



水戸市告示第184号

都市計画法（昭和43年法律第100号）第21条第2項の規定において準用する同法第19条第1項の規定により、水戸・勝田都市計画用途地域を変更したので、同法第21条第2項の規定において準用する同法第20条第1項の規定により、次のとおり告示し、同条第2項の規定により、当該都市計画の図書を公衆の縦覧に供します。

平成29年 7月31日

水戸市長 高橋 靖

記

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 第一種低層住居専用地域

(ア) 追加する部分

根本1丁目、根本2丁目の各一部

(イ) (ア)に係る規制の内容

建ぺい率40%以下、容積率80%以下、建築物の高さの限度10m

(ウ) 削除する部分

根本1丁目、根本2丁目の各一部

(エ) (ウ)に係る規制の内容

建ぺい率40%以下、容積率60%以下、建築物の高さの限度10m

(カ) 削除する部分

元吉田町一里塚東の一部

(キ) (カ)に係る規制の内容

建ぺい率40%以下、容積率80%以下、建築物の高さの限度10m

イ 第一種中高層住居専用地域

(ア) 削除する部分

元吉田町一里塚東の一部

(イ) (ア)に係る規制の内容

建ぺい率60%以下、容積率200%以下

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 37 ha	6/10 以下	4/10 以下	-	-	10m以下	割合 約 30.5%
	約 952 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 1,296 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 15.2%
	約 639 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	
	約 648 ha						
第二種中高層 住居専用地域 小 計	約 324 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	約 7.6%
	約 ha			-	-	-	
	約 324 ha						
第一種住居地域 小 計	約 538 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	約 12.7%
	約 ha			-	-	-	
	約 538 ha						
第二種住居地域 小 計	約 487 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	約 11.9%
	約 18 ha	30/10 以下	6/10 以下				
	約 505 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						
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

根本地区において、良好な市街地形成を図るため、土地区画整理事業に代わり、地区計画によるまちづくりを進めるにあたり、また、元吉田地区及び自由が丘地区において、都市計画道路の廃止に伴い、本案のとおり用途地域を変更するものである。

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 37 ha							
	約 933 ha	8/10 以下	4/10 以下	-	-	10m以下		
	約 952 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	10/10 以下	4/10 以下	-	-	-	約 30.6%	
	約 1,296 ha						約 30.5%	
	約 8.7 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	割合	
	約 8.7 ha							
小 計	約 640 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-		
	約 639 ha							
第二種中高層 住居専用地域	約 649 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	約 15.3%	
	約 648 ha						約 15.2%	
	小 計	約 323 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	割合
		約 324 ha						
第一種住居地域	約 323 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	約 7.6%	
	約 324 ha						約 7.6%	
	小 計	約 535 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	割合
		約 538 ha						
第二種住居地域	約 535 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	約 12.6%	
	約 538 ha						約 12.7%	
	小 計	約 484 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	割合
		約 487 ha						
準住居地域	約 18 ha	30/10 以下	6/10 以下	-	-	-	割合	
	約 18 ha							
	小 計	約 502 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	約 11.8%
		約 505 ha						約 11.9%
近隣商業地域	約 189 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	割合	
	約 189 ha							
	小 計	約 189 ha	20/10 以下	8/10 以下	-	-	-	約 4.4%
		約 189 ha						約 4.4%
商業地域	約 98 ha	30/10 以下	8/10 以下	-	-	-	割合	
	約 98 ha							
	小 計	約 96 ha	30/10 以下	8/10 以下	-	-	-	割合
		約 96 ha						
準工業地域	約 20 ha	40/10 以下	8/10 以下	-	-	-	割合	
	約 20 ha							
	小 計	約 214 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	約 5.0%
		約 214 ha						約 5.0%
工業地域	約 15 ha	30/10 以下	8/10 以下	-	-	-	割合	
	約 15 ha							
	小 計	約 156 ha	40/10 以下	8/10 以下	-	-	-	約 5.2%
		約 156 ha						約 5.2%
工業地域	約 49 ha	60/10 以下	8/10 以下	-	-	-	割合	
	約 49 ha							
	小 計	約 220 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	約 3.6%
		約 220 ha						約 3.6%
工業地域	約 165 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	割合	
	約 165 ha							
	小 計	約 165 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	約 3.9%
		約 165 ha						約 3.9%
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

水戸・勝田都市計画 用途地域の変更 (水戸市決定)

凡 例

今回新たに用途界となる部分	-----
今回新たに用途界から除外される部分	-----

自由ヶ丘地区(0.6ha)

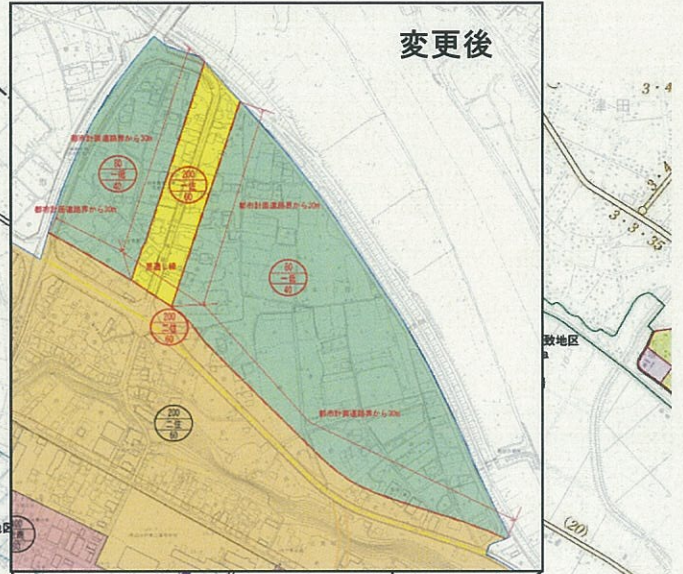


- 第一種住居専用地域 → 第二種中高層住居専用地域 (0.6ha)
- 近隣商業地域 → 第二種中高層住居専用地域 (0.0ha)
- 第二種住居専用地域 (0.0ha)

【変更理由】

根本地区において、良好な市街地形成を図るため、土地区画整理事業に代わり、地区計画によるまちづくりを進めるにあたり、また、元吉田地区及び自由ヶ丘地区において、都市計画道路の廃止に伴い、本案のとおり用途地域を変更するものである。

変更後



根本地区(26.1ha)

- 第一種低層住居専用地域 → 第一種低層住居専用地域 (4.9ha※容積率の変更)
- 第一種住居地域 (2.5ha)
- 第一種低層住居専用地域 (15.4ha※容積率の変更)
- 第二種住居地域 (3.3ha)

変更後



元吉田地区(1.1ha)

- 第一種低層住居専用地域 → 第一種住居地域 (0.5ha)
- 第一種中高層住居専用地域 → 第一種住居地域 (0.6ha)