



水戸市告示第 373 号

都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 19 条第 1 項の規定により，水戸・勝田都市計画地区計画を変更したので，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  
地区計画（東前第二地区）
- 2 都市計画を決定する土地の区域  
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
- 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

## 東前第二地区地区計画の決定について (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	土地利用の方針	<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>
	地区施設の整備方針	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。
	建築物等の整備方針	<ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>

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 <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	—
	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>2 建築物等に関する事項のうち、「建築物の敷地面積の最低限度」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、又は現に存する土地で建築物の敷地として使用するならば当該規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合は適用を除外する。</p> <p>3 建築物等に関する事項のうち、「建築物の敷地面積の最低限度」、「壁面の位置の制限」、「垣又は柵の構造の制限」に関しては、市長が、公益上やむを得ないと認めたものについて、適用を除外する。</p>
備考	区域及び地区の細区分は計画図のとおり

「区域は、計画図の表示のとおり」

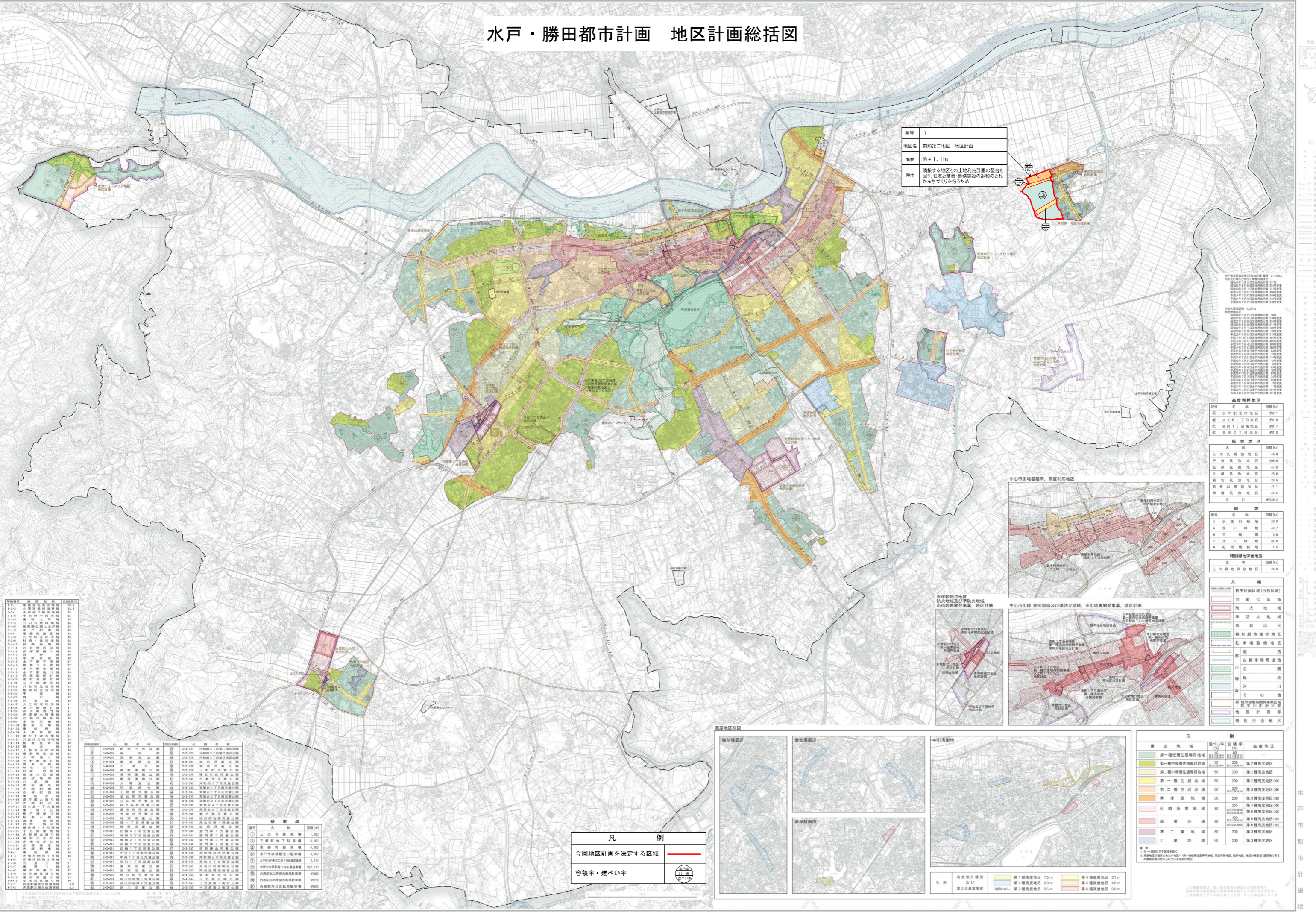
理 由

東前第二地区において、隣接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、本案のとおり地区計画を決定するものである。

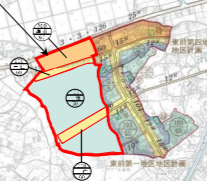


# 水戸・勝田都市計画 地区計画総括図

令和四年三月



番号	1
地区名	栗前第二地区 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 4,200ha

用途地域	面積 (ha)
第一種低層住居専用地域	1,000
第一種中高層住居専用地域	1,000
第一種住居地域	1,000
第二種住居地域	1,000
近隣商業地域	1,000
商業地域	1,000
工業地域	1,000
特別用途地域	1,000

風致地区

名称	面積 (ha)
三の丸風致地区	46.9
千波風致地区	306.6
津波風致地区	47.0
八幡風致地区	26.8
常盤風致地区	26.5
高野山風致地区	41.1
常盤山風致地区	42.8
合計	約508.2

緑地

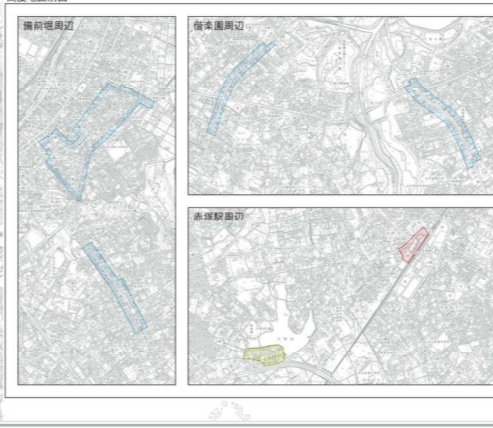
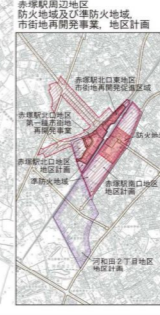
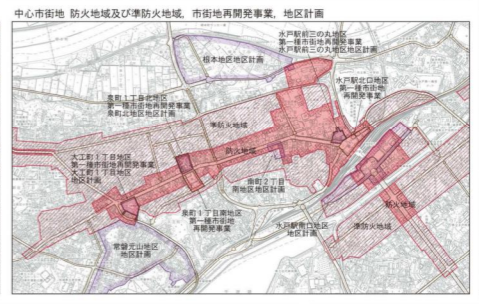
用途	面積 (ha)
1 公園用地	32.0
5 緑地	46.7
6 百歩園	0.8
7 遊川緑地	22.8
8 紀州庭園	1.5

特別緑地保全地区

名称	面積 (ha)
上市緑地保全地区	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
- 自動車専用道路
- 市公園
- 緑地
- 河川
- 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

今回地区計画を決定する区域

容積率・建ぺい率

用途地域	容積率	建ぺい率	高度地区
第一種低層住居専用地域	100	20	第1高度地区
第一種中高層住居専用地域	150	20	第2高度地区
第一種住居地域	100	20	第2高度地区(8)
第二種住居地域	100	20	第3高度地区(8)
近隣商業地域	100	20	第4高度地区(8)
商業地域	100	20	第5高度地区(8)
工業地域	100	20	第6高度地区

水戸市都市計画課