



水戸市告示第 371 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。

令和 5 年 11 月 22 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

水戸市東前町字道漢坂及び天神前の各全部

水戸市東前町字上ノ下，字坊下，字野口前及び字原の各一部

水戸市栗崎町字橋川の一部

(イ) (ア) に係る規制の内容

建ぺい率 50%以下，容積率 100%以下

(ウ) 削除する部分

水戸市東前町字道漢坂，野口前，字天神前及び字原の各全部

水戸市東前町字上ノ下及び字坊下の各一部

水戸市栗崎町字橋川の一部

イ 第一種住居地域

(ア) 追加する部分

水戸市東前町字上ノ下，字坊下，字野口前及び字原の各一部

(イ) (ア) に係る規制の内容

建ぺい率 60%以下，容積率 200%以下

(ウ) 削除する部分

水戸市東前町字下根の全部

水戸市東前町字上ノ下及び字坊下の各一部

ウ 準住居地域

(ア) 追加する部分

水戸市東前町字下根の全部

水戸市東前町字上ノ下及び字坊下の各一部

(イ) (ア) に係る規制の内容

建ぺい率 60%以下, 容積率 200%以下

3 縦覧場所

水戸市都市計画部都市計画課

水戸・勝田都市計画

用途地域の変更について (水戸市決定)

令和5年度

水 戸 市

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)

