



水戸市告示第 372 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・勝田都市計画高度地区を変更したので，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

高度地区

2 都市計画を変更する土地の区域

(1) 水戸市

ア 第 2 種高度地区

(ア) 追加する部分

水戸市東前町字上ノ下，字坊下，字原及び字野口前の各一部

(イ) 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) (ア) に係る規制の内容

建築物の高さの最高限度 20m

イ 第 3 種高度地区

(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

建築物の高さの最高限度 25m

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

高度地区の変更について (水戸市決定)

令和5年度

水 戸 市

水戸・勝田都市計画高度地区の変更(水戸市決定)

都市計画高度地区を次のように変更する。

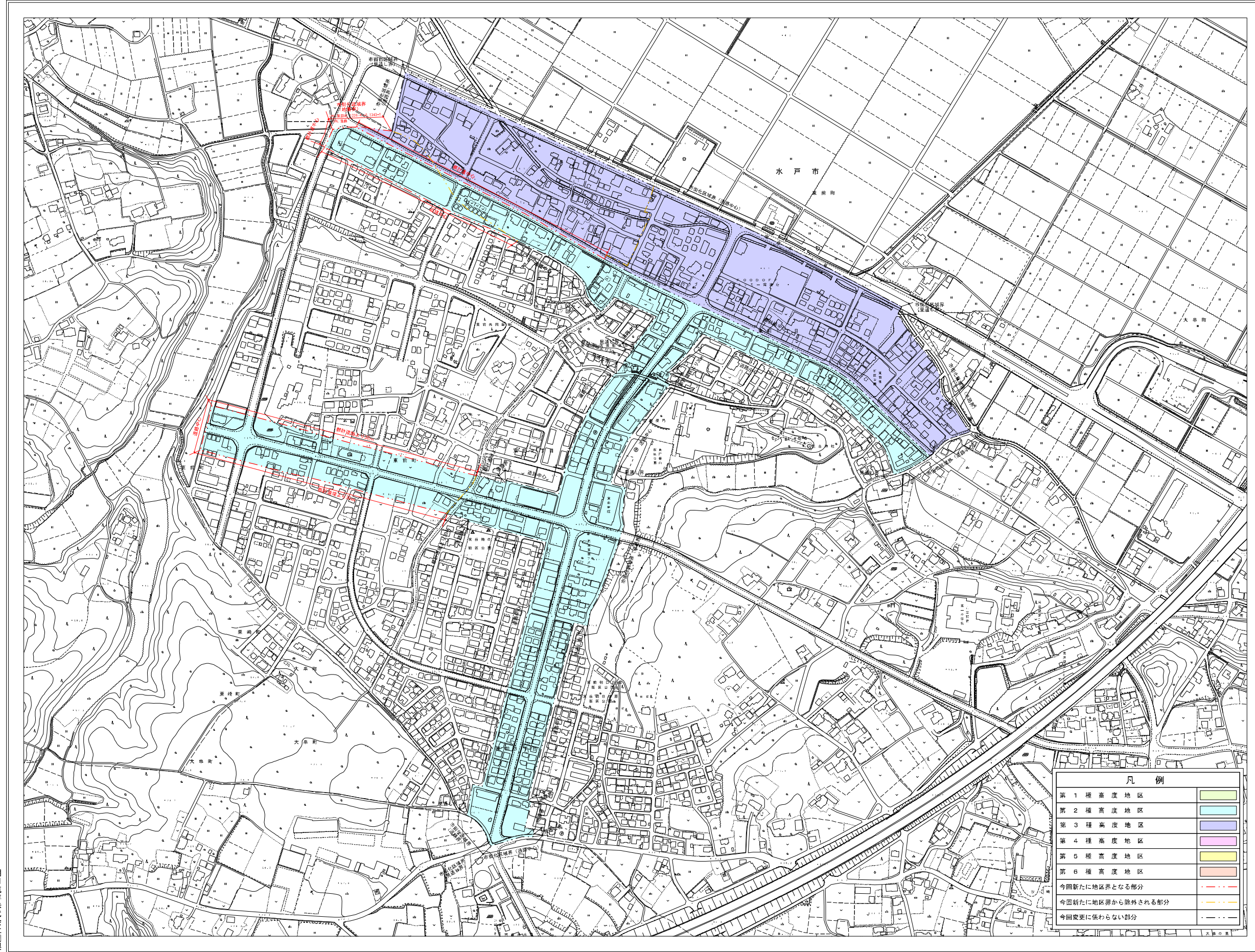
種 類	面 積	建築物の高さの最高限度	備考
第1種高度地区	約 6.4ha	建築物の高さの最高限度は、15メートル以下とする。	
第2種高度地区	約 1,472ha	建築物の高さの最高限度は、20メートル以下とする。	
第3種高度地区	約 903ha	建築物の高さの最高限度は、25メートル以下とする。	
第4種高度地区	約 90ha	建築物の高さの最高限度は、31メートル以下とする。	
第5種高度地区	約 240ha	建築物の高さの最高限度は、45メートル以下とする。	
第6種高度地区	約 45ha	建築物の高さの最高限度は、60メートル以下とする。	
合計	約 2,756ha		
<p>1 適用除外</p> <p>(1) 都市計画法第8条第1項第3号に規定する高度利用地区の区域内又は同法第12条の4に規定する地区計画等で建築物の高さの最高限度が定められている区域内の建築物については、適用しない。</p> <p>(2) この規定の適用の際、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替えの工事中の建築物がこの規定に適合しない部分を有する場合において、当該建築物（以下「既存不適格建築物」という。）には適用しない。</p> <p>(3) 既存不適格建築物の大規模の修繕又は大規模の模様替えを行う場合については、適用しない。</p> <p>(4) 既存不適格建築物の高度地区で規定する高さの最高限度の範囲内で行う増築については、適用しない。</p> <p>(5) 公益上必要な建築物については、適用しない。</p> <p>(6) 既存不適格建築物の建替えて、市長が周囲の市街地環境の維持に支障がないと認めたものについては、適用しない。</p>			

