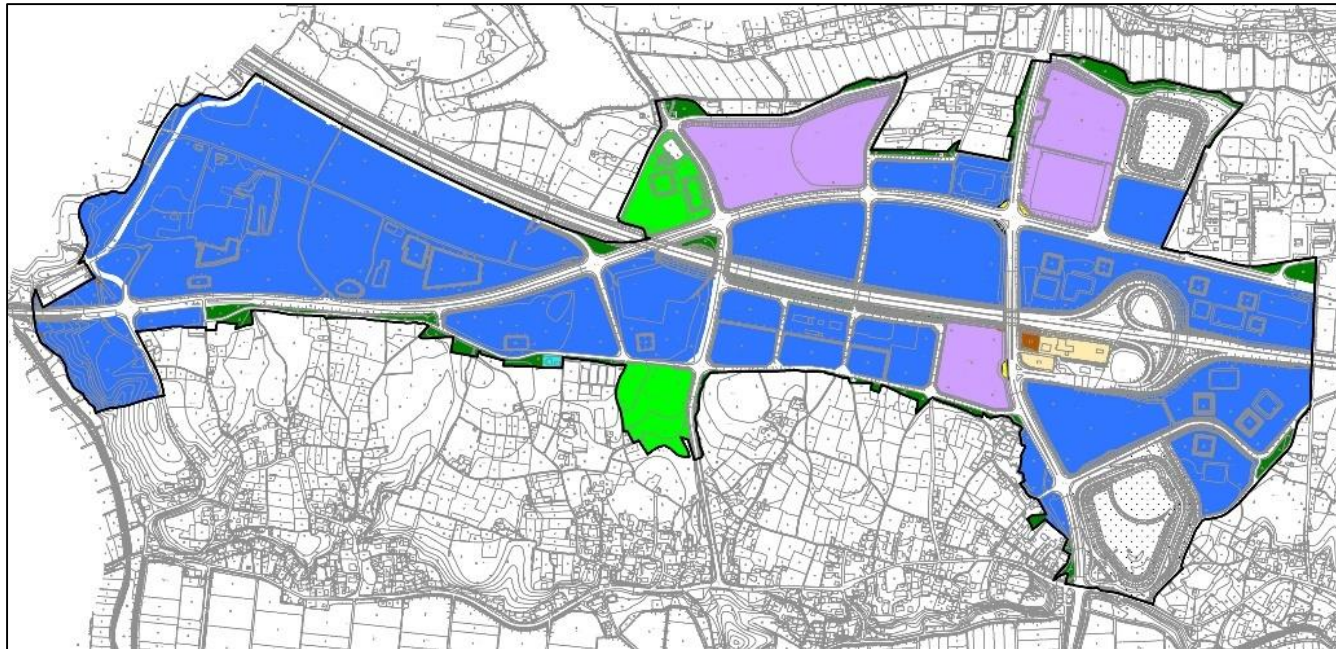


【生産機能を主とする産業機能】(生産機能を主としつつ研究開発機能を導入する)



雇用の確保や移住者の増加など、町(県央地域)の発展に資する産業拠点の構築を進める

用途地域変更(案)の理由：土地利用計画の見直し

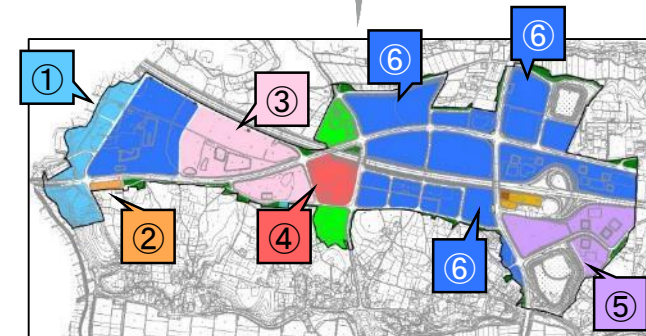


- 研究・開発施設用地
- 生産施設用地
(→生産・研究開発施設用地)
(変更後:名称変更)
- 物流施設用地
- センター施設用地
- 商業・サービス施設用地
- 沿道サービス用地
- エントランス広場
- 変電所・鉄塔用地
- 公園
- 緑地
- 調整池
- 配水池
- 污水处理場用地

複合的な用途から、
生産・研究開発の用途へと！

- ① 研究・開発施設用地
② 沿道サービス用地
③ 商業・サービス施設用地
④ センター施設用地
⑤ 物流施設用地
- (※土地利用の一体化)
- 生産・研究開発施設用地 に変更

