

都計諮問第3号

水戸・勝田都市計画

土地区画整理事業の変更について

計 画 書
(水戸市決定)

平成25年度

水 戸 市

水戸・勝田都市計画土地区画整理事業の変更(水戸市決定)

都市計画 東前第四土地区画整理事業を次のように変更する。

名称	東前第四土地区画整理事業					
面積	約 15.6ha					
公共施設の配置	種別	名称	幅員	延長	備考	
	幹線道路	3・3・126 島田六反田線	25m	約 6,630m	昭 63.4.7 (区域内の延長約 456m)	
		3・5・104 東前大串線	12m	約 1,080m	昭 57.3.30 (区域内の延長約 285m)	
		3・5・160 東前滝下線	12m	約 1,550m	平 5.1.11 (区域内の延長約 619m)	
	都市計画道路 2 路線を骨格とし、区画道路を幅員 6m から 4m で配置し、宅地への交通サービス道路として通過交通をできるだけ排除するよう配置する。					
公園及び緑地	街区公園を 2ヶ所配置し、その総面積は施行面積の 3%とする。					
その他の公共施設	①那珂久慈流域下水道関連公共下水道事業により、下水管を配置する。 ②水戸市営水道により、地区内全域に給水管を配置する。					
宅地の整備	①土地利用:幹線道路の沿辺を一般住宅地、その他を低層低密度住宅地として計画する。 ②街区の規模:街区は、南北に長辺 120m×短辺 40m を標準として計画する。 ③宅地の整備:既存の土地形状を利用し、排水計画に合わせて整備する。					

