



水戸市告示第 371 号

都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 21 条第 2 項の規定において準用する同法第 19 条第 1 項の規定により，水戸・勝田都市計画用途地域を変更したので，同法第 21 条第 2 項の規定において準用する同法第 20 条第 1 項の規定により，次のとおり告示し，同条第 2 項の規定により，当該都市計画の図書を公衆の縦覧に供します。

令和 5 年 11 月 22 日

水戸市長 高橋 靖

記

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

ウ 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

3 縦覧場所

水戸市都市計画部都市計画課

水戸・勝田都市計画

用途地域の変更について (水戸市決定)

令和5年度

水 戸 市

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)

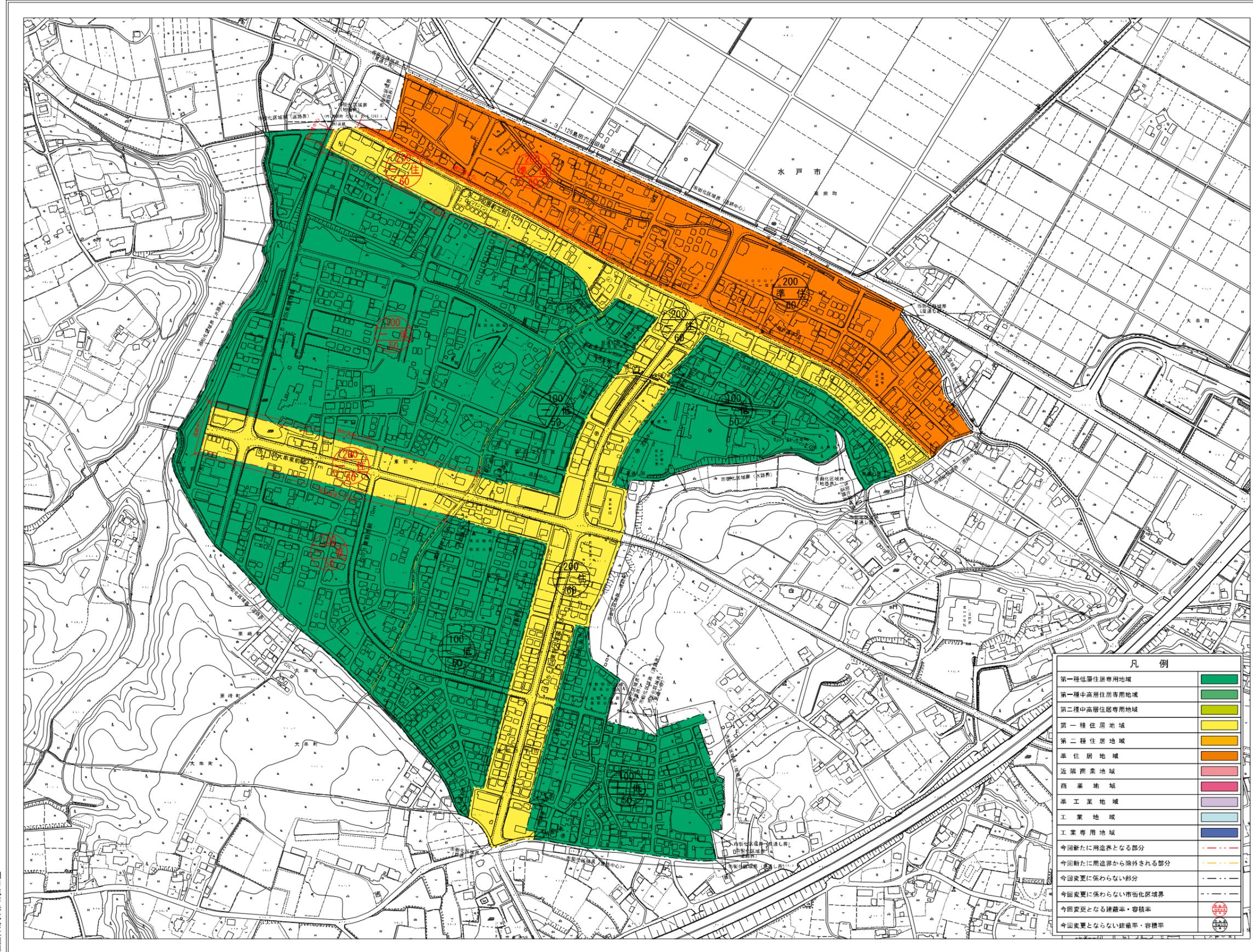
種 類	面 積	建築物の容積率	建築物の建蔽率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の	建築物の高さの限度	備 考
第一種低層住居専用地域	約 37 ha	6 / 10 以下	4 / 10 以下	—	—	10 m	割合
	約 909 ha	8 / 10 以下	4 / 10 以下	—	—	10 m	
	約 337 ha	10 / 10 以下	5 / 10 以下	—	—	10 m	
小 計	約 1,283 ha						約 30.2 %
第二種低層住居専用地域	—	—	—	—	—	—	—
第一種中高層住居専用地域	約 8.7 ha	10 / 10 以下	4 / 10 以下	—	—	—	割合
	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	—	—	—	—	—	—	—
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。

