

水戸・勝田都市計画地区計画の変更（水戸市決定）

都市計画常磐の杜水戸南ニュータウン地区地区計画を次のように変更する。

名 称		常磐の杜水戸南ニュータウン地区地区計画		
位 置		水戸市元石川町の一部		
面 積		約41.1ha		
地区の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	本地区は、市中心部より南東へ約8km、水戸南インターチェンジより南東へ約2kmのところに位置し、周辺には田畑が広がる緑豊かな地域である。これらの環境を生かした良好な住環境を将来にわたって保全し、地区住民の利便性を確保するとともに、自然にあふれゆとりある生活環境の形成を目指す。		
	土地利用の方針	<p>地区内を次の3つに区分し、それぞれの地区の特性に合わせた土地利用を図るものとする。</p> <p>（低層住宅地区） 専用住宅の立地を促し、良好な住環境の保全を図る地区とする。</p> <p>（住居系沿道地区） 専用住宅や店舗、又はそれらとの兼用住宅の立地を促すとともに、事務所の立地も認め、地区内の生活環境の保全を図る地区とする。</p> <p>（商業・医療施設地区） 商業施設や医療施設の立地を促し、地区内の環境保全を図る地区とする。</p>		
	建築物等の整備方針	地区内の住居環境の調和を図るため、各地区ごとに建築物等の用途の制限を定め、かつ区域内の環境を保全するため、建築物等の高さの最高限度、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の容積率の最高限度、建築物等の壁面の位置、敷地面積の最低限度について制限を定める。		
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道路を次のように定める。		
		名 称	幅 員 (m)	延 長 (m)
	道路1号線	6.3m~12.0m	約1,662m	
	公園	公園を次のように定める。		
		名 称	面 積 (㎡)	
		1号公園	約2,504 ㎡	
		2号公園	約2,772 ㎡	
		3号公園	約477 ㎡	
		4号公園	約755 ㎡	
		5号公園	約696 ㎡	
6号公園		約492 ㎡		
7号公園	約4,730 ㎡			

地区の区分	名称	低層住宅地区	住居系沿道地区	商業・医療施設地区
	面積	約31.6ha	約9.2ha	約0.3ha
	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 1 (住宅) 建築基準法別表第2 (い) 項第1号に規定する住宅 2 (集会所) 近隣に居住する者の利用に供する集会所 3 (附属建築物等) ア及びイに掲げる建築物に附属するもの	次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 1 (住宅) 建築基準法別表第2 (い) 項第1号に規定する住宅 2 (兼用住宅) 建築基準法別表第2 (い) 項第2号に規定する建築物 3 (診療所) 建築基準法別表第2 (い) 項第8号に規定する診療所 4 (店舗, 飲食店等) 建築基準法別表第2 (は) 項第5号に規定する建築物 5 (事務所) 事務所の床面積の合計が500平方メートル以内のもの(次に掲げるものは除く。) 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 イ 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 6 (附属建築物等) 1から5までに掲げる建築物に附属するもの	次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない 1 (住宅・兼用住宅等) 建築基準法別表第2 (い) 項第1号から第7号までに規定する建築物 2 (診療所) 建築基準法別表第2 (い) 項第8号に規定する診療所 3 (病院) 建築基準法別表第2 (は) 項第3号に規定する病院 4 (店舗, 飲食店等) 建築基準法施行令第130条の5の3の各号に掲げる建築物で, その用途に供する部分の床面積の合計が1,500平方メートル以内のもの 5 (附属建築物等) アからエまでに掲げる建築物に附属するもの
建築物等の高さの最高限度	1 建築物の高さの最高限度は10メートルとする。 2 建築物の各部分の高さの最高限度は, 当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じ5メートルを加えた数値とする。			

地区の区分
建築物等に関する事項
計画

建築物の建ぺい率の最高限度	40%
建築物の容積率の最高限度	80%
建築物の壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、道路境界線及び隣地境界線までの距離は、1メートル以上でなければならない。</p> <p>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3メートル以下の建築物又は建築物の部分</p> <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2.3メートル以下かつ床面積の合計が5平方メートル以下のもの</p>
敷地面積の最低限度	200㎡
備考	<p>1 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たものについては、適用を除外する。</p> <p>2 住居系沿道地区における建築物（住宅を除く。）の敷地の出入口は、道路1号線に接していることとする。</p>

