

## 平成26年度第2回水戸市都市計画審議会次第

日 時 平成26年12月22日(月)  
午後10時30分～

場 所 本庁舎南側臨時庁舎2階大会議室

1 開 会

2 市長挨拶

3 会長挨拶

4 議 事

- (1) 水戸・勝田都市計画用途地域の変更(水戸市決定)について
- (2) 水戸・勝田都市計画特別用途地区の決定(水戸市決定)について

5 閉 会

## 米沢工業団地、東部工業団地の都市計画（案）について

### 1. 趣旨

本市の工業については、工業専用地域である米沢工業団地や東部工業団地の拠点を中心として集積が図られていますが、工業系の企業・事業所数は減少傾向にあり、特に、米沢・東部工業団地における未利用地の発生が課題となっているため、水戸市第6次総合計画における工業振興の位置付けを踏まえ、新たな企業・事業所等が立地しやすい環境づくりに向け、土地利用規制の見直しを行うものです。

### 2. 用途地域の変更について

#### (1) 用途地域について

用途地域は、都市の将来像を想定した上で、都市内における住居、商業、工業その他の用途を適切に配分し、住居の環境の保護又は業務の利便の増進を図るため、建築物の用途、密度、形態等の建築規制を行うものです。

米沢工業団地、東部工業団地は、いずれも工業専用地域であり、昭和43年の新都市計画法の制定に伴い、昭和48年に新用途地域として指定されたものです。

#### (2) 用途地域の変更について

米沢工業団地、東部工業団地は、本市の工業振興の拠点として、工業の集積が図られてきましたが、未利用地の発生及びその長期化が課題となっています。

魅力と活力あるまちづくりを推進するためには、産業の振興が不可欠であり、就業機会の拡大、定住化の促進、税収の確保等の観点からも、新たな事業所の立地の促進が必要であります。本市の工業団地において未利用地が発生し、本市より条件の良い周辺の工業団地においても未利用地が残っている状況から、従来型の工業団地の発想だけでは誘致が難しいことがわかります。

そのため、今般策定した水戸市第6次総合計画で、両工業団地については、工業系拠点として、産業構造の変化に対応した複合型工業等の新たな産業の創造、企業・事業所の立地促進に努めることとしております。

この位置づけに基づき、両工業団地の土地利用規制については、工業を基本としつつも、本市の産業特性である商業・サービス業も併せ持った複合型の工場などが誘導できるよう、新たな企業・事務所が立地しやすい環境づくりに向け、見直しをするものです。

具体的には、米沢工業団地、東部工業団地の用途地域を「工業専用地域」から「工業地域」へ変更します。

### 3. 特別用途地区の決定について

#### (1) 特別用途地区について

特別用途地区は、用途地域の指定の目的を基本とし、これを補完するため、特別の目的から特定の用途の利便の増進又は環境の保護を図るため、建築基準法に基づき、地区の特性や課題に応じて地方公共団体が定める条例で建築物の用途にかかる規制の強化又は緩和を行うために定めるものです。

#### (2) 特別用途地区の決定について

地区内で、事業を存続する工場の操業環境の保全と周辺環境との調和を図るため、特別用途地区を指定し、用途地域の変更により建築可能となる用途のうち、住居系用途や、老人ホーム、パチンコ店等を制限します。

### 4. スケジュールについて

- ・ 地元説明会 平成 26 年 8 月 21 日(木), 25 日(月)  
↓
- ・ 素案の閲覧 平成 26 年 9 月 11 日(木)~19 日(金)
- 公 聴 会 平成 26 年 9 月 26 日(金)に予定していましたが、公述申出がなかったため開催しませんでした。
- ↓
- ・ 案 の 縦 覧 平成 26 年 11 月 11 日(火)~11 月 25 日(火)
- ↓
- ・ 都市計画審議会 平成 26 年 12 月 22 日(月)
- ↓
- ・ 決 定 告 示 平成 27 年 1 月 (予定)  
都市計画の内容を告示します。
- ↓
- ・ 条 例 制 定 平成 27 年 3 月 (予定)  
特別用途地区の条例を制定します。