- (※現況の土地利用との整合)
- ⑥ 生産施設用地 物流施設用地 に変更



建築できる建物用途の概要



今回変更

	準工業地域	工業地域	工業専用地域
住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿	○	○	×
兼用住宅(非住宅部分:50㎡以下かつ延床面積の1/2未満)	○	○	×
店舗等	○	△ (10,000㎡以下まで)	△ 〔物販店舗、飲食店除く〕 10,000㎡以下まで
事務所等	○	○	○
ホテル、旅館	○	×	×
ボーリング場、スケート場、ゴルフ練習場等	○	○	×
カラオケボックス等	○	△ (10,000㎡以下まで)	△ (10,000㎡以下まで)
麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等	○	△ (10,000㎡以下まで)	×
劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等	○	×	×
キャバレー、料理店、個室付浴場等	△ (個室付浴場等を除く)	×	×
幼稚園、小中学校、高校、大学、高専、専修学校等	○	×	×
神社、寺院、教会等	○	○	○
病院	○	×	×
公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○
工場	△ 〔危険物の貯蔵・処理量が多い施設除く〕	○	○

(2) 地区計画について

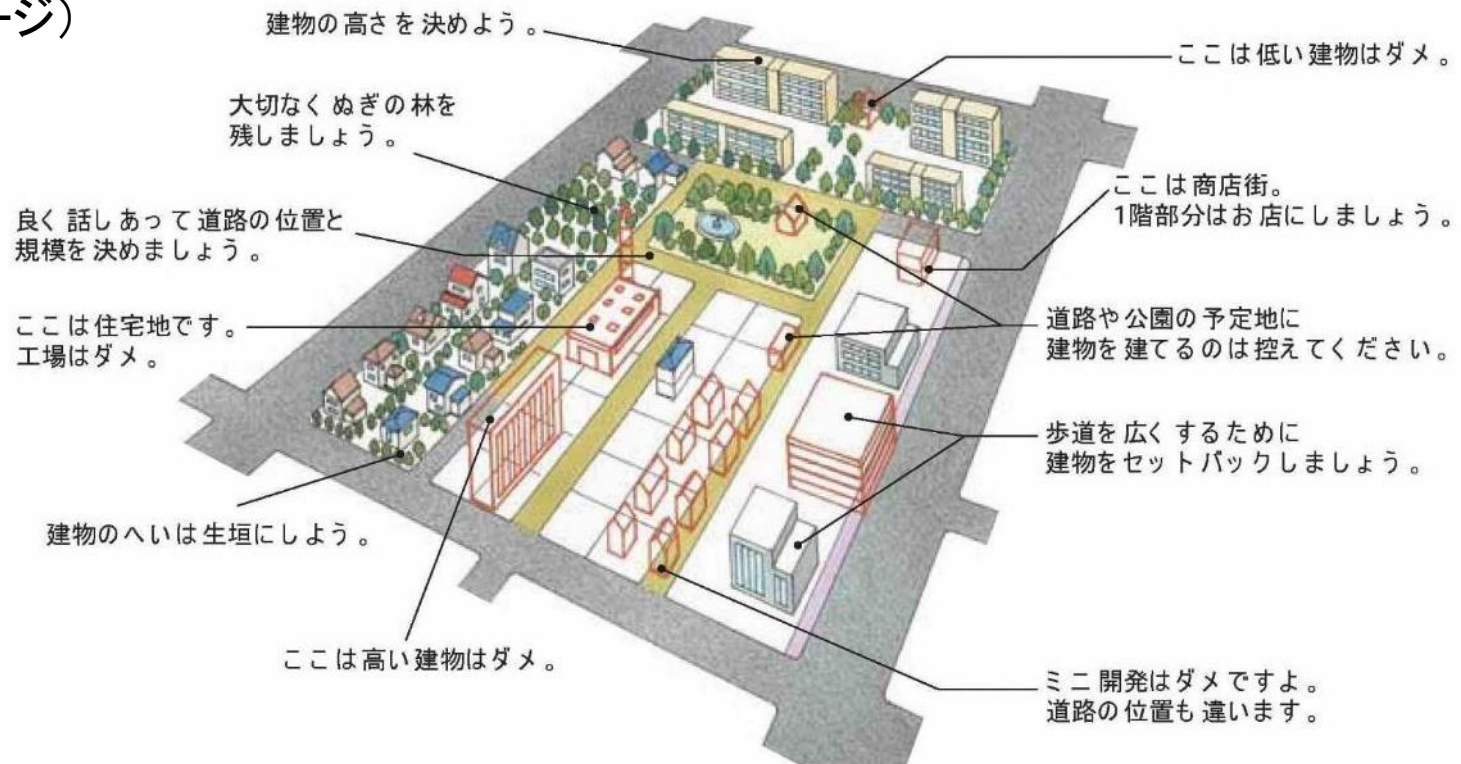
地区計画とは

用途地域：全国的に一律な規制・誘導
地区計画：地域独自の規制・誘導が可能

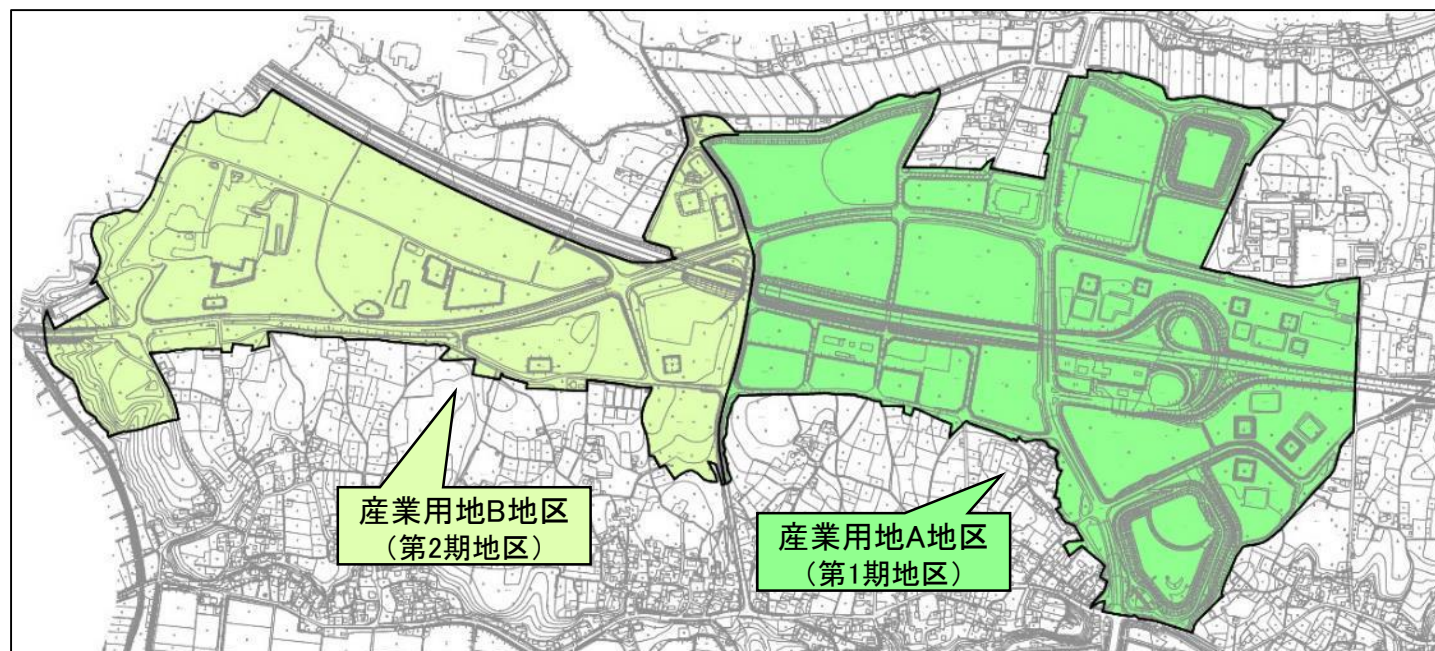
地区計画とは

- それぞれの地区の特性に応じて、良好な都市環境の形成を図るために必要な「**地区レベルの都市計画**」です。
- 生活道路の配置や、建築物の建て方のルールなどについて、住民等の意見を反映して、街並みなど**地区独自のまちづくりのルール**をきめ細かく定めます。

(イメージ)