「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、用途地域を変更するとともに、本案のとおり高度地区を変更するものである。

水戸・勝田都市計画区域 高度地区計画図 (東前第二地区)



表紙編
水戸市

記号

<ul style="list-style-type: none"> △ 17.7 三角山 ● 12.04 水戸市 ● 14.8 水戸市 ● 17.2 水戸市 ● 17.04 水戸市 ● 17.9 水戸市 ● 18.7 水戸市 	<ul style="list-style-type: none"> △ 17.7 三角山 ● 12.04 水戸市 ● 14.8 水戸市 ● 17.2 水戸市 ● 17.04 水戸市 ● 17.9 水戸市 ● 18.7 水戸市
<ul style="list-style-type: none"> □ 住宅 ○ 学校 × 神社 ◇ 公園 ◎ 公園 ⊙ 公園 ⊕ 公園 ⊗ 公園 ⊘ 公園 ⊙ 公園 ⊕ 公園 ⊗ 公園 ⊘ 公園 ⊙ 公園 ⊕ 公園 ⊗ 公園 ⊘ 公園 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 公園 ⊙ 公園 ⊕ 公園 ⊗ 公園 ⊘ 公園 ⊙ 公園 ⊕ 公園 ⊗ 公園 ⊘ 公園 ⊙ 公園 ⊕ 公園 ⊗ 公園 ⊘ 公園 ⊙ 公園 ⊕ 公園 ⊗ 公園 ⊘ 公園
<ul style="list-style-type: none"> — 普通道路 — 主要道路 — 幹線道路 — 支線道路 — 歩道・分岐路 — 正路 — 橋 — 河川 — 湖沼 — 池田 — 人工湖 — 堤防 — 土留 	<ul style="list-style-type: none"> — 普通道路 — 特殊道路 — 歩道 — プラントーン — 橋 — 河川 — 湖沼 — 池田 — 人工湖 — 堤防 — 土留
<ul style="list-style-type: none"> — 境界線 — 北限の境界線 — 南限の境界線 	<ul style="list-style-type: none"> — 境界線 — 北限の境界線 — 南限の境界線

