

都計諮問第7号

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 1,473ha	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 897ha	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 2,751ha		
<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

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、用途地域を変更することに伴い、本案のとおり高度地区を変更するものである。

## 理 由 書

本市は、茨城県のほぼ中央に位置する県庁所在都市で、水戸駅を中心とした市街地と千波湖・那珂川等の豊かな自然、更には偕楽園や弘道館等の歴史的資源が一体となり、まちを形成している。

本市では、平成 22 年に、市街化区域全域（一部地域を除く）において、高度地区を指定しており、用途地域の種別ごとに、第 1 種から第 6 種まで建築物の最高限度（15m から 60m）を定めている。また、歴史的資源や自然景観を有する、特に良好な景観を保全する地区については、別途規制値を設け、歴史的景観や自然環境の保全、良好な住環境の保全及び秩序ある都市環境の創出を図っている。

こうした中、社会経済情勢の変化等により、土地区画整理事業を中止する根本地区において、良好な市街地形成の誘導を図るため、地区計画によるまちづくりを進めるとともに、用途地域を変更することとしており、今回、併せて高度地区を指定するものである。

また、本市では平成 24 年度より都市計画道路の再検討を行い、計画決定後 20 年を経過した未着手路線を対象に、廃止を含めた見直しの方向性について検討してきたところであるが、今般、見直しの方向性がまとめられ、都市計画道路を変更することに伴い、都市計画道路を高度地区界とする元吉田地区、自由が丘地区について、これらとの整合を図る変更を行うものである。

これらのことから、3 地区の高度地区を変更することで、市街地の環境維持を促進するものである。なお、いずれの地区においても、特に良好な景観を保全する地区には当たらないため、通常の規制値を定めるものとする。

### 【根本地区】

本地区は、JR 水戸駅から北へ約 1km の距離に位置し、中心市街地にも隣接する利便性の高い地区であり、こうした立地特性に加え、那珂川堤防の完成や国道 349 号線の開通、水戸トンネルの着工など、周辺での都市基盤が整いつつあったことから、本地区において公共施設の整備改善を進め、良好な住環境を有する健全な市街地形成を図ることを目的として、平成 12 年に根本第一土地区画整理事業の都市計画決定をし、併せて、市街化区域への編入と、第一種低層住居専用地域（建ぺい率 40%、容積率 60%）の用途地域の決定をしている。

今般、良好な市街地形成の誘導を図るため、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、現況の土地利用や周辺との土地利用の連続性を勘案し、また、道路沿道での土地利用促進など将来の土地利用も見据え、用途地域を見直すことから、3・5・115 号根本線の沿道を第 2 種高度地区に、3・6・30 号赤塚駅水府橋線の沿道を第 3 種高度地区に指定するものである。

### 【元吉田地区】

本地区において、3・5・22 号元台町元吉田線の一部区間廃止に伴い、現況の土地利用や周辺との土地利用の連続性を勘案し、第 2 種高度地区の地区界を都市計画道路界から水路界等に変更するものである。

### 【自由が丘地区】

本地区において、3・5・103 号自由ヶ丘常磐町線の廃止に伴い、3・5・17 号水戸駅赤塚線の交差点部の付加車線が不要となることから、現況の土地利用や周辺との土地

利用の連続性を勘案し、第 2 種高度地区と第 4 種高度地区及び第 3 種高度地区と第 4 種高度地区の地区界を変更するものである。

## 都市計画を変更する土地の区域

### 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

根本1丁目，根本2丁目，元吉田町一里塚東，自由が丘，松が丘1丁目の各一部

###### (イ) (ア)に係る規制の内容

建築物の高さの最高限度 20 m

##### イ 第3種高度地区

###### (ア) 追加する部分

根本1丁目，根本2丁目，西原1丁目の各一部

###### (イ) (ア)に係る規制の内容

建築物の高さの最高限度 25 m

##### ウ 第4種高度地区

###### (ア) 削除する部分

自由が丘，松が丘1丁目，西原1丁目の各一部

###### (イ) (ア)に係る規制の内容

建築物の高さの最高限度 31 m

水戸・勝田都市計画高度地区の変更（水戸市決定）新旧対照表

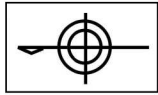
都市計画用途地域を次のように変更する。

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。	
	約 6.4ha		
第2種高度地区	約 1,470ha	建築物の高さの最高限度は、20メートル以下とする。	
	<b>約 1,473ha</b>		
第3種高度地区	約 894ha	建築物の高さの最高限度は、25メートル以下とする。	
	<b>約 897ha</b>		
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。	
	<b>約 90ha</b>		
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。	
	約 240ha		
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。	
	約 45ha		
合計	約 2,745ha		
	<b>約 2,751ha</b>		