# 用途地域内の建築物の制限一覧表

例示	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	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
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿												
兼用住宅のうち店舗、事務所の部分が一定規模以下のもの												
幼稚園、小学校、中学校、高等学校												
図書館等												
神社、寺院、教会等												
老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等												
保育所等、公衆浴場、診療所												
老人福祉センター、児童厚生施設等												
巡査派出所、公衆電話所等												
大学、高等専門学校、専修学校等												
病院												
2階以下かつ床面積の合計が150m <sup>2</sup> 以内の一定の店舗、飲食店等												5
2階以下かつ床面積の合計が500m <sup>2</sup> 以内の一定の店舗、飲食店等												5
上記以外の店舗、飲食店				2	3	4	4				4	5
上記以外の事務所等				2	3							
ポーリング場、スケート場、水泳場等					3							
ホテル、旅館					3							
自動車教習所、床面積の合計が15m <sup>2</sup> を超える畜舎					3							
マージャン屋、ばちこ屋、射的場、勝馬投票券発売所等							4	4				
カラオケボックス等							4	4			4	4
2階以下かつ床面積の合計が300m <sup>2</sup> 以下の自動車庫												
営業用倉庫、3階以上又は床面積の合計が300m <sup>2</sup> を超える自動車庫（一定規模以下の附属車庫等を除く）												
客席部分の床面積の合計が200m <sup>2</sup> 未満の劇場、映画館、演芸場、観覧場												
客席部分の床面積の合計が200m <sup>2</sup> 以上の劇場、映画館、演芸場、観覧場												
劇場、映画館、演芸場、観覧場、店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、車券売場、勝舟投票券発売所に供する建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が10,000m <sup>2</sup> を超えるもの												
キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホール等												
個室付浴場業に係る公衆浴場等												
作業場の床面積の合計が50m <sup>2</sup> 以下の工場で危険性や環境を悪化させるおそれが少ないもの												
作業場の床面積の合計が150m <sup>2</sup> 以下の自動車修理工場												
作業場の床面積の合計が150m <sup>2</sup> 以下の工場で危険性や環境を悪化させるおそれが少ないもの												
日刊新聞の印刷所、作業場の床面積の合計が300m <sup>2</sup> 以下の自動車修理工場												
作業場の床面積の合計が150m <sup>2</sup> を超える工場又は危険性や環境を悪化させるおそれがやや多いもの												
危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場												
火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理の量が非常に少ない施設				2	3							
火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理の量が少ない施設												
火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理の量がやや多い施設												
火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理の量が多い施設												



■ 建築できない建築物

■ 特別用途地区条例により建築できなくなる建築物

[1]については、一定規模以下のものに限り建築可能。

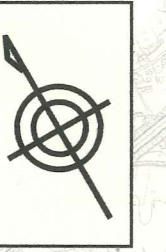
[2]については、当該用途に供する部分が2階以下かつ1500m<sup>2</sup>以下の場合に限り建築可能。

[3]については、当該用途に供する部分が3000m<sup>2</sup>以下の場合に限り建築可能。

[4]については、当該用途に供する部分が10,000m<sup>2</sup>以下の場合に限り建築可能。

[5]については、物品販売店舗、飲食店が建築禁止

総括図



S=1:20,000

東部工業団地 (約36.0ha)  
用途地域の変更 (工専→工業)  
特別用途地区の決定

米沢工業団地 (約24.0ha)  
用途地域の変更 (工専→工業)  
特別用途地区の決定

凡	例
用途地域	建ぺい率 (%) 容積率 (%)
第一種低層住居専用地域	40 80
第一種中高層住居専用地域	60 200
第二種中高層住居専用地域	60 200
第一種住居地域	60 200
第二種住居地域	60 200
準住居地域	60 200
近隣商業地域	80 200
商業地域	80 400
準工業地域	60 200
工業地域	60 200
工業専用地域	60 200

