

日立都市計画 地区計画の変更

【東滑川地区地区計画】

計 画 書

(日立市決定)

平成 30 年度

日 立 市

## 日立都市計画地区計画の変更（日立市決定）

都市計画東滑川地区地区計画を次のように変更する。

|                    |  |  |
|--------------------|--|--|
|                    | <b>名 称</b>   | 東滑川地区地区計画  |
|                    | <b>位 置</b>   | 日立市東滑川町5丁目の一部  |
|                    | <b>面 積</b>   | 約 8.7 ha   |
| 区域の整備・開発及び保全に関する方針 | <b>地区計画の目標</b>                                     | <p>本地区は、昭和 56 年に日立市公設地方卸売市場として開設されたが、流通の効率化、中小事業者の衰退等の環境の変化に伴い、市場機能の集約が進められることとなった。</p> <p>本地区は、市を縦断する国道 6 号及び同バイパスに面し、市街化調整区域に位置するものの、地形的に土地利用の制約が多い本市において、一団の土地利用が可能な地区であり、本市のまちづくりの課題である「賑わいの創出」に向けた土地利用が期待されている。</p> <p>また、本地区は、日立市都市計画マスタープランにおいては、幹線道路沿道等多機能複合市街地ゾーンにおける都市的土地利用を促進する地区に位置づけられており、居住環境との調和を図りながら、複合的な沿道系土地利用が期待されている。</p> <p>さらに、本地区の跡地利用については、「日立市公設地方卸売市場あり方検討委員会」、「日立市公設地方卸売市場用地活用検討会議」においても、「市の活力や魅力の創出」という本市の課題を踏まえた提言がなされている。</p> <p>このようなことから、建築物及び工作物等の誘導等について定め、市場機能の集約化に併せて公設市場が廃止された本地区において、本市の新たな活力や魅力となる商業系機能の誘導を促進することを目標とする。</p> |
|                    | <b>土地利用の方針</b>                                     | <p>広域幹線道路である国道 6 号及び同バイパスに面することを活かし、計画的に商業系機能の誘導を図る。</p>   |
|                    | <b>建築物等の整備の方針<br/>その他当該地区の整備、<br/>開発及び保全に関する方針</b> | <p>良好な市街地環境の形成を図るため、建築物等の整備方針として以下の点を定める。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①建築物等の用途については、幹線道路に面する他、一団の土地利用が可能という本地区の特性を活かした大規模な商業施設を誘導する。</li> <li>②建築物の配置及び規模については、周辺環境との調和に配慮した規制を定める。</li> <li>③その他、周辺環境との調和を考慮し、敷地縁辺部への緩衝帯の確保を図るため、工作物の設置の制限やかき・さく等の構造について定める。</li> </ul>  |

|        |            |                     |   |
|--------|------------|---------------------|---|
| 地区整備計画 | 建築物等に関する事項 | 建築物等の用途の制限          | <p>計画的な大規模集客施設の立地を誘導するため、以下に示す用途の建築物等は建築してはならない。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 建築基準法別表第2(る)項に掲げる建築物</li> <li><input type="checkbox"/> 住宅（兼用住宅及び長屋を含む）</li> <li><input type="checkbox"/> 共同住宅</li> <li><input type="checkbox"/> 寄宿舍又は下宿</li> <li><input type="checkbox"/> 事務所等の床面積が150㎡を超えるもの</li> <li><input type="checkbox"/> 学校、図書館その他これらに類するもの（幼保連携型認定こども園を除く。）</li> <li><input type="checkbox"/> 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</li> <li><input type="checkbox"/> 老人ホーム、福祉ホーム</li> <li><input type="checkbox"/> 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの</li> <li><input type="checkbox"/> ホテル又は旅館</li> <li><input type="checkbox"/> カラオケボックスその他これに類するもの</li> <li><input type="checkbox"/> 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<br/>その他これらに類するもの</li> <li><input type="checkbox"/> キャバレー、料理店その他これらに類するもの</li> <li><input type="checkbox"/> ナイトクラブその他これに類するもの</li> <li><input type="checkbox"/> 自動車教習所</li> <li><input type="checkbox"/> 単独自動車車庫</li> <li><input type="checkbox"/> 倉庫業を営む倉庫</li> <li><input type="checkbox"/> 畜舎(15㎡を超えるもの)</li> <li><input type="checkbox"/> 工場（自家販売のための食品製造業で作業場の床面積が150㎡を超えないものを除く）</li> <li><input type="checkbox"/> 自動車修理工場(作業場の床面積が150㎡以下のものを除く)</li> </ul> |
|        |            | 建築物の容積率の最高限度        | 80%   |
|        |            | 建築物の建蔽率の最高限度        | 40%   |
|        |            | 建築物等の敷地面積の最低限度      | 1,000㎡  |
|        |            | 壁面の位置の制限            | <p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、次の各号に掲げる数値以上とする。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 道路境界から4m</li> <li>(2) 隣地境界から4m</li> </ul>   |
|        |            | 壁面後退区域における工作物の設置の制限 | <p>門、塀及びさく、装飾塔及び記念塔、自動販売機、機械式駐車場その他これらに類するものは設置してはならない。</p> <p>ただし、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上必要となる場合はこの限りではない。</p>  |
|        |            | 建築物等の高さの最高限度        | <p>原則10m以下とする。</p> <p>ただし、周辺の土地利用を考慮して、第一種又は第二種低層住居専用地域の日影規制(建築基準法別表第4第一項(は)(に)欄(一)の号)を満たす場合に限り、20m以下とする。</p>   |

|  |  |   |
|--|--|---|
|  | <p style="text-align: center;"><b>建築物等の<br/>形態・意匠の制限</b></p> | <p>1. 計画建築物は、茨城県景観形成条例（平成6年茨城県条例第40号）に適合させるものとする。</p> <p>2. 設置する屋外広告物は、茨城県屋外広告物条例（昭和49年茨城県条例第10号）に適合させるものとする。</p>   |
|  | <p style="text-align: center;"><b>かき又はさくの<br/>構造の制限</b></p>  | <p>1. 道路及び隣地に面するかき又はさくの構造は、生垣又は透視可能なフェンスとする。ただし、高さ0.6m以下の基礎の部分はこの限りでない。</p> <p>2. かき又はさくの高さは、地盤面からの高さを1.2m以下とする。ただし、門柱はこの限りでない。なお、転落防止を目的とするさくについては、高さの制限は除外する。</p> |
|  | <p style="text-align: center;"><b>適用の除外</b></p>              | <p>建築物等に関する事項について、市長が公益上必要な建築物でやむを得ないと認めたものについては、適用を除外する。</p>   |

「区域は計画図表示のとおり」

理由：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)の施行に伴い、関連法として、都市計画法及び建築基準法が改正され、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を受け、建築基準法別表第二の条項が変更となることから、本案のとおり地区整備計画に定める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に所要の変更を行うものである。