上段：変更前

下段：変更後

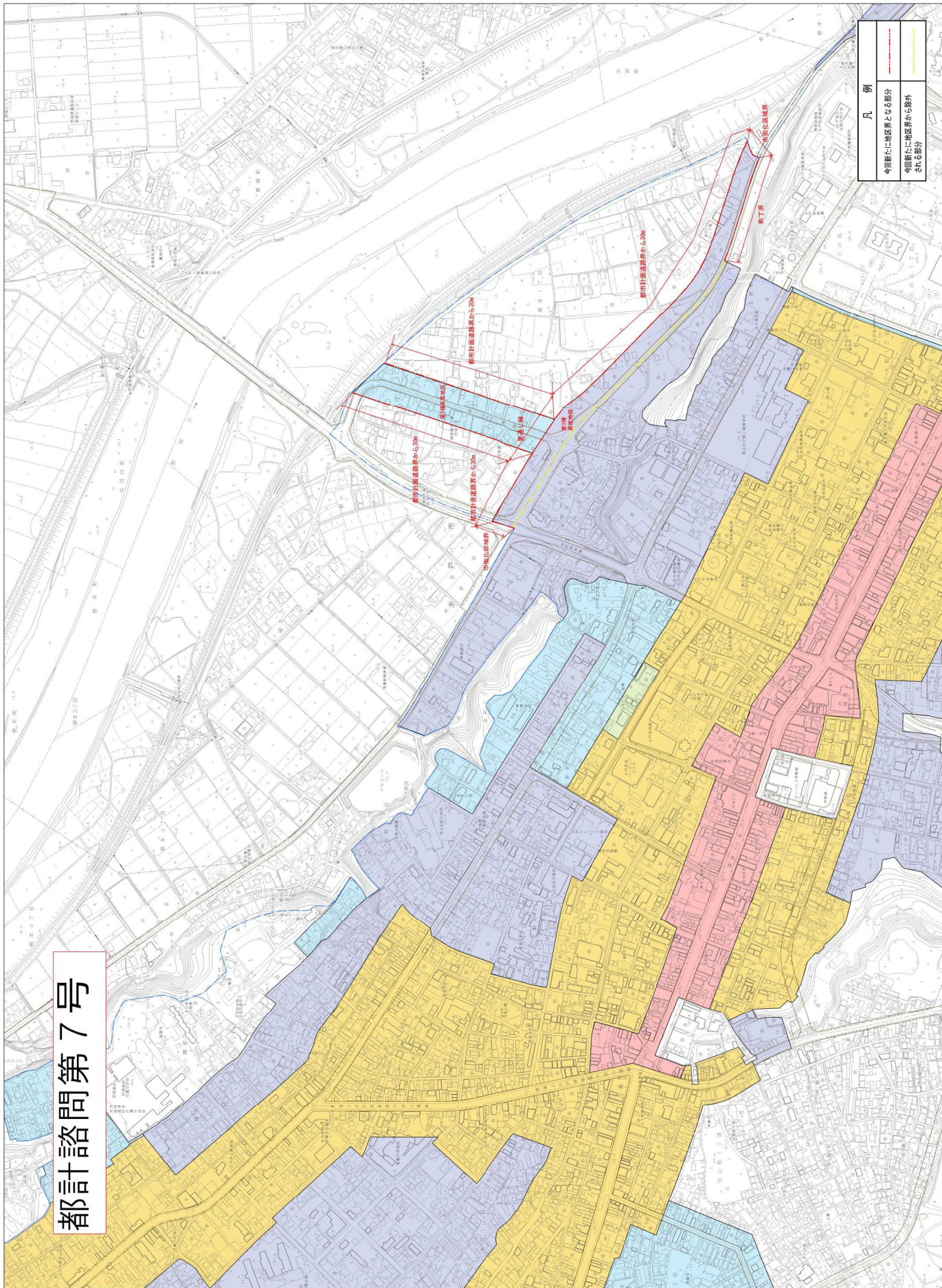
計画図



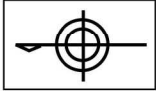
S=1:2,500

- 凡例
- 第1種商業地区
  - 第2種商業地区
  - 第3種商業地区
  - 第4種商業地区
  - 第5種商業地区
  - 第6種商業地区
  - 市街化区域
  - 都市計画道路

