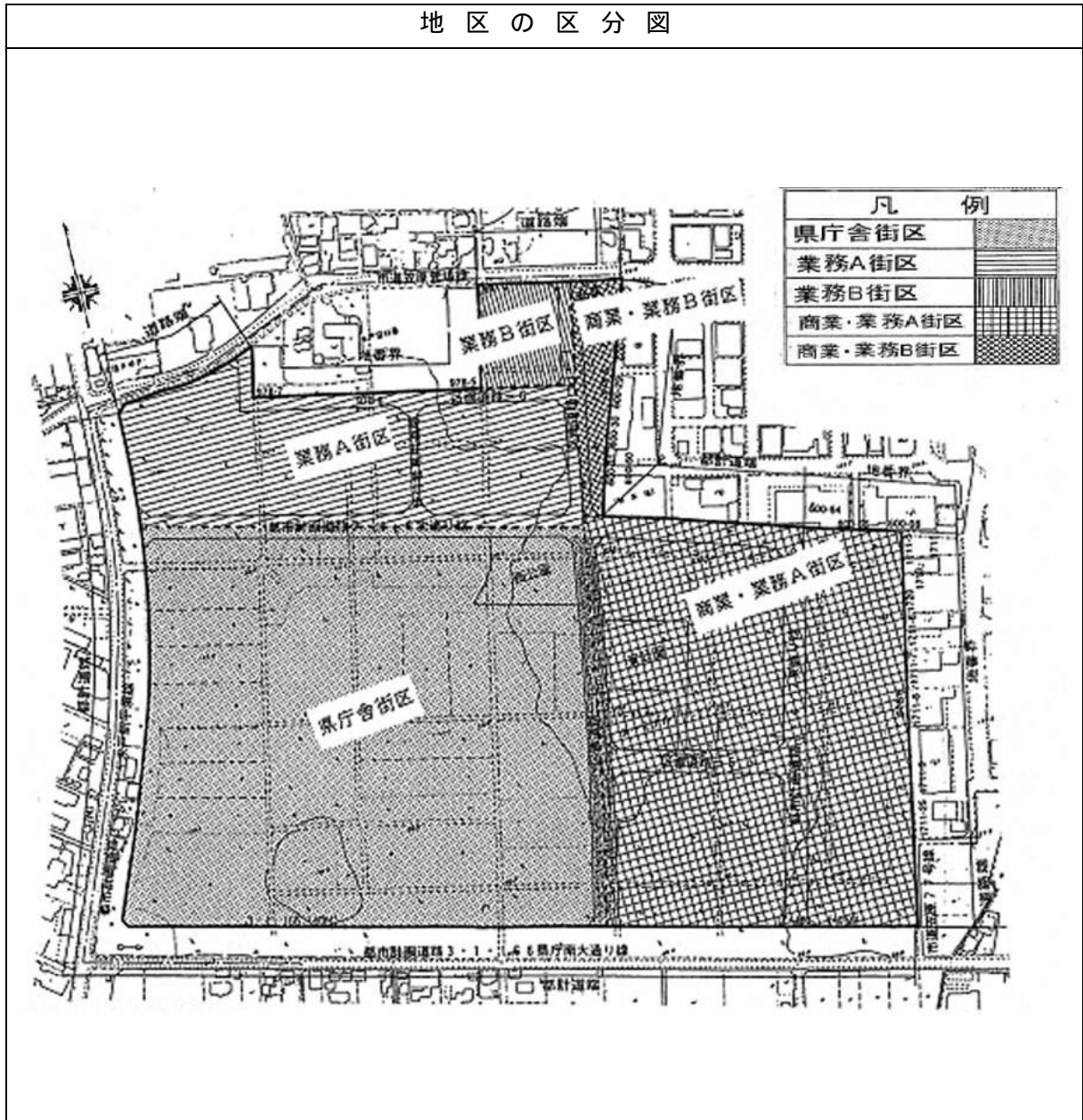


新県庁舎周辺地区

地区の区分図



地区計画の目標

水戸市南部地域の発展を先導する拠点，21世紀をリードする地域開発モデル地区として，行政・商業・業務・住宅等各都市機能の適正配置を図るとともに，緑豊かな「ゆとり」と「うるおい」のある都市景観を形成することにより，快適かつ利便性の高い商業・業務系市街地の形成を目指しております。

