

令和5年度第1回水戸市都市計画審議会

日 時 令和5年8月29日（火）

午後1時30分から

場 所 水戸市役所4階 政策会議室

次 第

1 開 会

2 市長挨拶

3 委員紹介

4 議 事

- (1) 水戸・勝田都市計画市場の変更（水戸市決定）について
- (2) 水戸・勝田都市計画土地区画整理事業の変更（水戸市決定）について
- (3) 水戸・勝田都市計画用途地域の変更（水戸市決定）について
- (4) 水戸・勝田都市計画高度地区の変更（水戸市決定）について
- (5) 水戸・勝田都市計画地区計画の決定（水戸市決定）について

5 その他

- (1) 水戸市都市計画マスタープラン（第3次）の策定について（報告）
- (2) 水戸市立地適正化計画（第2次）の策定について（報告）

6 閉 会

令和5年度第1回 水戸市都市計画審議会



令和5年8月29日

令和5年度第1回水戸市都市計画審議会諮問

諮問第1号

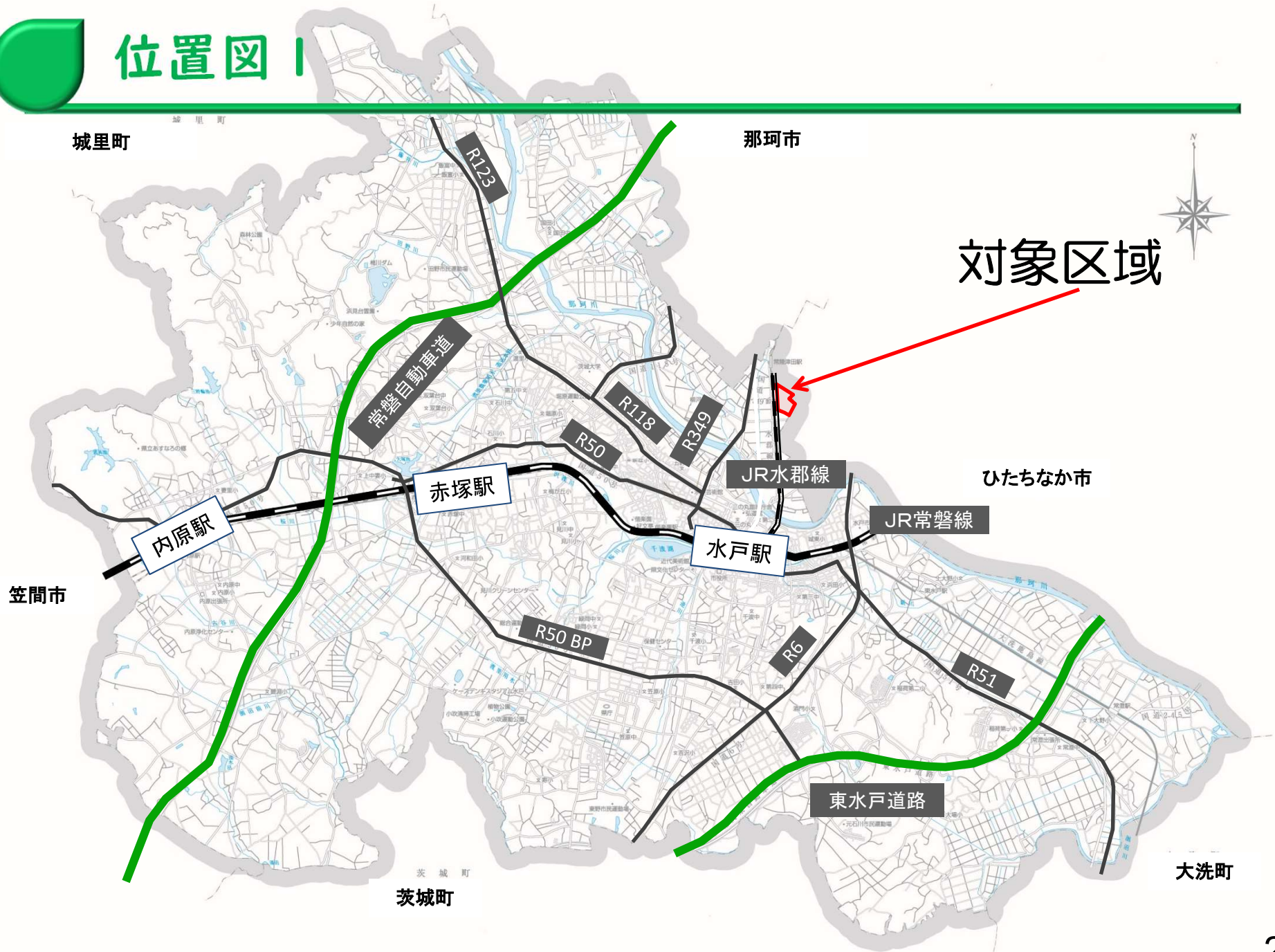
水戸・勝田都市計画 市場の変更（水戸市決定）

（変更内容）

都市計画市場1号水戸市公設地方卸売市場の区域の変更

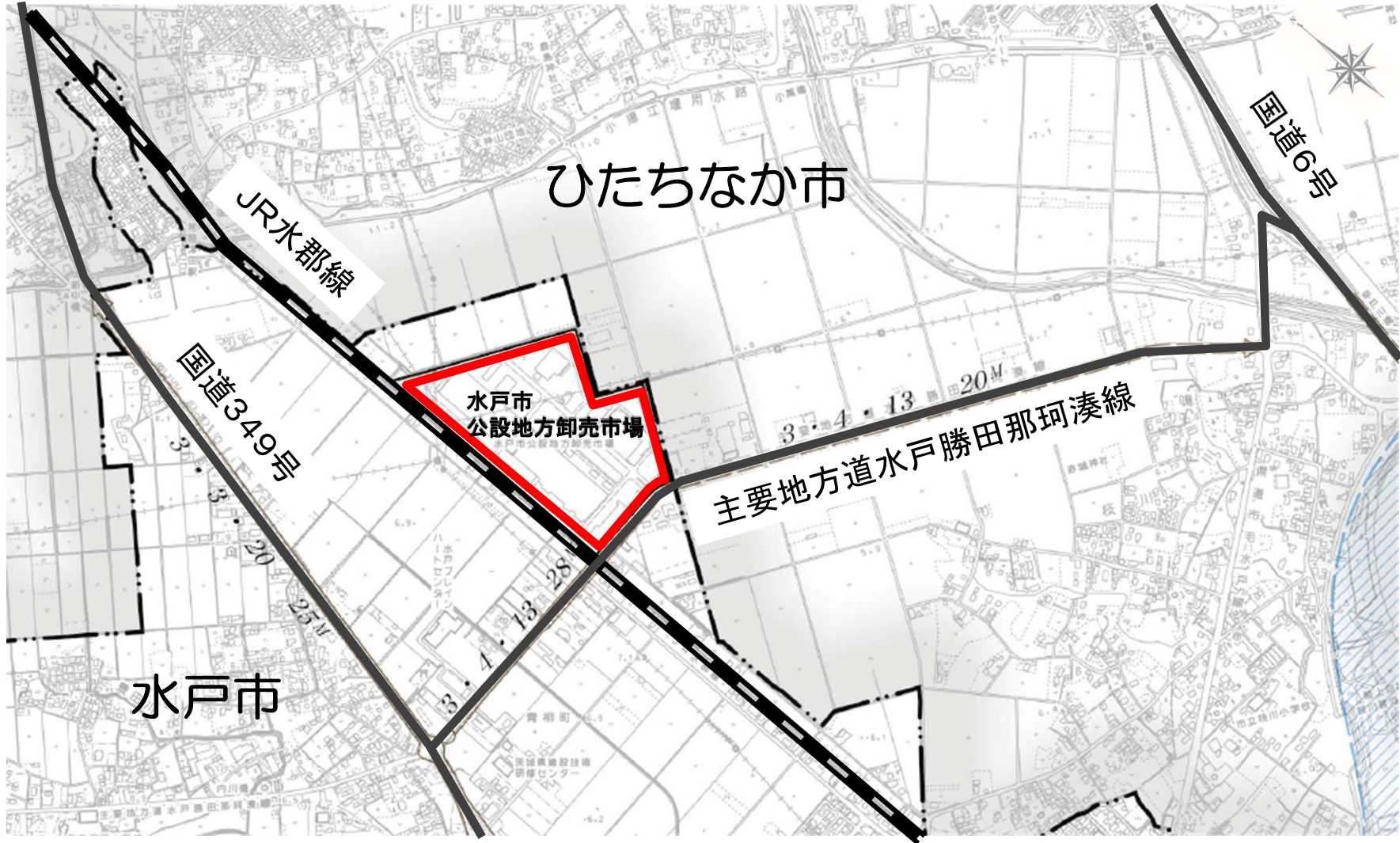


位置図 1



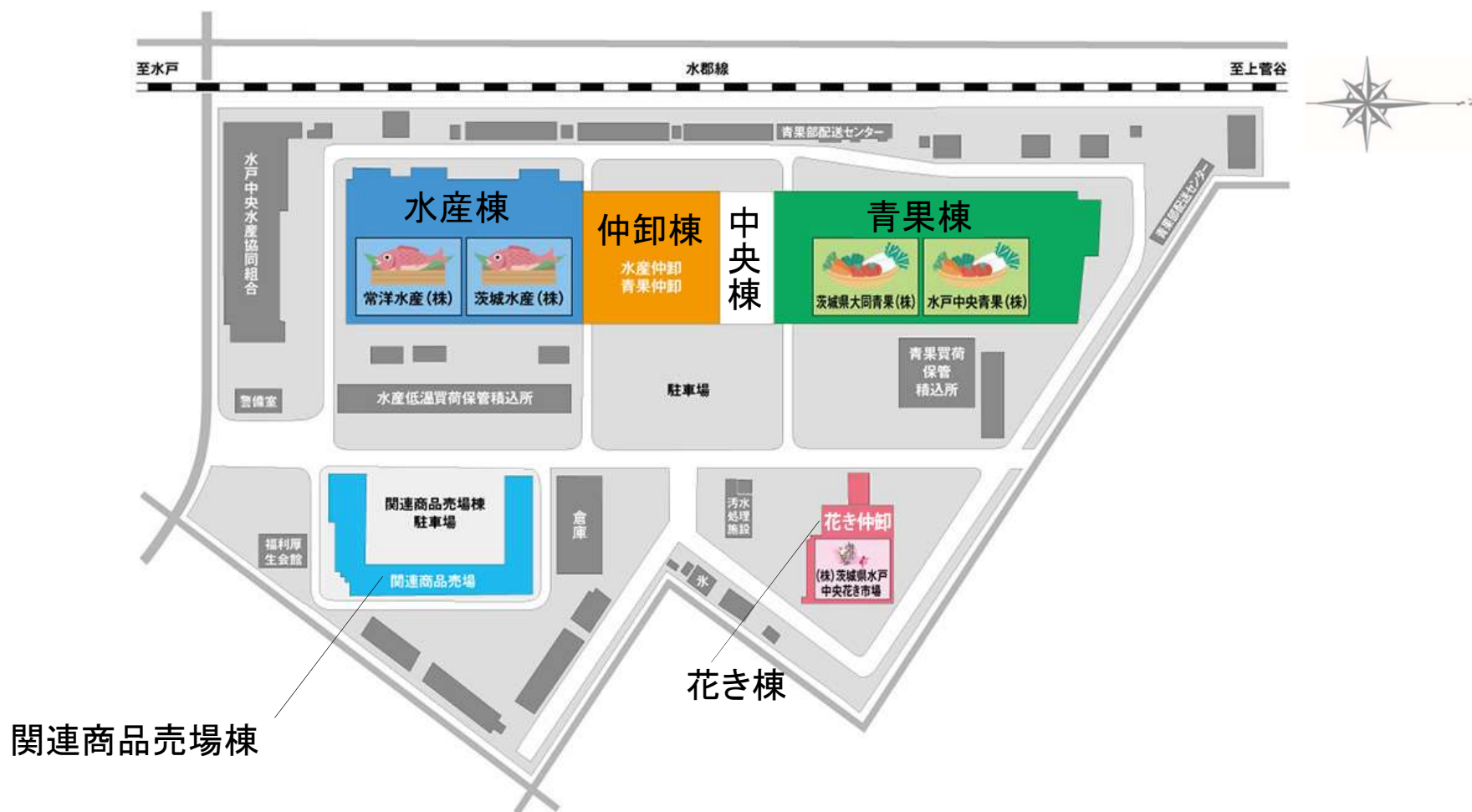


位置図 2



水戸市公設地方卸売市場の現況 I

本市場は、昭和47年の開場以来、本市はもとより周辺地域にわたる生鮮食料品等の経済・流通拠点として、産地と消費者をつなぐ重要な役割を担ってきており、地方卸売市場として取扱高日本一の実績を維持しています。



水戸市公設地方卸売市場の現況 2

近年の人口減少や超高齢社会の到来，流通形態の多様化などの影響により，卸売市場を取り巻く環境が厳しさを増す中で，本市場が基幹的なインフラとして，生鮮食料品等を安定的に供給するとともに，環境問題や災害時への対応など，時代の要請にも的確に対応していくことで選ばれる市場となることが求められています。



水戸市公設地方卸売市場再整備計画

水戸市公設地方卸売市場再整備計画（計画期間 令和元～10年度）

～計画抜粋～

○再整備の基本的方向

1 目指す姿

- － 取扱高日本一を誇る地方卸売市場として、
産地や消費者等に選ばれ、にぎわいのある経済・流通拠点 －

2 基本方針

- 基本方針(1) 生鮮食料品等の安全・安心を確保する市場づくり
- 基本方針(2) 産地や消費者等に選ばれる市場づくり
- 基本方針(3) 市民に親しまれる市場づくり
- 基本方針(4) 環境にやさしく、災害に強い、持続可能な市場づくり

ア 環境負荷の低減

イ 施設・設備の充実

ウ 拡張用地の確保

① 拡張用地の確保

市場内の物流機能のより一層の高度化と市場の活性化を図るため、将来的な施設の改修等も視野に入れながら、隣接地の確保に努める。



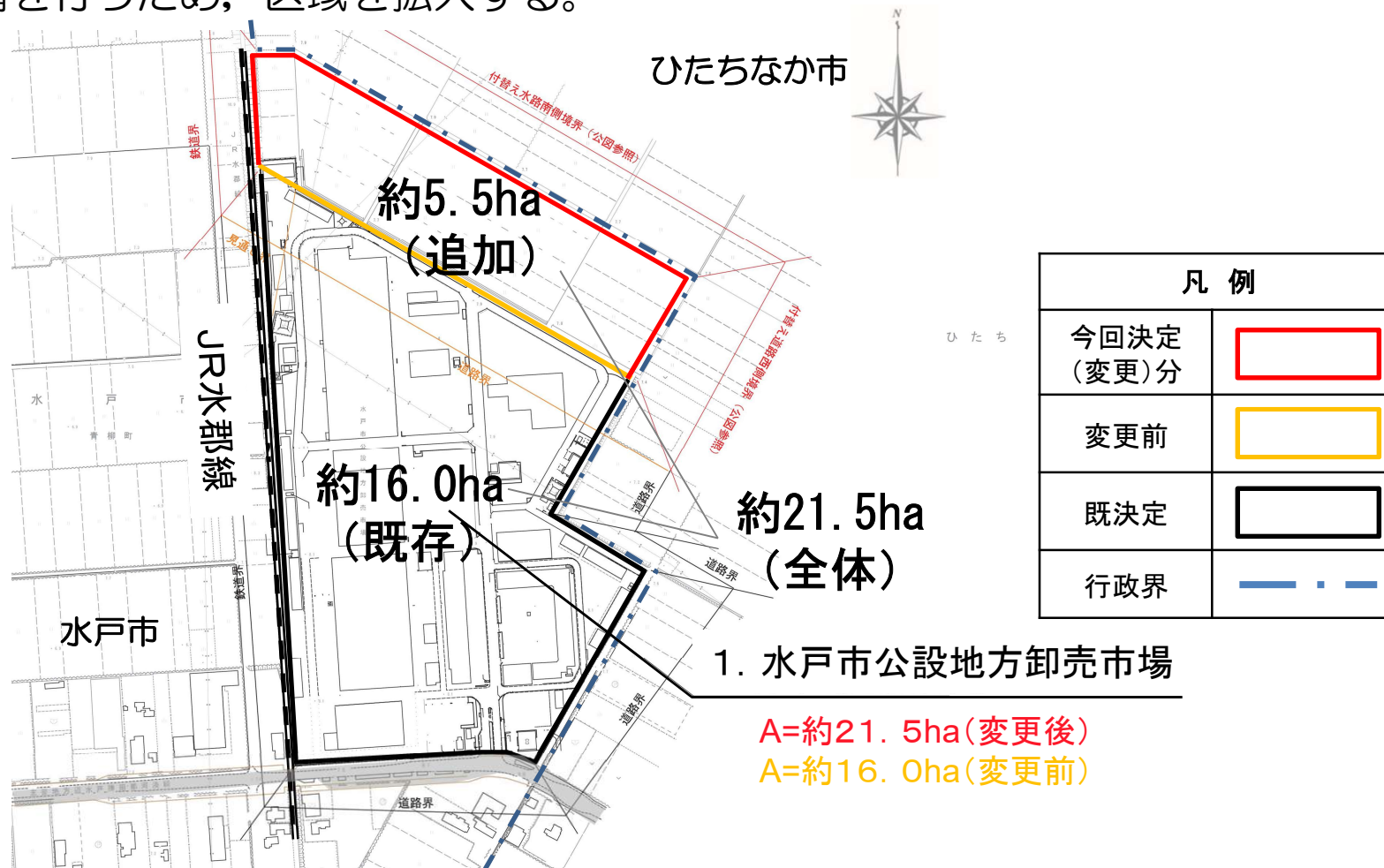
再整備計画のイメージ





水戸市公設地方卸売市場の変更

市場内の物流機能のより一層の高度化と市場の活性化に向けて、必要な施設整備を行うため、区域を拡大する。



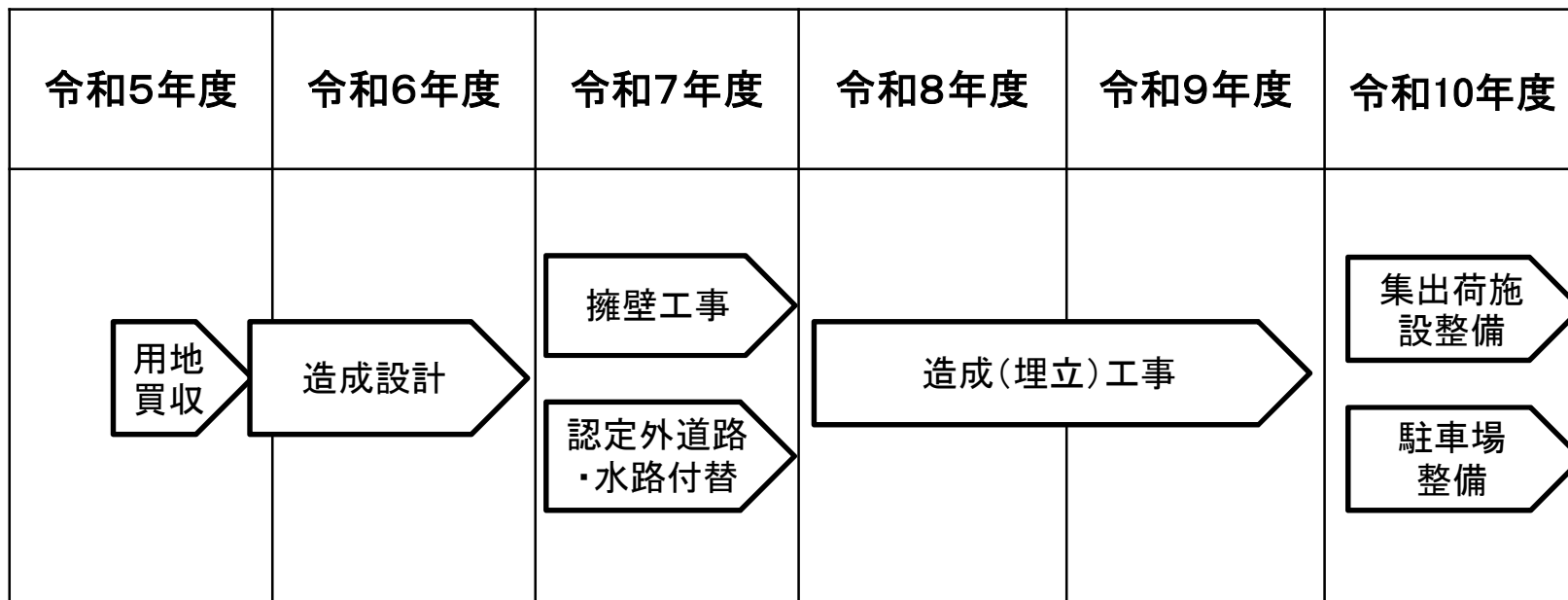
水戸市公設地方卸売市場の変更





整備スケジュール（予定）

整備スケジュール(予定)