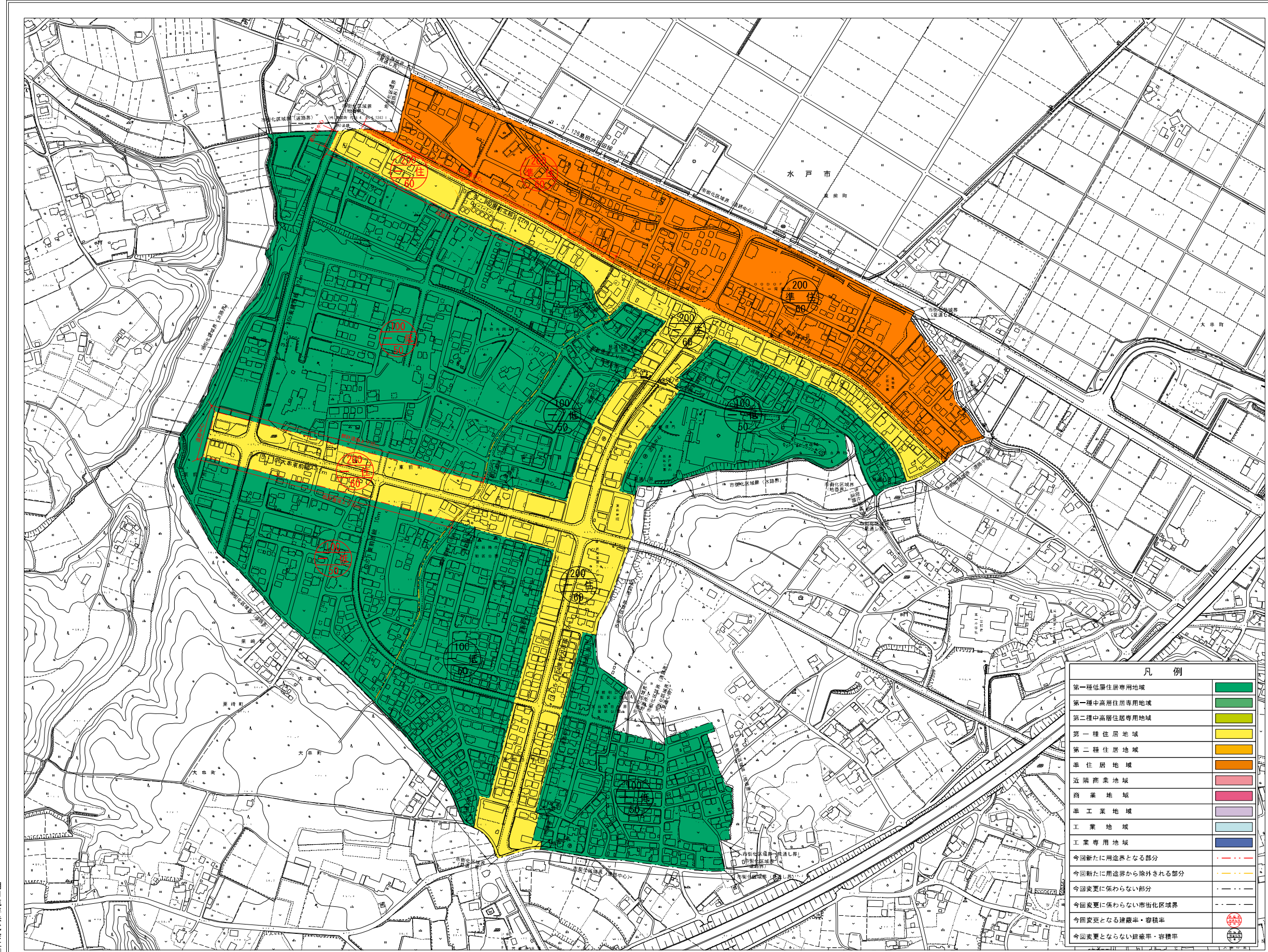
種 類	面 積	建築物の 容積率	建築物の 建蔽率	外壁の後 退距離の 限度	建築物の 敷地面積 の	建築物の 高さの限 度	備 考
第一種低層住 居専用地域	約 37 ha	6 / 10 以下	4 / 10 以下	—	—	10 m	割合
	約 909 ha	8 / 10 以下	4 / 10 以下	—	—	10 m	
	約 337 ha	10 / 10 以下	5 / 10 以下	—	—	10 m	
小 計	約 1,283 ha						約 30.2 %
第二種低層住 居専用地域	—	—	—	—	—	—	—
小 計							
第一種中高層 住居専用地域	約 8.7 ha	10 / 10 以下	4 / 10 以下	—	—	—	割合
	約 639 ha	20 / 10 以下	6 / 10 以下				
小 計	約 648 ha						約 15.2 %
第二種中高層 住居専用地域	約 324 ha	20 / 10 以下	6 / 10 以下	—	—	—	割合
小 計	約 324 ha						約 7.6 %
第一種住居地域	約 545 ha	20 / 10 以下	6 / 10 以下	—	—	—	割合
小 計	約 545 ha						約 12.8 %
第二種住居地域	約 487 ha	20 / 10 以下	6 / 10 以下	—	—	—	割合
	約 18 ha	30 / 10 以下	6 / 10 以下	—	—	—	
小 計	約 505 ha						約 11.9 %
準住居地域	約 195 ha	20 / 10 以下	6 / 10 以下	—	—	—	割合
小 計	約 195 ha						約 4.6 %
田園住居地域	—	—	—	—	—	—	—
小 計							
近隣商業地域	約 98 ha	20 / 10 以下	8 / 10 以下	—	—	—	割合
	約 96 ha	30 / 10 以下	8 / 10 以下	—	—	—	
	約 20 ha	40 / 10 以下	8 / 10 以下	—	—	—	
小 計	約 214 ha						約 5.0 %
商業地域	約 15 ha	30 / 10 以下	8 / 10 以下	—	—	—	割合
	約 156 ha	40 / 10 以下	8 / 10 以下	—	—	—	
	約 49 ha	60 / 10 以下	8 / 10 以下	—	—	—	
小 計	約 220 ha						約 5.2 %
準工業地域	約 152 ha	20 / 10 以下	6 / 10 以下	—	—	—	割合
小 計	約 152 ha						約 3.6 %
工業地域	約 165 ha	20 / 10 以下	6 / 10 以下	—	—	—	割合
小 計	約 165 ha						約 3.9 %
工業専用地域	—	—	—	—	—	—	—
小 計							
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

東前第二土地区画整理事業の進捗に合わせ、隣接する地区との土地利用計画の整合を図り、住宅と商業・業務施設の調和のとれたまちづくりを行うため、本案のとおり用途地域を変更するものである。