# 都計諮問第5号

水戸・勝田都市計画用途地域の変更（水戸市決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

（水戸市）

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 高さの制限	その他 及び備考
第一種低層住居 専用地域 小 計	約 62 ha	6/10 以下	4/10 以下	-	-	10m以下	割合 約 30.6%
	約 933 ha	8/10 以下	4/10 以下	-	-	10m以下	
	約 307 ha	10/10 以下	5/10 以下	-	-	10m以下	
	約 1,302 ha						
第一種中高層 住居専用地域 小 計	約 8.7 ha	10/10 以下	4/10 以下	-	-	-	約 15.3%
	約 640 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	
	約 649 ha						
第二種中高層 住居専用地域 小 計	約 323 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	約 7.6%
	約 ha			-	-	-	
	約 323 ha						
第一種住居地域 小 計	約 535 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	約 12.6%
	約 ha			-	-	-	
	約 535 ha						
第二種住居地域 小 計	約 484 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	約 11.8%
	約 18 ha	30/10 以下	6/10 以下				
	約 502 ha						
準住居地域 小 計	約 189 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	約 4.4%
	約 189 ha						
近隣商業地域 小 計	約 98 ha	20/10 以下	8/10 以下	-	-	-	約 5.0%
	約 96 ha	30/10 以下	8/10 以下	-	-	-	
	約 20 ha	40/10 以下	8/10 以下	-	-	-	
	約 214 ha						
商業地域 小 計	約 15 ha	30/10 以下	8/10 以下	-	-	-	約 5.2%
	約 156 ha	40/10 以下	8/10 以下	-	-	-	
	約 49 ha	60/10 以下	8/10 以下	-	-	-	
	約 220 ha						
準工業地域 小 計	約 152 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	約 3.6%
	約 152 ha						
工業地域 小 計	約 165 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	約 3.9%
	約 165 ha						
工業専用地域 小 計	約 - ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	約 0.0%
	約 - ha						
合 計	約 4,251 ha						100.0%

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

## 理 由

米沢工業団地及び東部工業団地について、産業構造の変化に対応した複合型工業等の新たな産業の創造、企業・事業所の立地促進を図るため、用途地域を変更するものである。

## 都市計画を変更する土地の区域及び規制の内容

### 1 都市計画の種類 用途地域

### 2 都市計画を変更する土地の区域

#### (1) 水戸市

##### ア 工業地域

##### (ア) 追加する部分

元吉田町字一里塚西，字岡崎の各一部

元石川町字権現台，字乗越沢，字柏渕，字富士山の各一部

##### (イ) (ア) に係る規制の内容

建ぺい率 60%以下，容積率 200%以下

##### イ 工業専用地域

##### (ア) 削除する部分

元吉田町字一里塚西，字岡崎の各一部

元石川町字権現台，字乗越沢，字柏渕，字富士山の各一部

水戸・勝田都市計画用途地域の変更（水戸市決定）新旧対照表

都市計画用途地域を次のように変更する。

（水戸市）

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	建築物の高さの制限	その他及び備考	
第一種低層住居 専用地域	約 62 ha	6/10 以下	4/10 以下	-	-	10m以下	割合	
	約 62 ha							
	約 933 ha	8/10 以下	4/10 以下	-	-	10m以下		
	約 933 ha							
小計	約 307 ha	10/10 以下	5/10 以下	-	-	10m以下		
	約 307 ha							
第一種中高層 住居専用地域	約 1,302 ha						割合	
	約 1,302 ha							
	約 8.7 ha	10/10 以下	4/10 以下	-	-	-		
	約 8.7 ha							
小計	約 640 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-		
	約 640 ha							
第二種中高層 住居専用地域	約 649 ha						割合	
	約 649 ha							
	約 323 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-		
	約 323 ha							
小計	約 323 ha							
	約 323 ha							
第一種住居地域	約 535 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	割合	
	約 535 ha							
	小計	約 535 ha						
		約 535 ha						
第二種住居地域	約 484 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	割合	
	約 484 ha							
	小計	約 18 ha	30/10 以下	6/10 以下	-	-		-
		約 18 ha						
準住居地域	約 502 ha						割合	
	約 502 ha							
	小計	約 189 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-		-
		約 189 ha						
近隣商業地域	約 189 ha						割合	
	約 189 ha							
	小計	約 98 ha	20/10 以下	8/10 以下	-	-		-
		約 98 ha						
商業地域	約 96 ha	30/10 以下	8/10 以下	-	-	-	割合	
	約 96 ha							
	小計	約 20 ha	40/10 以下	8/10 以下	-	-		-
		約 20 ha						
準工業地域	約 214 ha						割合	
	約 214 ha							
	小計	約 15 ha	30/10 以下	8/10 以下	-	-		-
		約 15 ha						
工業地域	約 156 ha	40/10 以下	8/10 以下	-	-	-	割合	
	約 156 ha							
	小計	約 49 ha	60/10 以下	8/10 以下	-	-		-
		約 49 ha						
工業専用地域	約 220 ha						割合	
	約 220 ha							
	小計	約 152 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-		-
		約 152 ha						
工業専用地域	約 105 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	割合	
	約 165 ha							
	小計	約 105 ha						
		約 165 ha						
工業専用地域	約 60 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	割合	
	約 - ha							
	小計	約 60 ha						
		約 - ha						
合計	約 4,251 ha						100.0%	
	約 4,251 ha						100.0%	