「施行区域は、計画図表示のとおり」

理由

本事業の合理化及び早期完成を図るため、一部区域の施行区域からの除外と緑地の配置について、本案のとおり土地区画整理事業を変更するものである。

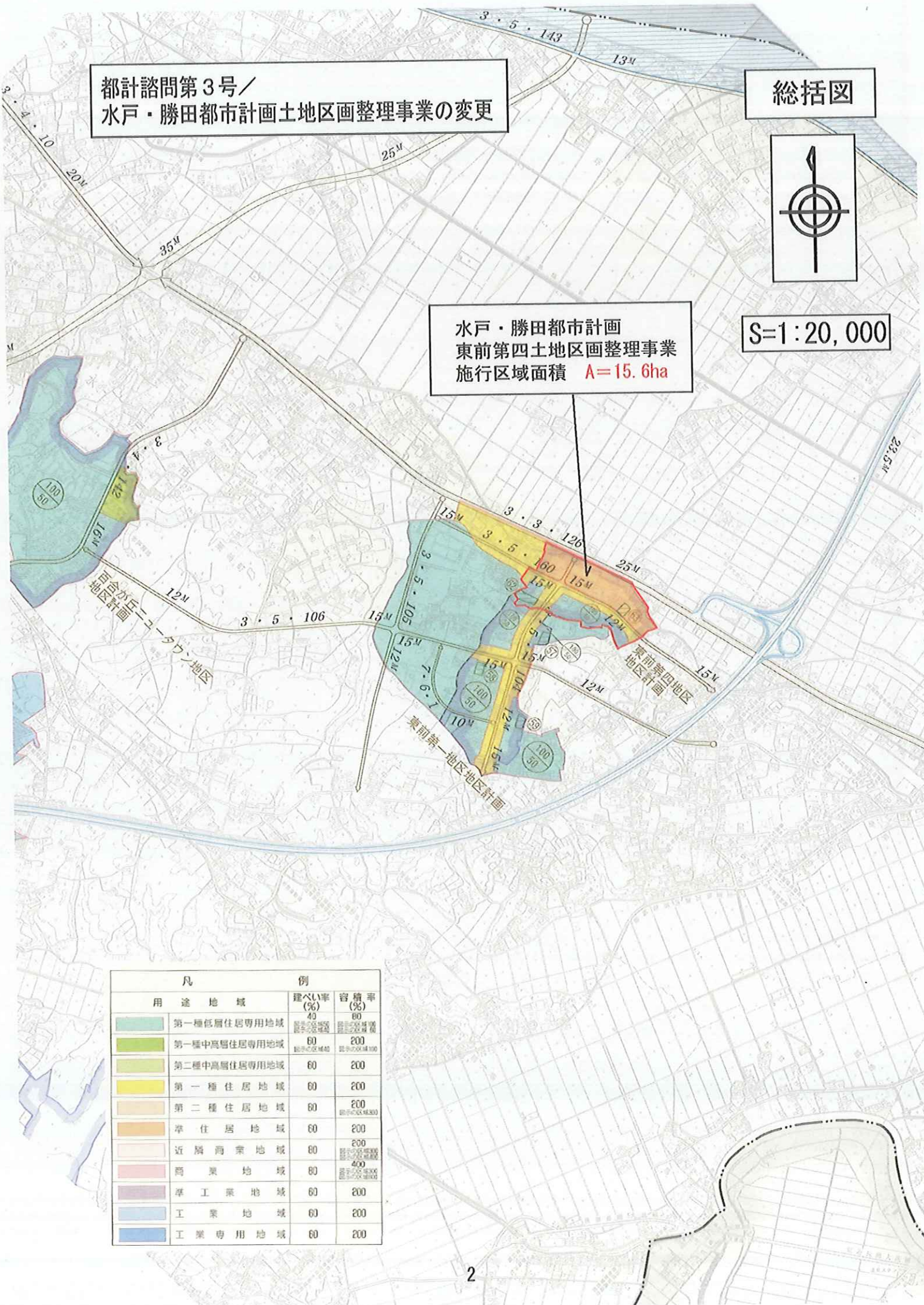
都計諮問第3号/
水戸・勝田都市計画土地地区画整理事業の変更

総括図



S=1:20,000

水戸・勝田都市計画
東前第四土地地区画整理事業
施行区域面積 A=15.6ha



凡	例	
用途地域	建ぺい率 (%)	容積率 (%)
	40	80
	60	200
	60	200
	60	200
	60	200
	60	200
	60	400
	60	400
	60	200
	60	200
	60	200