水戸・勝田都市計画区域 用途地域計画図 (東前第二地区)



凡例

第一種低層住居専用地域	[Green Box]
第一種中高層住居専用地域	[Light Green Box]
第二種中高層住居専用地域	[Yellow-Green Box]
第一種住居地域	[Yellow Box]
第二種住居地域	[Orange Box]
準住居地域	[Light Orange Box]
近隣商業地域	[Pink Box]
商業地域	[Red Box]
準工業地域	[Purple Box]
工業地域	[Blue Box]
工業専用地域	[Dark Blue Box]
今回新たに用途界となる部分	[Red Dashed Line]
今回新たに用途界から除外される部分	[Orange Dashed Line]
今回変更に関与しない部分	[Yellow Dashed Line]
今回変更に関与しない市街化区域界	[Black Dashed Line]
今回変更となる建築率・容積率	[Red Circle]
今回変更とならない建築率・容積率	[Black Circle]

記号

▲ 17.7	三角山	● 門	○ 門
■ 12.04	水産物	○ 門	○ 門
● 14.8	水産物	○ 門	○ 門
○ 12.2	山頂	○ 門	○ 門
■ 12.04	山頂	○ 門	○ 門
● 12.9	山頂	○ 門	○ 門
○ 12.9	山頂	○ 門	○ 門
○ 12.9	山頂	○ 門	○ 門
○ 12.9	山頂	○ 門	○ 門
○ 12.9	山頂	○ 門	○ 門

水戸市都市計画課

朝日航洋株式会社製

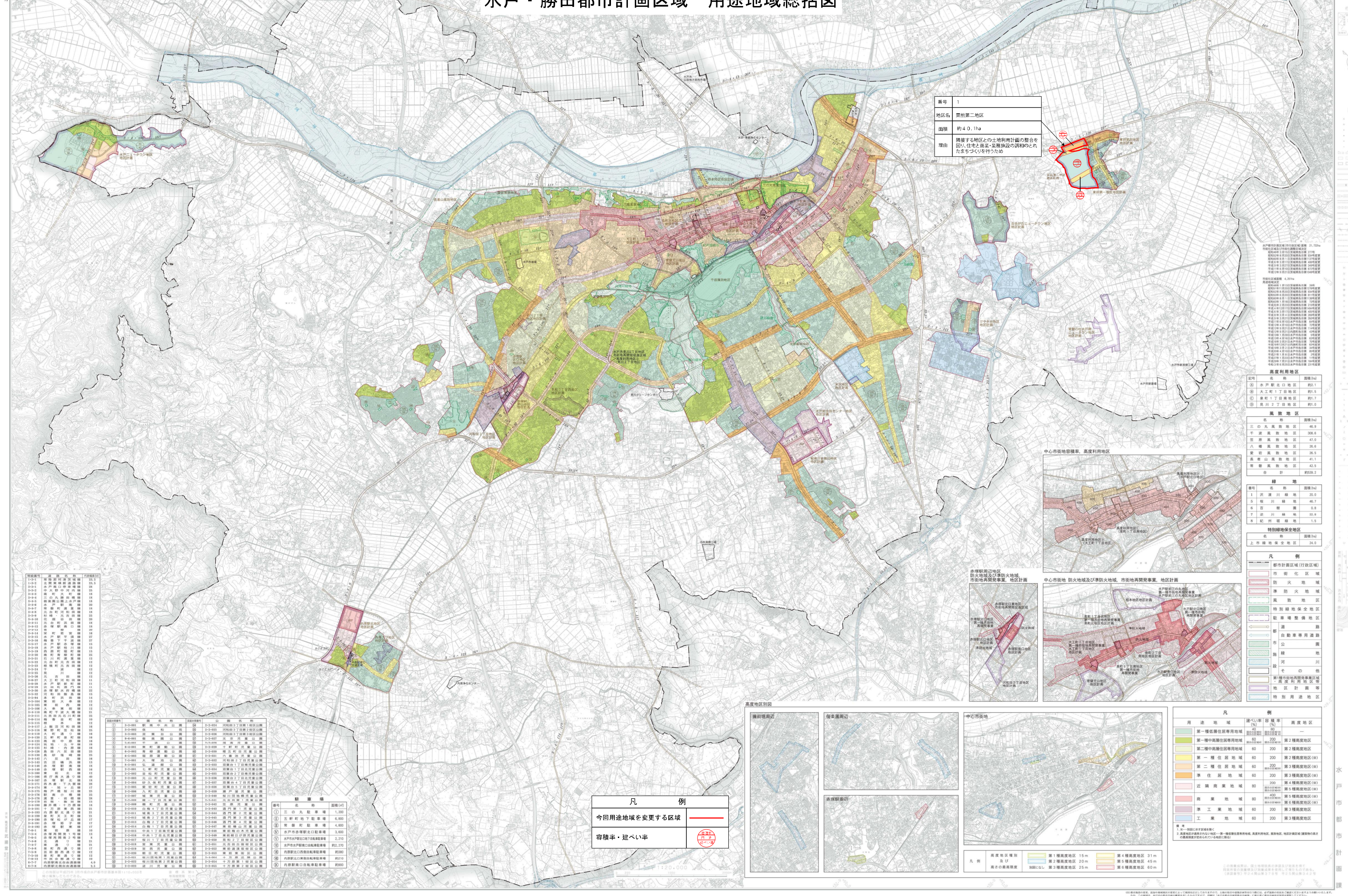
平成15年測量
1. 撮影 平成14年9月
2. 図面 平成16年4月
3. 印刷 平成16年5月
縮尺 縮尺係数 1/2500
等高線間隔 2m
縮尺係数 縮尺係数
縮尺係数 縮尺係数