都市計画変更の手続き

令和4年11月28日

地元説明会

(開催予定日
令和5年1月13日)
公述申出期間
令和4年12月19日
～令和5年1月6日

公聴会

公述申出書の提出が
なかったため中止

県事前協議

令和5年4月10日
～4月24日

案の縦覧
意見書の提出

意見書の提出0件

8月29日

市都市計画審議会

県本協議

9月中旬
(予定)

都市計画決定告示

令和5年度第1回 水戸市都市計画審議会



令和5年8月29日



令和5年度第1回水戸市都市計画審議会諮問

諮問第2号

水戸・勝田都市計画

東前第二土地区画整理事業の変更（市決定）

諮問第3号

水戸・勝田都市計画 用途地域の変更（市決定）

諮問第4号

水戸・勝田都市計画 高度地区の変更（市決定）

諮問第5号

水戸・勝田都市計画 地区計画の決定（市決定）

地区計画名称：東前第二地区地区計画



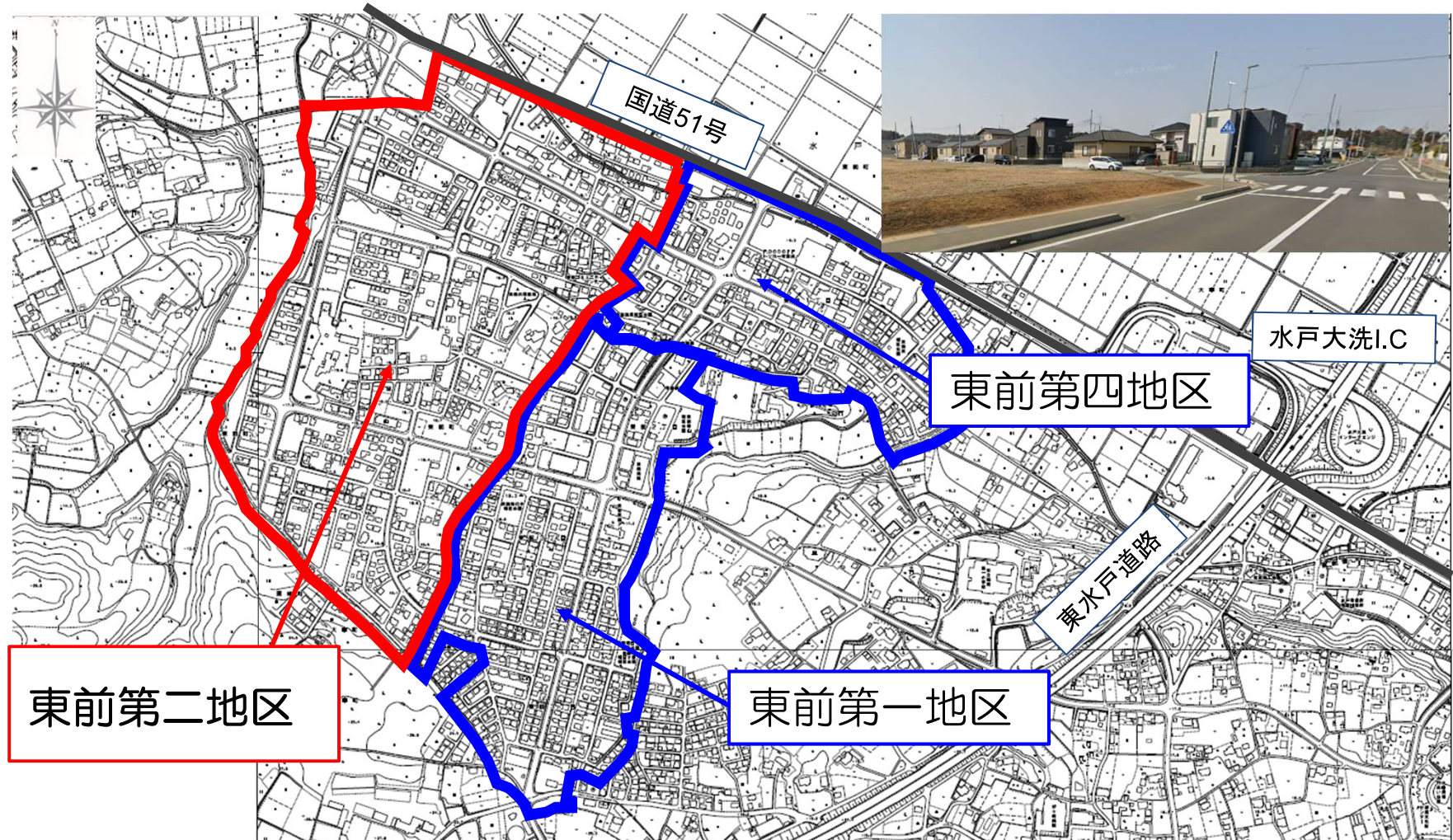
位置図 |





位置図 2

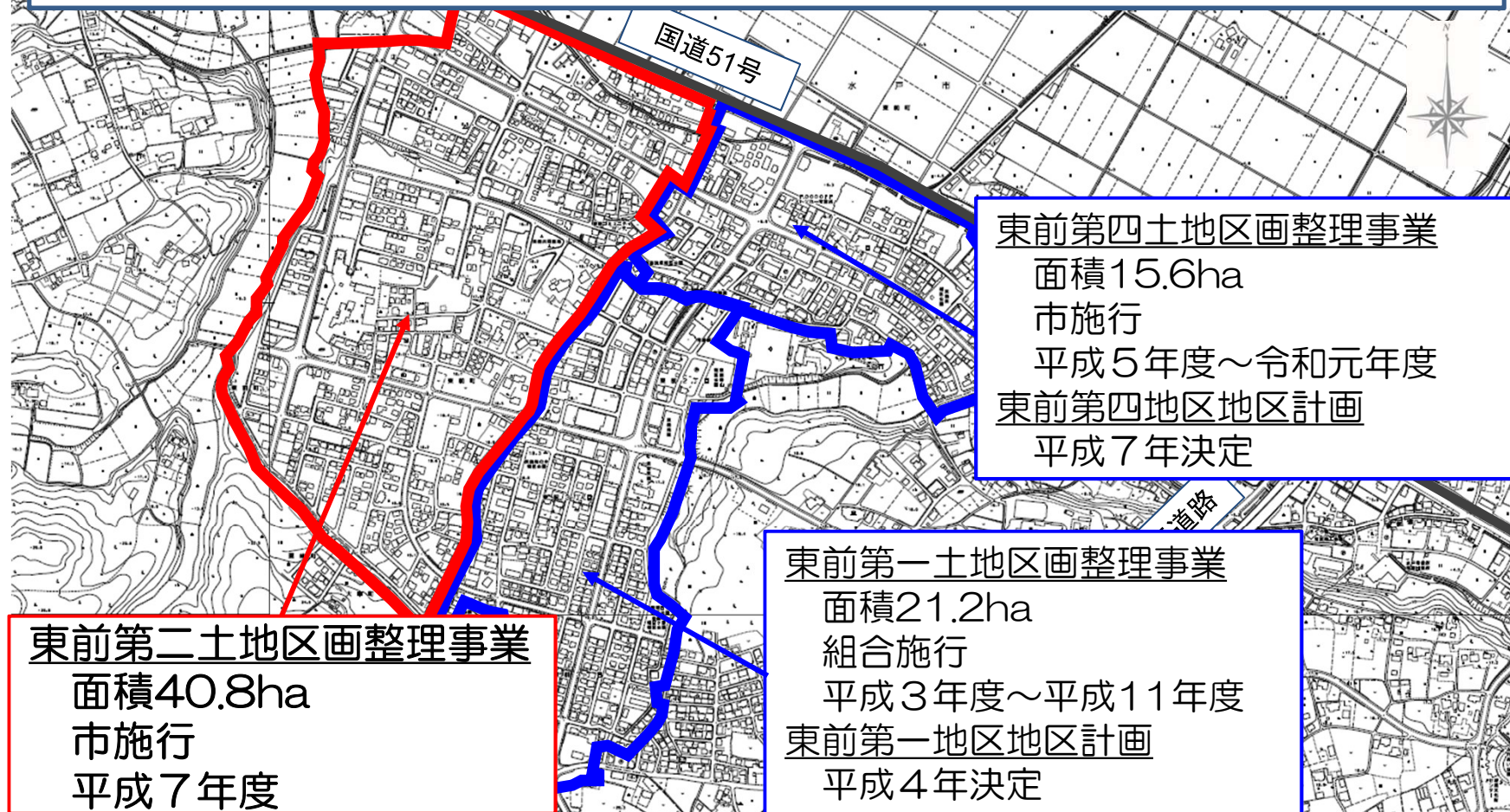
東前土地区画整理事業位置図



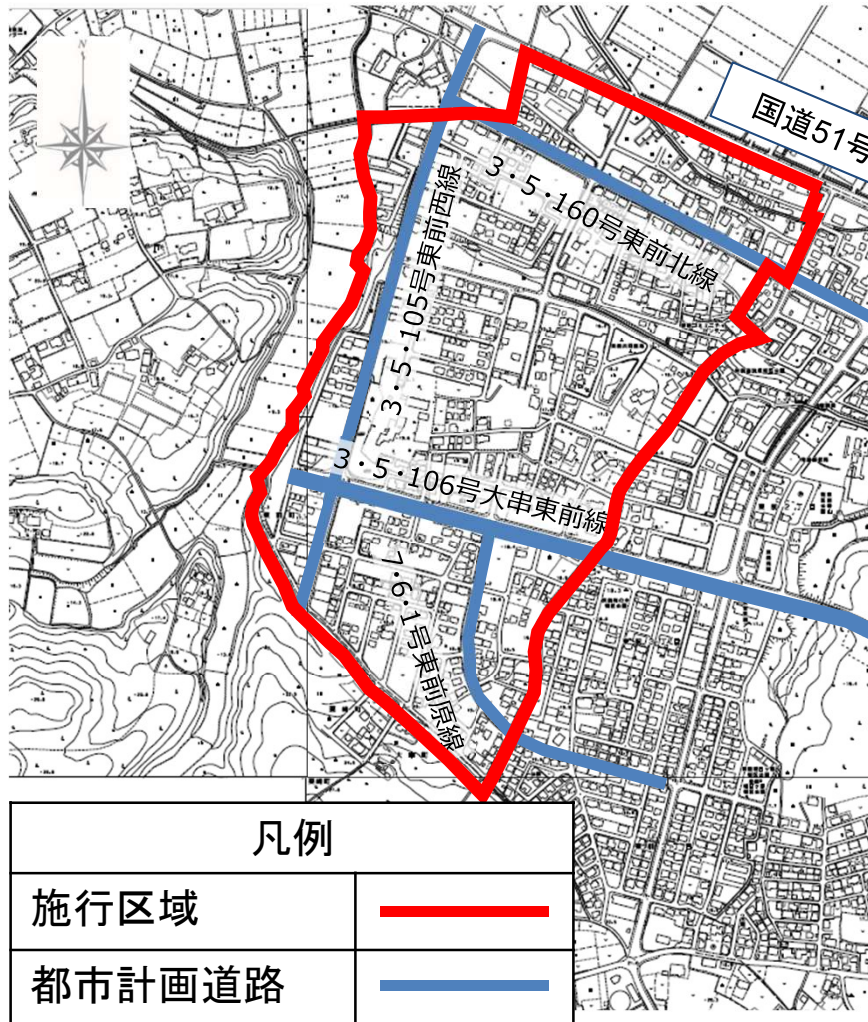
東前地区における土地区画整理事業の経緯

水戸市都市計画マスタープラン—第2次—（抜粋）

土地区画整理事業を推進し、良好な市街地の形成を図るとともに、地区計画を活用した良好なまちなみの保全を図る。



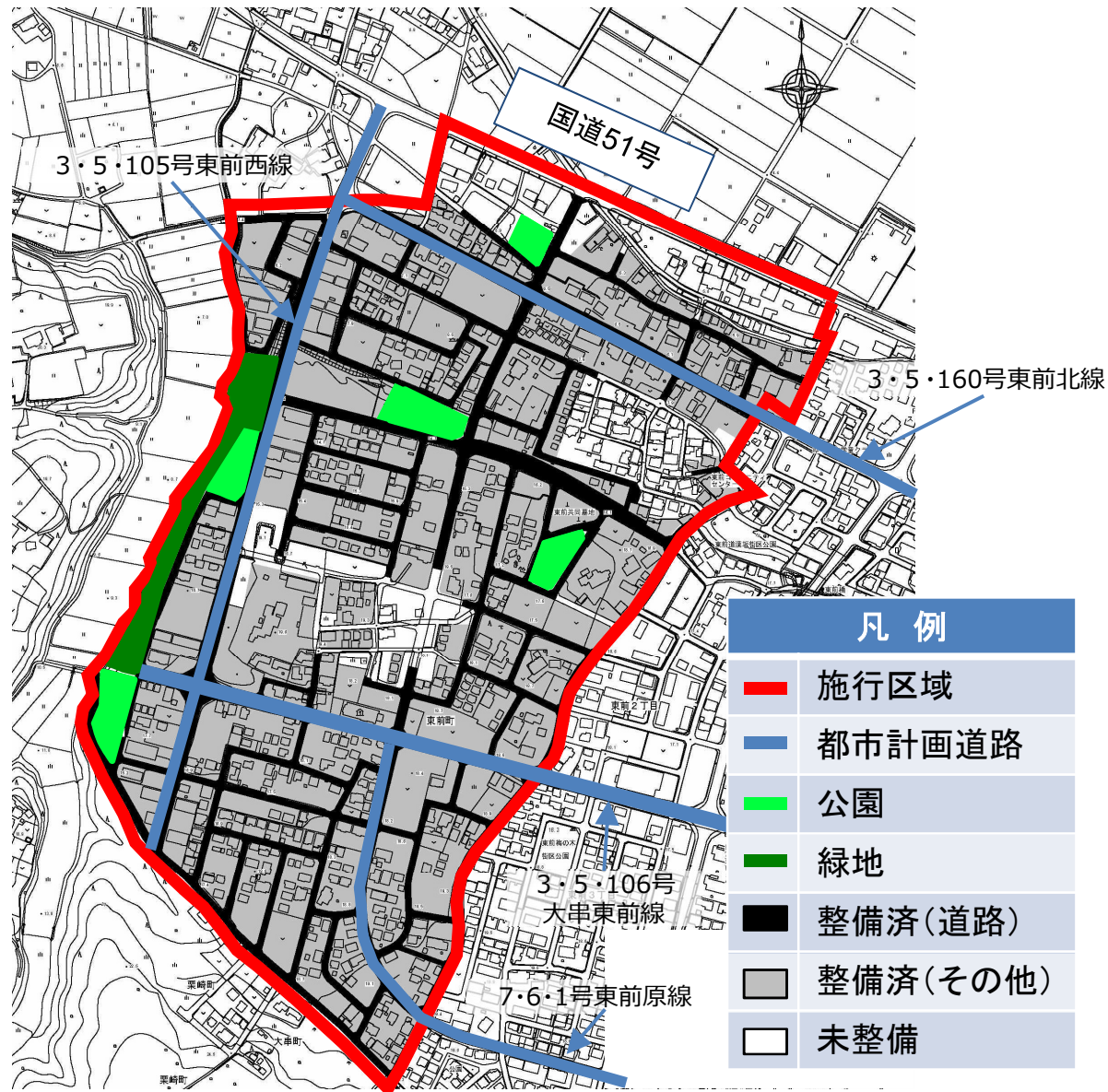
東前第二土地区画整理事業（都市計画の内容）



都市計画に定める主な内容（計画書抜粋）

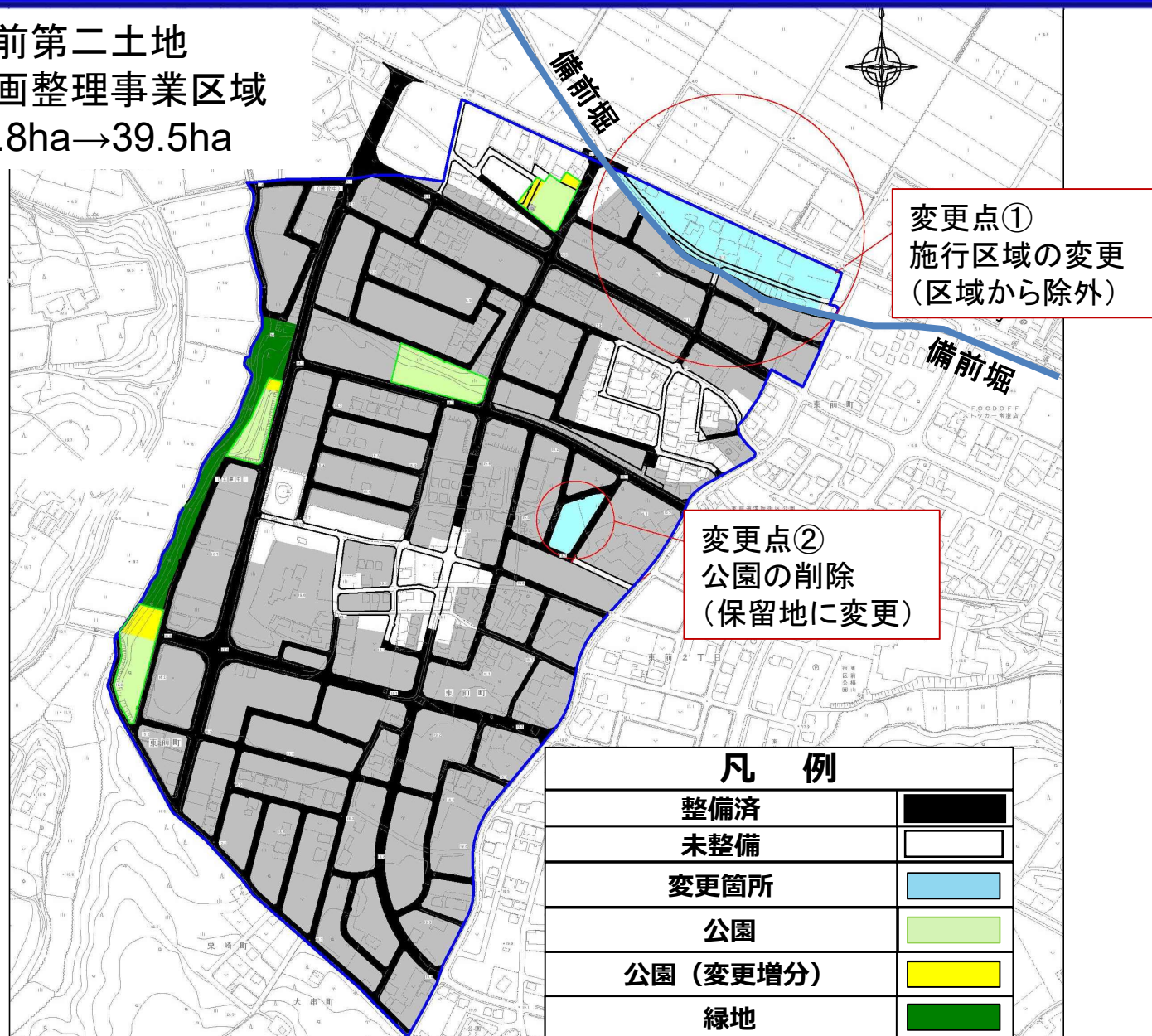
名称	東前第二土地区画整理事業	
面積	約40.8ha	
公共施設の配置	道路	都市計画道路4路線を骨格とし、区画道路を幅員10～4mで配置する。
	公園及び緑地	街区公園5ヶ所配置し、その総面積は施行面積の3%とする。また、地区西側に緑地を配置する。
	その他の公共施設	下水管及び給水管を配置する。
宅地の整備	<ul style="list-style-type: none"> ・土地利用（幹線道路の沿辺を一般住宅地区、その他を低層住宅地区とする。） ・街区の規模（街区は120m×40mを標準とする。） ・宅地の整備（既存の土地形状や、排水計画に合わせて整備する。） 	