建築物の制限に関する内容

建築物の用途の制限（次の建築物は建てられません。）

県庁舎街区	<p>ア 1階部分を住宅，共同住宅，寄宿舍又は下宿の用途に供するもの（ただし，これらの用途のため廊下又は広間の類，階段，エレベーターその他これらに類するものを除く。）</p> <p>イ 工場（店舗及び事務所等の内に付設される作業場で，その床面積の合計が150㎡以下のものを除く。）</p> <p>ウ 自動車教習所</p> <p>エ 床面積の合計が15㎡を超える畜舎</p> <p>オ 倉庫業を営む倉庫</p> <p>カ マージャン屋，パチンコ屋，射的場，勝馬投票券発売所，場外車券売り場その他これらに類するもの</p>
業務A街区	<p>ア 1階部分を住宅，共同住宅，寄宿舍又は下宿の用途に供するもの（ただし，これらの用途のため廊下又は広間の類，階段，エレベーターその他これらに類するものを除く。）</p> <p>イ 工場（店舗及び事務所等の内に付設される作業場で，その床面積の合計が150㎡以下のものを除く。）</p> <p>ウ 自動車教習所</p> <p>エ 床面積の合計が15㎡を超える畜舎</p> <p>オ 倉庫業を営む倉庫</p> <p>カ マージャン屋，パチンコ屋，射的場，勝馬投票券発売所，場外車券売り場その他これらに類するもの</p>
業務B街区	<p>ア 1階部分を住宅，共同住宅，寄宿舍又は下宿の用途に供するもの（ただし，これらの用途のため廊下又は広間の類，階段，エレベーターその他これらに類するものを除く。）</p> <p>イ 工場（店舗及び事務所等の内に付設される作業場で，その床面積の合計が150㎡以下のものを除く。）</p> <p>ウ 自動車教習所</p> <p>エ 床面積の合計が15㎡を超える畜舎</p> <p>オ 倉庫業を営む倉庫</p> <p>カ マージャン屋，パチンコ屋，射的場，勝馬投票券発売所，場外車券売り場その他これらに類するもの</p>
商業・業務A街区	<p>ア 1階部分を住宅，共同住宅，寄宿舍又は下宿の用途に供するもの（ただし，これらの用途のため廊下又は広間の類，階段，エレベーターその他これらに類するものを除く。）</p> <p>イ 工場（店舗及び事務所等の内に付設される作業場で，その床面積の合計が150㎡以下のものを除く。）</p> <p>ウ 自動車教習所</p> <p>エ 床面積の合計が15㎡を超える畜舎</p> <p>オ 倉庫業を営む倉庫</p> <p>カ マージャン屋，パチンコ屋，射的場，勝馬投票券発売所，場外車券売り場その他これらに類するもの</p>
商業・業務B街区	<p>ア 1階で区画道路 - 1 - 1 に面する部分を住宅，共同住宅，寄宿舍又は下宿の用途に供するもの（ただし，これらの用途のため廊下又は広間の類，階段，エレベーターその他これらに類するものを除く。）</p> <p>イ 工場（店舗及び事務所等の内に付設される作業場で，その床面積の合計が150㎡以下のものを除く。）</p>

ウ	自動車教習所
エ	床面積の合計が15m ² を超える畜舎
オ	倉庫業を営む倉庫
カ	マージャン屋, パチンコ屋, 射的場, 勝馬投票券発売所, 場外車券売り場その他これらに類するもの

建築物の敷地面積の最低限度

県庁舎街区	3,000m ²
業務A街区	3,000m ²
業務B街区	3,000m ²
商業・業務A街区	3,000m ²
商業・業務B街区	200m ²

建築物の壁面の位置の最低限度

県庁舎街区	外壁等の面から都市計画道路3・3・15号水戸駅平須線, 3・1・166号県庁南大通り線, 7・4・6号北大通り線及び区画道路-1-2の道路境界線までの距離	10.0m
	外壁等の面から隣地又は公園の境界線までの距離	2.0m
業務A街区	外壁等の面から都市計画道路3・3・15号線水戸駅平須線, 7・4・6号北大通り線及び区画道路-1-1の道路境界線までの距離	5.0m
	外壁等の面から市道笠原萱場線, 区画道路-6及び歩行者専用道路の境界線までの距離	2.0m
	外壁等の面から隣地境界線までの距離	2.0m
業務B街区	外壁等の面から区画道路-1-1の道路境界線までの距離	5.0m
	外壁等の面から市道笠原萱場線及び区画道路-6の道路境界線までの距離	2.0m
	外壁等の面から隣地境界線までの距離	2.0m
商業・業務A街区	外壁等の面から都市計画道路3・3・166号県庁南大通り線, 7・4・6号北通り線, 7・4・7号東通り線, 区画道路-1-2及び区画道路-5の道路境界線までの距離	5.0m
	外壁等の面から市道笠原77号線の道路境界線までの距離	2.0m
	外壁等の面から隣地又は公園の境界線までの距離	2.0m
商業・業務B街区	外壁等面から市道笠原萱場線の道路境界線までの距離	2.0m
	外壁等面から区画道路-1-1の道路境界線までの距離	1.0m

但し, 次に掲げる建築物又は建築物の部分については適用しない

・物置その他これに類する用途に供する建築物又は建築物の部分で, 軒の高さが2.3m以下かつ床面積の合計が5m²以下のもの

建築物の高さの最高限度

	建築物の高さの最高限度	建築物の各部分の高さの最高限度
県庁舎街区	150 m	
業務A街区	50 m	
業務B街区	30 m	
商業・業務A街区	50 m	
商業・業務B街区	30 m	

垣又はさくの構造の制限

1. 商業・業務B街区の区画道路 - 1 - 1 に面する部分及び区画道路 - 5 に面する部分については垣及びさくを設けてはならない。
2. 道路に面する側に垣又はさくを設ける場合は次のとおりとする。ただし、門柱又は道路境界から1 m未満にある道路面から高さ30 cm以下の石垣についてはこの限りではない。
 - (1) 道路境界から1 m以上後退した位置とし、高さ1.2 m以下の生垣又は高さ30 cm以下の石垣と生垣の組合せで全体の高さが1.2 m以下のものとする。
 - (2) 垣又はさくを連続して設ける場合は、1 m以上の開口部を延長50 mに1箇所以上設けるものとする。