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

上段 変更前

下段 変更後



## 理 由 書

今回、用途地域の変更及び特別用途地区の決定をする米沢工業団地，東部工業団地は，本市中心部からそれぞれ南に約3km，南東に5kmに位置し，いずれも高速道路のICから至近な距離にあるなど，交通の利便性に優れた工業団地であり，本市の工業振興の拠点として，軽工業を中心に工業の集積が図られてきた。なお，用途地域は，ともに工業専用地域であり，昭和48年に新用途地域として決定している。

このうち，米沢工業団地は，昭和41年から分譲を開始した市内初の工業団地であり，製造業・運送業を中心とした工業の集積が図られてきたが，平成21年に一部の企業が撤退して以降，同地において大規模未利用地の状態が続いている。一方，東部工業団地は，昭和58年から造成分譲した工業団地で，入居企業の業種は，印刷，食品製造，精密機械機器製造など多岐にわたっており，現在のところ，米沢工業団地のような大規模未利用地は生じていないが，一部に，事業所の閉鎖がみられ，未利用地の状態の長期化や工場撤退の広がりが懸念されるところである。

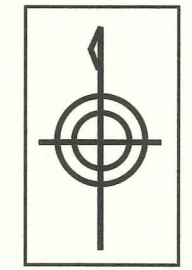
こうした状況を踏まえ，今般策定した水戸市第6次総合計画において，米沢工業団地，東部工業団地については，「経営強化への支援に努めながら，既存企業の保護を図るとともに，産業構造の変化に対応した複合型工業等の新たな産業の創造，企業・事業所の立地促進に努める」と位置付けている。

このため，両工業団地において，用途地域を工業専用地域から工業地域に変更し，併せて企業誘致のための新たな支援制度の推進に努め，従来型の工業施設に加え，現在の用途地域では制限される物販や体験・見学機能を有する複合型工業施設のような本市の産業特性である商業・サービス業も併せ持った新たな産業形態の立地を誘導し，もって土地利用の増進を図る。

併せて，特別用途地区を決定し，用途地域の変更により建築可能となる用途のうち，住居系用途やパチンコ店等を制限し，団地内で事業を存続する工場の操業環境の保全と周辺環境との調和を図るものである。

