

平成 28 年 都計諮問第 6 号

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 建ぺい率	外壁の後退 距離の限度	建築物の 敷地面積の 最低限度	建築物の 高さの制限	その他 及び備考
第一種低層住居 専用地域	約 37 ha	6/10 以下	4/10 以下	-	-	10m以下	割合
	約 952 ha	8/10 以下	4/10 以下	-	-	10m以下	
	約 307 ha	10/10 以下	5/10 以下	-	-	10m以下	
小 計	約 1,296 ha						約 30.5%
第一種中高層 住居専用地域	約 8.7 ha	10/10 以下	4/10 以下	-	-	-	約 15.2%
	約 639 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	
	約 648 ha						
第二種中高層 住居専用地域	約 324 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	約 7.6%
	約 ha			-	-	-	
	約 324 ha						
第一種住居地域	約 538 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	約 12.7%
	約 ha			-	-	-	
	約 538 ha						
第二種住居地域	約 487 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	約 11.9%
	約 18 ha	30/10 以下	6/10 以下				
	約 505 ha						
準住居地域	約 189 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	約 4.4%
	約 189 ha						
近隣商業地域	約 98 ha	20/10 以下	8/10 以下	-	-	-	約 5.0%
	約 96 ha	30/10 以下	8/10 以下	-	-	-	
	約 20 ha	40/10 以下	8/10 以下	-	-	-	
	約 214 ha						
商業地域	約 15 ha	30/10 以下	8/10 以下	-	-	-	約 5.2%
	約 156 ha	40/10 以下	8/10 以下	-	-	-	
	約 49 ha	60/10 以下	8/10 以下	-	-	-	
	約 220 ha						
準工業地域	約 152 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	約 3.6%
	約 152 ha						
工業地域	約 165 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	約 3.9%
	約 165 ha						
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

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、本案のとおり用途地域を変更するものである。

都市計画を変更する土地の区域及び規制の内容

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

根本1丁目，根本2丁目の各一部

(イ) (ア)に係る規制の内容

建ぺい率40%以下，容積率80%以下，建築物の高さの限度10m

(ウ) 削除する部分

根本1丁目，根本2丁目の各一部

(エ) (ウ)に係る規制の内容

建ぺい率40%以下，容積率60%以下，建築物の高さの限度10m

(カ) 削除する部分

元吉田町一里塚東の一部

(キ) (カ)に係る規制の内容

建ぺい率40%以下，容積率80%以下，建築物の高さの限度10m

イ 第一種中高層住居専用地域

(ア) 削除する部分

元吉田町一里塚東の一部

(イ) (ア)に係る規制の内容

建ぺい率60%以下，容積率200%以下

ウ 第二種中高層住居専用地域

(ア) 追加する部分

自由が丘，松が丘1丁目の一部

(イ) (ア)に係る規制の内容

建ぺい率60%以下，容積率200%以下

エ 第一種住居地域

(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

自由が丘の一部

(エ) (ウ)に係る規制の内容

建ぺい率60%以下，容積率200%以下

オ 第二種住居地域

(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

建ぺい率60%以下, 容積率200%以下

カ 近隣商業地域

(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

建ぺい率80%以下, 容積率200%以下

水戸・勝田都市計画用途地域の変更（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。

（水戸市）

種類	面積	建築物の容積率	建築物の建ぺい率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの制限	その他及び備考	
第一種低層住居 専用地域	約 62 ha	6/10 以下	4/10 以下	-	-	10m以下	割合	
	約 37 ha							
	約 933 ha	8/10 以下	4/10 以下	-	-	10m以下		
	約 952 ha							
小計	約 307 ha	10/10 以下	5/10 以下	-	-	10m以下		
	約 307 ha							
	約 1,302 ha						約 30.6%	
	約 1,296 ha						約 30.5%	
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 8.7 ha							
	約 640 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-		
	約 639 ha							
小計	約 649 ha						約 15.3%	
	約 648 ha						約 15.2%	
第二種中高層 住居専用地域	約 323 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	割合	
	約 324 ha							
	約 323 ha							約 7.6%
	約 324 ha							約 7.6%
第一種住居地域	約 535 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	割合	
	約 538 ha							
	約 535 ha							約 12.6%
	約 538 ha							約 12.7%
第二種住居地域	約 484 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	割合	
	約 487 ha							
	約 18 ha	30/10 以下	6/10 以下	-	-	-		
	約 18 ha							
小計	約 502 ha						約 11.8%	
	約 505 ha						約 11.9%	
準住居地域	約 189 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	割合	
	約 189 ha							
	約 189 ha							約 4.4%
	約 189 ha							約 4.4%
近隣商業地域	約 98 ha	20/10 以下	8/10 以下	-	-	-	割合	
	約 98 ha							
	約 96 ha	30/10 以下	8/10 以下	-	-	-		
	約 96 ha							
小計	約 20 ha	40/10 以下	8/10 以下	-	-	-		
	約 20 ha							
	約 214 ha						約 5.0%	
	約 214 ha						約 5.0%	
商業地域	約 15 ha	30/10 以下	8/10 以下	-	-	-	割合	
	約 15 ha							
	約 156 ha	40/10 以下	8/10 以下	-	-	-		
	約 156 ha							
小計	約 49 ha	60/10 以下	8/10 以下	-	-	-		
	約 49 ha							
	約 220 ha						約 5.2%	
	約 220 ha						約 5.2%	
準工業地域	約 152 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	割合	
	約 152 ha							
	約 152 ha							約 3.6%
	約 152 ha							約 3.6%
工業地域	約 165 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	割合	
	約 165 ha							
	約 165 ha							約 3.9%
	約 165 ha							約 3.9%
合計	約 4,251 ha						100.0%	
	約 4,251 ha						100.0%	