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	[Blue]

今回新たに用途界となる部分
今回新たに用途界から除外される部分
今回変更に関与しない部分
今回変更に関与しない市街化区域界
今回変更となる建築率・容積率
今回変更とならない建築率・容積率

記号

普通住宅	△ 17.7	三角山	●	門
準中高層住宅	■ 12.04	水戸市	○	郵便局
近隣商業	■ 12.2	水戸市	□	公園
準中高層住宅	■ 12.04	水戸市	◇	公園
準中高層住宅	■ 12.9	水戸市	○	公園
準中高層住宅	■ 12.9	水戸市	○	公園

水戸市都市計画課

朝日航洋株式会社製

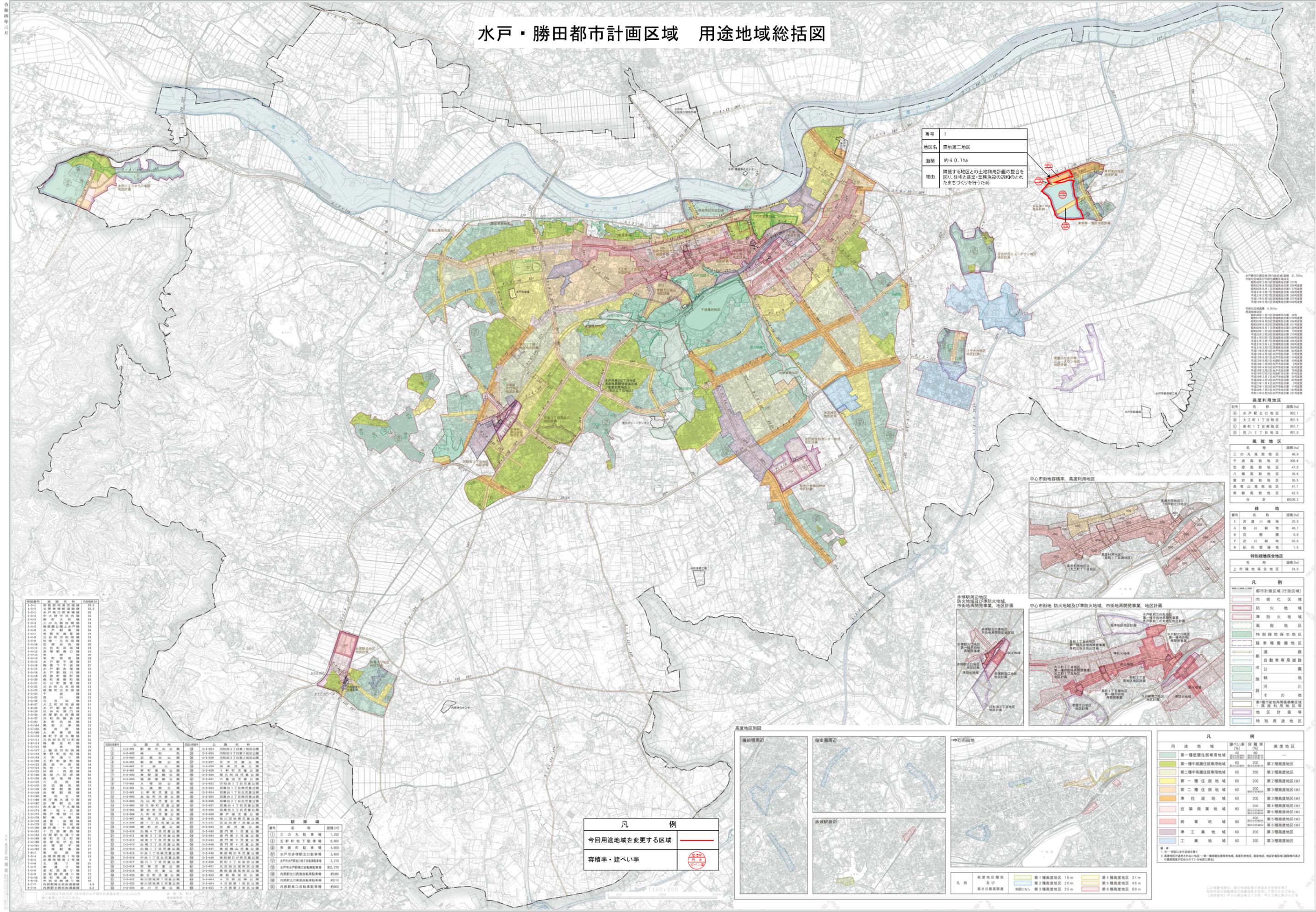
平成15年測量
1. 撮影 平成14年9月
図面 平成16年4月
測図 平成16年5月
縮尺 縮尺 1/2500
等高線間隔 2m