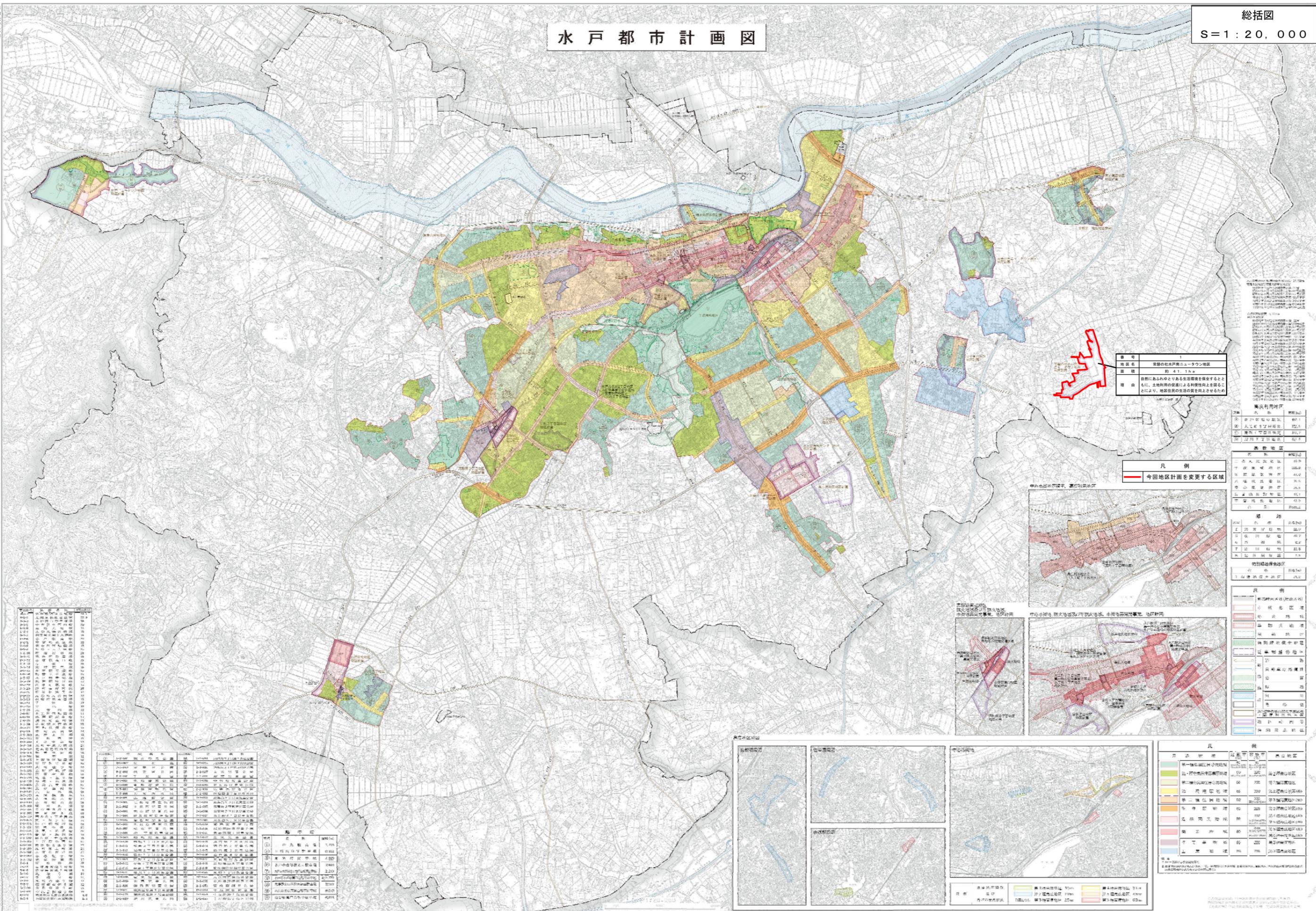
「区域及び地区施設の配置は、計画図表示のとおり」

理由

土地利用の増進による利便性向上を図ることにより、自然にあふれゆとりある生活環境において、地区住民の生活の質を向上させるため、地区計画を変更する。

水戸都市計画図

総括図
S=1:20,000



番号	1
地区名	東部の杜大野原ニュータウン地区
面積	約 4.1 ha
理由	自然にあふれゆとりある生活環境を保全するとともに、土地利用の促進による利便性向上を図ることに伴い、地区住民の生活の質を向上させるため