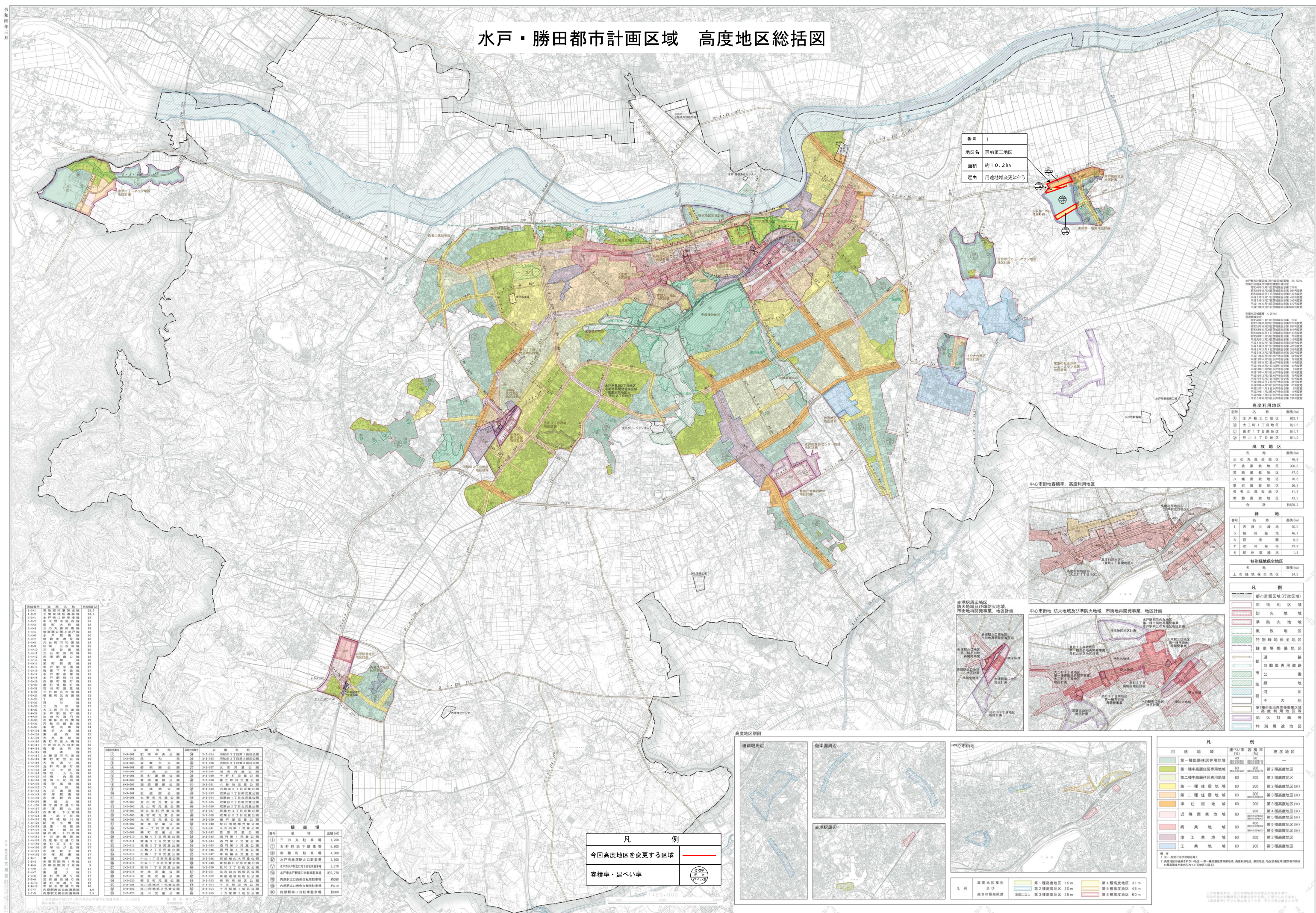
凡例

第1種高度地区	
第2種高度地区	
第3種高度地区	
第4種高度地区	
第5種高度地区	
第6種高度地区	
今回新たに地区界となる部分	
今回新たに地区界から除外される部分	
今回変更に関与しない部分	

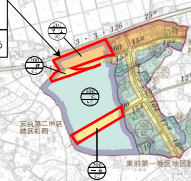
水戸市都市計画課

水戸・勝田都市計画区域 高度地区総括図

令和四年三月



番号 1
 地区名 南前第二地区
 面積 約10.2ha
 理由 用途地域変更に伴う



高度利用地区 4,200ha

高度利用地区1	約1,000ha
高度利用地区2	約1,000ha
高度利用地区3	約1,000ha
高度利用地区4	約1,000ha
高度利用地区5	約1,000ha
高度利用地区6	約1,000ha
高度利用地区7	約1,000ha
高度利用地区8	約1,000ha
高度利用地区9	約1,000ha
高度利用地区10	約1,000ha
高度利用地区11	約1,000ha
高度利用地区12	約1,000ha
高度利用地区13	約1,000ha
高度利用地区14	約1,000ha
高度利用地区15	約1,000ha
高度利用地区16	約1,000ha
高度利用地区17	約1,000ha
高度利用地区18	約1,000ha
高度利用地区19	約1,000ha
高度利用地区20	約1,000ha

