



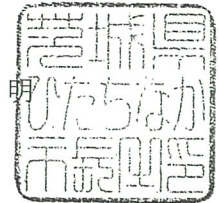
ひたちなか市告示第20号

水戸・勝田都市計画用途地域の変更について

都市計画法（昭和43年法律第100号）第21条第2項において準用する同法第19条第1項の規定により都市計画を変更したので、同法第21条第2項において準用する同法第20条第1項の規定により告示し、同条第2項の規定により当該都市計画の図書を次の場所において縦覧に供する。

平成31年3月14日

ひたちなか市長 大谷



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) 第一種低層住居専用地域

ア 追加する部分

ひたちなか市後野1丁目の一部

ひたちなか市大字中根字後田及び字上野の各一部

ひたちなか市大字馬渡字後谷津及び字向野の各一部

イ アに係る規制の内容

建蔽率40%以下，容積率80%以下

建蔽率50%以下，容積率100%以下

ウ 削除する部分

ひたちなか市大字高場字下谷の一部

ひたちなか市大字馬渡字西谷津及び字向野の各一部

(2) 第二種低層住居専用地域

ア 追加する部分

ひたちなか市大字馬渡字後谷津及び字向野の各一部

イ アに係る規制の内容

建蔽率60%以下，容積率150%以下

ウ 削除する部分

ひたちなか市大字馬渡字西谷津及び字向野の各一部

(3) 第一種中高層住居専用地域

ア 削除する部分

ひたちなか市後野1丁目の一部

ひたちなか市大字中根字後田及び字上野の各一部

ひたちなか市大字馬渡字後谷津及び字向野の各一部

(4) 第二種中高層住居専用地域

ア 削除する部分

ひたちなか市大字馬渡字後谷津及び字向野の各一部

(5) 第一種住居地域

ア 追加する部分

ひたちなか市大字高場字下谷の一部

ひたちなか市大字馬渡字向野の一部

イ アに係る規制の内容

建蔽率60%以下, 容積率200%以下

ウ 削除する部分

ひたちなか市大字馬渡字後谷津及び字向野の各一部

(6) 第二種住居地域

ア 追加する部分

ひたちなか市大字高場字下谷の一部

イ アに係る規制の内容

建蔽率60%以下, 容積率200%以下

(7) 近隣商業地域

ア 追加する部分

ひたちなか市大字馬渡字後谷津及び字西谷津の各一部

イ アに係る規制の内容