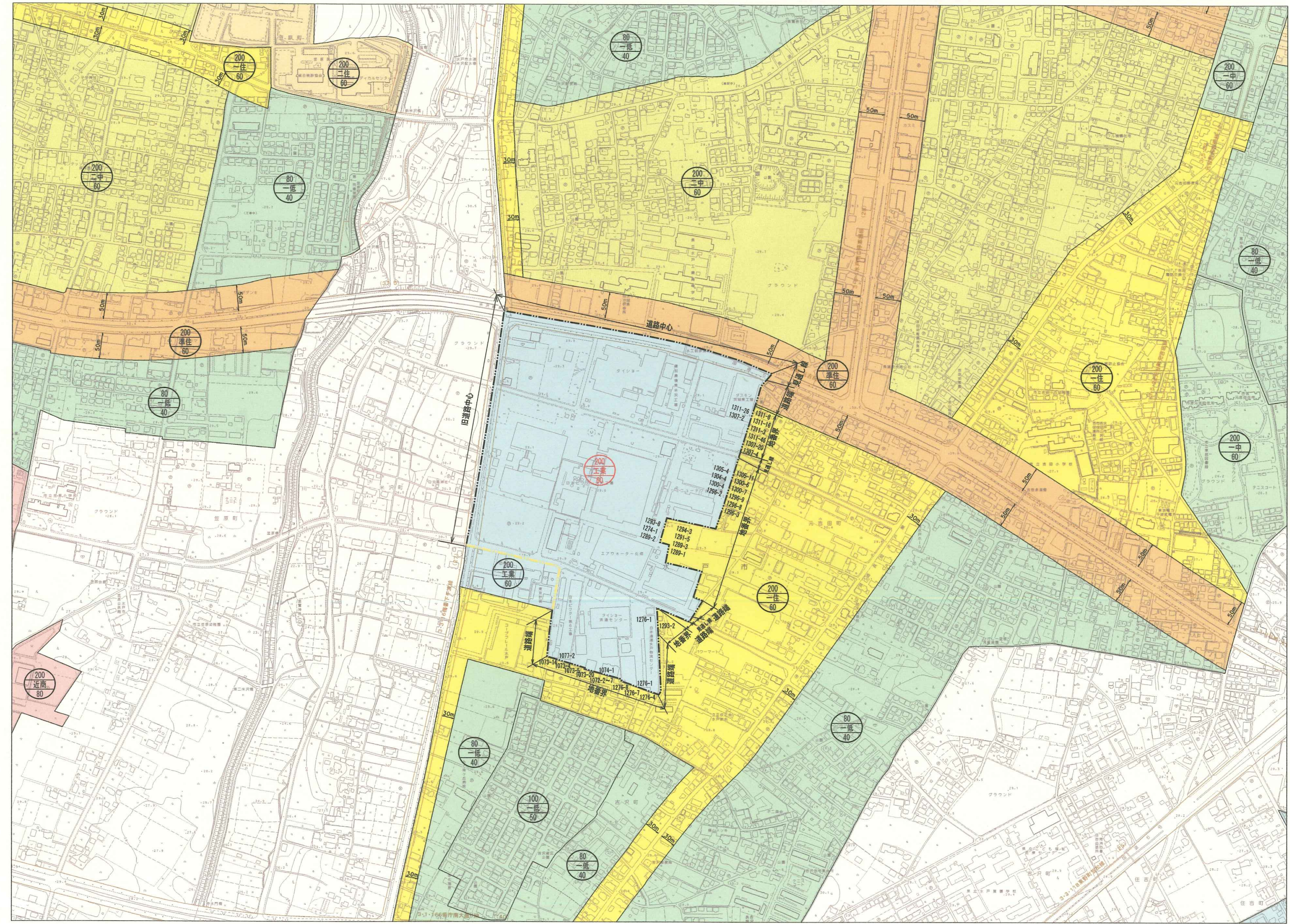
以上のことにより，本案のとおり，用途地域を変更するものである。

# 計画図



S=1:7,000

米沢工業団地



凡 例	
今回新たに用途界から除外される部分	-----
今回変更に係らない部分	-----

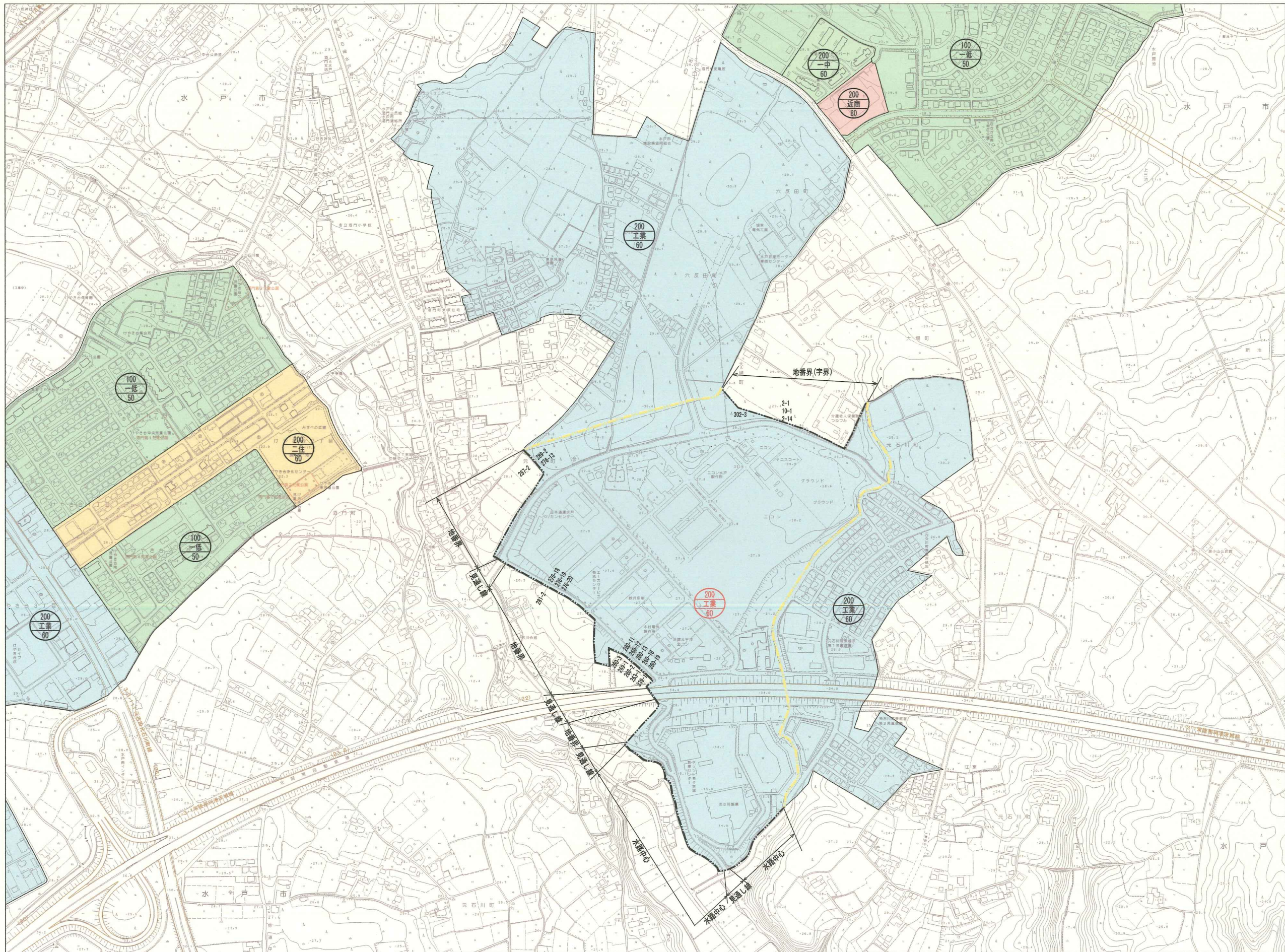
- 用途地域
- 第1種低層住居専用地域
  - 第1種中高層住居専用地域
  - 第2種中高層住居専用地域
  - 第1種住居地域
  - 第2種住居地域
  - 準住居地域
  - 近隣商業地域
  - 商業地域
  - 準工業地域
  - 工業地域

計画図



S=1:7,000

東部工業団地



凡例

今回新たに用途界から除外される部分	
今回変更に係らない部分	

- 用途地域
- 第1種低層住居専用地域
  - 第1種中高層住居専用地域
  - 第2種中高層住居専用地域
  - 第1種住居地域
  - 第2種住居地域
  - 準住居地域
  - 近隣商業地域
  - 商業地域
  - 準工業地域
  - 工業地域

## 都計諮問第6号

水戸・勝田都市計画特別用途地区の決定（水戸市決定）

都市計画特別用途地区を次のように決定する。

（水戸市）

種 類	面 積	備 考
特別工業地区	約 60.0ha	（制限の内容） 特別工業地区内における建築物の 制限は、建築条例による。
合 計	約 60.0ha	

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

### 理 由

米沢工業団地、東部工業団地について、新たな産業の創造、企業・事業所の立地を促進すべく行う用途地域の変更に伴い、団地内で事業を存続する工場の操業環境の保全と周辺環境との調和を図るため、特別用途地区を決定するものである。

## 都市計画を決定する土地の区域

### 1 都市計画の種類

特別用途地区（特別工業地区）

### 2 都市計画を決定する土地の区域

#### (1) 水戸市

元吉田町字一里塚西，字岡崎の各一部

元石川町字権現台，字乗越沢，字柏淵，字富士山の各一部

## 理 由 書

今回、用途地域の変更及び特別用途地区の決定をする米沢工業団地，東部工業団地は，本市中心部からそれぞれ南に約3km，南東に5kmに位置し，いずれも高速道路のICから至近な距離にあるなど，交通の利便性に優れた工業団地であり，本市の工業振興の拠点として，軽工業を中心に工業の集積が図られてきた。なお，用途地域は，ともに工業専用地域であり，昭和48年に新用途地域として決定している。