東前第二土地区画整理事業（事業計画の内容）

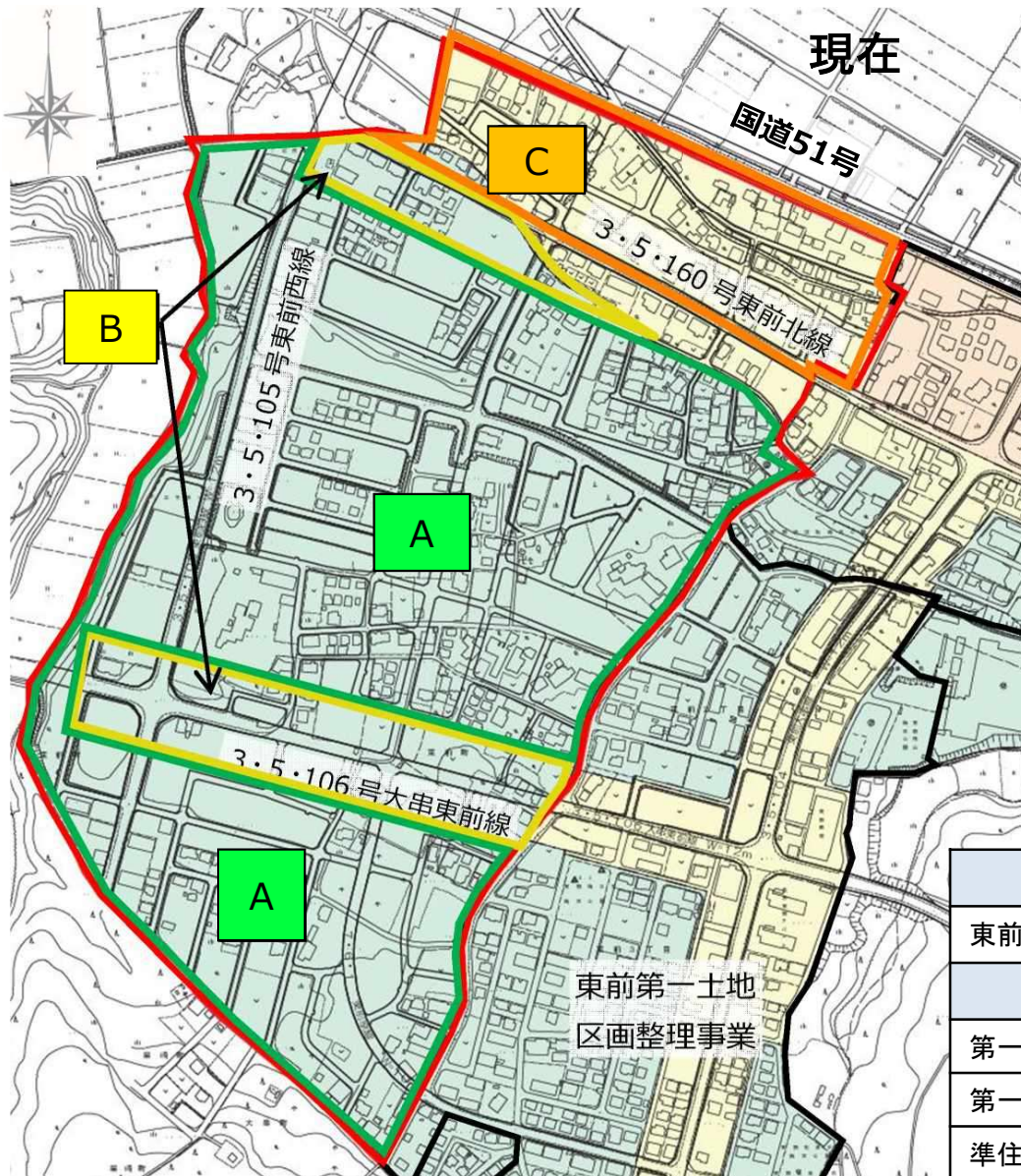


東前第二土地区画整理事業の変更

東前第二土地
区画整理事業区域
40.8ha→39.5ha



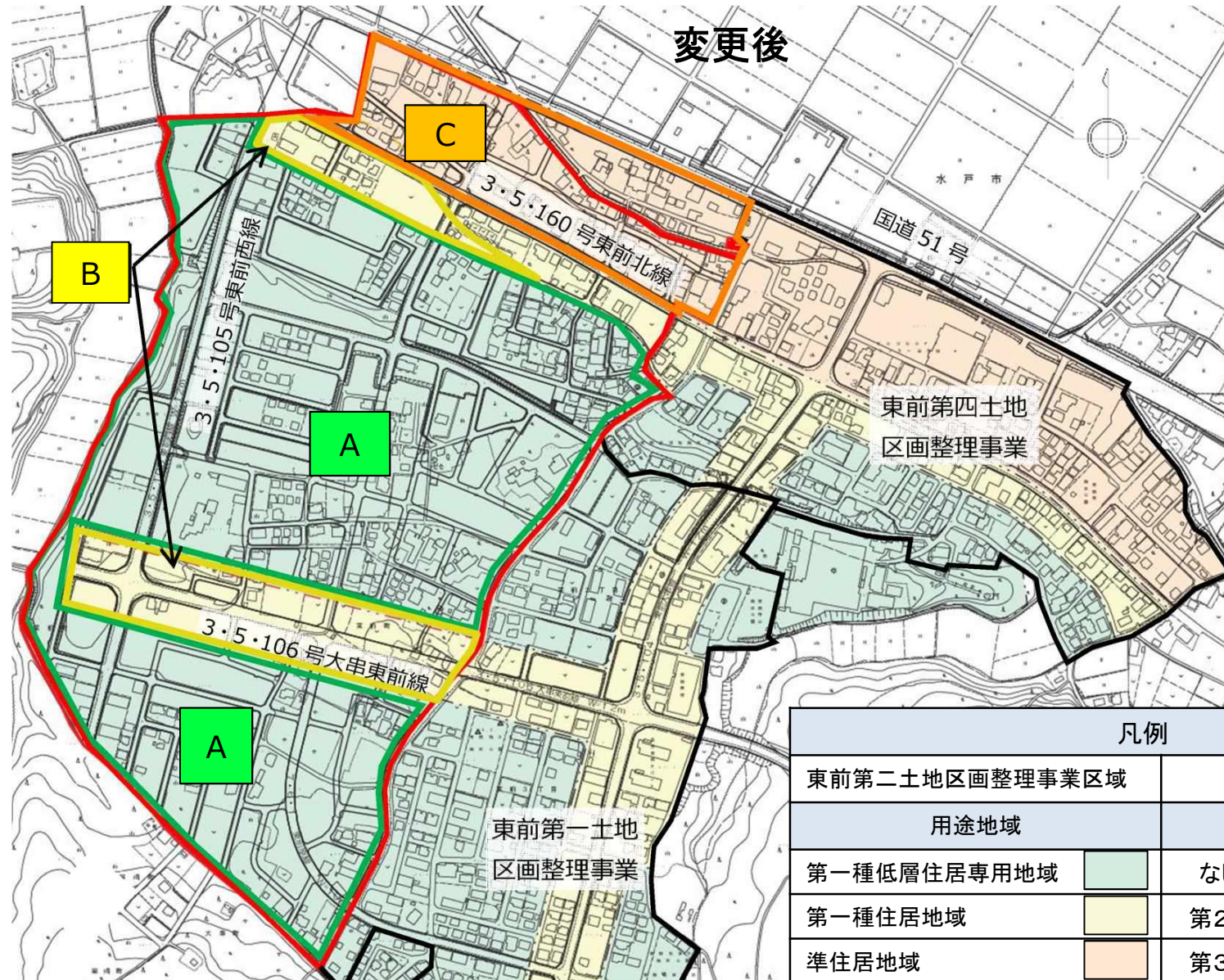
用途地域・高度地区の変更 I



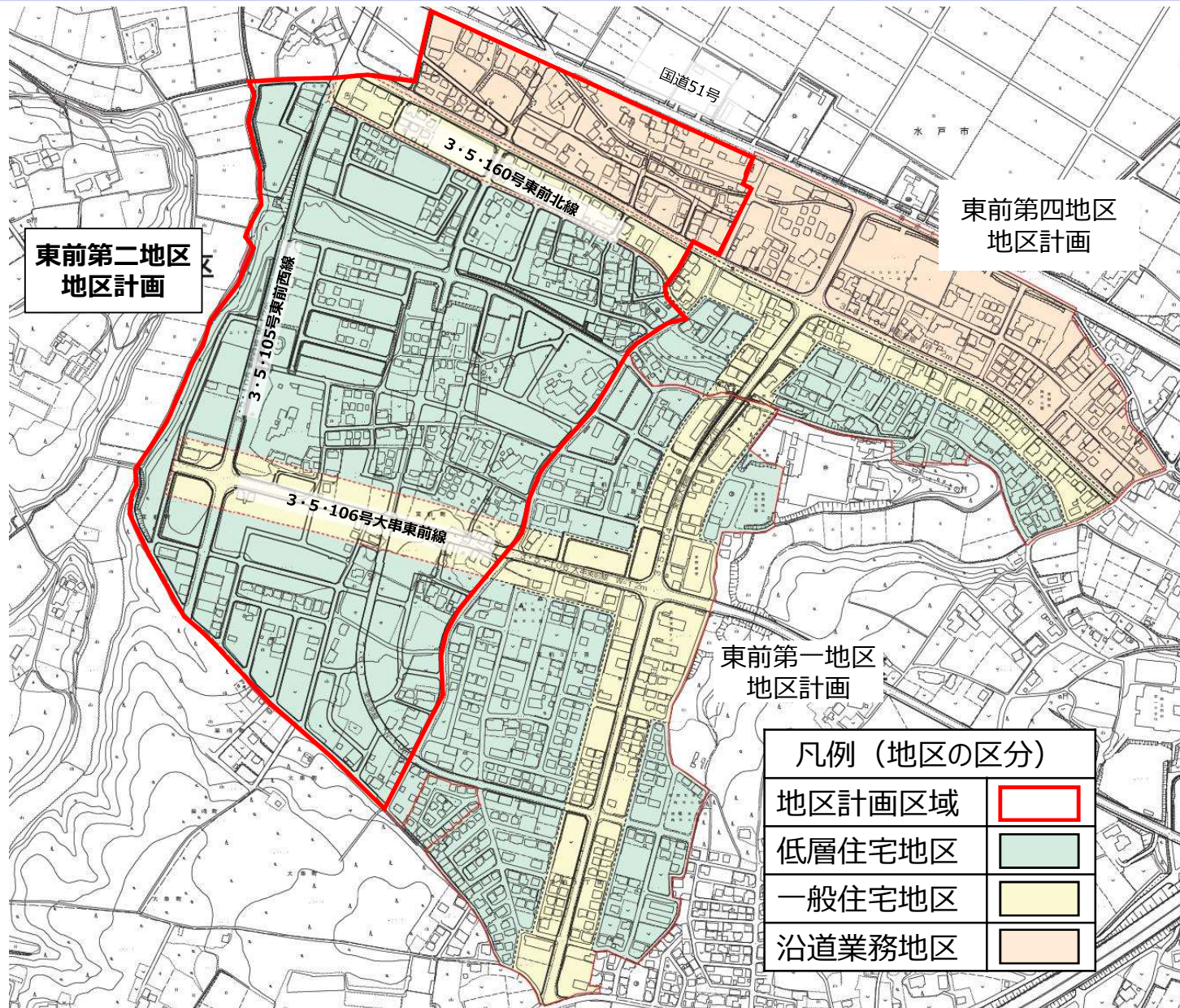
A	現在	変更後
用途地域	第一種低層住居専用地域	変更なし
制限の内容	建蔽率 40% 容積率 80%	建蔽率 50% 容積率 100%
B	現在	変更後
用途地域	第一種低層住居専用地域	第一種住居地域
制限の内容	建蔽率 40% 容積率 80%	建蔽率 60% 容積率 200%
C	現在	変更後
用途地域	第一種低層住居専用地域	準住居地域
制限の内容	建蔽率 40% 容積率 80%	建蔽率 60% 容積率 200%
C	現在	変更後
用途地域	第一種住居地域	準住居地域
制限の内容	建蔽率 60% 容積率 200%	建蔽率 60% 容積率 200%

凡例	
東前第二土地区画整理事業区域	
用途地域	高度地区
第一種低層住居専用地域	なし(絶対高さ10m以下)
第一種住居地域	第2種高度地区(20m以下)
準住居地域	第3種高度地区(25m以下)

用途地域・高度地区の変更2



東前第二地区地区計画の決定（地区の区分）





東前第二地区地区計画の決定（規制内容）

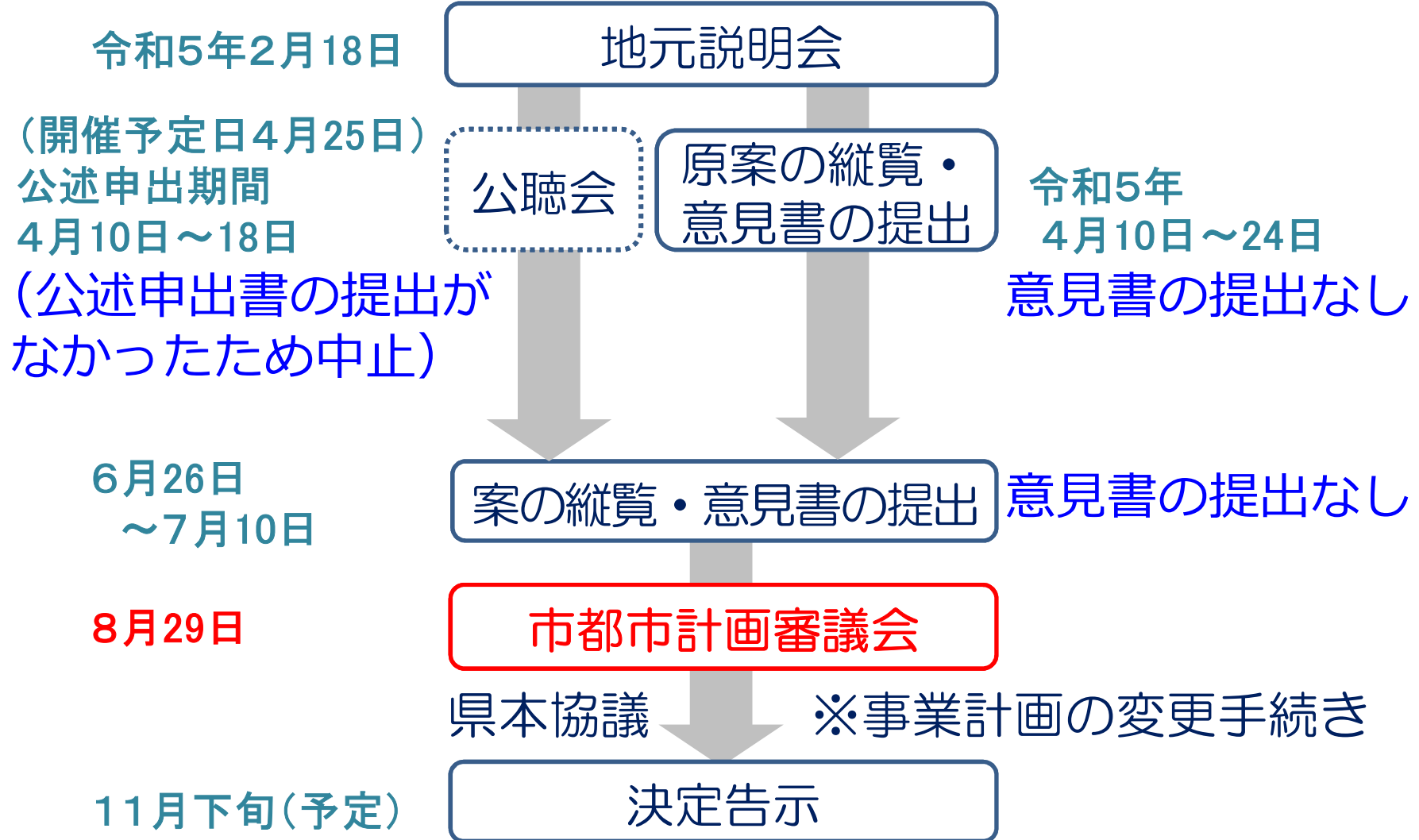
（地区計画の主な内容）

	低層住宅地区	一般住宅地区	沿道業務地区
用途の制限 (建築不可)	地区計画での 制限なし	<ul style="list-style-type: none"> 工場（建築基準法施行令第130条の6に定めるものを除く） ボーリング場，スケート場，水泳場その他これらに類する政令で定める運動施設 ホテル又は旅館 自動車教習所 床面積の合計が15㎡を超える畜舎 	<ul style="list-style-type: none"> 自動車教習所 床面積の合計が15㎡を超える畜舎
敷地面積の 最低限度	200㎡		—
壁面の位置 の制限	外壁等の面から都市計画道路3・5・160号東前北線及び3・5・106号大串東前線の道路境界線までの距離を1.5m以上とする。		
建築物の形 態又は意匠 の制限	外壁は刺激的な色彩又は装飾を用いないものとする		—
垣又は柵の 構造の制限	道路に面する側の垣又は柵は，以下に掲げるものとする <ul style="list-style-type: none"> 生垣 1.5m以下の塀，鉄柵及び金網等で道路境界側に幅60cm以上の植栽帯を施したもの 		—