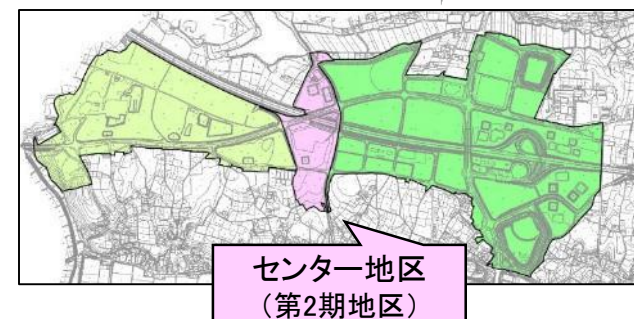


地区計画変更(案)の概要：地区区分



用途地域の変更(案)との整合を図る

- センター地区の位置づけは削除
- 第1期地区の産業用地A地区は工業専用地域
第2期地区の産業用地B地区は工業地域
と同じ区域とする



センター地区は、銀行などサービス業務を想定していました

地区計画変更(案)の概要：建物用途の制限

産業用地A地区(第1期地区)

次に掲げる建築物は建築してはならない。

ただし、今回
変更は
ありません

用途地域からの規制に加え、地区計画で更に上乗せして規制しています。

- カラオケボックスその他これに類するもの
- 神社、寺院、教会その他これらに類するもの
- 公衆浴場、診療所、保育所
- 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

地区計画変更(案)の概要：建物用途の制限

今回、変更はありません

※赤字は地区計画で制限を設ける用途です

	【用途地域】 工業専用地域	【地区計画】 産業用地A地区
住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿	×	×
兼用住宅(非住宅部分:50㎡以下かつ延床面積の1/2未満)	×	×
店舗等	△ 〔物販店舗、飲食店除く〕 10,000㎡以下まで	△ 〔物販店舗、飲食店除く〕 10,000㎡以下まで
事務所等	○	○
ホテル、旅館	×	×
ボーリング場、スケート場、ゴルフ練習場等	×	×
カラオケボックス等	△ (10,000㎡以下まで)	×
麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等	×	×
劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等	×	×
キャバレー、料理店、個室付浴場等	×	×
幼稚園、小中学校、高校、大学、高専、専修学校等	×	×
神社、寺院、教会等	○	×
病院	×	×
公衆浴場、診療所、保育所等	○	×
工場	○	○

地区計画変更(案)の概要：建物用途の制限

産業用地B地区(第2期地区)

変更前(H16都市計画変更)

今回変更(案)

次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、寄宿舎又は下宿
- ③ キャンパレー、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
- ③④: 工業地域で制限される
ため削除
- ④ 学校
〔大学、高等専門学校、専修学校及び
各種学校を除く〕
- ⑤ 神社、寺院、教会その他これらに類するもの
- ⑥ 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
 - ②: 適用除外を追加
 - 〔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

地区計画変更(案)の概要：建物用途の制限

※赤字は地区計画で制限を設ける用途です

	【用途地域】 工業地域	【地区計画】 産業用地B地区
住宅	○	×
共同住宅、寄宿舎、下宿	○	△ (従業員のためのものに限る)
兼用住宅(非住宅部分:50㎡以下かつ延床面積の1/2未満)	○	×
店舗等	△ (10,000㎡以下まで)	△ (10,000㎡以下まで)
事務所等	○	○
ホテル、旅館	×	×
ボーリング場、スケート場、ゴルフ練習場等	○	×
カラオケボックス等	△ (10,000㎡以下まで)	×
麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等	△ (10,000㎡以下まで)	×
劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等	×	×
キャバレー、料理店、個室付浴場等	×	×
幼稚園、小中学校、高校、大学、高専、専修学校等	×	×
神社、寺院、教会等	○	×
病院	×	×
公衆浴場、診療所、保育所等	○	○
工場	○	○

地区計画変更(案)の概要：その他

敷地面積の最低限度

2,000㎡

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、寄宿舍又は下宿の敷地を除く。

※規制から適用除外すること追加

= 「また」以下は、許容する(建築可)となります

今回追加

壁面の位置の制限

※制限内容を変更

曖昧な表現を解消
(変更前:「地区」)

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、地区内の県道(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を超える街区は、道路境界線から**15m以上**とする。

(道路や地区界で囲まれた1団の区画)