都計諮問第3号
水戸・勝田都市計画土地区画整理事業の変更

東前第四土地区画整理事業

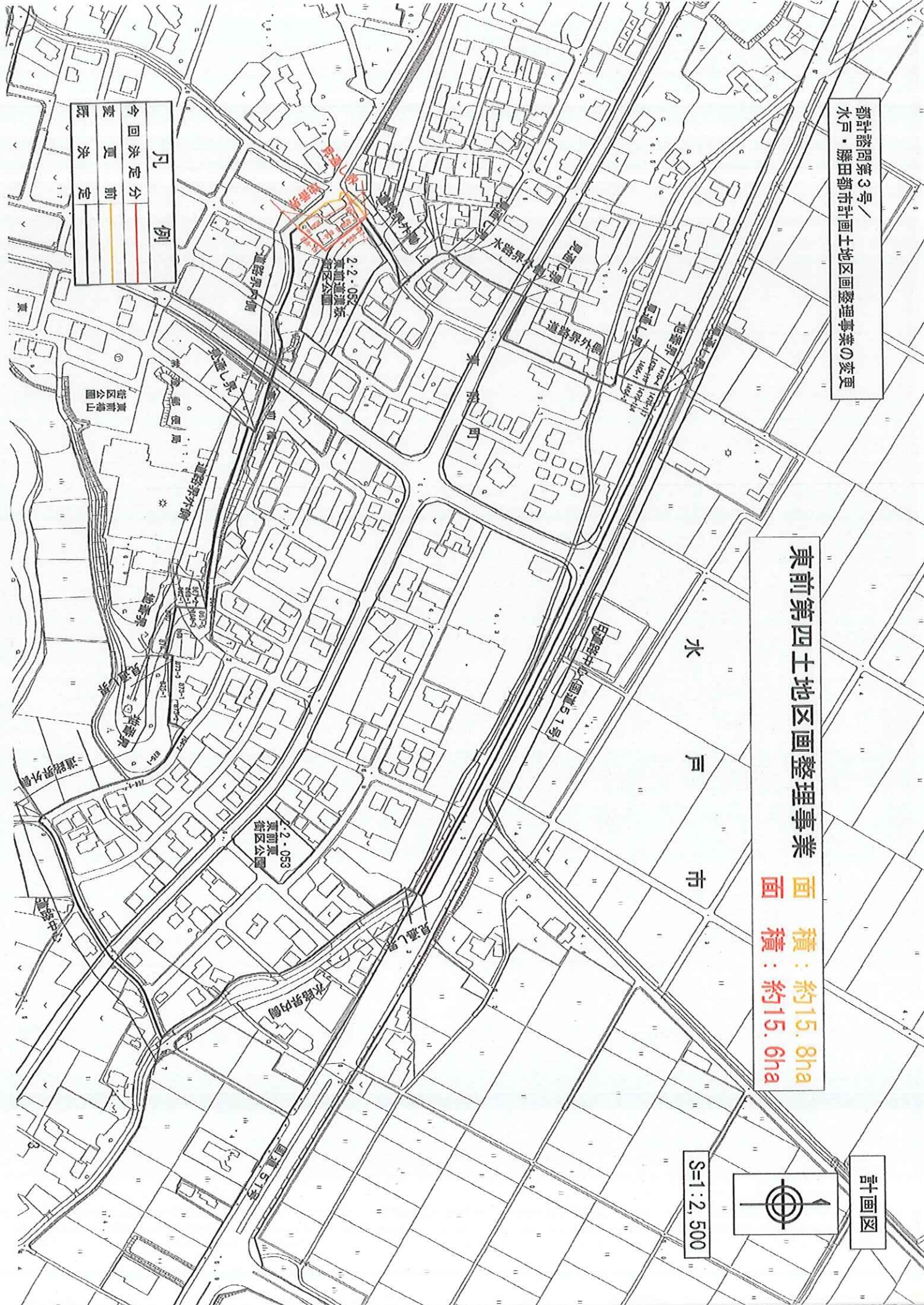
面積：約15.8ha
積積：約15.6ha

計画図



S=1:2,500

凡 例	
今回決定分	(Red line)
変更分	(Orange line)
既決分	(Yellow line)



理由書

東前地区は、本市中心部から南東約 7 km に位置しており、北側が国道 51 号に接し、東水戸道路の水戸大洗 IC から至近な距離にあるなど、交通の利便性に優れた地区である。

また、本地区は、平成 14 年 3 月に策定された水戸市都市計画マスタープランにおいては、土地区画整理事業により総合的に都市基盤を整備し地区計画の導入により緑豊かで良好な住環境の形成を図ることとされている地区であり、平成 3 年から土地区画整理事業が第一地区、第二地区、第四地区の 3 地区において実施されている。

このうち、東前第四地区は、北側は国道 51 号、西側は東前第二土地区画整理事業区域界、南側は東前第一土地区画整理事業区域界に接する面積約 15.8ha の土地区画整理事業区域である。

東前第四土地区画整理事業は、道路、公園等の公共施設を計画的に配置し、良好な住宅市街地の形成を図るため、平成 5 年に都市計画決定を行い、同年、事業認可を得ている。また、平成 8 年には、本事業の効果の維持増進を図るため、東前第四地区地区計画を決定している。

本土地区画整理事業による整備は平成 20 年に概ね完了し、一部の既存住宅区域での区画道路の整備を残すのみとなっているが、当該区域の権利者から事業計画及び換地計画に対する合意が得られず、事業の完成が見込めない状況となっている。