1 : 2,500

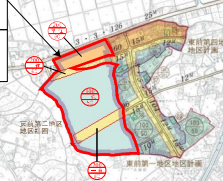
水戸都市計画区域図

水戸・勝田都市計画区域 用途地域総括図

令和四年三月



番号	1
地区名	東前第二地区
面積	約4.01ha
理由	隣接する地区との土地利用計画の整合を図り、住宅と商業・業務施設の調和のとれたまちづくりを行うため



高度利用地区 4.29ha

用途地域	面積 (ha)
第一種低層住居専用地域	0.00
第一種中高層住居専用地域	0.00
第一種住居地域	0.00
第二種住居地域	0.00
近隣商業地域	0.00
商業地域	0.00
準工業地域	0.00
工業地域	0.00
第一種高度地区	0.00
第二種高度地区	0.00
第三種高度地区	0.00
第四種高度地区	0.00
第五種高度地区	0.00
第六種高度地区	0.00
特別用途地区	0.00
その他	0.00
合計	4.29

高度利用地区

記号	名称	面積 (ha)
①	本町第一丁目地区	約2.2
②	大工町1丁目地区	約1.5
③	蔵前1丁目地区	約1.7
④	見川2丁目地区	約1.8

風致地区

名称	面積 (ha)
三の丸風致地区	46.9
千波風致地区	306.6
笠原風致地区	47.0
八幡風致地区	26.8
笠原山風致地区	26.5
高野山風致地区	41.1
常盤山風致地区	42.8
合計	約508.2

緑地

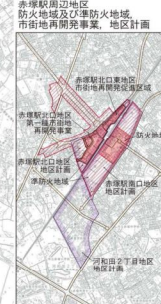
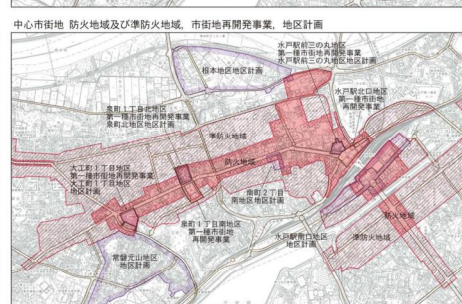
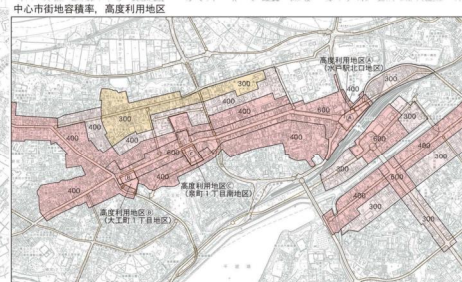
名称	面積 (ha)
1 霞川緑地	32.0
5 桜川緑地	46.7
6 百部園	0.8
7 逆川緑地	22.8
8 紀州庭園	1.5