このうち，米沢工業団地は，昭和41年から分譲を開始した市内初の工業団地であり，製造業・運送業を中心とした工業の集積が図られてきたが，平成21年に一部の企業が撤退して以降，同地において大規模未利用地の状態が続いている。一方，東部工業団地は，昭和58年から造成分譲した工業団地で，入居企業の業種は，印刷，食品製造，精密機械機器製造など多岐にわたっており，現在のところ，米沢工業団地のような大規模未利用地は生じていないが，一部に，事業所の閉鎖がみられ，未利用地の状態の長期化や工場撤退の広がり懸念されるところである。

こうした状況を踏まえ，今般策定した水戸市第6次総合計画において，米沢工業団地，東部工業団地については，「経営強化への支援に努めながら，既存企業の保護を図るとともに，産業構造の変化に対応した複合型工業等の新たな産業の創造，企業・事業所の立地促進に努める」と位置付けている。



このため，両工業団地において，用途地域を工業専用地域から工業地域に変更し，併せて企業誘致のための新たな支援制度の推進に努め，従来型の工業施設に加え，現在の用途地域では制限される物販や体験・見学機能を有する複合型工業施設のような本市の産業特性である商業・サービス業も併せ持った新たな産業形態の立地を誘導し，もって土地利用の増進を図る。

併せて，特別用途地区を決定し，用途地域の変更により建築可能となる用途のうち，住居系用途やパチンコ店等を制限し，団地内で事業を存続する工場の操業環境の保全と周辺環境との調和を図るものである。

