

<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	1.25 /1	20	1.25 /1	規制なし	規制なし	規制なし	
第二種中高層住居専用地域		20								
第一種住居地域		20								
第二種住居地域	200	20								
	300	25								
準住居地域		20								
近隣商業地域		20	1.5 /1	31	2.5 /1	規制なし	規制なし	規制なし		
商業地域	300	20								
	400	20								
	600	25								
準工業地域		20								
工業地域		20								
用途地域の指定無し			20							20

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)	
				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
第一種中高層住居専用地域		10m超	4m	4	2.5
第二種中高層住居専用地域					
第一種住居地域					
第二種住居地域					
準住居地域				5	3
近隣商業地域	200	規制なし			
	300				
	400				
商業地域					
準工業地域		10m超	4m	5	3
工業地域		規制なし			
用途地域の指定無し		10m超	4m	5	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	