

<建築基準法第 22 条第 1 項の規定に基づき特定行政庁が指定する区域(法 22 条区域)>

水戸市のうち、用途地域の設定のある地域の全域。ただし、防火地域及び準防火地域の設定のある区域を除く。

根拠とする条文等：建築基準法第 22 条第 1 項，昭和 61 年 9 月 29 日水戸市告示 104 号

<建築基準法第 55 条及び第 56 条の規定に基づく規制>

用途地域	制限	容積率 (%)	斜線制限					絶対高さ制限 (m)	
			道路		隣地		北側		
			適用距離 (m)	勾配	立上り (m)	勾配	立上り (m)		勾配
第一種低層住居専用地域			20				5	1.25/1	10
第一種中高層住居専用地域			20						
第二種中高層住居専用地域			20						
第一種住居地域			20	1.25/1	20	1.25/1			
第二種住居地域		200	20						
		300	25						
準住居地域			20						
近隣商業地域			20						
商業地域		300	20						
		400	20						
		600	25						
準工業地域			20	1.5/1	31	2.5/1			
工業地域			20						
用途地域の指定無し			20		20	1.25/1			

根拠とする条文等：建築基準法第 55 条，第 56 条，法別表 3，平成 16 年 2 月 2 日水戸市告示第 12 号

<建築基準法第 56 条の 2 の規定に基づく規制>

用途地域	制限	容積率 (%)	日影規制				
			適用建築物	測定面 (m)	日影時間 (h)		種別
					5~10m	10m~	
第一種低層住居専用地域			地上3階建て以上または軒高7m超	1.5m	3	2	(1)
第一種中高層住居専用地域			10m超	4m	4	2.5	(2)
第二種中高層住居専用地域					(2)		
第一種住居地域							
第二種住居地域							
準住居地域					5	3	(2)
近隣商業地域		200	規制なし				
		300					
		400					
商業地域			規制なし				
準工業地域			10m超	4m	5	3	(2)
工業地域			規制なし				
用途地域の指定無し			10m超	4m	5	3	(3)

根拠とする条文等：建築基準法第 56 条の 2，法別表 4，水戸市建築基準条例第 58 条

<建築基準法第 58 条の規定に基づく規制>

高度地区種別	規制値
第 1 種高度地区	15m以下
第 2 種高度地区	20m以下
第 3 種高度地区	25m以下
第 4 種高度地区	31m以下
第 5 種高度地区	45m以下
第 6 種高度地区	60m以下

※絶対高さ制限であり，斜線制限ではありません。

根拠とする条文等：建築基準法第 58 条

<用途地域の指定のない区域内(市街化調整区域内)の形態規制>

容積率	建蔽率	道路斜線	隣地斜線
200%	60%	建築基準法第 55 条及び第 56 条の規定に基づく規制の表のとおり	

根拠とする条文等

建築基準法第 52 条, 第 53 条, 第 56 条, 法別表 3, 平成 16 年 2 月 2 日水戸市告示第 12 号

<建築基準法第 46 条, 第 53 条の 2, 第 54 条の規定に基づく規制>

壁面線の指定(法第 46 条)	指定している場所はありません。
建築物の敷地面積の最低限度(法第 53 条の 2)	
第一種低層住居専用地域等における外壁の後退距離(法第 54 条)	
(注意) 地区計画及び建築協定で別途定めている場合があります。	

根拠とする条文等

建築基準法第 46 条, 第 53 条の 2, 第 54 条

<その他>

項目	内容	根拠とする条文等
地表面粗度区分	3 (市内全域)	平成 12 年 5 月 31 日建設省告示第 1454 号第 1
基準風速	32m/秒 (市内全域)	平成 12 年 5 月 31 日建設省告示第 1454 号第 2
垂直積雪量	30 cm (市内全域)	水戸市建築基準法施行細則第 23 条の 3
凍結深度	規定なし	