

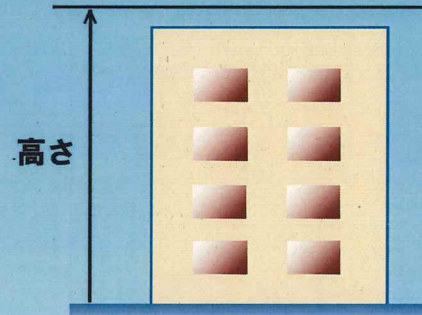
高度地区

水戸市では、歴史的景観や自然景観の保全、良好な住環境の保全及び秩序ある都市環境の創出を図るため、高度地区を指定しました(平成22年12月1日指定)。この指定により、市街化区域全域(一部地域を除く)において建築物の高さが規制されます。

高度地区とは

都市計画に定める地域地区の一つで、水戸市においては、建築物の高さの最高限度を定めています。
対象区域と高さの最高限度は、下の表の通りです。

高さの最高限度



対象区域と高さの最高限度

高度地区種別 高さの最高限度	対象用途地域等	良好な景観を 保全する地区(※2)
第1種高度地区 15m (4~5階程度)		水戸駅北口② 芸術館周辺④ 大塚池周辺⑩⑪
第2種高度地区 20m (5~6階程度)	第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域 第一種住居地域(⑪を除く)	芸術館周辺⑤ 偕楽園周辺⑥⑦⑧⑨ 備前堀周辺⑫⑬
第3種高度地区 25m (7~8階程度)	第二種住居地域(⑤⑦⑧⑫を除く) 準住居地域(⑨⑩を除く) 準工業地域 工業地域	
第4種高度地区 31m (8~10階程度)	近隣商業地域のうち容積率200%の地域(⑥⑬を除く)	水戸駅北口①
第5種高度地区 45m (11~15階程度)	近隣商業地域のうち容積率300%の地域 (①, 水戸駅南口, 赤塚駅北口を除く)・・・※1 近隣商業地域のうち容積率400%の地域(④を除く) 商業地域のうち容積率300%の地域 商業地域のうち容積率400%の地域(②を除く)	弘道館周辺③
第6種高度地区 60m (15~20階程度)	商業地域のうち容積率600%の地域(③を除く) 水戸駅南口, 赤塚駅北口・・・※1	

注) 第一種低層住居専用地域、高度利用地区、風致地区、地区計画区域(建築物の高さの最高限度が定められている地区に限る)は除外されます。

※1 水戸駅南口・・・水戸駅南口地区地区計画区域内の近隣商業地域・容積率300%の区域
赤塚駅北口・・・赤塚駅北口地区再開発地区計画区域の一部

※2 良好な景観を保全する地区については、別表をご覧ください。

ご相談・お問合せ

水戸市 都市計画部 都市計画課

〒310-8610 水戸市中央1-4-1 TEL 029-224-1111

規制値の考え方

高度地区の規制値については、下図の規制値を基本とし、都市計画に定める用途地域ごとに指定の趣旨や指定容積率、土地利用の現況を踏まえ、段階的に設定をしています。

また、重要な歴史的資源や自然等の良好な環境や景観を保全する地区については、地域の特性に応じた規制値とします。

住居系地域

住居系地域は、住居と店舗・事務所の併存や業務の利便性の増進を図りながら、周辺の住環境を保護します

商業系地域

国道50号沿道の商業系地域は、商業活動の活性化や都市的な魅力の向上等を考慮した規制とします

自然景観保全

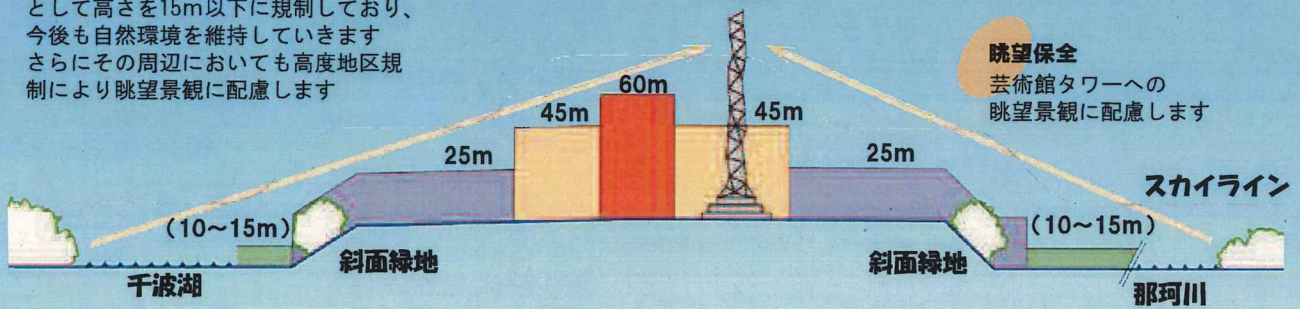
千波湖・偕楽園周辺は、既に風致地区として高さを15m以下に規制しており、今後も自然環境を維持していきます。さらにその周辺においても高度地区規制により眺望景観に配慮します

水戸芸術館タワー (100m)

※中心市街地のイメージ

眺望保全

芸術館タワーへの眺望景観に配慮します



適用除外される建築物

公益上必要な建築物については、必要な場所に建築できない可能性があります。下記に掲げる建築物については、適用除外とします。

- 国又は地方公共団体が所有又は維持管理する建築物、学校、病院

既存不適格建築物については、下記に掲げる行為は適用除外となります。

- 大規模の修繕・模様替
- 高度地区の規制値の範囲内で行う増築
- 建替えて市長の認定を受けたもの（1回のみ）

既存不適格建築物とは

高度地区を都市計画決定した日に、既に建っている建築物（工事中を含む）のうち、高度地区による高さの最高限度を超えている建築物をいいます。

第一種低層住居専用地域、高度利用地区、風致地区、地区計画区域（建築物の高さの最高限度が定められている地区に限る）内の建築物についても適用除外です。

別表 良好な景観を保全する地区（詳細は窓口でご確認ください）

地区名	対象地区
水戸駅北口地区	① 近隣商業地域(容積率 300%)のうち三の丸2丁目、3丁目の全部及び宮町1丁目の一部
	② 商業地域(容積率 400%)のうち三の丸2丁目の全部
弘道館周辺地区	③ 商業地域(容積率 600%)のうち三の丸1丁目、南町1丁目の各一部
芸術館周辺地区	④ 近隣商業地域(容積率 400%)のうち五軒町1丁目の一部
	⑤ 第二種住居地域(容積率 300%)のうち五軒町1丁目、2丁目の各一部
偕楽園周辺地区	⑥ 近隣商業地域(容積率 200%)のうち元山町1丁目、緑町1丁目の全部
	⑦ 第二種住居地域(容積率 200%)のうち緑町1丁目の全部
	⑧ 第二種住居地域(容積率 200%)のうち見川1丁目の全部及び見和1丁目、2丁目、見川2丁目の各一部
	⑨ 準住居地域のうち千波町の一部
大塚池周辺地区	⑩ 準住居地域(容積率 200%)のうち大塚町の一部
	⑪ 第一種住居地域(容積率 200%)のうち大塚町の全部
備前堀周辺地区	⑫ 第二種住居地域(容積率 200%)のうち白梅4丁目、本町1丁目、2丁目、藤柄町、朝日町、紺屋町、瓦谷、浜田町の全部及び吉田、元吉田町の各一部
	⑬ 近隣商業地域(容積率 200%)のうち元台町、元吉田町の全部