建蔽率80%以下, 容積率200%以下

3 縦覧場所

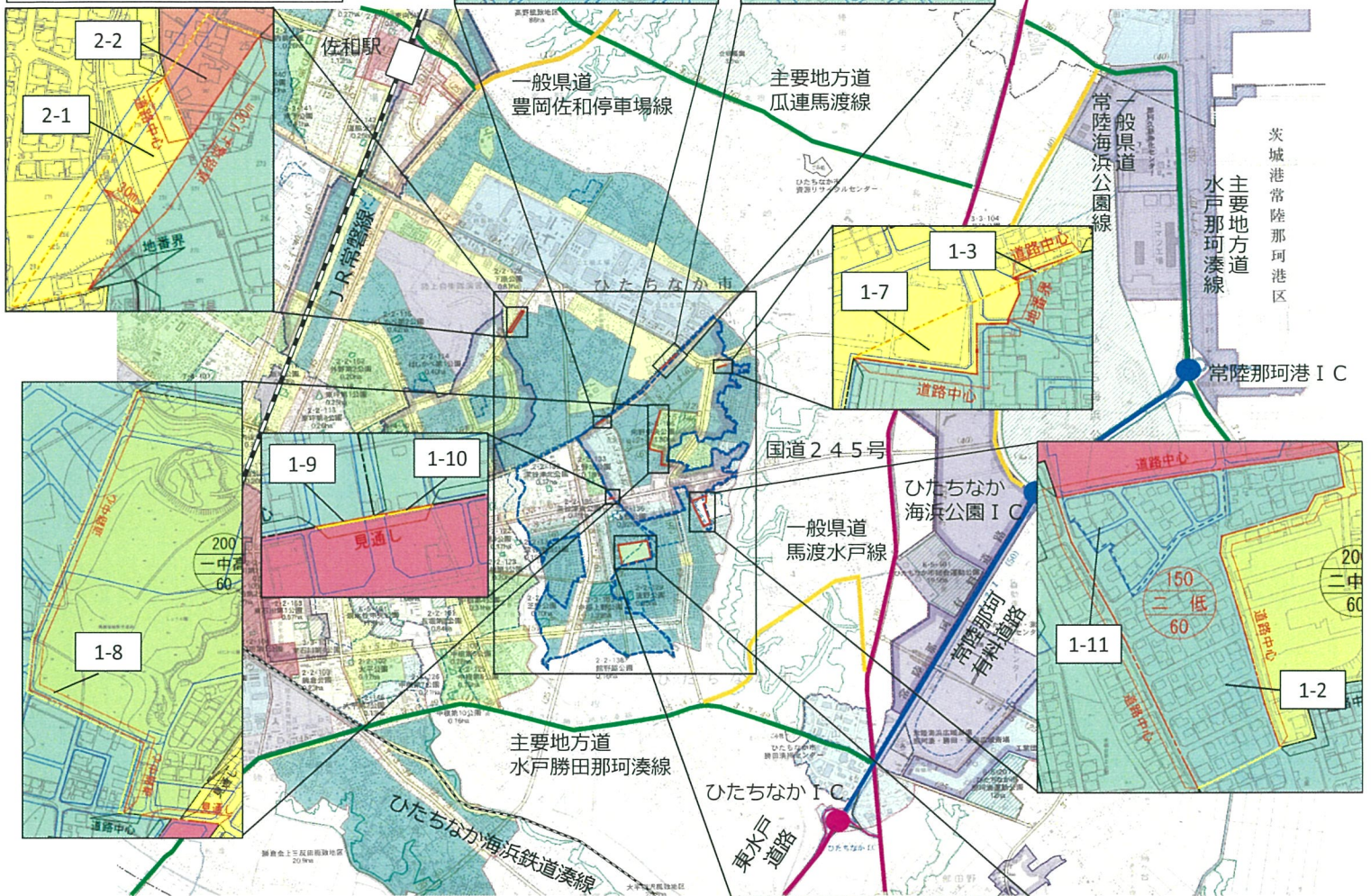
ひたちなか市役所都市整備部都市計画課内

水戸・勝田都市計画用途地域の変更（ひたちなか市決定）

凡例

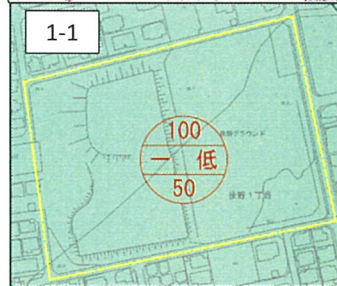
変更箇所	——
今回新たに用途界となる部分	- - - -
今回新たに用途界から除外される部分	- · - ·
今回変更に係らない部分	— · — ·

位置図



【東部地区】

整理番号	変更前	変更後	面積
1-1	第一種中高層住居専用地域	第一種低層住居専用地域(100/50)	3.326ha
1-2	第二種中高層住居専用地域	第二種低層住居専用地域(150/60)	2.695ha
1-3	第一種住居地域	第一種低層住居専用地域(100/50)	0.014ha
1-4	第二種低層住居専用地域(100/50)	第一種住居地域	0.081ha
1-5	第二種低層住居専用地域(100/50)	第一種住居地域	0.009ha
1-6	第一種住居地域	第一種低層住居専用地域(100/50)	0.295ha
1-7	第一種低層住居専用地域(100/50)	第一種住居地域	0.373ha
1-8	第一種中高層住居専用地域	第一種低層住居専用地域(100/50)	0.214ha
1-9	第二種低層住居専用地域(100/50)	近隣商業地域	0.005ha
1-10	第一種低層住居専用地域(100/50)	近隣商業地域	0.005ha
1-11	第二種中高層住居専用地域	第二種低層住居専用地域(150/60)	0.935ha



【変更理由】

（東部地区）

東部第2土地区画整理事業の事業計画の見直しに伴い街区構成が一部変更されることから、変更後の街区に整合した境界を設定し土地利用の増進を図るため。

（東石川高野線沿線地区）

東石川高野線沿線地区については、都市計画道路東石川高野線の整備の進捗に合わせ、適正な沿道型の土地利用を図るため。

【東石川高野線沿線地区】

整理番号	変更前	変更後	面積
2-1	第一種低層住居専用地域(80/40)	第一種住居地域(200/60)	0.599ha
2-2	第一種低層住居専用地域(80/40)	第二種住居地域(200/60)	0.258ha