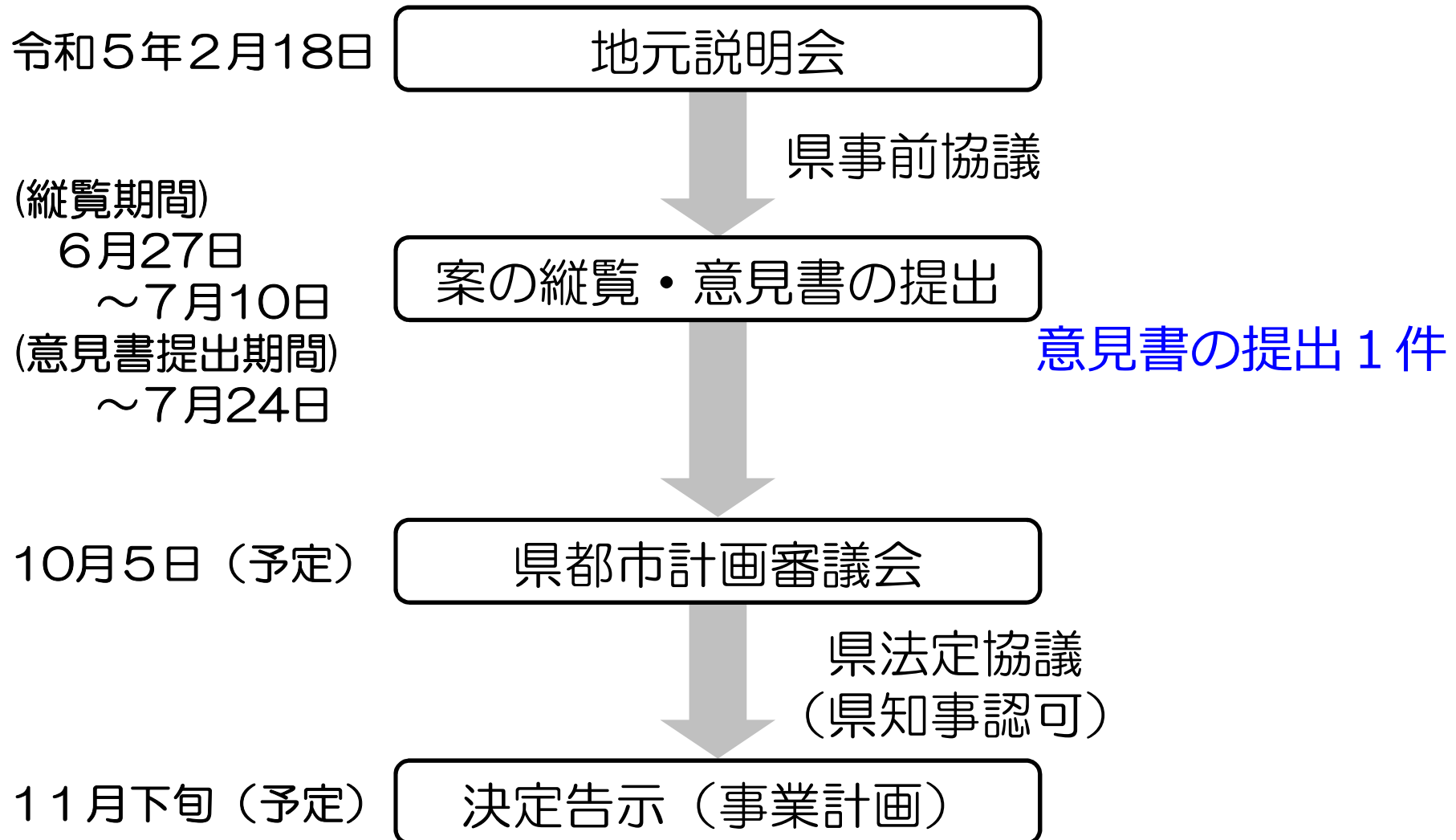


都市計画の決定・変更手続き

地区計画以外の 都市計画 地区計画



【参考】事業計画の変更手続き（県知事認可）



- ・水戸市都市計画マスタープラン（第3次）策定基本方針
- ・水戸市立地適正化計画（第2次）策定基本方針

水戸市都市計画マスタープラン（第3次）策定基本方針

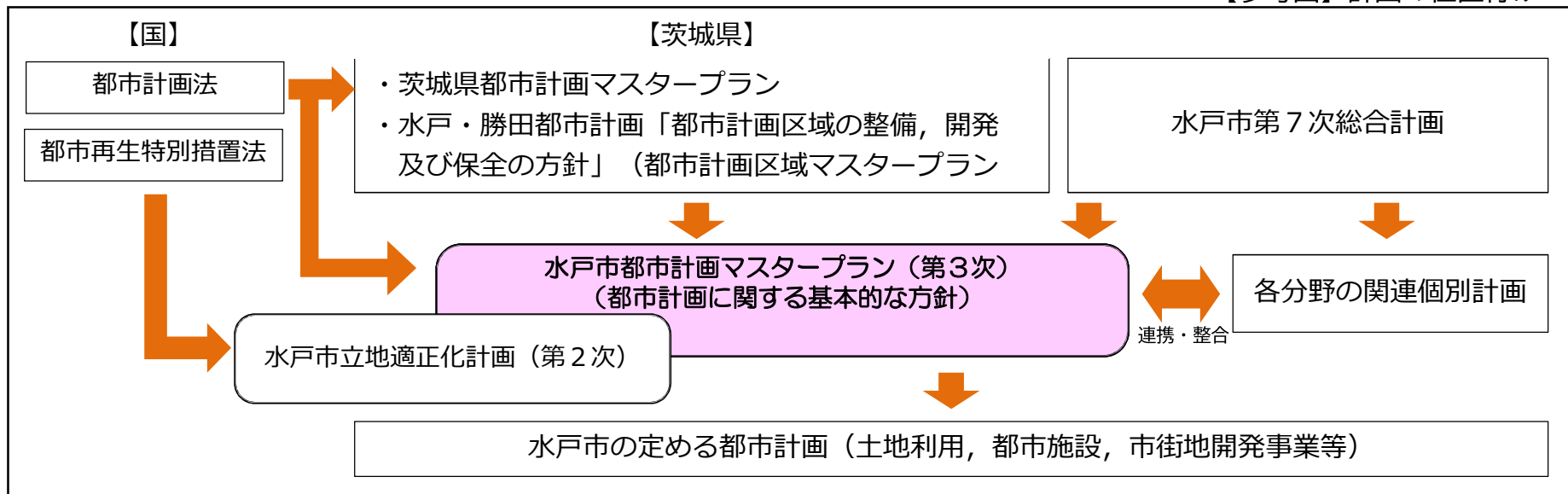
1 計画策定の趣旨

本計画は、都市計画法第18条の2の規定に基づき、「市町村の都市計画に関する基本的な方針」として、長期的な視点に立った本市の目指すべき都市の全体構想や地域毎の方針について定めるものです。

現行計画の期間満了に当たり、人口減少、少子高齢化の進行、地球温暖化等の環境問題の深刻化、自然災害の激甚化・頻発化等、社会情勢が変化している状況を踏まえ、水戸市都市計画マスタープラン(第3次)を策定するものです。

なお、計画策定に当たっては、水戸市第7次総合計画の都市空間整備構想に定める「水戸らしい地域拠点ネットワーク型コンパクトシティ」の構築を基本として、県の方針や関連個別計画と連携・整合を図るとともに、SDGsの理念を踏まえた本市の長期的な都市計画の方針を総合的・体系的に示します。

【参考図】計画の位置付け



水戸市都市計画マスタープラン（第3次）策定基本方針

2 計画策定の基本的姿勢

都市核等への機能集積を図りながら、都市部と周辺部それぞれの資源や特性を生かしたメリハリのある都市構造を目指します。

さらに、自然環境の保全と共生を図るとともに、災害に強い安全・安心な都市基盤と都市の活力向上による魅力とにぎわいのある都市空間の実現を目指します。

(1) 人口減少，少子高齢化の進行等に対応した都市構造づくり

(2) 自然環境の保全と共生

(3) 災害に強い都市基盤づくり

(4) 都市の活力向上

水戸市都市計画マスタープラン（第3次）策定基本方針

3 策定スケジュール(予定)

令和5年8月 ～令和6年3月	全体構想(素案)の検討, 都市計画審議会 等
令和6年1月～9月	地域別構想(素案)の検討, 地域別意見交換会 等
令和6年10月	計画(素案)の決定
令和6年11月～12月	地域合同意見交換会, 市民意見公募, 都市計画審議会 等
令和6年12月	計画決定(庁議)

水戸市立地適正化計画（第2次）策定基本方針

1 計画策定の趣旨

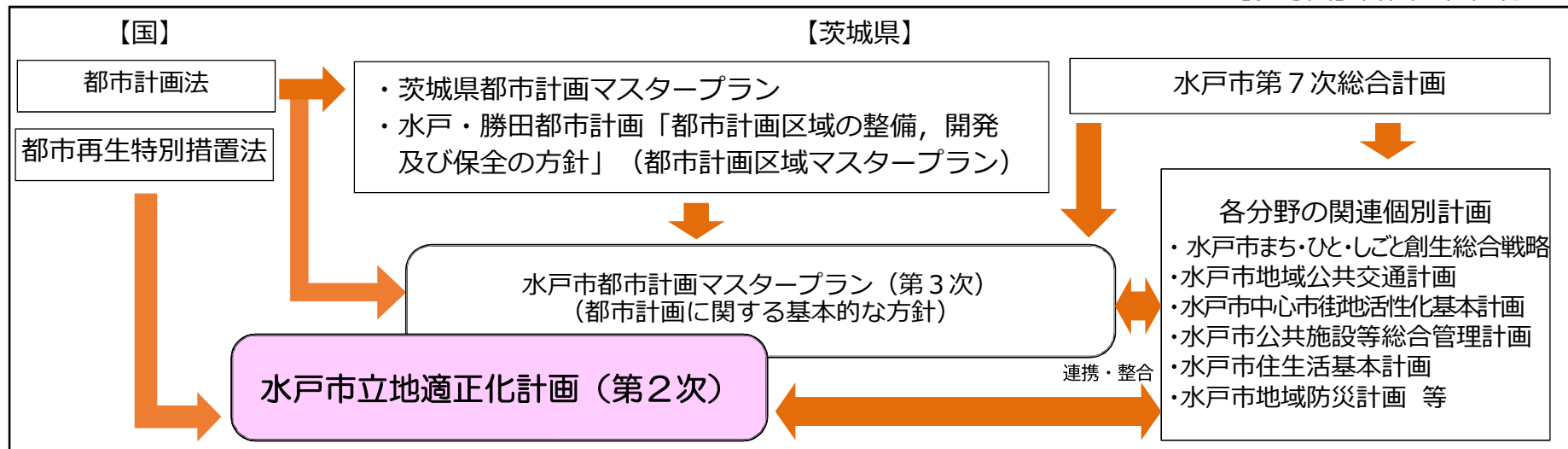
本計画は、都市再生特別措置法第81条の規定に基づく計画であり、長期的な視点に立ち、居住や都市機能の誘導について定めるものです。

本市では、平成29年に、人口減少・超高齢社会に対応し、全ての市民が安心して生活していけるよう、コンパクトで持続可能な都市構造の構築を目指し、「水戸市立地適正化計画(現行計画)」を策定しました。

現行計画の期間満了に当たり、人口減少、少子高齢化の進行や公共交通のあり方の変化など、社会情勢の変化に合わせた見直しを行うとともに、近年、激甚化・頻発化の傾向を見せている水災害等に関するリスク分析や対策を示した防災指針を位置付ける水戸市立地適正化計画(第2次)を策定するものです。

なお、計画策定に当たっては、水戸市都市計画マスタープランやSDGsの理念を踏まえるとともに、上位計画や関連個別計画と連携・整合を図りながら策定します。

【参考図】計画の位置付け



水戸市立地適正化計画（第2次）策定基本方針

2 計画策定の基本的姿勢

都市機能等の集約・誘導と交通ネットワークの連携を図り、利便性が高く魅力のある都市の実現を目指します。さらに、公共施設の効果的な配置等による持続可能な都市の実現とともに、防災指針を作成するなど災害に強い都市の実現を目指します。

**(1) 区域の特性に合わせた都市機能の集約と居住の誘導による
機能的な都市の実現**

**(2) 公共交通ネットワーク等を活用した拠点間の機能連携の強化
による利便性の高い都市の実現**

(3) 公共施設の効果的な配置による持続可能な都市の実現

(4) 災害に強い都市の実現

水戸市立地適正化計画（第2次）策定基本方針

3 策定スケジュール

令和5年8月
～令和6年3月

評価, 防災指針等(素案)の検討,
都市再生協議会, **都市計画審議会** 等

令和6年1月～9月

区域, 施策(素案)の検討,
地域別意見交換会, 都市再生協議会 等

令和6年10月

計画(素案)の決定

令和6年11月～12月

地域合同意見交換会, 市民意見公募,
都市再生協議会, **都市計画審議会** 等

令和6年12月

計画決定(庁議)

水戸・勝田都市計画市場の変更

(水戸市決定)

都市計画市場 1号 水戸市公設地方卸売市場を次のように変更する。

名 称		位 置	面 積	備 考
番 号	市 場 名			
1	水戸市公設地方卸売市場	水戸市青柳町 字山下の全部, 字神田, 字四の割, 字道下, 字立下の 各一部	約 21.5ha	

「区域は計画図表示のとおり」

理 由

市場内の物流機能のより一層の高度化と市場の活性化を図るために必要な施設整備を行うため、水戸市公設地方卸売市場の区域を変更するものである。

理 由 書

水戸市公設地方卸売市場は、昭和 47 年の開場以来、本市はもとより周辺地域にわたる生鮮食料品等の経済・流通拠点として産地と消費者等をつなぐ重要な役割を担っており、地方卸売市場として取扱高日本一の実績を維持している。

また、近年の人口減少や超高齢社会の到来、流通形態の多様化などの影響により、卸売市場を取り巻く環境が厳しさを増す中で、本市場が基幹的なインフラとして、生鮮食料品等を安定的に供給するとともに、環境問題や災害時への対応など、時代の要請にも的確に対応していくことで選ばれる市場となることが求められている。

本市場については、「第 6 次総合計画ーみと魁プランー」及び「2 か年実施計画（2022 年度～2023 年度）」において、集荷力をさらに強化し、消費者の多様なニーズに対応しながら、取引拡大に向けた市場施設等の機能強化・再整備を推進し、流通系拠点としての物流の高速化、広域化への対応を図るとともに、各種イベントの充実、積極的な情報発信に取り組むことにより市場の活性化を図ることとしている。

このため、平成 31 年 3 月に「水戸市公設地方卸売市場再整備計画」を策定し、「取扱高日本一を誇る地方卸売市場として、産地や消費者等に選ばれ、にぎわいのある経済・流通拠点」を目指す姿として掲げ、本市場の再整備事業を行っているところである。

以上のことから、今後さらに、市場内の物流機能のより一層の高度化と市場の活性化を図るため、施設整備に必要となる区域を拡大し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

市場（1号 水戸市公設地方卸売市場）

2 都市計画を変更する土地の区域

追加する部分

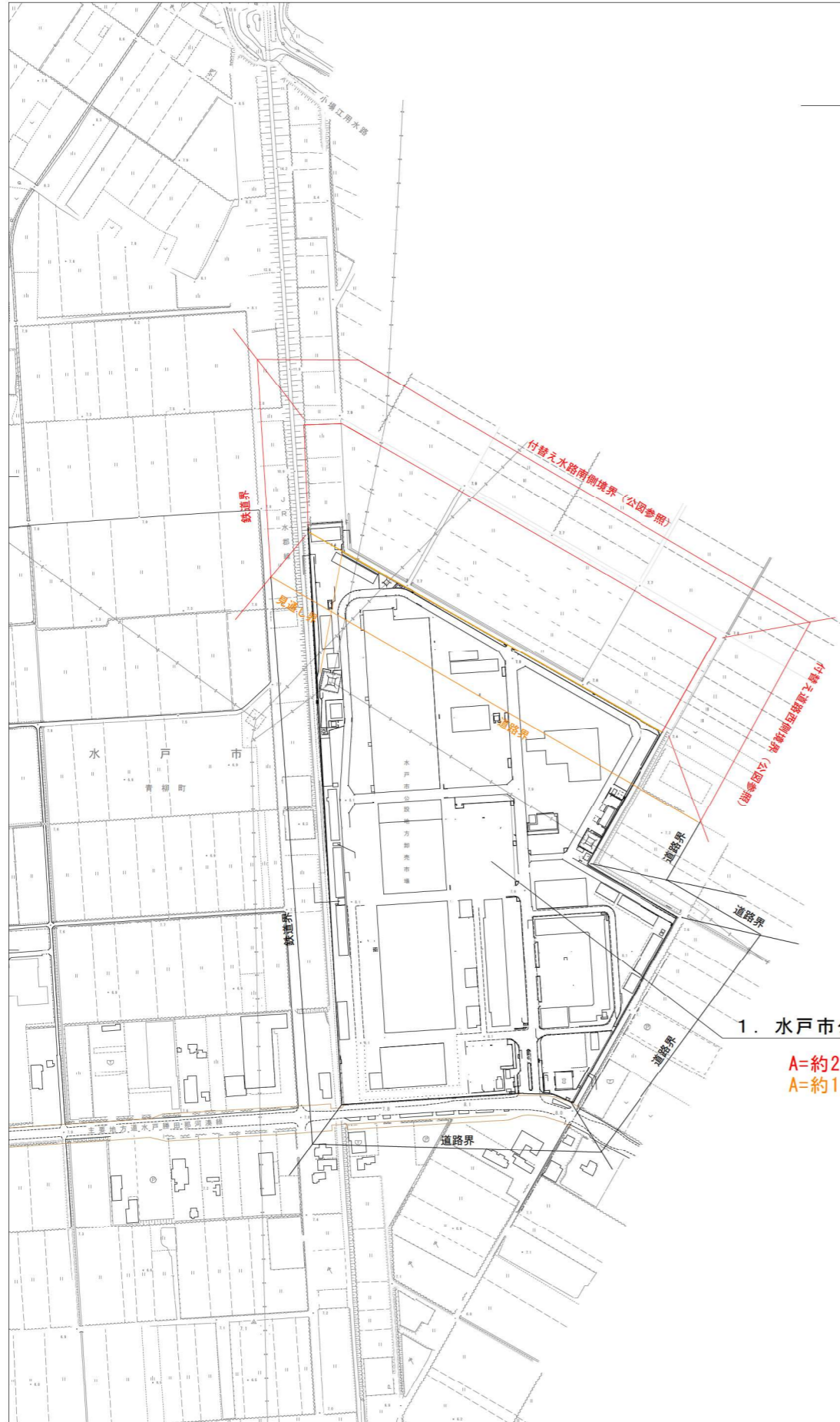
水戸市青柳町字山下の全部，字神田，字四の割，字道下，字立下の各一部

新 旧 対 照 表

区 分	名 称		位 置	面 積	備 考
	番号	卸売市場名			
新	1	水戸市公設地方卸売市場	水戸市青柳町字山下の全部，字神田，字四の割，字道下，字立下の各一部	約 21.5ha	
旧	1	水戸市公設地方卸売市場	水戸市青柳町字立下地内	約 16.0ha	

計 画 図

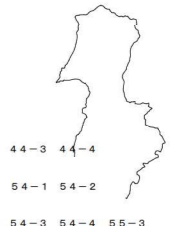
S=1/2,500



ひたちなか市

1. 水戸市公設地方卸売市場

A=約21.5ha
A=約16.0ha



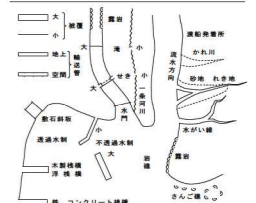
記号

37.2	正角点	37.2	正角点
42.3	境界点	42.3	境界点
45.3	境界点	45.3	境界点
55.3	境界点	55.3	境界点
12.3	境界点	12.3	境界点
14.1	境界点	14.1	境界点