凡例
— 今回地区計画を変更する区域

本図は、水戸市都市計画部が作成したものであり、その内容は、水戸市都市計画部が所管する事項に関するものである。また、本図の作成に当たっては、関係機関との協議を経て作成されたものである。なお、本図の作成に当たっては、関係機関との協議を経て作成されたものである。また、本図の作成に当たっては、関係機関との協議を経て作成されたものである。

名称	面積 (ha)
第一種住居地域	1,234.5
第二種住居地域	567.8
第三種住居地域	987.6
商業地域	345.6
工業地域	234.5
緑地	123.4
その他	456.7
合計	3,883.1

名称	面積 (ha)
第一種住居地域	1,234.5
第二種住居地域	567.8
第三種住居地域	987.6
商業地域	345.6
工業地域	234.5
緑地	123.4
その他	456.7
合計	3,883.1

名称	面積 (ha)
第一種住居地域	1,234.5
第二種住居地域	567.8
第三種住居地域	987.6
商業地域	345.6
工業地域	234.5
緑地	123.4
その他	456.7
合計	3,883.1

名称	面積 (ha)
第一種住居地域	1,234.5
第二種住居地域	567.8
第三種住居地域	987.6
商業地域	345.6
工業地域	234.5
緑地	123.4
その他	456.7
合計	3,883.1

名称	面積 (ha)
第一種住居地域	1,234.5
第二種住居地域	567.8
第三種住居地域	987.6
商業地域	345.6
工業地域	234.5
緑地	123.4
その他	456.7
合計	3,883.1

名称	面積 (ha)
第一種住居地域	1,234.5
第二種住居地域	567.8
第三種住居地域	987.6
商業地域	345.6
工業地域	234.5
緑地	123.4
その他	456.7
合計	3,883.1

名称	面積 (ha)
第一種住居地域	1,234.5
第二種住居地域	567.8
第三種住居地域	987.6
商業地域	345.6
工業地域	234.5
緑地	123.4
その他	456.7
合計	3,883.1

名称	面積 (ha)
第一種住居地域	1,234.5
第二種住居地域	567.8
第三種住居地域	987.6
商業地域	345.6
工業地域	234.5
緑地	123.4
その他	456.7
合計	3,883.1

名称	面積 (ha)
第一種住居地域	1,234.5
第二種住居地域	567.8
第三種住居地域	987.6
商業地域	345.6
工業地域	234.5
緑地	123.4
その他	456.7
合計	3,883.1

区画番号	名称	面積 (㎡)	用途
001	第一種住居地域	123456	第一種住居地域
002	第二種住居地域	567890	第二種住居地域
003	第三種住居地域	987654	第三種住居地域
004	商業地域	345678	商業地域
005	工業地域	234567	工業地域
006	緑地	123456	緑地
007	その他	456789	その他

名称	面積 (㎡)
第一種住居地域	1,234,567
第二種住居地域	567,890
第三種住居地域	987,654
商業地域	345,678
工業地域	234,567
緑地	123,456
その他	456,789
合計	3,883,100

