

# 県庁南地区

令和4年10月7日 告示



## 地区計画の目標

本地区は、JR 水戸駅から南方へ約 6.0kmに位置しており、市街化区域に隣接する市街化調整区域である。近年、本地区においては、急速に宅地化が進行するなど都市化の圧力が大きく、小規模で無秩序な開発行為が進み、道路の連絡交通の便が悪く、良好な居住環境の形成や防災面からも懸念される状況にある。

このため、適正な道路等の配置と秩序ある土地利用の規制・誘導により、良好な居住環境の形成及び保全を図ることを目標とする。

## 地区施設の配置及び規模

名称	幅員	延長	備考
道路1号線	9m	約 430m	既存施設
道路2号線	9m	約 660m	既存施設
道路3号線	8m	約 400m	既存施設
道路4号線	8m	約 330m	新設
道路5号線	6m	約 550m	既存施設(一部新設)

名称	面積	備考
1号公園	約 204 m <sup>2</sup>	既存施設
2号公園	約 964 m <sup>2</sup>	既存施設
3号公園	約 479 m <sup>2</sup>	既存施設
4号公園	約 107 m <sup>2</sup>	既存施設
5号公園	約 840 m <sup>2</sup>	既存施設
6号公園	約 614 m <sup>2</sup>	既存施設
7号公園	約 228 m <sup>2</sup>	既存施設
8号公園	約 126 m <sup>2</sup>	既存施設

## 建物の制限に関する内容

### ●建築物の用途の制限(次の建築物以外は建てられません。)

低層住宅地区	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 建築基準法別表第2(イ)項に掲げる建築物</li> <li>2 建築基準法別表第2(ロ)項第2号に掲げる建築物</li> <li>3 事務所又は作業所でその用途に供する部分の床面積の合計が 200 m<sup>2</sup>以内のもの(次に掲げるものは除く。) <ol style="list-style-type: none"> <li>ア 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の適用を受ける営業の用に供するもの</li> <li>イ 建築基準法別表第2(ぬ)項第3号(1)から(20)まで及び(る)項第1号(1)から(31)までに掲げる事業の用に供するもの</li> <li>ウ 建築基準法別表第2(ぬ)項第4号に掲げるもの</li> <li>エ 貨物自動車運送事業法第2条第1項に規定する貨物自動車運送事業の用に供するもの</li> <li>オ 原動機を使用する作業所で作業場の床面積の合計が 150 m<sup>2</sup>を超えるもの</li> </ol> </li> <li>4 前2項の建築物に附属するもの(建築基準法施行令第 130 条の5に規定するものを除く。)</li> </ol>
沿道地区	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 建築基準法別表第2(ハ)項に掲げる建築物</li> <li>2 事務所又は作業所でその用途に供する部分の床面積の合計が 200 m<sup>2</sup>以内のもの(次に掲げるものは除く。)</li> </ol>

	<p>ア 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の適用を受ける営業の用に供するもの</p> <p>イ 建築基準法別表第2(ぬ)項第3号(1)から(20)まで及び(る)項第1号(1)から(31)までに掲げる事業の用に供するもの</p> <p>ウ 建築基準法別表第2(ぬ)項第4号に掲げるもの</p> <p>エ 貨物自動車運送事業法第2条第1項に規定する貨物自動車運送事業の用に供するもの</p> <p>オ 原動機を使用する作業所で作業場の床面積の合計が150㎡を超えるもの</p> <p>3 前項の建築物に附属するもの(建築基準法施行令第130条の5の5に規定するものを除く。)</p>
--	--

●建築物の容積率, 建ぺい率の最高限度

	容積率	建ぺい率
低層住宅地区	100%	50%
沿道地区	200%	60%

●敷地面積の最低限度

低層住宅地区	200㎡
沿道地区	

●建築物の壁面の位置の制限

低層住宅地区	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から, 道路境界線までの距離は, 1m以上でなければならない。ただし, 次の各号のいずれかに該当するものについては, この限りではない</p> <p>(1)外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下の建築物又は建築物の部分</p>
沿道地区	<p>(2)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5㎡以下のもの</p>

●建築物等の高さの最高限度

低層住宅地区	<p>10mとする。</p> <p>ただし, 建築基準法別表第2(い)項第4号, 第6号及び第8号に掲げるもの並びに建築基準法別表第2(は)項第2号から第4号までに掲げるものについては, 第一種低層住居専用地域の日影規制(建築基準法別表第4第1項(は)及び(に)欄(1)の号)を満たす場合は, 20mとする</p>
沿道地区	

## 備考

- 1 建築物等に関する事項の規定に関しては、本地区計画に係る都市計画決定の際、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替え等の工事中の建築物が、当該規定に適合しない部分を有する場合においては、適用を除外する。
- 2 建築物等に関する事項の規定に関しては、市長が公益上必要な建築物でやむを得ないと認められたものについては、適用を除外する。
- 3 建築物(自己の居住の用に供する住宅を除く。)の敷地の出入口が有効幅員5m以上の道路に接していることとする。なお、本地区計画に係る都市計画決定の際、現に存する建築物が当該規定に適合しない場合においては、適用を除外する。
- 4 建築物の敷地内の下水(下水道法第2条第1号に規定する下水をいう。)を既設の排水路その他排水施設に適切に排出できることとする。ただし、自己の居住の用に供する住宅及び兼用住宅(自己の居住及び業務の用に供する建築物に限る。)の敷地内の下水を既設の排水施設に適切に排出できない場合にあつては、敷地内で処理することができる。なお、本地区計画に係る都市計画決定の際、現に存する建築物が当該規定に適合しない場合においては、適用を除外する。