道路	道路	道路	道路
歩道	歩道	歩道	歩道
歩道	歩道	歩道	歩道
歩道	歩道	歩道	歩道
歩道	歩道	歩道	歩道

道路	道路	道路	道路
歩道	歩道	歩道	歩道
歩道	歩道	歩道	歩道
歩道	歩道	歩道	歩道
歩道	歩道	歩道	歩道

凡 例	
今回決定 (変更)分	
変更前	
既決定	



水戸市都市計画課

アジア航測株式会社調製

水戸・勝田都市計画 土地区画整理事業の変更(水戸市決定)

都市計画 東前第二土地区画整理事業を次のように変更する。

(水戸市)

名 称		東前第二土地区画整理事業				
面 積		約 39.5 ha				
公 共 施 設 の 配 置	道 路	種 別	名 称	幅 員	延 長	備 考
		幹線街路	3・5・105 東前西線	12m	約 830m	令和 3年 6月 25日 (区域内の延長 706m)
			3・5・106 大串東前線	12m	約 1640m	平成 29年 7月 31日 (区域内の延長 421m)
		3・5・160 東前北線	12m	約 1100m	令和 3年 6月 25日 (区域内の延長 454m)	
	区画街路	7・6・1 東前原線	10m	約 560m	平成 3年 3月 25日 (区域内の延長 313m)	
	都市計画道路 4 路線を骨格とし、区画道路を幅員 10～4 m で配置し、宅地への交通サービス道路として通過交通をできるだけ排除するように配置する。					
公園及び 緑地	街区公園 4 ヶ所配置し、その総面積は施行面積の 3 % とする。また、地区西側に緑地を配置する。					
その他の 公共施設	1) 那珂久慈流域下水道関連公共下水道事業により下水管を配置する。 2) 地区内全域に給水管を配置する。					
宅 地 の 整 備	1) 土地利用 幹線道路の沿辺を一般住宅地、その他を低層住宅地として計画する。 2) 街区の規模 街区は、南北に長辺 120m×短辺 40mを標準として計画する。 3) 宅地の整備 既存の土地形状を利用し、排水計画に合わせて整備する。					

「施行区域は、計画図表示のとおり」

理 由

国道 51 号沿線等の一部の区域において、施行区域から除外し、事業の合理化と早期完成を図るため、本案のとおり土地区画整理事業を変更するものである。

理 由 書

東前地区は、水戸市都市計画マスタープラン（平成 27 年 3 月）において、土地区画整理事業を推進し、良好な市街地の形成を図るとともに、地区計画を活用した良好なまちなみの保全を図ることと位置づけられ、東前第一地区、東前第二及び東前第四地区の 3 地区において土地区画整理事業を実施してきたところであり、このうち、東前第一地区は平成 10 年度、東前第四地区は平成 26 年度に事業を完了している。また、地区計画について、東前第一地区は平成 4 年度、東前第四地区は平成 7 年度に都市計画決定を行い、良好なまちなみの保全を図っている。

一方、本件の対象地である東前第二地区は、平成 6 年度に土地区画整理事業の都市計画決定を行い、平成 7 年度に事業認可を受けて、公共施設整備や宅地造成を実施し、現在も事業を進めているところである。しかしながら、国道 51 号沿線等の一部の区域において、事業計画に対する地元の合意が得られず、事業の完成が見込まれない状況となっており、地区計画も未策定の状況である。

このため、区域の一体的な整備の必要性について検討を行った結果、下水道等の社会資本が既に整備されていることや、地区計画を定めることにより周辺区域と一体的な住環境の保全が担保されることから、事業の合理化と早期完成を図るため、地区計画を定めた上で、当該区域を施行区域から除外し、併せて公園の配置を変更する都市計画の変更を行うものである。

都市計画を変更する土地の区域

1 都市計画の種類

土地区画整理事業（東前第二地区）

2 都市計画を変更する土地の区域

削除する部分

水戸市東前町 字上ノ下の一部

水戸・勝田都市計画 土地区画整理事業の変更 新旧対照表

都市計画 土地区画整理事業を次のように変更する。

(水戸市)

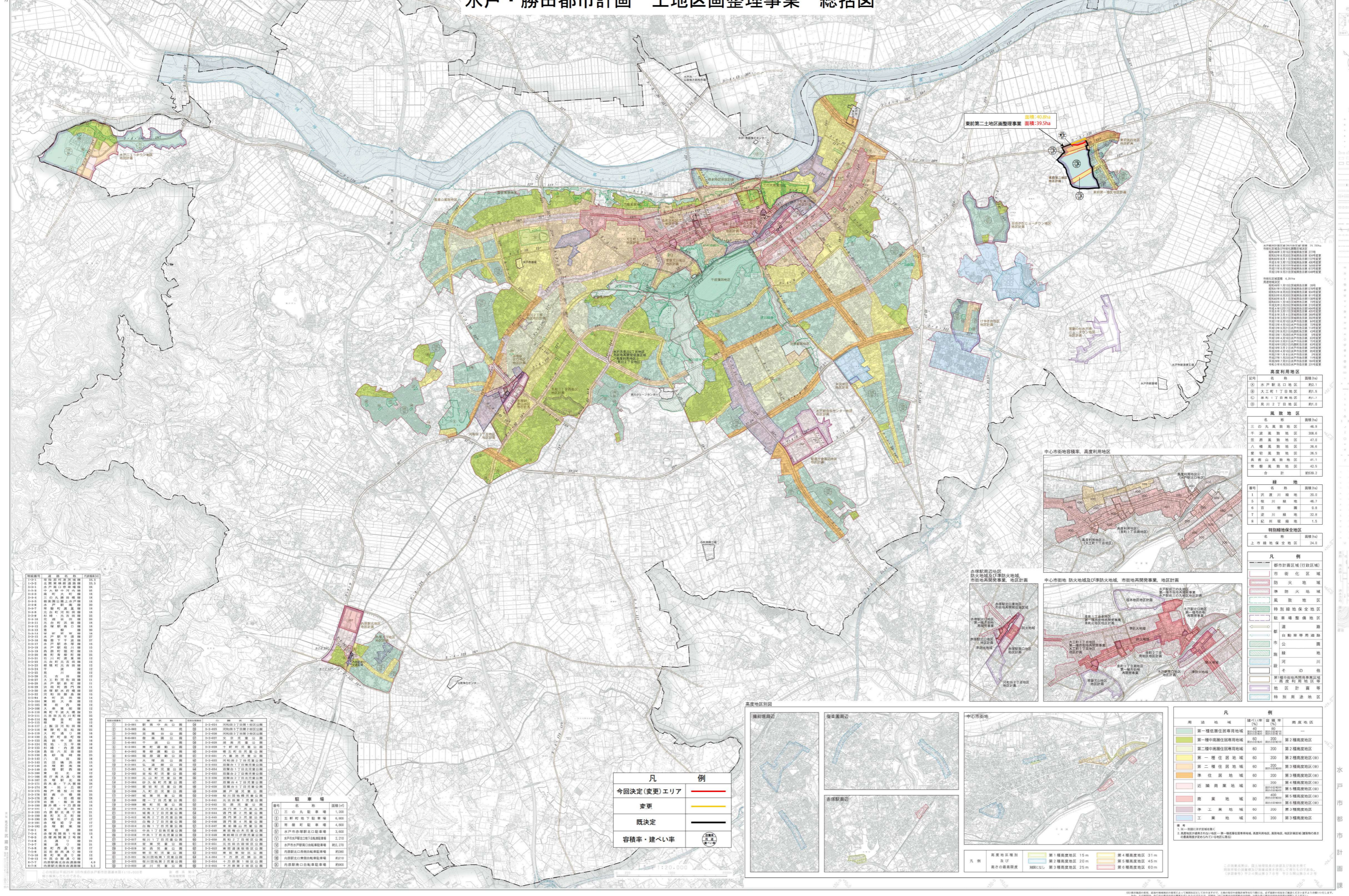
名 称		東前第二土地区画整理事業				
面 積		40.8 約 39.5 ha				
公 共 施 設 の 配 置	道 路	種 別	名 称	幅 員	延 長	備 考
		道路 幹線街路	東前大場線 3・5・105 東前西線	12m	1380 約 830m	昭和 57 年 3 月 30 日 令和 3 年 6 月 25 日 699 (区域内の延長 706m)
			大串栗崎線 3・5・106 大串東前線	12m	2230 約 1640m	昭和 57 年 3 月 30 日 平成 29 年 7 月 31 日 459 (区域内の延長 421m)
			東前滝下線 3・5・160 東前北線	12m	1550 約 1100m	平成 5 年 1 月 28 日 令和 3 年 6 月 25 日 462 (区域内の延長 454m)
	— 区画街路	7・6・1 東前原線	10m	約 560m	平成 3 年 3 月 25 日 325 (区域内の延長 313m)	
都市計画道路 4 路線を骨格とし、区画道路を幅員 10～4 m で配置し、宅地への交通サービス道路として通過交通をできるだけ排除するように配置する。						
	公園及び緑地	5 街区公園 4 ヶ所配置し、その総面積は施行面積の 3 % とする。また、地区西側に緑地を配置する。				
	その他の公共施設	1) 那珂久慈流域下水道関連公共下水道事業により下水管を配置する。 2) 地区内全域に給水管を配置する。				
	宅地の整備	1) 土地利用 幹線道路の沿辺を一般住宅地、その他を低層住宅地として計画する。 2) 街区の規模 街区は、南北に長辺 120m×短辺 40m を標準として計画する。 3) 宅地の整備 既存の土地形状を利用し、排水計画に合わせて整備する。				

「施行区域は、計画図表示のとおり」

上段：変更前

下段：変更後

水戸・勝田都市計画 土地区画整理事業 総括図



区画番号	名称	面積 (㎡)	用途
1-0-1	第一種低層住居専用地域	35.2	住宅
1-0-2	第一種中高層住居専用地域	1.0	住宅
1-0-3	第二種中高層住居専用地域	1.0	住宅
1-0-4	第一種住居地域	18.0	住宅
1-0-5	第二種住居地域	18.0	住宅
1-0-6	近隣商業地域	18.0	商業
1-0-7	商業地域	18.0	商業
1-0-8	工業地域	18.0	工業
1-0-9	緑地	18.0	公園
1-0-10	河川	18.0	河川
1-0-11	道路	18.0	道路
1-0-12	その他	18.0	その他

区画番号	名称	面積 (㎡)	用途
2-0-1	第一種低層住居専用地域	35.2	住宅
2-0-2	第一種中高層住居専用地域	1.0	住宅
2-0-3	第二種中高層住居専用地域	1.0	住宅
2-0-4	第一種住居地域	18.0	住宅
2-0-5	第二種住居地域	18.0	住宅
2-0-6	近隣商業地域	18.0	商業
2-0-7	商業地域	18.0	商業
2-0-8	工業地域	18.0	工業
2-0-9	緑地	18.0	公園
2-0-10	河川	18.0	河川
2-0-11	道路	18.0	道路
2-0-12	その他	18.0	その他

区画番号	名称	面積 (㎡)	用途
3-0-1	第一種低層住居専用地域	35.2	住宅
3-0-2	第一種中高層住居専用地域	1.0	住宅
3-0-3	第二種中高層住居専用地域	1.0	住宅
3-0-4	第一種住居地域	18.0	住宅
3-0-5	第二種住居地域	18.0	住宅
3-0-6	近隣商業地域	18.0	商業
3-0-7	商業地域	18.0	商業
3-0-8	工業地域	18.0	工業
3-0-9	緑地	18.0	公園
3-0-10	河川	18.0	河川
3-0-11	道路	18.0	道路
3-0-12	その他	18.0	その他

区画番号	名称	面積 (㎡)	用途
4-0-1	第一種低層住居専用地域	35.2	住宅
4-0-2	第一種中高層住居専用地域	1.0	住宅
4-0-3	第二種中高層住居専用地域	1.0	住宅
4-0-4	第一種住居地域	18.0	住宅
4-0-5	第二種住居地域	18.0	住宅
4-0-6	近隣商業地域	18.0	商業
4-0-7	商業地域	18.0	商業
4-0-8	工業地域	18.0	工業
4-0-9	緑地	18.0	公園
4-0-10	河川	18.0	河川
4-0-11	道路	18.0	道路
4-0-12	その他	18.0	その他

区画番号	名称	面積 (㎡)	用途
5-0-1	第一種低層住居専用地域	35.2	住宅
5-0-2	第一種中高層住居専用地域	1.0	住宅
5-0-3	第二種中高層住居専用地域	1.0	住宅
5-0-4	第一種住居地域	18.0	住宅
5-0-5	第二種住居地域	18.0	住宅
5-0-6	近隣商業地域	18.0	商業
5-0-7	商業地域	18.0	商業
5-0-8	工業地域	18.0	工業
5-0-9	緑地	18.0	公園
5-0-10	河川	18.0	河川
5-0-11	道路	18.0	道路
5-0-12	その他	18.0	その他

区画番号	名称	面積 (㎡)	用途
6-0-1	第一種低層住居専用地域	35.2	住宅
6-0-2	第一種中高層住居専用地域	1.0	住宅
6-0-3	第二種中高層住居専用地域	1.0	住宅
6-0-4	第一種住居地域	18.0	住宅
6-0-5	第二種住居地域	18.0	住宅
6-0-6	近隣商業地域	18.0	商業
6-0-7	商業地域	18.0	商業
6-0-8	工業地域	18.0	工業
6-0-9	緑地	18.0	公園
6-0-10	河川	18.0	河川
6-0-11	道路	18.0	道路
6-0-12	その他	18.0	その他

区画番号	名称	面積 (㎡)	用途
7-0-1	第一種低層住居専用地域	35.2	住宅
7-0-2	第一種中高層住居専用地域	1.0	住宅
7-0-3	第二種中高層住居専用地域	1.0	住宅
7-0-4	第一種住居地域	18.0	住宅
7-0-5	第二種住居地域	18.0	住宅
7-0-6	近隣商業地域	18.0	商業
7-0-7	商業地域	18.0	商業
7-0-8	工業地域	18.0	工業
7-0-9	緑地	18.0	公園
7-0-10	河川	18.0	河川
7-0-11	道路	18.0	道路
7-0-12	その他	18.0	その他

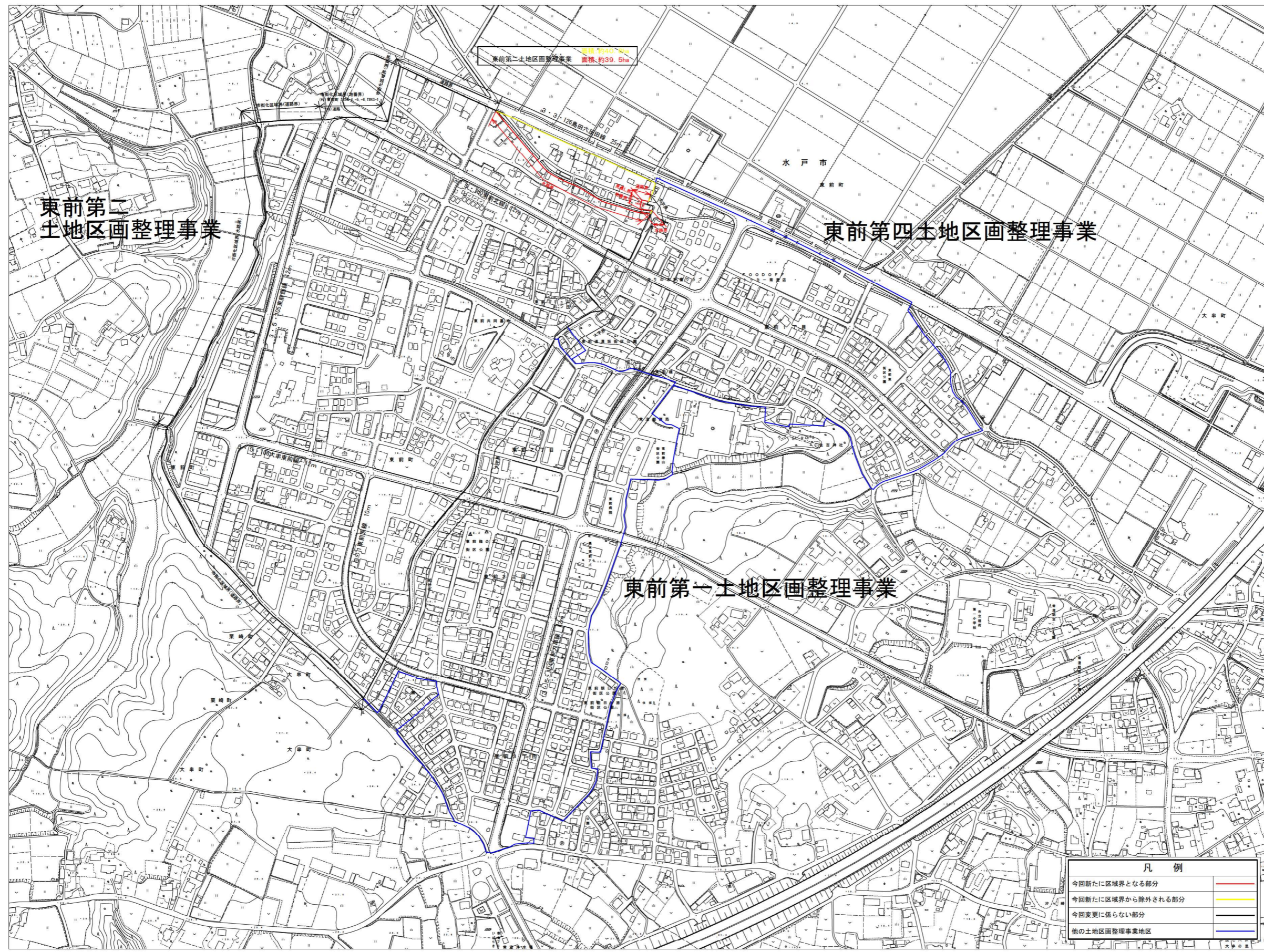
区画番号	名称	面積 (㎡)	用途
8-0-1	第一種低層住居専用地域	35.2	住宅
8-0-2	第一種中高層住居専用地域	1.0	住宅
8-0-3	第二種中高層住居専用地域	1.0	住宅
8-0-4	第一種住居地域	18.0	住宅
8-0-5	第二種住居地域	18.0	住宅
8-0-6	近隣商業地域	18.0	商業
8-0-7	商業地域	18.0	商業
8-0-8	工業地域	18.0	工業
8-0-9	緑地	18.0	公園
8-0-10	河川	18.0	河川
8-0-11	道路	18.0	道路
8-0-12	その他	18.0	その他

区画番号	名称	面積 (㎡)
①	水戸第一種住居地域	302.3
②	水戸第二種住居地域	101.5
③	水戸第三種住居地域	101.7
④	水戸第四種住居地域	101.8

区画番号	名称	面積 (㎡)
①	水戸第一種風致地区	46.9
②	水戸第二種風致地区	308.6
③	水戸第三種風致地区	47.0
④	水戸第四種風致地区	26.6
⑤	水戸第五種風致地区	26.9
⑥	水戸第六種風致地区	41.1
⑦	水戸第七種風致地区	42.9
⑧	水戸第八種風致地区	42.9

区画番号	名称	面積 (㎡)
①	水戸第一種緑地	30.0
②	水戸第二種緑地	46.7
③	水戸第三種緑地	0.8
④	水戸第四種緑地	32.8
⑤	水戸第五種緑地	1.5