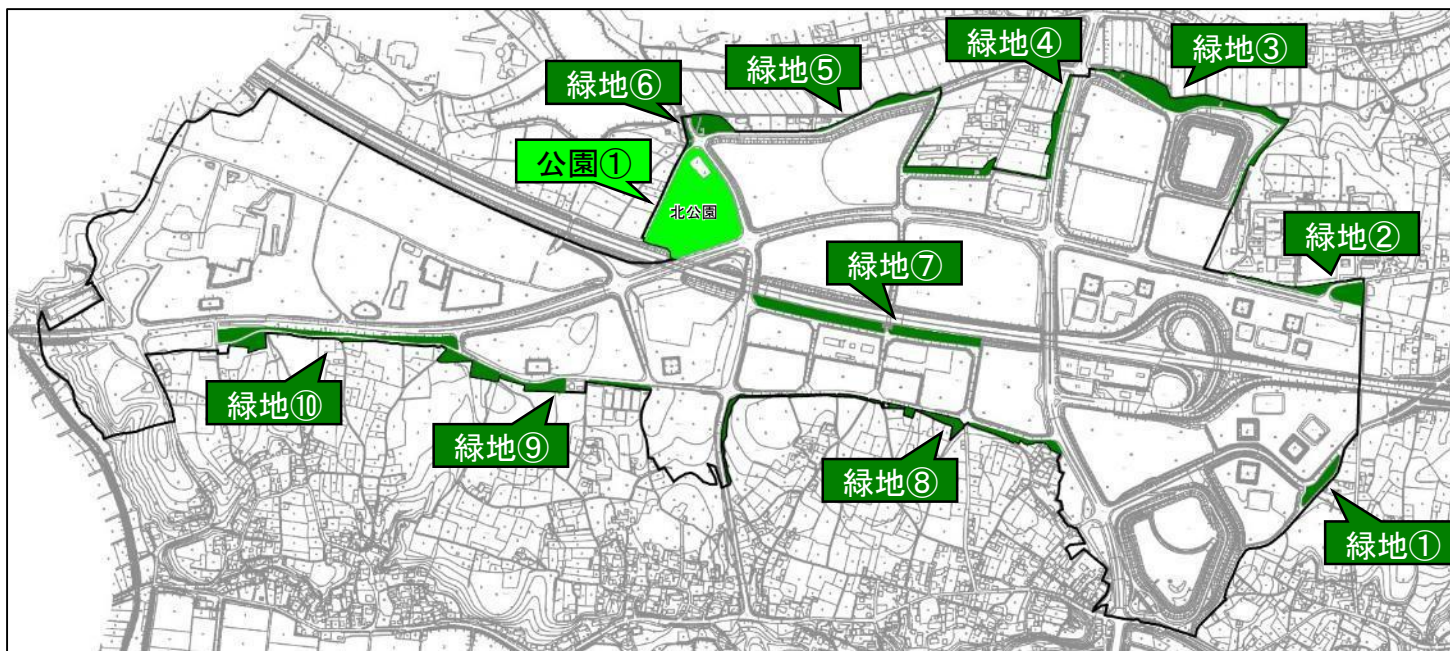
言い換えると、

これまでは、良好な景観を確保するため、県道沿いを一律15m以上のセットバックを求めていましたが、小規模な区画に対して、緩和するものです

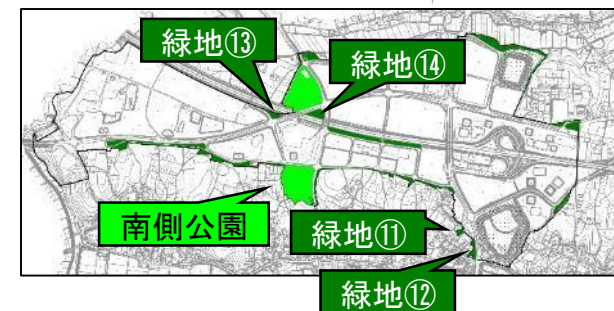
今回追加

〔当該沿道の1ha以下の小規模街区では15m以上とした場合に建蔽率60%を下回るため15m以上の要件は、1haを超える街区に限定する〕

地区計画変更(案)の概要：地区施設



地区施設は、
地区計画で位置付ける
ことで、整備や保存が
求められる施設です



地区施設として公園・緑地を位置づける

- **公園** 3.2ha (※南側公園の位置づけは削除)
- **緑地** 6.5ha (※緑地⑪～⑭の位置づけは削除)

今後の社会情勢や企業ニーズの変化
などに適切に対応するため

(3) 今後の予定について

今後の予定

用途地域及び地区計画の変更は令和6年3月頃に都市計画変更・告示を予定しています
(茨城町決定)

都市計画素案の作成

R5年 本日

地元説明会

9月

公聴会(用途地域)
都市計画原案の公告・縦覧(地区計画)

10月

茨城県事前協議

12月

都市計画案の公告・縦覧

R6年 2月

茨城町都市計画審議会 諮問

3月

都市計画変更・告示

ご清聴

ありがとうございました