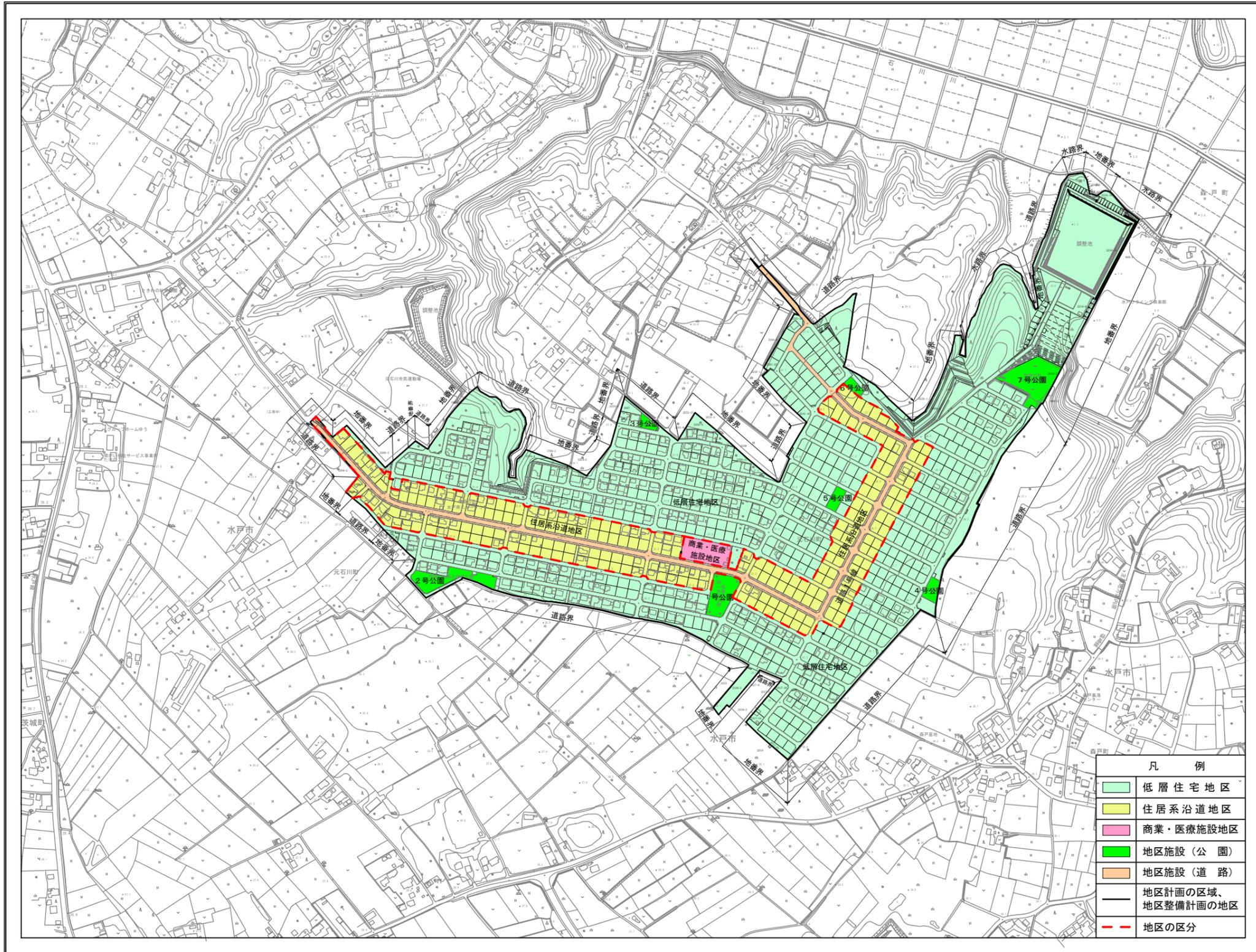


名称	面積 (㎡)
第一種住居地域	1,234,567
第二種住居地域	567,890
第三種住居地域	987,654
商業地域	345,678
工業地域	234,567
緑地	123,456
その他	456,789
合計	3,883,100