特別緑地保全地区

名称	面積 (ha)
上市緑地保全地区	24.0

凡例

- 都市計画区域(行政区)
- 市街化区域
- 防火地域
- 準防火地域
- 風致地区
- 特別緑地保全地区
- 都道
- 自動車専用道路
- 市公團
- 緑地
- 河川
- その他
- 第一種市街地再開発事業区域・高度利用地区等
- 地区計画等
- 特別用途地区

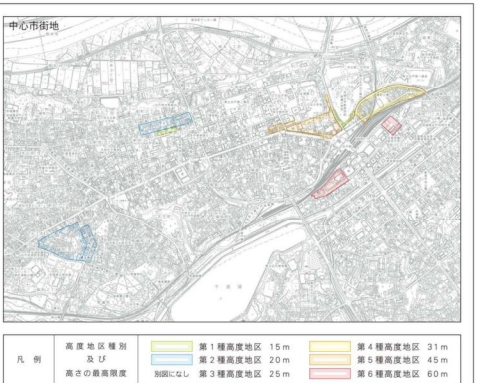
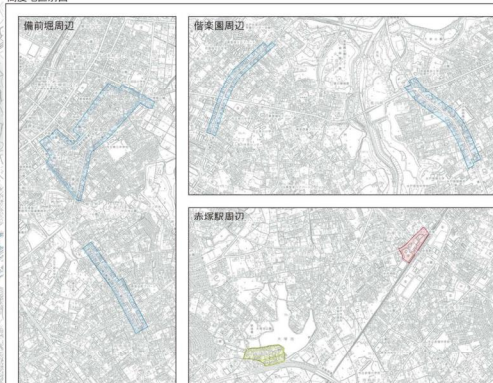


凡例

今回用途地域を変更する区域

容積率・建ぺい率

①	三の丸駐車場	1,200
②	五軒町地下駐車場	4,800
③	常盤町駐車場	4,800
④	水戸市赤塚駅前自転車駐車場	3,400
⑤	水戸市赤塚駅前自転車駐車場	2,210
⑥	水戸市赤塚駅前自転車駐車場	約2,270
⑦	内原駅北口自転車駐車場	約380
⑧	内原駅北口自転車駐車場	約310
⑨	内原駅北口自転車駐車場	約990



高度地区別図

凡例	高度地区	高さの最高限度
第1種高度地区	15m	—
第2種高度地区	20m	—
第3種高度地区	25m	—
第4種高度地区	31m	—
第5種高度地区	45m	—
第6種高度地区	60m	—

用途地域別表

用途地域	面積 (ha)
1-1-1 第一種低層住居専用地域	23.5
1-1-2 第一種中高層住居専用地域	28.2
1-1-3 第一種住居地域	18.5
1-1-4 第二種住居地域	18.5
1-1-5 準住居地域	18.5
1-1-6 近隣商業地域	18.5
1-1-7 商業地域	18.5
1-1-8 準工業地域	18.5
1-1-9 工業地域	18.5
1-1-10 第一種高度地区	18.5
1-1-11 第二種高度地区	18.5
1-1-12 第三種高度地区	18.5
1-1-13 第四種高度地区	18.5
1-1-14 第五種高度地区	18.5
1-1-15 第六種高度地区	18.5
1-1-16 特別用途地区	18.5
1-1-17 緑地	18.5
1-1-18 河川	18.5
1-1-19 その他	18.5
1-1-20 合計	312.5

水戸市都市計画課