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

上段 変更前

下段 変更後

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。

本市の用途地域は、昭和 48 年に 8 種類の用途地域を指定し、その後、市街地開発や土地利用の状況等に応じて適宜、変更が行われ、現在 10 種類の用途地域を指定し、適切な土地利用の誘導を図ってきたところである。

今般、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、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、市街化区域として適切な用途地域に見直すこととした。

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、都市計画道路を用途地域とする元吉田地区、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 地区の用途地域を変更することで、合理的な土地利用や健全な都市の発展を促進するものである。

【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、社会経済情勢の変化等により、土地区画整理事業を中止し、これに代わり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ながら、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、3・5・115 号根本線の沿道を第一種住居地域に、3・3・30 号赤塚駅水府橋線の沿道を第二種住居地域に変更し、市街化区域として適正な用途地域に見直すこととしたものである。

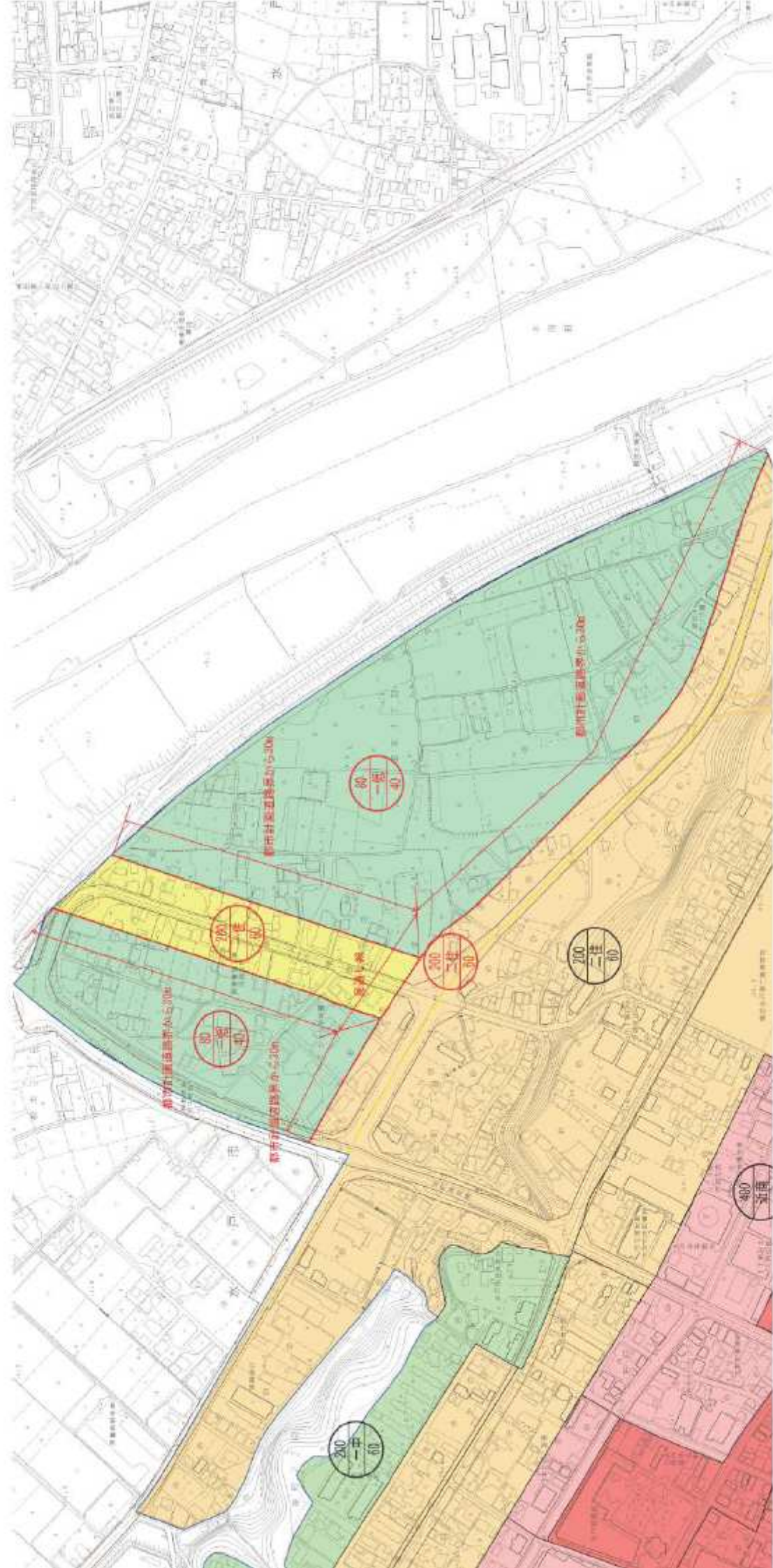
【元吉田地区】

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、第一種住居地域と第一種中高層住居専用地域の用途地域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。