1 : 2,500

水戸都市計画区域図

水戸・勝田都市計画区域 用途地域総括図

令和四年三月



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



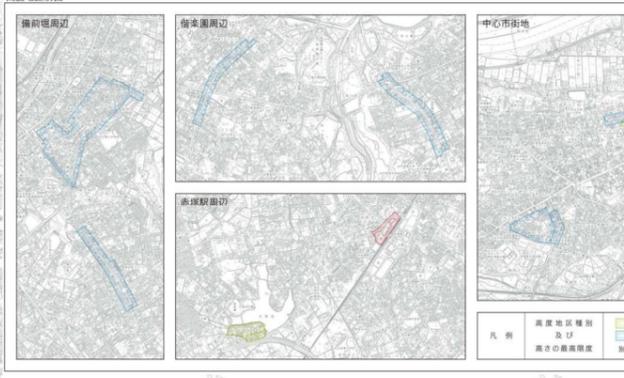
用途地域	用途	容積率	建ぺい率	代用用途
1-1-1	第一種低層住居専用地域	25.0	—	—
1-1-2	第一種中層住居専用地域	35.0	—	—
1-1-3	第一種中高層住居専用地域	50.0	—	—
1-1-4	第一種低層商業地域	25.0	—	—
1-1-5	第一種中層商業地域	35.0	—	—
1-1-6	第一種中高層商業地域	50.0	—	—
1-1-7	第一種工業地域	25.0	—	—
1-1-8	第一種商業地域	25.0	—	—
1-1-9	第一種住宅地域	25.0	—	—
1-1-10	第一種住宅地域(準)	25.0	—	—
1-1-11	第一種住宅地域(準)	25.0	—	—
1-1-12	第一種住宅地域(準)	25.0	—	—
1-1-13	第一種住宅地域(準)	25.0	—	—
1-1-14	第一種住宅地域(準)	25.0	—	—
1-1-15	第一種住宅地域(準)	25.0	—	—
1-1-16	第一種住宅地域(準)	25.0	—	—
1-1-17	第一種住宅地域(準)	25.0	—	—
1-1-18	第一種住宅地域(準)	25.0	—	—
1-1-19	第一種住宅地域(準)	25.0	—	—
1-1-20	第一種住宅地域(準)	25.0	—	—
1-1-21	第一種住宅地域(準)	25.0	—	—
1-1-22	第一種住宅地域(準)	25.0	—	—
1-1-23	第一種住宅地域(準)	25.0	—	—
1-1-24	第一種住宅地域(準)	25.0	—	—
1-1-25	第一種住宅地域(準)	25.0	—	—
1-1-26	第一種住宅地域(準)	25.0	—	—
1-1-27	第一種住宅地域(準)	25.0	—	—
1-1-28	第一種住宅地域(準)	25.0	—	—
1-1-29	第一種住宅地域(準)	25.0	—	—
1-1-30	第一種住宅地域(準)	25.0	—	—
1-1-31	第一種住宅地域(準)	25.0	—	—
1-1-32	第一種住宅地域(準)	25.0	—	—
1-1-33	第一種住宅地域(準)	25.0	—	—
1-1-34	第一種住宅地域(準)	25.0	—	—
1-1-35	第一種住宅地域(準)	25.0	—	—
1-1-36	第一種住宅地域(準)	25.0	—	—
1-1-37	第一種住宅地域(準)	25.0	—	—
1-1-38	第一種住宅地域(準)	25.0	—	—
1-1-39	第一種住宅地域(準)	25.0	—	—
1-1-40	第一種住宅地域(準)	25.0	—	—
1-1-41	第一種住宅地域(準)	25.0	—	—
1-1-42	第一種住宅地域(準)	25.0	—	—
1-1-43	第一種住宅地域(準)	25.0	—	—
1-1-44	第一種住宅地域(準)	25.0	—	—
1-1-45	第一種住宅地域(準)	25.0	—	—
1-1-46	第一種住宅地域(準)	25.0	—	—
1-1-47	第一種住宅地域(準)	25.0	—	—
1-1-48	第一種住宅地域(準)	25.0	—	—
1-1-49	第一種住宅地域(準)	25.0	—	—
1-1-50	第一種住宅地域(準)	25.0	—	—
1-1-51	第一種住宅地域(準)	25.0	—	—
1-1-52	第一種住宅地域(準)	25.0	—	—
1-1-53	第一種住宅地域(準)	25.0	—	—
1-1-54	第一種住宅地域(準)	25.0	—	—
1-1-55	第一種住宅地域(準)	25.0	—	—
1-1-56	第一種住宅地域(準)	25.0	—	—