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	本町第二丁目地区	約1.5
③	南前1丁目地区	約1.7
④	南前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
千波風致地区	47.0
八幡風致地区	26.8
登野風致地区	28.5
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

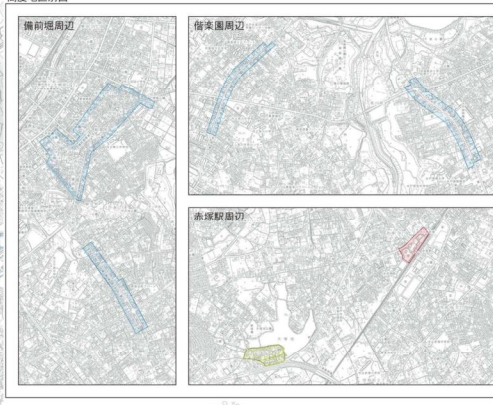
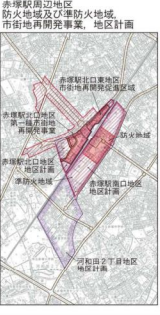
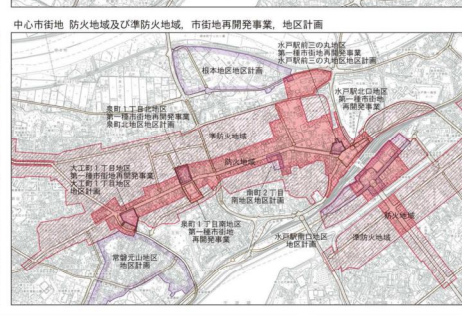
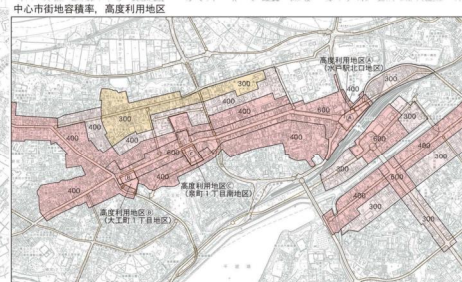
名称	面積(ha)
1 公園用地	32.0
2 公園用地	46.7
3 公園用地	0.8
4 公園用地	32.8
5 公園用地	1.5

特別緑地保全地区

名称	面積(ha)
上野緑地保全地区	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	市公署	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

用途地域	建ぺい率(%)	容積率(%)	高度地区
第一種低層住居専用地域	—	—	—
第一種中高層住居専用地域	60	200	第2高度地区
第二種中高層住居専用地域	60	200	第2高度地区(南)
第一種住居地域	60	200	第2高度地区(南)
第二種住居地域	60	200	第3高度地区(南)
住居系地域	60	200	第3高度地区(南)
近隣商業地域	80	—	第4高度地区(南)
商業地域	80	—	第5高度地区(南)
準工業地域	60	200	第3高度地区
工業地域	60	200	第3高度地区

地区番号	用途地域	容積率	建ぺい率	地区名称
1-0-1	第一種低層住居専用地域	—	—	第一種低層住居専用地域
1-0-2	第一種中高層住居専用地域	60	200	第一種中高層住居専用地域
1-0-3	第二種中高層住居専用地域	60	200	第二種中高層住居専用地域
1-0-4	第一種住居地域	60	200	第一種住居地域
1-0-5	第二種住居地域	60	200	第二種住居地域
1-0-6	住居系地域	60	200	住居系地域
1-0-7	近隣商業地域	80	—	近隣商業地域
1-0-8	商業地域	80	—	商業地域
1-0-9	準工業地域	60	200	準工業地域
1-0-10	工業地域	60	200	工業地域
1-0-11	第一種市街地再開発事業区域	—	—	第一種市街地再開発事業区域
1-0-12	高度利用地区	—	—	高度利用地区
1-0-13	特別用途地区	—	—	特別用途地区
1-0-14	特別緑地保全地区	—	—	特別緑地保全地区
1-0-15	風致地区	—	—	風致地区
1-0-16	防火地域	—	—	防火地域
1-0-17	準防火地域	—	—	準防火地域
1-0-18	市街化区域	—	—	市街化区域
1-0-19	都市計画区域	—	—	都市計画区域
1-0-20	その他	—	—	その他

凡例

今回高度地区を変更する区域	容積率、建ぺい率
---------------	----------

水戸市都市計画課