このような中、当該区域の一体的な整備の必要性について検討を行った結果、東前第四地区地区計画により周辺区域と一体的な住環境の保全が担保されること、既存の道路により公共施設の一定の担保が図られることから、地域内権利者の意向も考慮した上で、当該区域を施行区域から除外し、併せて緑地の配置を変更することにより、事業の合理化と早期完成を図るものである。

以上のことにより、本案のとおり東前第四土地区画整理事業の計画を変更するものである。

都市計画を変更する土地の区域

- 1 都市計画の種類
土地区画整理事業（東前第四土地区画整理事業）

- 2 都市計画を変更する土地の区域
削除する部分
水戸市東前町 字道漢坂の一部

新旧対照表

【新】

名称		東前第四土地区画整理事業				
面積		約 15.6ha				
公共施設 の 配 置	道路	種別	名称	幅員	延長	備考
		幹線道路	3・3・126 島田六反田線	25m	約 6,630m	昭 63.4.7 (区域内の延長約 456m)
			3・5・104 東前大串線	12m	約 1,080m	昭 57.3.30 (区域内の延長約 285m)
	3・5・160 東前滝下線		12m	約 1,550m	平 5.1.11 (区域内の延長約 619m)	
		都市計画道路 2 路線を骨格とし、区画道路を幅員 6m から 4m で配置し、宅地への交通サービス道路として通過交通をできるだけ排除するよう配置する。				
	公園及び緑地	街区公園を 2ヶ所配置し、その総面積は施行面積の 3%とする。				
	その他の公共施設	①那珂久慈流域下水道関連公共下水道事業により、下水管を配置する。 ②水戸市営水道により、地区内全域に給水管を配置する。				
	宅地の整備	①土地利用:幹線道路の沿辺を一般住宅地、その他を低層低密度住宅地として計画する。 ②街区の規模:街区は、南北に長辺 120m×短辺 40m を標準として計画する。 ③宅地の整備:既存の土地形状を利用し、排水計画に合わせて整備する。				

【旧】

名称		東前第四土地区画整理事業				
面積		約 15.8ha				
公共施設 の 配 置	道路	種別	名称	幅員	延長	備考
		幹線道路	3・3・126 島田六反田線	25m	約 6,630m	昭 63.4.7 (区域内の延長約 456m)
			3・5・104 東前大串線	12m	約 1,080m	昭 57.3.30 (区域内の延長約 285m)
	3・5・160 東前滝下線		12m	約 1,550m	平 5.1.11 (区域内の延長約 619m)	
		都市計画道路 2 路線を骨格とし、区画道路を幅員 6m から 4m で配置し、宅地への交通サービス道路として通過交通をできるだけ排除するよう配置する。				
	公園及び緑地	児童公園を 2ヶ所配置し、その総面積は施行面積の 3%とする。また、地区南側に緑地を配置する。				
	その他の公共施設	①那珂久慈流域下水道関連公共下水道事業により、下水管を配置する。 ②水戸市営水道により、地区内全域に給水管を配置する。				
	宅地の整備	①土地利用:幹線道路の沿辺を一般住宅地、その他を低層低密度住宅地として計画する。 ②街区の規模:街区は、南北に長辺 120m×短辺 40m を標準として計画する。 ③宅地の整備:既存の土地形状を利用し、排水計画に合わせて整備する。				

都市計画変更の経緯

年 月 日	事 項	備 考
平成5年1月6日	当初決定	
平成25年10月	原案作成	
平成25年11月8日	地元説明会	於 常澄庁舎2階会議室 午後7時～
平成25年12月10日	公聴会	中止
平成25年12月11日	県事前協議	
平成26年 1月27日 ～2月10日	案の縦覧	
平成26年 3月20日	水戸市都市計画審議会	予定
平成 年 月	本協議	
平成 年 月	決定告示	