水戸・勝田都市計画用途地域の変更（ひたちなか市決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

（ひたちなか市）

種 類	面 積	建築物の容積率	建築物の建ぺい率	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	その他及び備考
第一種低層住居専用地域	約 515 h a	8/10 以下	4/10 以下	-	-	10m	割合
	約 321 h a	10/10 以下	5/10 以下	-	-	10m	
	約 129 h a	15/10 以下	6/10 以下	-	-	10m	
小 計	約 965 h a						約 23.0%
第二種低層住居専用地域	約 46 h a	10/10 以下	5/10 以下	-	-	10m	
	約 41 h a	15/10 以下	6/10 以下	-	-	10m	
	約 87 h a						
小 計	約 87 h a						約 2.1%
第一種中高層住居専用地域	約 56 h a	15/10 以下	5/10 以下	-	-	-	
	約 432 h a	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	
	約 488 h a						
小 計	約 488 h a						約 11.6%
第二種中高層住居専用地域	約 224 h a	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	
	約 224 h a						
小 計	約 224 h a						約 5.3%
第一種住居地域	約 554 h a	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	
	約 554 h a						
小 計	約 554 h a						約 13.2%
第二種住居地域	約 199 h a	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	
	約 199 h a						
小 計	約 199 h a						約 4.7%
準住居地域	約 78 h a	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	
	約 78 h a						
小 計	約 78 h a						約 1.9%
田園住居地域	- h a	-	-	-	-	-	
	- h a						
小 計	- h a						0.0%
近隣商業地域	約 113 h a	20/10 以下	8/10 以下	-	-	-	
	約 18 h a	30/10 以下	8/10 以下	-	-	-	
	約 131 h a						
小 計	約 131 h a						約 3.1%
商業地域	約 78 h a	40/10 以下	8/10 以下	-	-	-	
	約 2 . 0 h a	50/10 以下	8/10 以下	-	-	-	
	約 80						
小 計	約 80						約 1.9%
準工業地域	約 640 h a	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	
	約 640 h a						
小 計	約 640 h a						約 15.3%
工業地域	約 66 h a	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	
	約 66 h a						
小 計	約 66 h a						約 1.6%
工業専用地域	約 680 h a	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	
	約 680 h a						
小 計	約 680 h a						約 16.2%
合 計	約 4,192 h a						100%

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

理由 東部地区については、東部第2土地区画整理事業の事業計画の見直しに伴い街区構成が一部変更されることから、変更後の街区に整合した境界を設定し土地利用の増進を図るため、また、東石川高野線沿線地区については、都市計画道路東石川高野線の整備の進捗に合わせ、適正な沿道型の土地利用を図るため用途地域の変更を行うものである。

2 計画書新旧対照表

水戸・勝田都市計画用途地域の変更（ひたちなか市決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

（ひたちなか市）

種類	面積	建築物の容積率	建築物の建ぺい率	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	その他及び備考
第一種低層住居専用地域	約 516 h a	8/10 以下	4/10 以下	-	-	10m	割合
	約 515 h a						
	約 317 h a	10/10 以下	5/10 以下	-	-	10m	
	約 321 h a						
	約 129 h a	15/10 以下	6/10 以下	-	-	10m	
約 129 h a							
約 962 h a							
小 計	約 965 h a						約 22.9% 約 23.0%
第二種低層住居専用地域	約 46 h a	10/10 以下	5/10 以下	-	-	10m	約 2.0% 約 2.1%
	約 46 h a						
	約 37 h a	15/10 以下	6/10 以下	-	-	10m	
	約 41 h a						
	約 83 h a						
約 87 h a							
小 計							
第一種中高層住居専用地域	約 56 h a	15/10 以下	5/10 以下	-	-	-	約 11.7% 約 11.6%
	約 56 h a						
	約 436 h a	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	
	約 432 h a						
	約 492 h a						
約 488 h a							
小 計							
第二種中高層住居専用地域	約 228 h a	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	約 5.4% 約 5.3%
	約 224 h a						
	約 228 h a						
	約 224 h a						
小 計							
第一種住居地域	約 553 h a	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	約 13.2% 約 13.2%
	約 554 h a						
	約 553 h a						
	約 554 h a						
小 計							
第二種住居地域	約 199 h a	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	約 4.7% 約 4.7%
	約 199 h a						
	約 199 h a						
	約 199 h a						
小 計							
準住居地域	約 78 h a	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	約 1.9% 約 1.9%
	約 78 h a						
	約 78 h a						
	約 78 h a						
小 計							
田園住居地域	- h a	-	-	-	-	-	0.0% 0.0%
	- h a						
小 計							
近隣商業地域	約 113 h a	20/10 以下	8/10 以下	-	-	-	約 3.1% 約 3.1%
	約 113 h a						
	約 18 h a	30/10 以下	8/10 以下	-	-	-	
	約 18 h a						
	約 131 h a						
約 131 h a							
小 計							
商業地域	約 78 h a	40/10 以下	8/10 以下	-	-	-	約 1.9% 約 1.9%
	約 78 h a						
	約 2 .C h a	50/10 以下	8/10 以下	-	-	-	
	約 2 .C h a						
	約 80 h a						
約 80 h a							
小 計							
準工業地域	約 640 h a	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	約 15.3% 約 15.3%
	約 640 h a						
	約 640 h a						
	約 640 h a						
小 計							
工業地域	約 66 h a	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	約 1.6% 約 1.6%
	約 66 h a						
	約 66 h a						
	約 66 h a						
小 計							
工業専用地域	約 680 h a	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	約 16.2% 約 16.2%
	約 680 h a						
	約 680 h a						
	約 680 h a						
小 計							
合 計	約 4,192 h a						100%
	約 4,192 h a						100%

「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（網掛けは今回変更となる部分）