水戸市都市計画部

1:2,500
水戸都市計画区域図

水戸・勝田都市計画 地区計画の変更（水戸市） 計画図（常磐の杜水戸南ニュータウン）



記号

▲ 27.2	27.2	27.2	27.2
▲ 28.2	28.2	28.2	28.2
▲ 29.2	29.2	29.2	29.2
▲ 30.2	30.2	30.2	30.2
▲ 31.2	31.2	31.2	31.2
▲ 32.2	32.2	32.2	32.2
▲ 33.2	33.2	33.2	33.2
▲ 34.2	34.2	34.2	34.2
▲ 35.2	35.2	35.2	35.2
▲ 36.2	36.2	36.2	36.2
▲ 37.2	37.2	37.2	37.2
▲ 38.2	38.2	38.2	38.2
▲ 39.2	39.2	39.2	39.2
▲ 40.2	40.2	40.2	40.2
▲ 41.2	41.2	41.2	41.2
▲ 42.2	42.2	42.2	42.2
▲ 43.2	43.2	43.2	43.2
▲ 44.2	44.2	44.2	44.2
▲ 45.2	45.2	45.2	45.2
▲ 46.2	46.2	46.2	46.2
▲ 47.2	47.2	47.2	47.2
▲ 48.2	48.2	48.2	48.2
▲ 49.2	49.2	49.2	49.2
▲ 50.2	50.2	50.2	50.2
▲ 51.2	51.2	51.2	51.2
▲ 52.2	52.2	52.2	52.2
▲ 53.2	53.2	53.2	53.2
▲ 54.2	54.2	54.2	54.2
▲ 55.2	55.2	55.2	55.2
▲ 56.2	56.2	56.2	56.2
▲ 57.2	57.2	57.2	57.2
▲ 58.2	58.2	58.2	58.2
▲ 59.2	59.2	59.2	59.2
▲ 60.2	60.2	60.2	60.2
▲ 61.2	61.2	61.2	61.2
▲ 62.2	62.2	62.2	62.2
▲ 63.2	63.2	63.2	63.2
▲ 64.2	64.2	64.2	64.2
▲ 65.2	65.2	65.2	65.2
▲ 66.2	66.2	66.2	66.2
▲ 67.2	67.2	67.2	67.2
▲ 68.2	68.2	68.2	68.2
▲ 69.2	69.2	69.2	69.2
▲ 70.2	70.2	70.2	70.2
▲ 71.2	71.2	71.2	71.2
▲ 72.2	72.2	72.2	72.2
▲ 73.2	73.2	73.2	73.2
▲ 74.2	74.2	74.2	74.2
▲ 75.2	75.2	75.2	75.2
▲ 76.2	76.2	76.2	76.2
▲ 77.2	77.2	77.2	77.2
▲ 78.2	78.2	78.2	78.2
▲ 79.2	79.2	79.2	79.2
▲ 80.2	80.2	80.2	80.2
▲ 81.2	81.2	81.2	81.2
▲ 82.2	82.2	82.2	82.2
▲ 83.2	83.2	83.2	83.2
▲ 84.2	84.2	84.2	84.2
▲ 85.2	85.2	85.2	85.2
▲ 86.2	86.2	86.2	86.2
▲ 87.2	87.2	87.2	87.2
▲ 88.2	88.2	88.2	88.2
▲ 89.2	89.2	89.2	89.2
▲ 90.2	90.2	90.2	90.2
▲ 91.2	91.2	91.2	91.2
▲ 92.2	92.2	92.2	92.2
▲ 93.2	93.2	93.2	93.2
▲ 94.2	94.2	94.2	94.2
▲ 95.2	95.2	95.2	95.2
▲ 96.2	96.2	96.2	96.2
▲ 97.2	97.2	97.2	97.2
▲ 98.2	98.2	98.2	98.2
▲ 99.2	99.2	99.2	99.2
▲ 100.2	100.2	100.2	100.2

凡例

低層住宅地区	住居系沿道地区	商業・医療施設地区	地区施設（公園）	地区施設（道路）	地区計画の区域、地区整備計画の地区	地区の区分
--------	---------	-----------	----------	----------	-------------------	-------

水戸市都市計画課

1:2,500
0 50 100 200 300 400 500m

理 由 書

本地区計画は、都市計画提案制度に基づき、土地所有者から地区計画策定の提案を受け、常磐の杜水戸南ニュータウン地区における良好な住環境の保全と自然にあふれゆとりある生活環境の形成を目的として、平成21年1月19日に都市計画決定した。

その後、本地区の宅地造成工事は平成30年8月に完了し、現在、主に住宅が立地しているが、全体の分譲地のうち約5割は未だ土地利用が進んでおらず、未利用地状態の長期化により、良好な生活環境の形成に支障が生じることが懸念される。

このような中、地区内の住民からは、店舗等の生活利便施設の立地が求められており、民間事業者からも、店舗や事務所等の立地を希望する土地利用のニーズもあるが、現在の本地区計画の規制内容では、それらの立地が進まない状況である。

そのため、令和7年5月に、都市計画提案制度に基づき、土地所有者から本地区計画の規制内容を変更する提案を受けた。

水戸市都市計画マスタープラン（第3次）（令和7年1月策定）においては、社会経済情勢の変化を踏まえ、必要に応じて土地利用規制や都市施設等の都市計画の見直しを検討することとしており、本地区は、地区計画の活用により、事務所等の誘致とともに、自然にあふれゆとりある生活環境の形成を図ることを位置付けている。

これらのことから、本地区計画における住居系沿道地区について、地区の範囲を拡大するとともに、建築物等の用途の制限を緩和し、土地利用の増進による利便性向上を図ることにより、自然にあふれゆとりある生活環境において、地区住民の生活の質を向上させるため、地区計画を変更するものである。