- 凡例
- 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
  - 都市計画道路

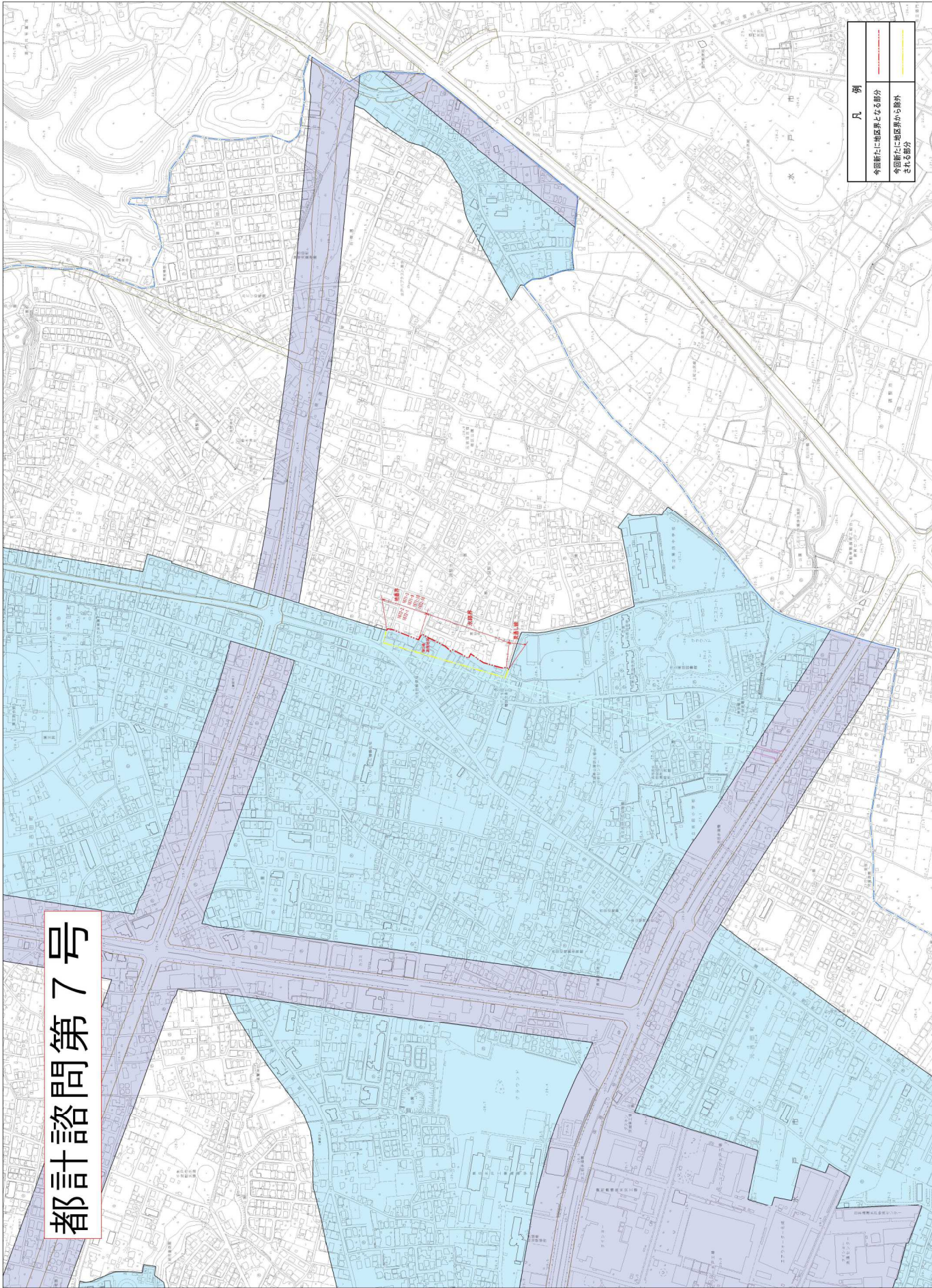


都計諮問第7号



凡例	
	第1種商業地区
	第2種商業地区
	第3種商業地区
	第4種商業地区
	第5種商業地区
	市街化区域
	都市計画道路

凡例	
	今回新たに指定区となる部分
	今回既に指定区外から除外された部分