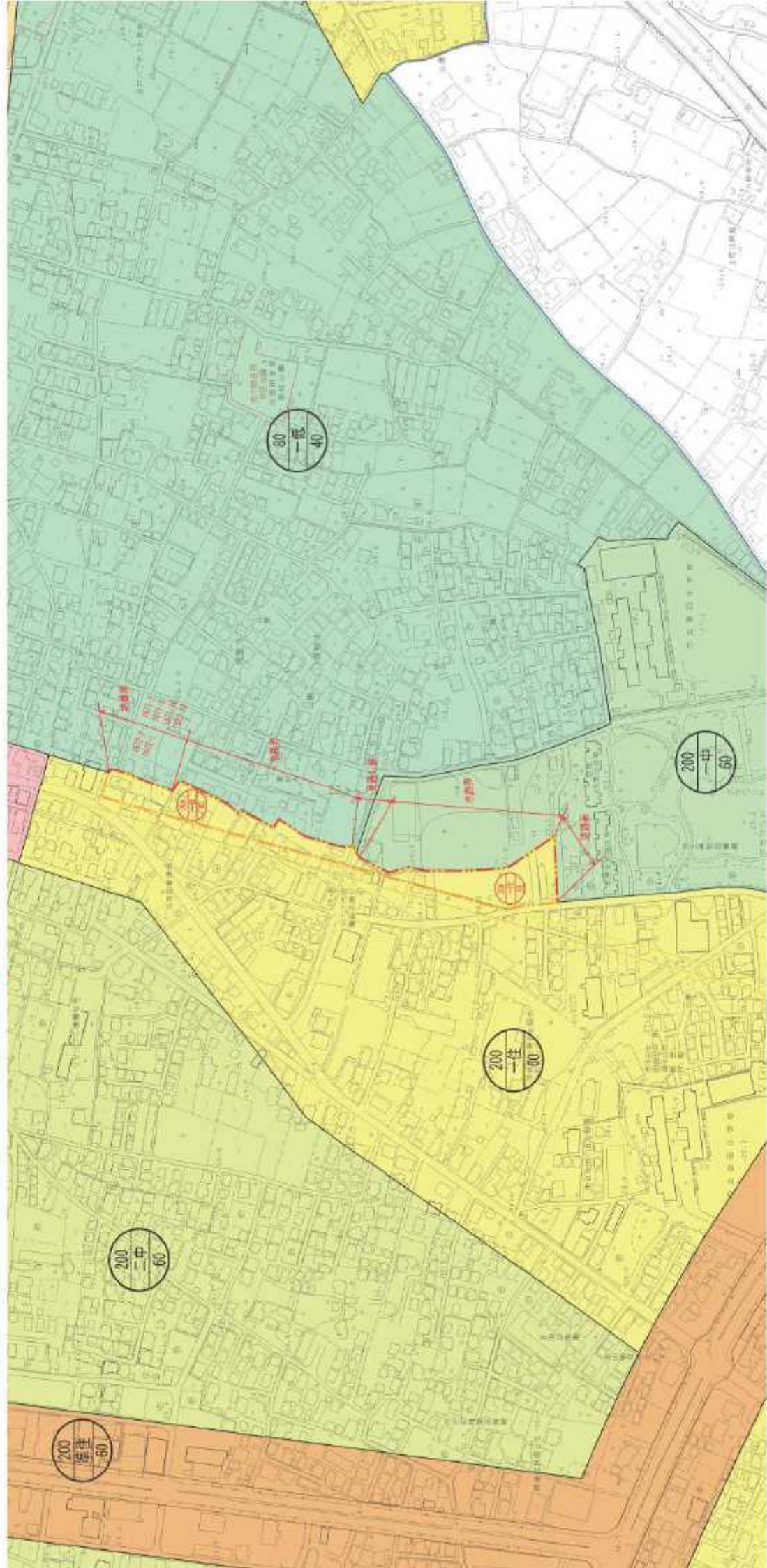
【自由が丘地区】

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、現況の土地利用や周辺との土地利用の連続性を勘案し、第二種中高層住居専用地域と第一種住居地域の用途地域界を都市計画道路界から水路界等に変更し、また、3・5・103 号自由ヶ丘常磐町線と接続する 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第二種中高層住居専用地域と近隣商業地域及び第二種住居地域と近隣商業地域の用途地域界を変更するものである。

平成28年 都計諮問第6号



平成28年 都計諮問第6号



平成28年 都計諮問第6号

