



<お知らせコーナー>

「常陸太田準都市計画区域の指定について」**【はじめに】**

常陸太田市は茨城県北部にあり、周辺は高萩市、日立市、那珂市、常陸大宮市、大子町、福島県に囲まれています。

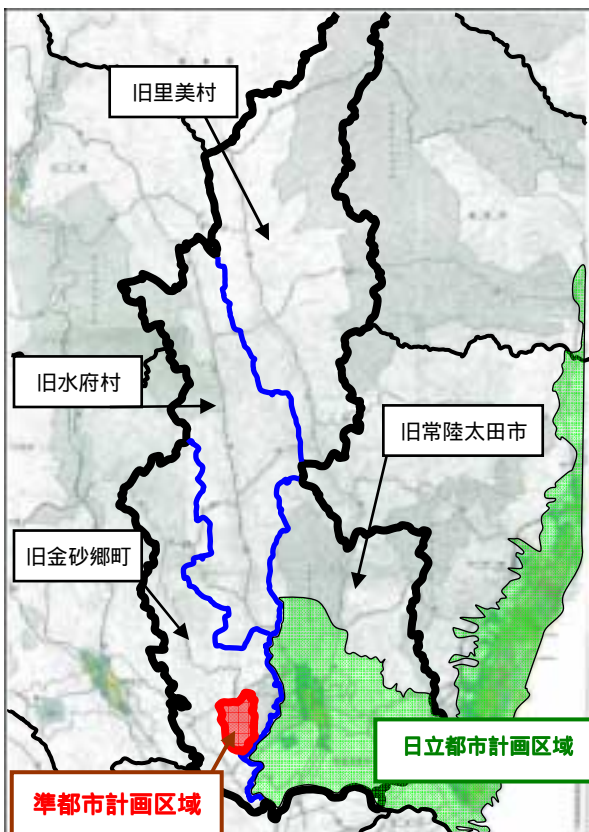
現在の常陸太田市は、平成 16 年 12 月に旧常陸太田市、旧金砂郷町、旧水府村、旧里美村の 1 市 1 町 2 村の合併により誕生しました。

常陸太田市の南部地域は、日立都市計画区域として指定されておりますが、その他の地域は都市計画区域として指定されていない、いわゆる都市計画区域外となっています。

【地域が抱える問題点】

今般、都市計画区域外である旧金砂郷町の大里町や薬谷町において、道路や排水施設などの都市基盤が整備されないなかで、住宅開発が行われたため、狭隘道路の通行上の支障、周辺の農業用水路への雑排水の流入など、土地利用上の問題が生じています。

しかし、過疎化が進行している常陸太田市の都市計画区域外においては、地域の活性化を妨げることなく土地利用の整序が可能となる都市計画制度の活用が求められました。

**【準都市計画区域とは】**

都市計画法第 5 条の 2 に、「積極的な整備や開発を行う必要はないものの、そのまま土地利用を整序し、又は環境を保全するための措置を講ずることなく放置すれば、将来における一体の都市としての整備、開発及び保全に支障が生じるおそれがあると認められる一定の区域を、準都市計画区域として指定することができる。」との規定があり、予防的な土地利用整序を目的として、ある課題を有する地域に対してスポット的に区域を指定することができます。

また、都市計画区域内の市街化調整区域のように宅地化を抑制しないため、人口定住を妨げにくく、地域振興と整合させやすい制度です。

この制度は平成 12 年に創設されたもので、平成 18 年の法改正により指定権者が市町村から都道府県に変更となりました。本県では初めての指定です。



【区域を定めて生じる規制と効果】

現行（都市計画区域外）	
開発許可	面積 10,000 m ² 以上は許可が必要
建築確認	下記は建築確認が必要 ・延面積が 100 m ² 超の特殊建築物 ・木造 3 階建延面積 500 m ² 、高さ が 13mを超えるもの ・木造以外で 2 階以上、延面積 200 m ² を超えるもの
道路	制限なし
容積率	
建ぺい率	
道路斜線	
日影規制	



準都市計画区域【用途地域等の指定なし】	
開発許可	面積 3,000 m ² 以上から許可が必要
建築確認	小規模な増築・改築・移転（10 m ² 以内）を除く全ての建築行為が対象
道路	原則 4m以上の道路が必要
容積率	200%
建ぺい率	60%
道路斜線	1. 5W
日影規制	20m+1. 25W

上記の新たな規制等により、次のような効果が期待されます。

許可対象面積の引き下げにより 3,000m²以上の開発行為についても、道路、排水、給水、公園等が適正に設置されるよう、事前には是正指導等ができることとなります。

接道義務などのいわゆる「集団規定」が適切に運用されることとなり、セットバックによる狭隘道路の拡幅など、災害時の緊急車両に対する通行上の支障等が、改善されていくこととなります。

開発や建築に関する適切な指導を通じて、道路、公園、排水などの生活基盤施設の整備状況や日照、採光、通風などの生活環境が向上しやすくなります。

【区域を定める方針】

次の2点を勘案し、区域を定めることとしました。現に問題が生じている地区を中心とした区域とする。

薬谷町，大里町の一体的な集落を形成している地域

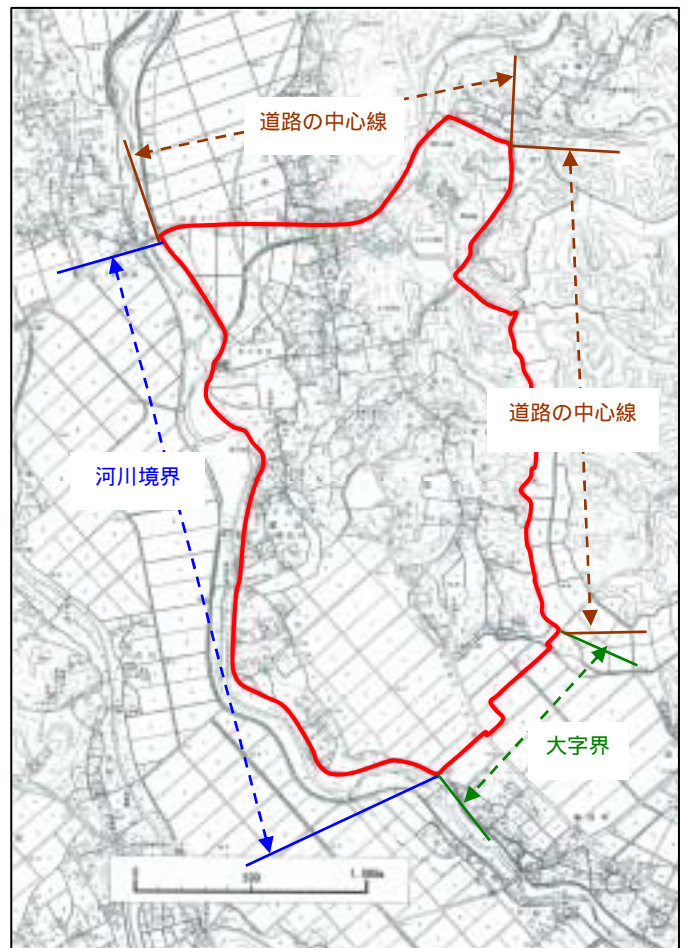
大字界や地形地物などを境界としたわかりやすい区域とする。

北側，東側・・・道路の中心線

西側・・・・・・河川境界

南側・・・・・・大字界

（日立都市計画区域界）



問合せ先
茨城県土木部都市局都市計画課
区域再編G
TEL:029-301-4592