水戸市都市計画課

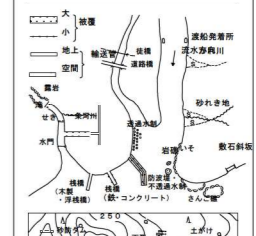


区域界
水戸市

記号

普通建築物	▲ 27.2	三角点	門
壁	□ 12.04	実地	門柱
塀	○ 14.8	境界上の線	塀
普通建築物	○ 27.2	境界上の点	電柱
塀	□ 12.04	境界上の線	電柱塔
塀	○ 12.04	境界上の点	道路、ガス弁
塀	○ 25.6	境界上の点	溝
塀	○ 30.7	境界上の点	溝

真砂道路	普通道路
普通道路	特殊道路
普通道路	普通道路
普通道路	普通道路
普通道路	普通道路
普通道路	普通道路
普通道路	普通道路
普通道路	普通道路
普通道路	普通道路
普通道路	普通道路
普通道路	普通道路
普通道路	普通道路



凡 例

今回新たに区域界となる部分	(Red line)
今回新たに区域界から除外される部分	(Yellow line)
今回変更に係らない部分	(Black line)
他の土地区画整理事業地区	(Blue line)

朝日航洋株式会社製

平成15年測量
1. 撮影平成14年9月
現測平成16年4月
測図平成16年6月
解新図化機 BC-2

1 : 2,500

水戸都市計画区域図

都計諮問第3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 建蔽率	外壁の後 退距離の 限度	建築物の 敷地面積 の	建築物の 高さの限 度	備 考
第一種低層住居専用地域	約 37 ha	6 / 10 以下	4 / 10 以下	—	—	10 m	割合
	約 909 ha	8 / 10 以下	4 / 10 以下	—	—	10 m	
	約 337 ha	10 / 10 以下	5 / 10 以下	—	—	10 m	
小 計	約 1,283 ha						約 30.2 %
第二種低層住居専用地域	—	—	—	—	—	—	—
小 計							
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 639 ha	20 / 10 以下	6 / 10 以下				
小 計	約 648 ha						約 15.2 %
第二種中高層住居専用地域	約 324 ha	20 / 10 以下	6 / 10 以下	—	—	—	割合
小 計	約 324 ha						約 7.6 %
第一種住居地域	約 545 ha	20 / 10 以下	6 / 10 以下	—	—	—	割合
小 計	約 545 ha						約 12.8 %
第二種住居地域	約 487 ha	20 / 10 以下	6 / 10 以下	—	—	—	割合
	約 18 ha	30 / 10 以下	6 / 10 以下	—	—	—	
小 計	約 505 ha						約 11.9 %
準住居地域	約 195 ha	20 / 10 以下	6 / 10 以下	—	—	—	割合
小 計	約 195 ha						約 4.6 %
田園住居地域	—	—	—	—	—	—	—
小 計							
近隣商業地域	約 98 ha	20 / 10 以下	8 / 10 以下	—	—	—	割合
	約 96 ha	30 / 10 以下	8 / 10 以下	—	—	—	
	約 20 ha	40 / 10 以下	8 / 10 以下	—	—	—	
小 計	約 214 ha						約 5.0 %
商業地域	約 15 ha	30 / 10 以下	8 / 10 以下	—	—	—	割合
	約 156 ha	40 / 10 以下	8 / 10 以下	—	—	—	
	約 49 ha	60 / 10 以下	8 / 10 以下	—	—	—	
小 計	約 220 ha						約 5.2 %
準工業地域	約 152 ha	20 / 10 以下	6 / 10 以下	—	—	—	割合
小 計	約 152 ha						約 3.6 %
工業地域	約 165 ha	20 / 10 以下	6 / 10 以下	—	—	—	割合
小 計	約 165 ha						約 3.9 %
工業専用地域	—	—	—	—	—	—	—
小 計							
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

東前第二土地区画整理事業の進捗に合わせ、隣接する地区との土地利用計画の整合を図り、住宅と商業・業務施設の調和のとれたまちづくりを行うため、本案のとおり用途地域を変更するものである。

理 由 書

東前地区は、水戸市都市計画マスタープラン（平成 27 年 3 月）において、土地区画整理事業を推進し、良好な市街地の形成を図るとともに、地区計画を活用した良好なまちなみの保全を図ることと位置づけられ、東前第一地区、東前第二及び東前第四地区の 3 地区において土地区画整理事業を実施してきたところであり、このうち、東前第一地区は平成 10 年度、東前第四地区は平成 26 年度に事業を完了している。

土地利用規制については、昭和 46 年に市街化区域に編入され、国道 51 号沿道区域を住居地域、その他区域を第一種住居専用地域に指定していたところ、東前第一及び第四地区については、事業進捗に伴い、用途地域を変更し、さらに地区計画を定め、良好なまちなみの保全を図っている。

一方、本件の対象地である東前第二地区は、平成 6 年度に土地区画整理事業の都市計画決定を行い、平成 7 年度に事業認可を受けて、公共施設整備や宅地造成を実施しているところであるが、事業の進捗に伴い、適正な土地利用計画の実現に向けた土地利用規制の見直しが必要となっている。

このため、本事業の進捗に合わせ、隣接地区との土地利用計画の整合を図るため、本地区における用途地域及び高度地区の変更を行い、併せて地区計画を定めることにより、土地区画整理事業の事業効果の維持促進を図るとともに、住宅と商業・業務施設の調和のとれたまちづくりの実現を図る。

都市計画を変更する土地の区域及び規制の内容一覧

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

水戸市東前町字道漢坂及び天神前の各全部

水戸市東前町字上ノ下，字坊下，字野口前及び字原の各一部

水戸市栗崎町字橋川の一部

(イ) (ア) に係る規制の内容

建ぺい率 50%以下，容積率 100%以下

(ウ) 削除する部分

水戸市東前町字道漢坂，野口前，字天神前及び字原の各全部

水戸市東前町字上ノ下及び字坊下の各一部

水戸市栗崎町字橋川の一部

イ 第一種住居地域

(ア) 追加する部分

水戸市東前町字上ノ下，字坊下，字野口前及び字原の各一部

(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

水戸市東前町字下根の全部

水戸市東前町字上ノ下及び字坊下の各一部

エ 準住居地域

(ア) 追加する部分

水戸市東前町字下根の全部

水戸市東前町字上ノ下及び字坊下の各一部

(イ) (ア) に係る規制の内容

建ぺい率 60%以下，容積率 200%以下

水戸・勝田都市計画用途地域の変更（新旧対照表）

都市計画用途地域を次のように変更する。

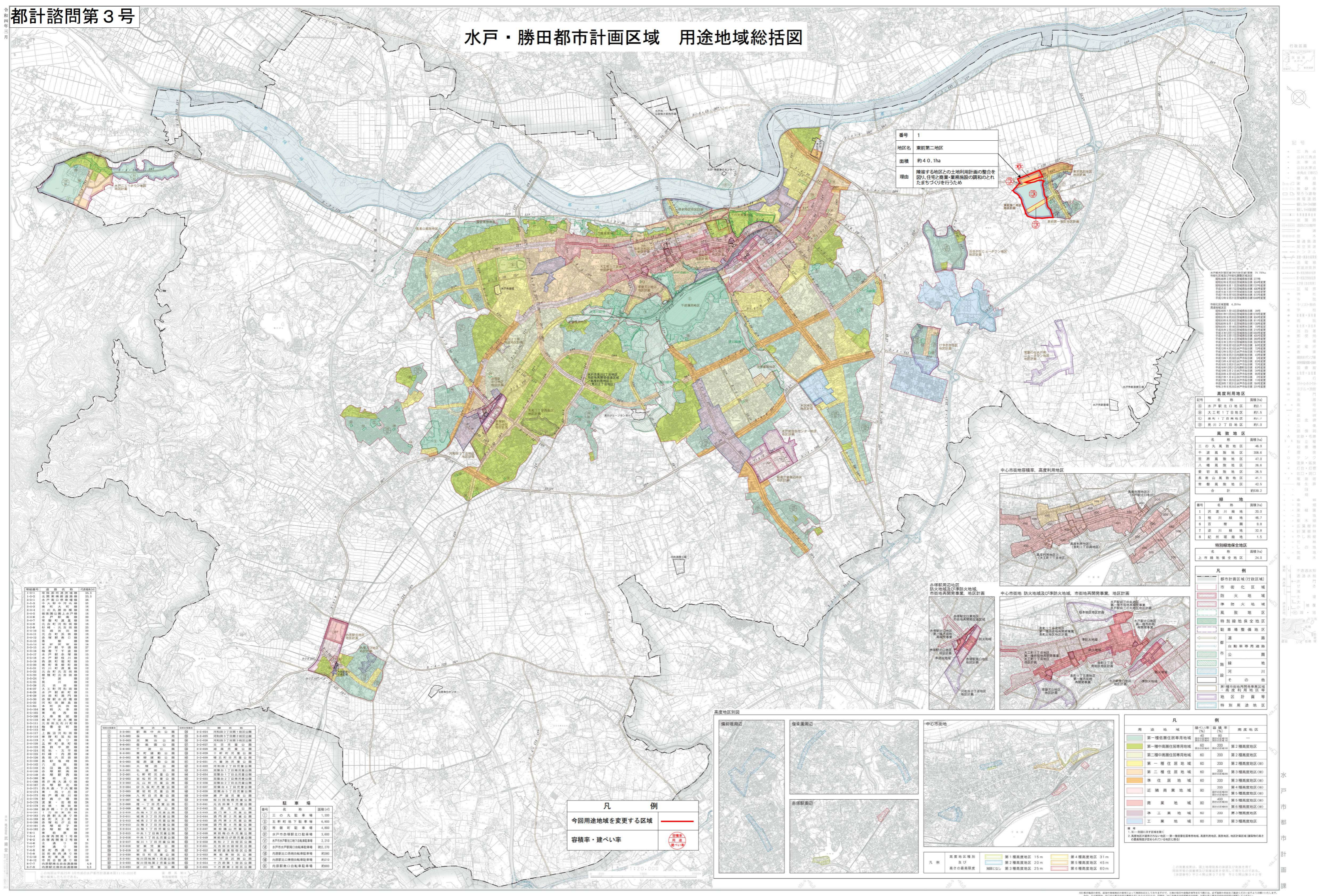
（水戸市）

種 類	面 積	建築物の容積率	建築物の建蔽率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	備 考
第一種低層住居専用地域	約 37 ha	6 / 10 以下	4 / 10 以下	—	—	10 m	割合
	約 944 ha	8 / 10 以下	4 / 10 以下	—	—	10 m	
	約 307 ha	10 / 10 以下	5 / 10 以下	—	—	10 m	
小 計	約 1,288 ha						約 30.3 % 30.2 %
第二種低層住居専用地域	—	—	—	—	—	—	—
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 639 ha	20 / 10 以下	6 / 10 以下	—	—	—	
小 計	648 ha						約 15.2 %
第二種中高層住居専用地域	約 324 ha	20 / 10 以下	6 / 10 以下	—	—	—	割合
小 計	324 ha						約 7.6 %
第一種住居地域	約 546 ha	20 / 10 以下	6 / 10 以下	—	—	—	割合
	約 545 ha						
小 計	約 546 ha						約 12.9 % 12.8 %
第二種住居地域	約 487 ha	20 / 10 以下	6 / 10 以下	—	—	—	割合
	約 18 ha	30 / 10 以下	6 / 10 以下	—	—	—	
小 計	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 195 ha						
小 計	約 189 ha						約 4.4 % 4.6 %
田園住居地域	—	—	—	—	—	—	—
小 計	—						—
近隣商業地域	約 98 ha	20 / 10 以下	8 / 10 以下	—	—	—	割合
	約 96 ha	30 / 10 以下	8 / 10 以下	—	—	—	
	約 20 ha	40 / 10 以下	8 / 10 以下	—	—	—	
小 計	約 214 ha						約 5.0 %
商業地域	約 15 ha	30 / 10 以下	8 / 10 以下	—	—	—	割合
	約 156 ha	40 / 10 以下	8 / 10 以下	—	—	—	
	約 49 ha	60 / 10 以下	8 / 10 以下	—	—	—	
小 計	約 220 ha						約 5.2 %
準工業地域	約 152 ha	20 / 10 以下	6 / 10 以下	—	—	—	割合
小 計	約 152 ha						約 3.6 %
工業地域	約 165 ha	20 / 10 以下	6 / 10 以下	—	—	—	割合
小 計	約 165 ha						約 3.9 %
工業専用地域	—	—	—	—	—	—	—
小 計	—						—
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」

上段 変更前
下段 変更後

水戸・勝田都市計画区域 用途地域総括図



番号 1
 地区名 東前第二地区
 面積 約40.1ha
 理由 隣接する地区との土地利用計画の整合を図り、住宅と商業・業務施設の調和のとれたまちづくりを行うため



高度利用地区

記号	名称	面積(ha)
①	水戸駅周辺地区	約2.0
②	大工町1丁目地区	約1.5
③	南川1丁目地区	約1.2
④	東川2丁目地区	約1.0

風致地区

名称	面積(ha)
三の丸風致地区	46.9
千波風致地区	308.6
千波風致地区	47.0
八幡風致地区	26.6
豊原風致地区	26.9
真鍮山風致地区	41.1
常盤風致地区	42.9
合計	約509.2

緑地

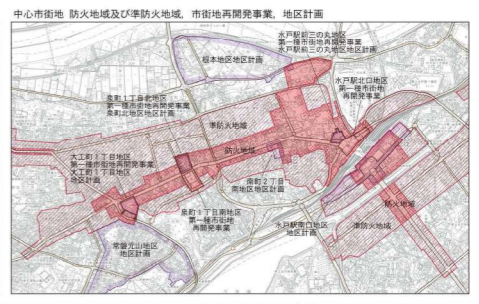
名称	面積(ha)
1 霞川緑地	30.0
5 豊原緑地	46.7
6 百部園	0.8
7 芝川緑地	32.8
8 紀州緑地	1.5

特別緑地保全地区

名称	面積(ha)
上野緑地保全地区	24.0

凡例

- 都市計画区域(行政区域)
- 市街化区域
- 防火地域
- 準防火地域
- 風致地区
- 特別緑地保全地区
- 駅前整備地区
- 道
- 自動車専用道路
- 市公團
- 緑地
- 河川
- 堤
- その他
- 第一種市街地再開発事業区域・高度利用地区等
- 地区計画等
- 特別用途地区

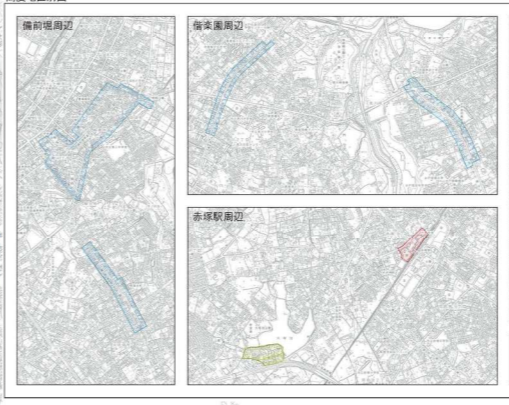


凡例

用途地域	建ぺい率(%)	容積率(%)	高度地区
第一種低層住居専用地域	40	100	—
第一種中高層住居専用地域	60	200	第2高度地区
第二種中高層住居専用地域	60	200	第2高度地区(8)
第一種住居地域	60	200	第2高度地区(8)
準住居地域	60	200	第3高度地区(8)
近隣商業地域	80	200	第3高度地区(8)
商業地域	80	200	第4高度地区(8)
第二種商業地域	60	200	第4高度地区(8)
工業地域	60	200	第3高度地区

用途地域	名称	面積(ha)
1-2-1	第一種低層住居専用地域	35.2
1-2-2	第一種中高層住居専用地域	1.0
1-2-3	第一種中高層住居専用地域	1.0
1-2-4	第一種中高層住居専用地域	1.0
1-2-5	第一種中高層住居専用地域	1.0
1-2-6	第一種中高層住居専用地域	1.0
1-2-7	第一種中高層住居専用地域	1.0
1-2-8	第一種中高層住居専用地域	1.0
1-2-9	第一種中高層住居専用地域	1.0
1-2-10	第一種中高層住居専用地域	1.0
1-2-11	第一種中高層住居専用地域	1.0
1-2-12	第一種中高層住居専用地域	1.0
1-2-13	第一種中高層住居専用地域	1.0
1-2-14	第一種中高層住居専用地域	1.0
1-2-15	第一種中高層住居専用地域	1.0
1-2-16	第一種中高層住居専用地域	1.0
1-2-17	第一種中高層住居専用地域	1.0
1-2-18	第一種中高層住居専用地域	1.0
1-2-19	第一種中高層住居専用地域	1.0
1-2-20	第一種中高層住居専用地域	1.0
1-2-21	第一種中高層住居専用地域	1.0
1-2-22	第一種中高層住居専用地域	1.0
1-2-23	第一種中高層住居専用地域	1.0
1-2-24	第一種中高層住居専用地域	1.0
1-2-25	第一種中高層住居専用地域	1.0
1-2-26	第一種中高層住居専用地域	1.0
1-2-27	第一種中高層住居専用地域	1.0
1-2-28	第一種中高層住居専用地域	1.0
1-2-29	第一種中高層住居専用地域	1.0
1-2-30	第一種中高層住居専用地域	1.0
1-2-31	第一種中高層住居専用地域	1.0
1-2-32	第一種中高層住居専用地域	1.0
1-2-33	第一種中高層住居専用地域	1.0
1-2-34	第一種中高層住居専用地域	1.0
1-2-35	第一種中高層住居専用地域	1.0
1-2-36	第一種中高層住居専用地域	1.0
1-2-37	第一種中高層住居専用地域	1.0
1-2-38	第一種中高層住居専用地域	1.0
1-2-39	第一種中高層住居専用地域	1.0
1-2-40	第一種中高層住居専用地域	1.0
1-2-41	第一種中高層住居専用地域	1.0
1-2-42	第一種中高層住居専用地域	1.0
1-2-43	第一種中高層住居専用地域	1.0
1-2-44	第一種中高層住居専用地域	1.0
1-2-45	第一種中高層住居専用地域	1.0
1-2-46	第一種中高層住居専用地域	1.0
1-2-47	第一種中高層住居専用地域	1.0
1-2-48	第一種中高層住居専用地域	1.0
1-2-49	第一種中高層住居専用地域	1.0
1-2-50	第一種中高層住居専用地域	1.0
1-2-51	第一種中高層住居専用地域	1.0
1-2-52	第一種中高層住居専用地域	1.0
1-2-53	第一種中高層住居専用地域	1.0
1-2-54	第一種中高層住居専用地域	1.0
1-2-55	第一種中高層住居専用地域	1.0
1-2-56	第一種中高層住居専用地域	1.0
1-2-57	第一種中高層住居専用地域	1.0
1-2-58	第一種中高層住居専用地域	1.0
1-2-59	第一種中高層住居専用地域	1.0
1-2-60	第一種中高層住居専用地域	1.0
1-2-61	第一種中高層住居専用地域	1.0
1-2-62	第一種中高層住居専用地域	1.0
1-2-63	第一種中高層住居専用地域	1.0
1-2-64	第一種中高層住居専用地域	1.0
1-2-65	第一種中高層住居専用地域	1.0
1-2-66	第一種中高層住居専用地域	1.0
1-2-67	第一種中高層住居専用地域	1.0
1-2-68	第一種中高層住居専用地域	1.0
1-2-69	第一種中高層住居専用地域	1.0
1-2-70	第一種中高層住居専用地域	1.0
1-2-71	第一種中高層住居専用地域	1.0
1-2-72	第一種中高層住居専用地域	1.0
1-2-73	第一種中高層住居専用地域	1.0
1-2-74	第一種中高層住居専用地域	1.0
1-2-75	第一種中高層住居専用地域	1.0
1-2-76	第一種中高層住居専用地域	1.0
1-2-77	第一種中高層住居専用地域	1.0
1-2-78	第一種中高層住居専用地域	1.0
1-2-79	第一種中高層住居専用地域	1.0
1-2-80	第一種中高層住居専用地域	1.0
1-2-81	第一種中高層住居専用地域	1.0
1-2-82	第一種中高層住居専用地域	1.0
1-2-83	第一種中高層住居専用地域	1.0
1-2-84	第一種中高層住居専用地域	1.0
1-2-85	第一種中高層住居専用地域	1.0
1-2-86	第一種中高層住居専用地域	1.0
1-2-87	第一種中高層住居専用地域	1.0
1-2-88	第一種中高層住居専用地域	1.0
1-2-89	第一種中高層住居専用地域	1.0
1-2-90	第一種中高層住居専用地域	1.0
1-2-91	第一種中高層住居専用地域	1.0
1-2-92	第一種中高層住居専用地域	1.0
1-2-93	第一種中高層住居専用地域	1.0
1-2-94	第一種中高層住居専用地域	1.0
1-2-95	第一種中高層住居専用地域	1.0
1-2-96	第一種中高層住居専用地域	1.0
1-2-97	第一種中高層住居専用地域	1.0
1-2-98	第一種中高層住居専用地域	1.0
1-2-99	第一種中高層住居専用地域	1.0
1-2-100	第一種中高層住居専用地域	1.0