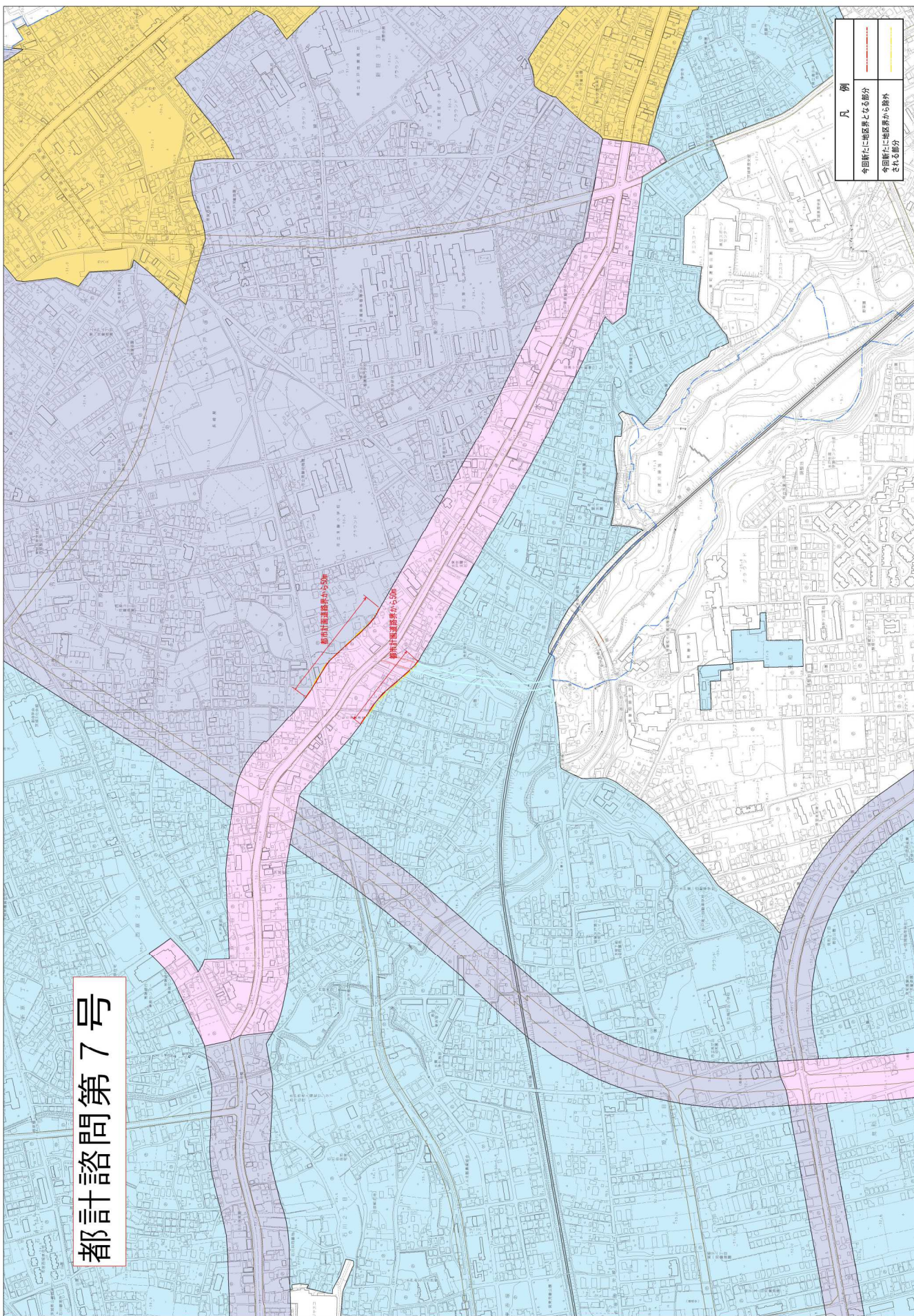
都計諮問第7号

計画図



S=1:2,500

都計諮問第7号



- 凡例
- 第1種業務地区
  - 第2種業務地区
  - 第3種業務地区
  - 第4種業務地区
  - 第5種業務地区
  - 第6種業務地区
  - 市街化区域
  - 都市計画道路

凡例

- 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