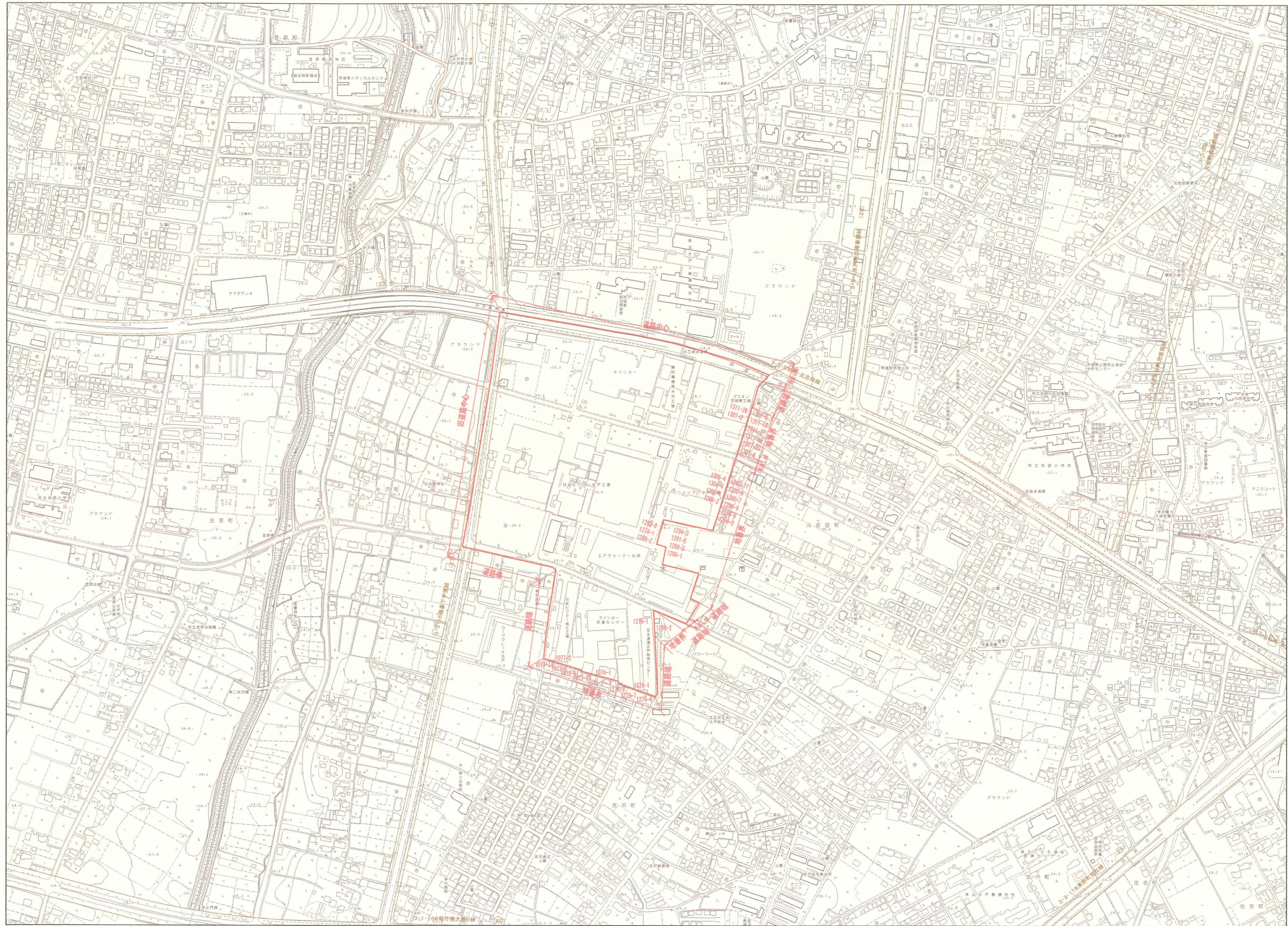
以上のことにより，本案のとおり，特別用途地区を決定するものである。

用途地域及び特別用途地区内の建築物の制限一覧表

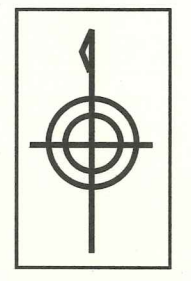
例示	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿												
兼用住宅のうち店舗、事務所の部分が一定規模以下のもの												
幼稚園、小学校、中学校、高等学校												
図書館等												
神社、寺院、教会等												
老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等												
保育所等、公衆浴場、診療所												
老人福祉センター、児童厚生施設等												
巡査派出所、公衆電話所等												
大学、高等専門学校、専修学校等												
病院												
2層以下かつ床面積の合計が150m <sup>2</sup> 以内の一定の店舗、飲食店等												5
2層以下かつ床面積の合計が500m <sup>2</sup> 以内の一定の店舗、飲食店等												5
上記以外の店舗、飲食店				2	3	4	4				4	5
上記以外の事務所等				2	3							
ホーリング場、スケート場、水泳場等					3							
ホテル、旅館					3							
自動車教習所、床面積の合計が15m <sup>2</sup> を超える畜舎					3							
マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、騎馬投票券売所等						4	4					
カラオケボックス等						4	4				4	4
2層以下かつ床面積の合計が300m <sup>2</sup> 以下の自動車車庫												
営業用倉庫、3層以上又は床面積の合計が300m <sup>2</sup> を超える自動車車庫（一定規模以下の附属車庫等を除く）												
客席部分の床面積の合計が200m <sup>2</sup> 未満の劇場、映画館、演芸場、観覧場												
客席部分の床面積の合計が200m <sup>2</sup> 以上の劇場、映画館、演芸場、観覧場												
劇場、映画館、演芸場、観覧場、店舗、飲食店、展示場、遊技場、騎馬投票券売所、車券売場、騎馬投票券売所に供する建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が10,000m <sup>2</sup> を超えるもの												
キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホール等												
個室付浴場業に係る公衆浴場等												
作業場の床面積の合計が50m <sup>2</sup> 以下の工場で危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ないもの												
作業場の床面積の合計が150m <sup>2</sup> 以下の自動車修理工場												
作業場の床面積の合計が150m <sup>2</sup> 以下の工場で危険性や環境を悪化させるおそれが少ないもの												
日刊新聞の印刷所、作業場の床面積の合計が300m <sup>2</sup> 以下の自動車修理工場												
作業場の床面積の合計が150m <sup>2</sup> を超える工場又は危険性や環境を悪化させるおそれがやや多いもの												
危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場												
火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理の量が非常に少ない施設				2	3							
火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理の量が少ない施設												
火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理の量がやや多い施設												
火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理の量が多い施設												

 建築できない建築物  
 特別用途地区条例により建築できなくなる建築物

- [1]については、一定規模以下のものに限り建築可能。
- [2]については、当該用途に供する部分が2階以下かつ1500m<sup>2</sup>以下の場合に限り建築可能。
- [3]については、当該用途に供する部分が3000m<sup>2</sup>以下の場合に限り建築可能。
- [4]については、当該用途に供する部分が10,000m<sup>2</sup>以下の場合に限り建築可能。
- [5]については、物品販売店舗、飲食店が建築禁止。



計画図



S=1:7,000

米沢工業団地

凡例	
今回新たに地区界となる部分	





計画図



S=1:7,000

東部工業団地

凡例	
今回新たに地区界となる部分	