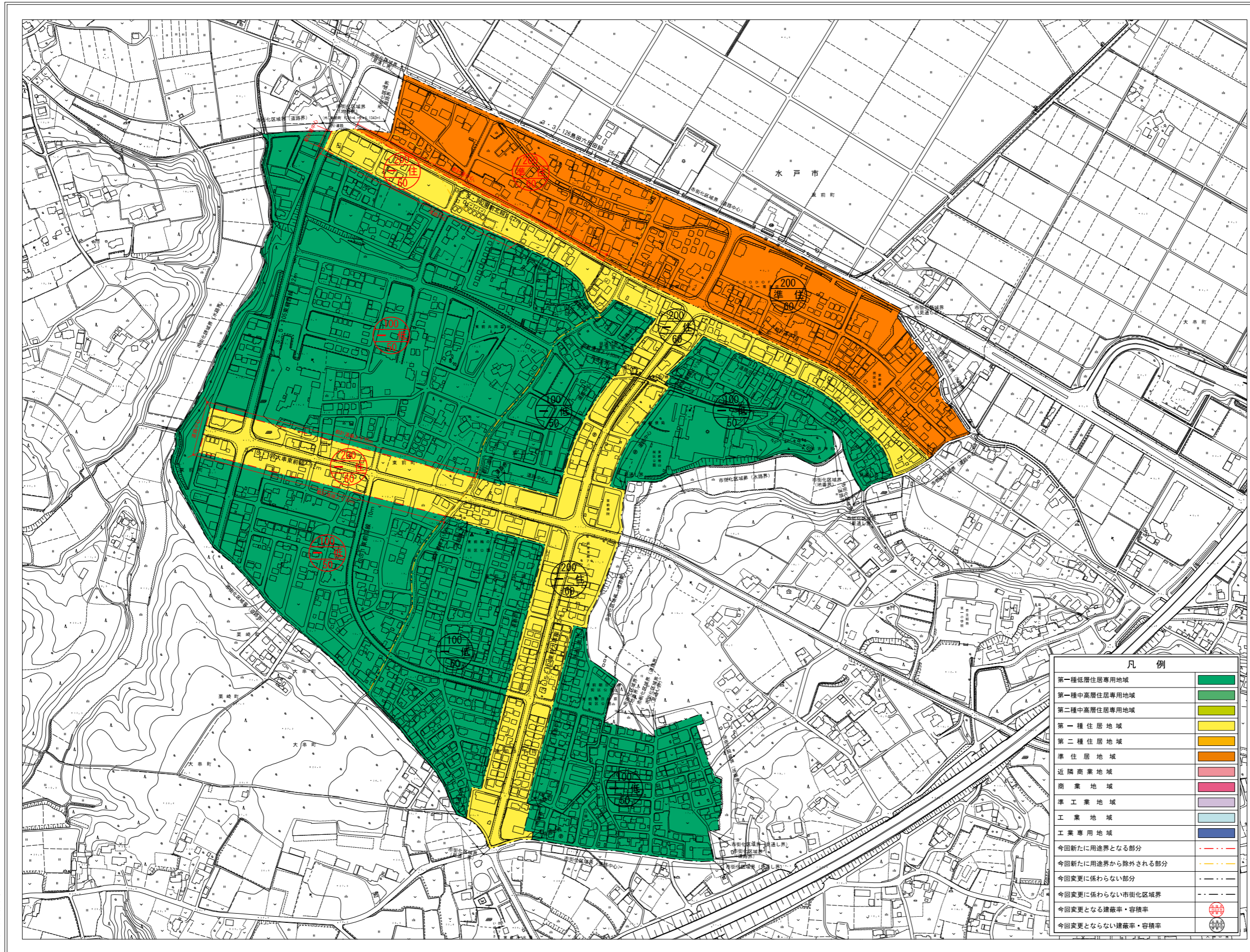
凡例
 今回用途地域を変更する区域
 容積率・建ぺい率



都計諮問第3号

1:2,500
水戸都市計画区域図

水戸・勝田都市計画区域 用途地域計画図 (東前第二地区)



凡例

第一種低層住居専用地域	[Green]
第一種中高層住居専用地域	[Light Green]
第二種中高層住居専用地域	[Yellow-Green]
第一種住居地域	[Yellow]
第二種住居地域	[Orange]
準住居地域	[Light Orange]
近隣商業地域	[Pink]
商業地域	[Red]
準工業地域	[Purple]
工業地域	[Blue-Gray]
工業専用地域	[Dark Blue]

記号

普通建物	▲ 27.2	三角点
防火建物	■ 12.04	水準点
普通建物	● 14.8	電子水準点
防火建物	■ 12.04	電子水準点
普通建物	● 20.8	電子水準点
防火建物	■ 12.04	電子水準点

水戸市都市計画課

朝日航洋株式会社製

平成15年測量
1. 撮影 平成14年9月
現図 平成16年4月
測図 平成16年5月
座標系 第3系
等高線間隔 2m
縮尺 1:2,500

水戸都市計画区域図

都計諮問第 4 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 1,472ha	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 903ha	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 2,756ha		
1 適用除外 (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。 (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。 (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。 (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。 (5) 公益上必要な建築物については、適用しない。 (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。			

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由

東前第二土地区画整理事業の進捗に合わせ、隣接する地区との土地利用計画の整合を図り、住宅と商業・業務施設の調和のとれたまちづくりを行うため、用途地域を変更するとともに、本案のとおり高度地区を変更するものである。

理 由 書

東前地区は、水戸市都市計画マスタープラン（平成 27 年 3 月）において、土地区画整理事業を推進し、良好な市街地の形成を図るとともに、地区計画を活用した良好なまちなみの保全を図ることと位置づけられ、東前第一地区、東前第二及び東前第四地区の 3 地区において土地区画整理事業を実施してきたところであり、このうち、東前第一地区は平成 10 年度、東前第四地区は平成 26 年度に事業を完了している。

土地利用規制については、昭和 46 年に市街化区域に編入され、国道 51 号沿道区域を住居地域、その他区域を第一種住居専用地域に指定していたところ、東前第一及び第四地区については、事業進捗に伴い、用途地域を変更し、さらに地区計画を定め、良好なまちなみの保全を図っている。

一方、本件の対象地である東前第二地区は、平成 6 年度に土地区画整理事業の都市計画決定を行い、平成 7 年度に事業認可を受けて、公共施設整備や宅地造成を実施しているところであるが、事業の進捗に伴い、適正な土地利用計画の実現に向けた土地利用規制の見直しが必要となっている。

このため、本事業の進捗に合わせ、隣接地区との土地利用計画の整合を図るため、本地区における用途地域及び高度地区の変更を行い、併せて地区計画を定めることにより、土地区画整理事業の事業効果の維持促進を図るとともに、住宅と商業・業務施設の調和のとれたまちづくりの実現を図る。

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

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

水戸市東前町字上ノ下，字坊下，字原及び字野口前の各一部

(イ) 削除する部分

水戸市東前町字下根の全部

水戸市東前町字上ノ下及び字坊下の各一部

(ウ) (ア) に係る規制の内容

建築物の高さの最高限度 20m

イ 第3種高度地区

(ア) 追加する部分

水戸市東前町字下根の全部

水戸市東前町字上ノ下及び字坊下の各一部

(イ) (ア) に係る規制の内容

建築物の高さの最高限度 25m

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

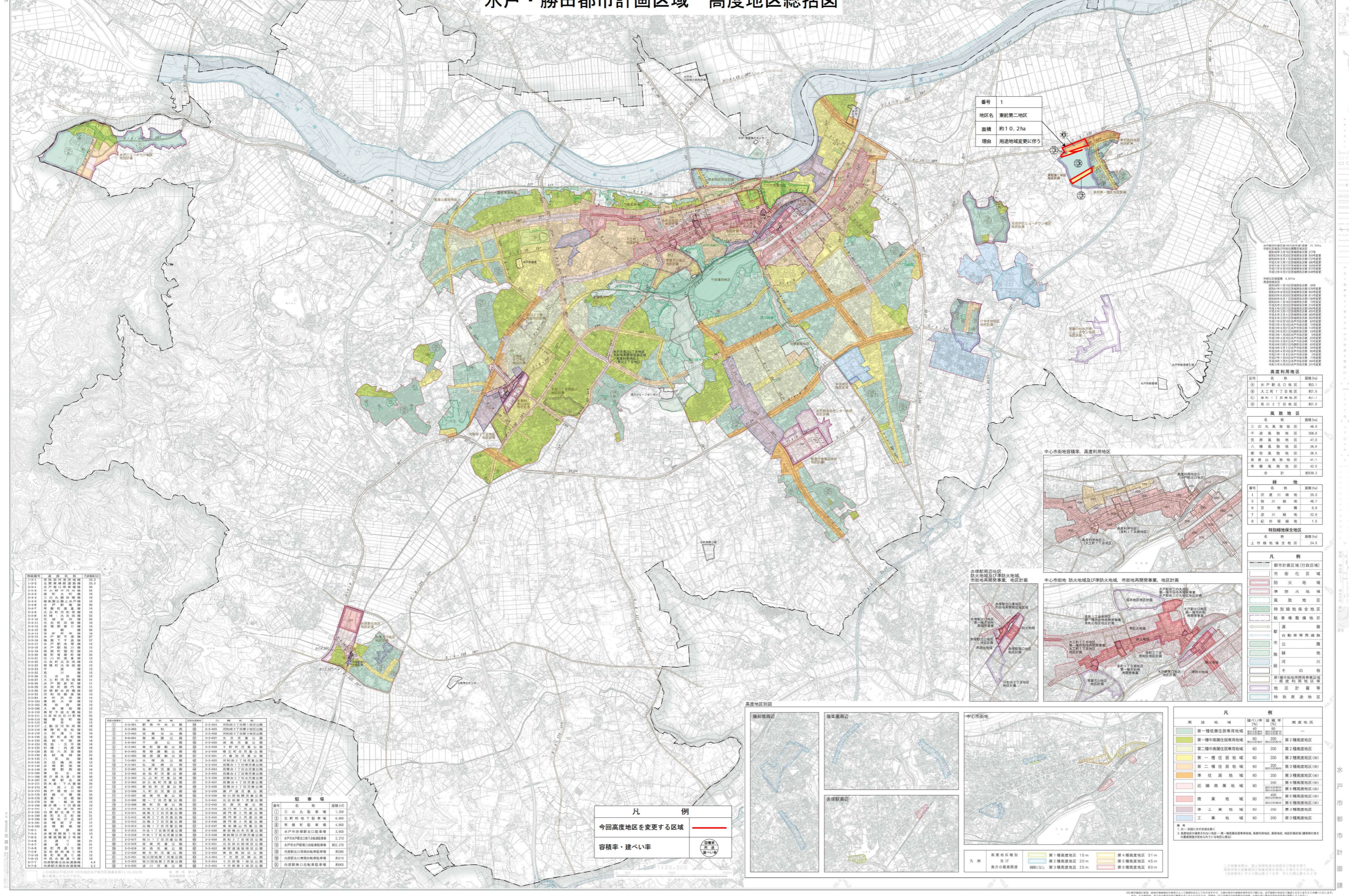
都市計画高度地区を次のように変更する。

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。	
	約 6.4ha		
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。	
	約 1,472ha		
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。	
	約 903ha		
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。	
	約 90ha		
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 2,751ha		
	約 2,756ha		

上段：変更前

下段：変更後

水戸・勝田都市計画区域 高度地区総括図



番号 1
 地区名 東前第二地区
 面積 約10.2ha
 理由 用途地域変更に伴う



高度利用地区

記号	名称	面積(ha)
①	水戸駅周辺地区	約2.0
②	大工町1丁目地区	約1.5
③	南川1丁目地区	約1.2
④	東川2丁目地区	約1.0

風致地区

名称	面積(ha)
三の丸風致地区	46.9
千波風致地区	308.6
千波風致地区	47.0
八幡風致地区	26.6
豊原風致地区	26.9
真鍮山風致地区	41.1
常盤風致地区	42.9
合計	約509.2

緑地

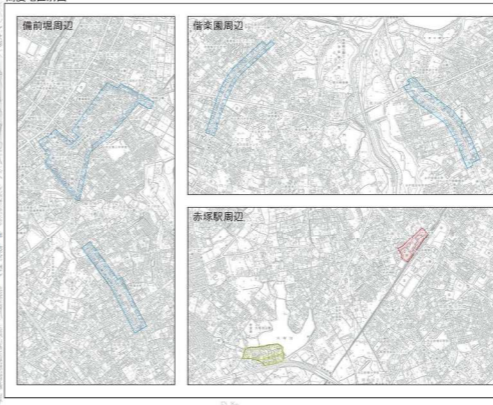
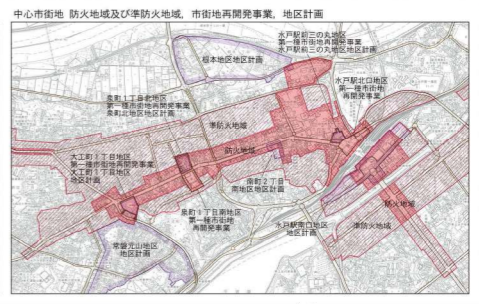
名称	面積(ha)
1 霞ヶ川緑地	30.0
2 五里川緑地	46.7
3 百部園	0.8
4 芝川緑地	32.8
5 紀州緑地	1.5
合計	約111.8

特別緑地保全地区

名称	面積(ha)
上野緑地保全地区	24.0

凡例

- 都市計画区域(行政区域)
- 市街化区域
- 防火地域
- 準防火地域
- 風致地区
- 特別緑地保全地区
- 都道
- 市道
- 川
- 河川
- 三の丸
- 第一種市街地再開発事業区域・高度利用地区等
- 地区計画等
- 特別用途地区



凡例

今回高度地区を変更する区域

容積率・建ぺい率

地区番号	名称	面積(ha)	容積率	建ぺい率
1-0-1	水戸駅周辺地区	2.0	100%	20%
1-0-2	水戸駅周辺地区	2.0	100%	20%
1-0-3	水戸駅周辺地区	2.0	100%	20%
1-0-4	水戸駅周辺地区	2.0	100%	20%
1-0-5	水戸駅周辺地区	2.0	100%	20%
1-0-6	水戸駅周辺地区	2.0	100%	20%
1-0-7	水戸駅周辺地区	2.0	100%	20%
1-0-8	水戸駅周辺地区	2.0	100%	20%
1-0-9	水戸駅周辺地区	2.0	100%	20%
1-0-10	水戸駅周辺地区	2.0	100%	20%
1-0-11	水戸駅周辺地区	2.0	100%	20%
1-0-12	水戸駅周辺地区	2.0	100%	20%
1-0-13	水戸駅周辺地区	2.0	100%	20%
1-0-14	水戸駅周辺地区	2.0	100%	20%
1-0-15	水戸駅周辺地区	2.0	100%	20%
1-0-16	水戸駅周辺地区	2.0	100%	20%
1-0-17	水戸駅周辺地区	2.0	100%	20%
1-0-18	水戸駅周辺地区	2.0	100%	20%
1-0-19	水戸駅周辺地区	2.0	100%	20%
1-0-20	水戸駅周辺地区	2.0	100%	20%
1-0-21	水戸駅周辺地区	2.0	100%	20%
1-0-22	水戸駅周辺地区	2.0	100%	20%
1-0-23	水戸駅周辺地区	2.0	100%	20%
1-0-24	水戸駅周辺地区	2.0	100%	20%
1-0-25	水戸駅周辺地区	2.0	100%	20%
1-0-26	水戸駅周辺地区	2.0	100%	20%
1-0-27	水戸駅周辺地区	2.0	100%	20%
1-0-28	水戸駅周辺地区	2.0	100%	20%
1-0-29	水戸駅周辺地区	2.0	100%	20%
1-0-30	水戸駅周辺地区	2.0	100%	20%
1-0-31	水戸駅周辺地区	2.0	100%	20%
1-0-32	水戸駅周辺地区	2.0	100%	20%
1-0-33	水戸駅周辺地区	2.0	100%	20%
1-0-34	水戸駅周辺地区	2.0	100%	20%
1-0-35	水戸駅周辺地区	2.0	100%	20%
1-0-36	水戸駅周辺地区	2.0	100%	20%
1-0-37	水戸駅周辺地区	2.0	100%	20%
1-0-38	水戸駅周辺地区	2.0	100%	20%
1-0-39	水戸駅周辺地区	2.0	100%	20%
1-0-40	水戸駅周辺地区	2.0	100%	20%
1-0-41	水戸駅周辺地区	2.0	100%	20%
1-0-42	水戸駅周辺地区	2.0	100%	20%
1-0-43	水戸駅周辺地区	2.0	100%	20%
1-0-44	水戸駅周辺地区	2.0	100%	20%
1-0-45	水戸駅周辺地区	2.0	100%	20%
1-0-46	水戸駅周辺地区	2.0	100%	20%
1-0-47	水戸駅周辺地区	2.0	100%	20%
1-0-48	水戸駅周辺地区	2.0	100%	20%
1-0-49	水戸駅周辺地区	2.0	100%	20%
1-0-50	水戸駅周辺地区	2.0	100%	20%

都計諮問第5号

水戸・勝田都市計画地区計画の決定(水戸市決定)

都市計画 東前第二地区地区計画を次のように決定する。

(水戸市)

名 称	東前第二地区地区計画
位 置	東前町字野口前, 字天神前, 字下根, 字坊下, 字原及び字道漢坂の全部 東前町字上ノ下の一部 栗崎町橋川の一部
面 積	約 41.1ha
地区計画の目標	<p>本地区は, 水戸市の中心市街地から東へ約7kmに位置しており, 北側が国道51号に接し, 東水戸道路水戸大洗インターチェンジからも至近な距離にあるなど, 交通の利便性に優れた地区である。</p> <p>隣接する第一地区及び第四地区については, 事業の進捗にあわせ既に地区計画が決定されているため, 本地区についても土地区画整理事業の事業効果の維持増進を図るとともに, 市街地形成の規制・誘導を行い, 住宅と商業・業務施設の調和のとれたまちづくりの実現を図るため, 地区計画を決定する。</p>
地区の整備・開発保全に関する方針	<p>土地利用の方針</p> <p>都市計画道路を基軸として, 低層住宅地区, 一般住宅地区及び沿道業務地区の整合を図り, 良好な生活空間の創出と環境の維持保全に努め, 合理的かつ健全な土地利用を図る。</p> <p>歴史的な用水路である備前掘沿いは, 景観に配慮し, 緑化に努める。</p>
	<p>地区施設の整備方針</p> <p>土地区画整理事業の施行により, 都市計画道路及び区画道路並びに公園の一体的な整備を行う。</p>
	<p>建築物等の整備方針</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 低層住宅地区は既存の一戸建て住宅との調和を図り良好な居住環境を形成する。 2 一般住宅地区は利便性に富んだまちづくりを行うとともに, 低層住宅地への影響を考慮して用途の制限を行う。 3 沿道業務地区は幹線道路を利用した健全な商業・業務施設の誘導を行う。 4 低層住宅地区及び一般住宅地区は, 垣又は柵の構造及び高さを制限し, 緑豊かなまち並みの形成を図る。 5 建築物等の形態及び意匠については, 美観及び風致を損なわないものとし, 刺激的な色彩及び装飾を用いないこととする。