1-1-57	第一種住宅地域(準)	25.0	—	—
1-1-58	第一種住宅地域(準)	25.0	—	—
1-1-59	第一種住宅地域(準)	25.0	—	—
1-1-60	第一種住宅地域(準)	25.0	—	—
1-1-61	第一種住宅地域(準)	25.0	—	—
1-1-62	第一種住宅地域(準)	25.0	—	—
1-1-63	第一種住宅地域(準)	25.0	—	—
1-1-64	第一種住宅地域(準)	25.0	—	—
1-1-65	第一種住宅地域(準)	25.0	—	—
1-1-66	第一種住宅地域(準)	25.0	—	—
1-1-67	第一種住宅地域(準)	25.0	—	—
1-1-68	第一種住宅地域(準)	25.0	—	—
1-1-69	第一種住宅地域(準)	25.0	—	—
1-1-70	第一種住宅地域(準)	25.0	—	—
1-1-71	第一種住宅地域(準)	25.0	—	—
1-1-72	第一種住宅地域(準)	25.0	—	—
1-1-73	第一種住宅地域(準)	25.0	—	—
1-1-74	第一種住宅地域(準)	25.0	—	—
1-1-75	第一種住宅地域(準)	25.0	—	—
1-1-76	第一種住宅地域(準)	25.0	—	—
1-1-77	第一種住宅地域(準)	25.0	—	—
1-1-78	第一種住宅地域(準)	25.0	—	—
1-1-79	第一種住宅地域(準)	25.0	—	—
1-1-80	第一種住宅地域(準)	25.0	—	—
1-1-81	第一種住宅地域(準)	25.0	—	—
1-1-82	第一種住宅地域(準)	25.0	—	—
1-1-83	第一種住宅地域(準)	25.0	—	—
1-1-84	第一種住宅地域(準)	25.0	—	—
1-1-85	第一種住宅地域(準)	25.0	—	—
1-1-86	第一種住宅地域(準)	25.0	—	—
1-1-87	第一種住宅地域(準)	25.0	—	—
1-1-88	第一種住宅地域(準)	25.0	—	—
1-1-89	第一種住宅地域(準)	25.0	—	—
1-1-90	第一種住宅地域(準)	25.0	—	—
1-1-91	第一種住宅地域(準)	25.0	—	—
1-1-92	第一種住宅地域(準)	25.0	—	—
1-1-93	第一種住宅地域(準)	25.0	—	—
1-1-94	第一種住宅地域(準)	25.0	—	—
1-1-95	第一種住宅地域(準)	25.0	—	—
1-1-96	第一種住宅地域(準)	25.0	—	—
1-1-97	第一種住宅地域(準)	25.0	—	—
1-1-98	第一種住宅地域(準)	25.0	—	—
1-1-99	第一種住宅地域(準)	25.0	—	—
1-1-100	第一種住宅地域(準)	25.0	—	—

凡例	
今回用途地域を変更する区域	
容積率・建ぺい率	

高度利用地区	
名称	面積(ha)
① 本町第一丁目地区	約2.2
② 本町第二丁目地区	約1.5
③ 東前1丁目地区	約1.7
④ 東前2丁目地区	約1.8
合計	約7.2

緑地	
名称	面積(ha)
1 公園緑地	32.0
2 街路緑地	46.7
3 公園	0.8
4 遊歩道	22.8
5 緑地	1.5
合計	約103.8

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	—	—	—
第一種中層住居専用地域	60	200	第2高度地区
第一種中高層住居専用地域	60	200	第2高度地区(準)
第一種住宅地域	60	200	第2高度地区(準)
第二種住宅地域	60	200	第3高度地区(準)
第三種住宅地域	60	200	第3高度地区(準)
近隣商業地域	80	—	第5高度地区(準)
商業地域	80	—	第5高度地区(準)
準工業地域	60	200	第3高度地区
工業地域	60	200	第3高度地区



水戸市都市計画課