地区区分	名称	低層住宅地区	一般住宅地区	沿道業務地区
	面積	約 29.9ha	約 5.5ha	約 5.7ha
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	—	次に掲げる建築物は、建築してはならない 1 工場（建築基準法施行令第130条の6に定めるものを除く。） 2 ポーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する政令で定める施設 3 ホテル、旅館 4 自動車教習所 5 床面積の合計が15平方メートルを超える畜舎	次に掲げる建築物は、建築してはならない 1 自動車教習所 2 床面積の合計が15平方メートルを超える畜舎
	建築物の敷地面積の最低限度	200 m ²	200 m ²	—
	建築物の壁面の位置	都市計画道路 3・5・106 大串東前線及び 3・5・160 東前北線沿いは、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から当該道路境界線までの距離の最低限度は 1.5 メートルとする。 ただし、外壁の後退距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号の一に該当する場合は、この限りでない。 (1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3 メートル以下であるとき。 (2) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが 2.3 メートル以下で、かつ床面積の合計が 5 平方メートル以内であるとき。		
	建築物の形態又は意匠の制限	建築物の外壁は、刺激的な色彩又は装飾を用いないものとする。		
	垣又は柵の構造の制限	道路に面する側の垣又は柵は、次の各号の一に掲げるものとする。ただし、門柱はこの限りでない。 (1) 生垣 (2) 宅盤面からの高さが 1.5 メートル以下の塀、鉄柵及び金網等で道路境界側に 60 センチメートル以上の植栽帯を設け植栽を施したもの。ただし、鉄柵、金網等の透視可能なフェンス（高さ 60 センチメートル以下の基礎部分を有するものを含む。）の場合は敷地側に植栽を施したものでよい。		
	適用の除外	1 建築物等に関する事項のうち、「建築物の壁面の位置の制限」及び「垣又は柵の構造の制限」に関しては、本地区計画に係る都市計画決定の際、現に建築物の敷地として使用されている土地で当該規定に適合しないものは適用を除外する。ただし、今後建築物等の新築、改築又は移転する場合はこの限りでない。		

	<p>地</p> <p>地区計画</p> <p>地</p> <p>地</p> <p>都市計画決定</p> <p>地</p> <p>地</p> <p>度</p> <p>地</p> <p>地</p> <p>市</p>
備考	区 地区 区 計画

区 計画

地区

地区

地

計画

地区計画 決定

理 由 書

東前地区は、水戸市都市計画マスタープラン（平成 27 年 3 月）において、土地区画整理事業を推進し、良好な市街地の形成を図るとともに、地区計画を活用した良好なまちなみの保全を図ることと位置づけられ、東前第一地区、東前第二及び東前第四地区の 3 地区において土地区画整理事業を実施してきたところであり、このうち、東前第一地区は平成 10 年度、東前第四地区は平成 26 年度に事業を完了している。

土地利用規制については、昭和 46 年に市街化区域に編入され、国道 51 号沿道区域を住居地域、その他区域を第一種住居専用地域に指定していたところ、東前第一及び第四地区については、事業進捗に伴い、用途地域を変更し、さらに地区計画を定め、良好なまちなみの保全を図っている。

一方、本件の対象地である東前第二地区は、平成 6 年度に土地区画整理事業の都市計画決定を行い、平成 7 年度に事業認可を受けて、公共施設整備や宅地造成を実施しているところであるが、事業の進捗に伴い、適正な土地利用計画の実現に向けた土地利用規制の見直しが必要となっている。

このため、本事業の進捗に合わせ、隣接地区との土地利用計画の整合を図るため、本地区における用途地域及び高度地区の変更を行い、併せて地区計画を定めることにより、土地区画整理事業の事業効果の維持促進を図るとともに、住宅と商業・業務施設の調和のとれたまちづくりの実現を図る。

都市計画を定める土地の区域

1 都市計画の種類

地区計画（東前第二地区）

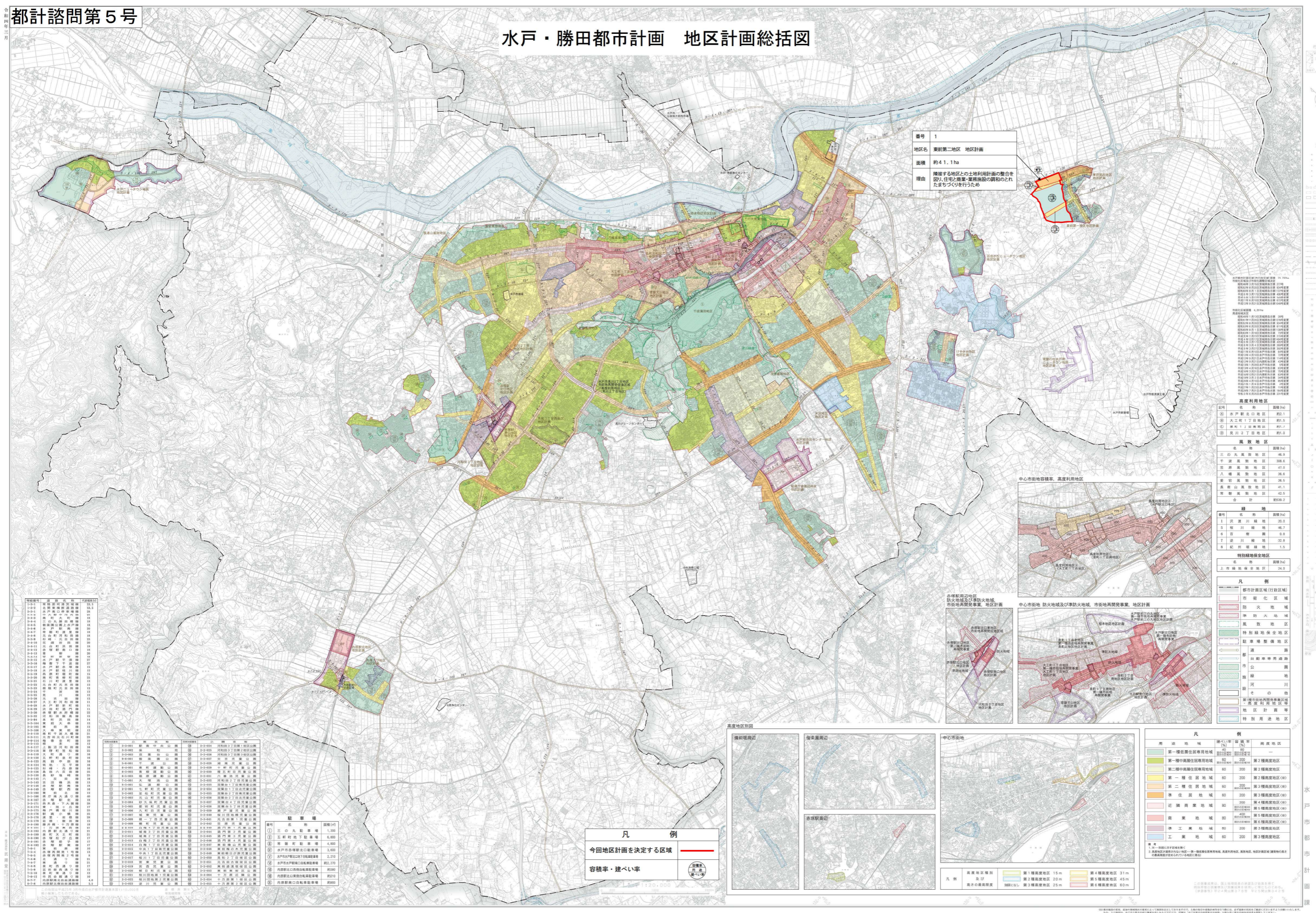
2 都市計画を定める土地の区域

水戸市東前町字野口前，字天神前，字下根，字坊下，字原及び字道漢坂の全部

水戸市東前町字上ノ下の一部

水戸市栗崎町橋川の一部

水戸・勝田都市計画 地区計画総括図



番号 1
 地区名 東前第二地区 地区計画
 面積 約41.1ha
 理由 隣接する地区との土地利用計画の整合を図り、住宅と商業・業務施設の調和のとれたまちづくりを行うため



高度利用地区

記号	名称	面積(ha)
①	水戸駅北地区	約2.2
②	大工町1丁目地区	約1.5
③	蔵地1丁目地区	約1.7
④	見川2丁目地区	約1.8

風致地区

名称	面積(ha)
三の丸風致地区	48.9
千波風致地区	308.6
千波風致地区	47.0
八幡風致地区	26.8
常盤風致地区	28.9
真鍮山風致地区	41.1
常盤風致地区	42.9
合計	約528.2

緑地

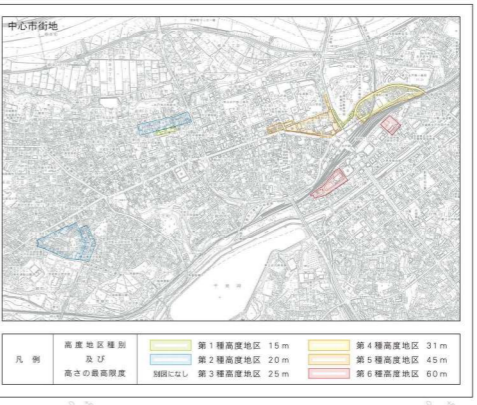
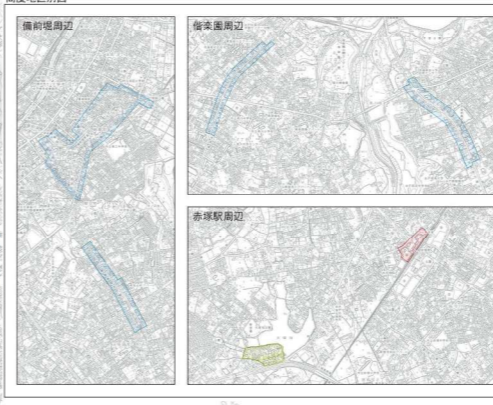
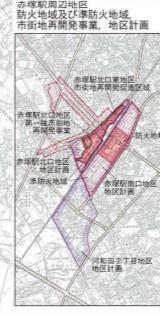
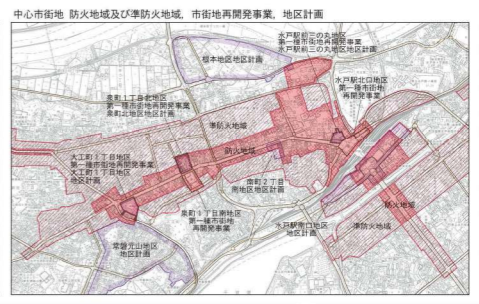
名称	面積(ha)
1 霞川緑地	32.0
5 野洲緑地	46.7
6 百部園	0.8
7 逆川緑地	32.8
8 紀州道緑地	1.5

特別緑地保全地区

名称	面積(ha)
上野緑地保全地区	24.0

凡例

- 都市計画区域(行政区域)
- 市街化区域
- 防火地域
- 準防火地域
- 風致地区
- 特別緑地保全地区
- 道
- 駅前整備用地
- 市公團
- 緑地
- 河川
- 設
- その他
- 第一種市街地再開発事業区域・高度利用地区等
- 地区計画等
- 特別用途地区



凡例

用途地域	容積率(%)	高度地区
第一種低層住居専用地域	—	—
第一種中高層住居専用地域	—	第2種高度地区
第二種中高層住居専用地域	60/200	第2種高度地区(8)
第一種住居地域	60/200	第2種高度地区(8)
準住居地域	60/200	第3種高度地区(8)
近隣商業地域	80	第3種高度地区(8)
商業地域	80	第4種高度地区(8)
準工業地域	60/200	第5種高度地区(8)
工業地域	60/200	第3種高度地区

地区計画番号表

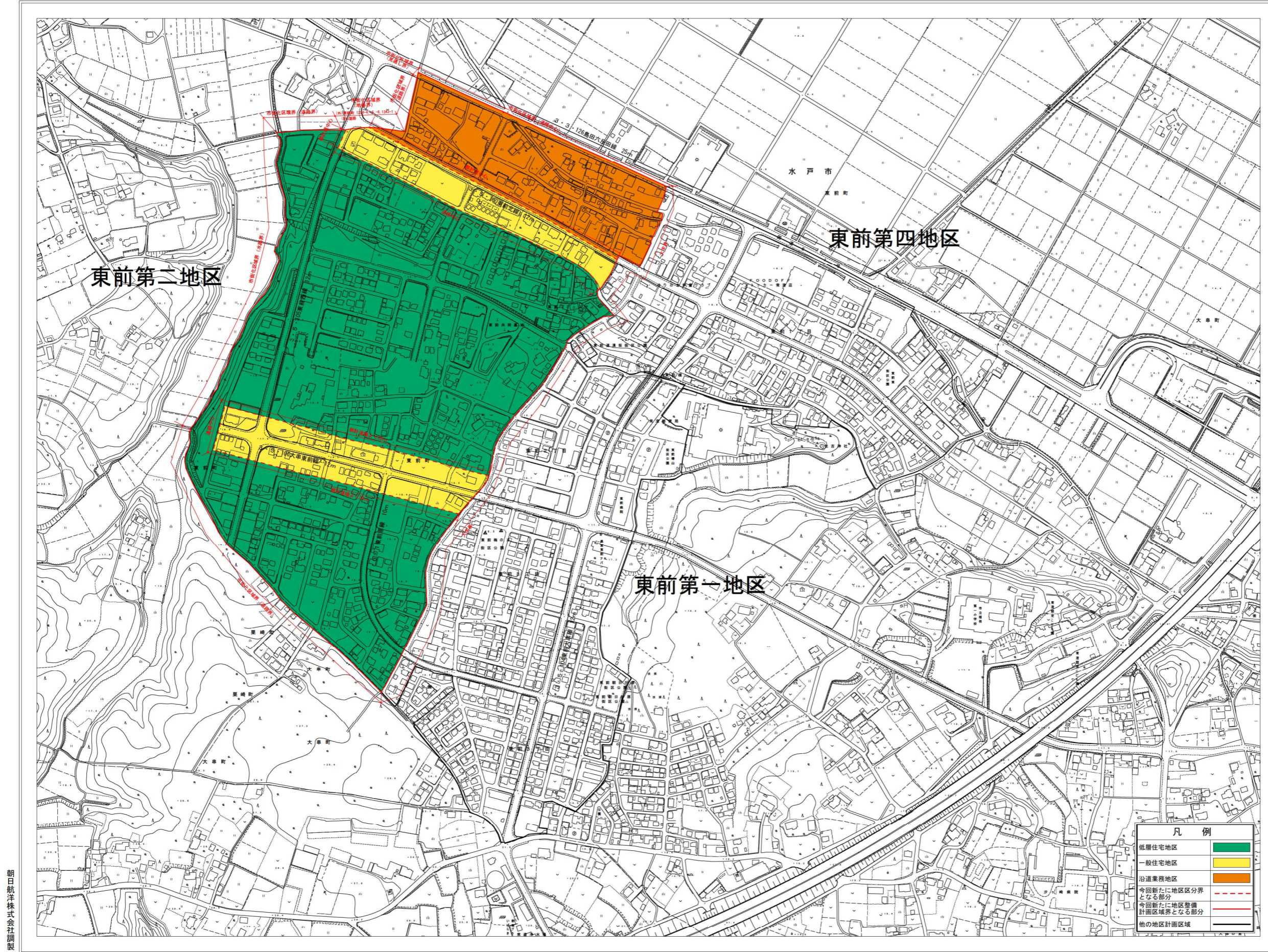
地区計画番号	名称	面積(ha)
1-0-1	東前第一地区	35.5
1-0-2	東前第二地区	35.5
1-0-3	東前第三地区	35.5
1-0-4	東前第四地区	35.5
1-0-5	東前第五地区	35.5
1-0-6	東前第六地区	35.5
1-0-7	東前第七地区	35.5
1-0-8	東前第八地区	35.5
1-0-9	東前第九地区	35.5
1-0-10	東前第十地区	35.5
1-0-11	東前第十一地区	35.5
1-0-12	東前第十二地区	35.5
1-0-13	東前第十三地区	35.5
1-0-14	東前第十四地区	35.5
1-0-15	東前第十五地区	35.5
1-0-16	東前第十六地区	35.5
1-0-17	東前第十七地区	35.5
1-0-18	東前第十八地区	35.5
1-0-19	東前第十九地区	35.5
1-0-20	東前第二十地区	35.5
1-0-21	東前第二十一地区	35.5
1-0-22	東前第二十二地区	35.5
1-0-23	東前第二十三地区	35.5
1-0-24	東前第二十四地区	35.5
1-0-25	東前第二十五地区	35.5
1-0-26	東前第二十六地区	35.5
1-0-27	東前第二十七地区	35.5
1-0-28	東前第二十八地区	35.5
1-0-29	東前第二十九地区	35.5
1-0-30	東前第三十地区	35.5
1-0-31	東前第三十一地区	35.5
1-0-32	東前第三十二地区	35.5
1-0-33	東前第三十三地区	35.5
1-0-34	東前第三十四地区	35.5
1-0-35	東前第三十五地区	35.5
1-0-36	東前第三十六地区	35.5
1-0-37	東前第三十七地区	35.5
1-0-38	東前第三十八地区	35.5
1-0-39	東前第三十九地区	35.5
1-0-40	東前第四十地区	35.5
1-0-41	東前第四十一地区	35.5
1-0-42	東前第四十二地区	35.5
1-0-43	東前第四十三地区	35.5
1-0-44	東前第四十四地区	35.5
1-0-45	東前第四十五地区	35.5
1-0-46	東前第四十六地区	35.5
1-0-47	東前第四十七地区	35.5
1-0-48	東前第四十八地区	35.5
1-0-49	東前第四十九地区	35.5
1-0-50	東前第五十地区	35.5

凡例
 今回地区計画を決定する区域
 容積率・建ぺい率

都計諮問第5号

1:2,500
水戸都市計画区域図

水戸・勝田都市計画区域 地区計画計画図 (東前第二地区)



記号

▲ 37.2	三角点	△ 37.2	三角点
■ 12.04	水準点	△ 12.04	水準点
○ 14.8	電子水準点	○ 14.8	電子水準点
○ 12.04	公共水準点	○ 12.04	公共水準点
△	電子水準点	△	電子水準点
○ 25.8	電子水準点	○ 25.8	電子水準点
○ 10.1	電子水準点	○ 10.1	電子水準点

凡例

低層住宅地区	緑色
一般住宅地区	黄色
沿道業務地区	オレンジ色
今回新たに地区区分界となる部分	赤点線
今回新たに地区整備計画区域となる部分	赤実線
他の地区計画区域	黒実線

水戸市都市計画課

朝日航洋株式会社製

平成15年測量
1. 撮影平成14年9月
現調平成16年4月
測図平成16年5月
解析図化機 BC-2

座標系 東京系
等高線間隔 2m

1:2,500

水戸都市計画区域図