



水戸市告示第 232 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・勝田都市計画地区計画を変更したので，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 3 年 6 月 25 日

水戸市長 高橋 靖

記

- 1 都市計画の種類  
地区計画（常磐元山地区）
- 2 都市計画を変更する土地の区域  
追加する部分  
(1) 水戸市  
常磐町，常磐町 1 丁目，常磐町 2 丁目，元山町 2 丁目の各一部
- 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

## 常磐元山地区地区計画の変更について

### 計 画 書 (水戸市決定)

令和3年度

水 戸 市

水戸・勝田都市計画地区計画の変更（水戸市決定）

都市計画常磐元山地区地区計画を次のように変更する。

名 称		常磐元山地区地区計画		
位 置		水戸市常磐町，常磐町1丁目，常磐町2丁目，元山町1丁目，元山町2丁目の各一部		
面 積		約 29. 1 h a		
区域の整備，開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	<p>本地区は，J R水戸駅から西方約 2 k mに位置し，中心市街地の後背地として多様な都市機能を補完している。</p> <p>また，地区の南側には，隣接して本市の主要な観光地であり日本三名園の一つである偕楽園公園が広がり，地区の一部は風致地区に指定されている。</p> <p>このため，偕楽園の交流拠点としての充実と地域住民の利便性向上に資する土地利用が図られるなかで，将来における環境悪化を防止し，良好な居住環境を形成，又は保持することを目標とする。</p>		
	地区施設の整備方針	<p>本地区は，古くから戸建て住宅を中心として多様な用途の建築物と調和した街並みを形成している。偕楽園の交流拠点としての充実と地域住民の利便性向上に資する土地利用が図られるなかで，現在の住環境を損なうことなく，風致地区との一体的な地域形成を目指すとともに，緑のネットワークの核となる偕楽園公園や千波公園等の水と緑の自然的景観に配慮し，低層及び中層の建築物を主とした土地利用を図る。</p>		
	建築物等の整備の方針	<p>地区の良好な居住環境を確保するため，建築物の用途及び高さの最高限度について制限する。</p>		
地区整備計画	地区の区分	地区の名称	A地区	B地区
		地区の面積	約 21. 3 h a	約 7. 8 h a
	建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 工場</li> <li>2. ボーリング場，スケート場，水泳場 その他これらに類する建築基準法施行令第 130 条の 6 の 2 で定める運動施設</li> <li>3. 畜舎（建築基準法別表第 2（イ）10 号に掲げる建築物に附属するものである場合を除く。）</li> <li>4. 自動車修理工場</li> <li>5. 自動車教習所</li> <li>6. 危険物の貯蔵又は処理に供するもの（建築物に附属するものを除く。）</li> </ol>		

		建築物等の高さの最高限度	<p>1 建築物の高さの最高限度は、15メートルとする。</p> <p>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7.5メートルを加えた数値とする。</p>	<p>1 建築物の高さの最高限度は、10メートルとする。</p> <p>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。</p>
備 考			<p>(制限の緩和等)</p> <p>1 北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するもの（以下「水面等」という。）がある場合又は建築物の敷地が北側で水面等に接する場合においては、当該前面道路の反対側の境界線又は当該水面等に接する隣地境界線は、当該水面等の幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。</p> <p>2 建築物の敷地の地盤面が北側隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。）より1メートル以上低い場合においては、その建築物の敷地の地盤面は、当該高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。</p> <p>3 一団地内に2以上の構えを成す建築物を総合的設計によって建築する場合において、建築基準法第86条第1項の規定により同一敷地内にあるものとみなされるこれらの建築物は、この規定を適用する場合においては、同一敷地内にあるものとみなす。</p> <p>4 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等の工事中の建築物が当該規定に適合しない部分を有する場合においては、当該建築物の部分に対しては、適用を除外する。</p> <p>5 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>	

「区域の配置は計画図表示のとおり」

理 由

良好な住環境や景観を維持しつつ、交流拠点の形成を促進するために地区計画の変更を行う。

地区名 常磐元山地区  
面積 約 29.1ha  
理由 良好な居住環境及び景観を維持するため

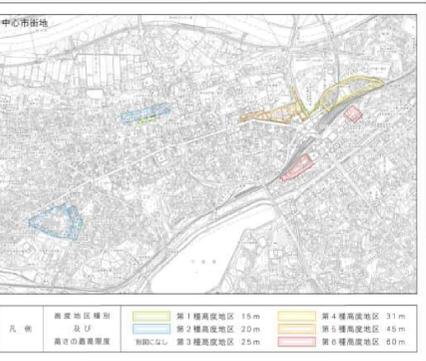
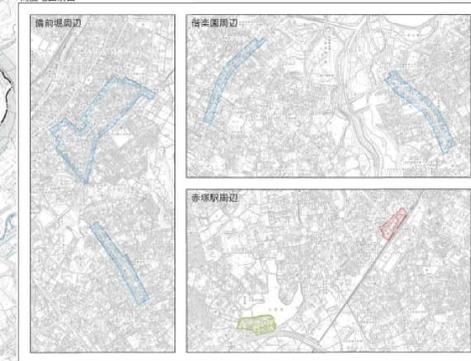
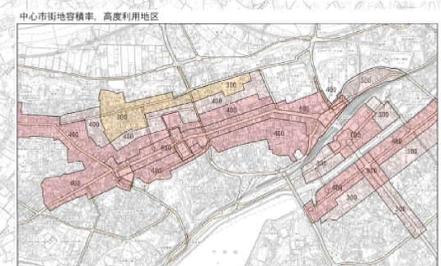
凡例  
地区計画区域

名称	面積 (ha)	用途別
三の丸風致地区	1.2	第一種中高層住居専用地域
千波風致地区	5.2	同上
笠原風致地区	47.0	第一種中高層住居専用地域
八幡風致地区	26.6	同上
鷹野風致地区	26.5	同上
常盤風致地区	41.1	同上
常盤風致地区	42.5	同上
合計	約203.2	

名称	面積 (ha)	用途別
第一種川筋地	20.0	第一種中高層住居専用地域
五條川筋地	46.7	第一種中高層住居専用地域
保原筋地	0.9	第一種中高層住居専用地域
七瀬川筋地	30.8	第一種中高層住居専用地域
八坂川筋地	7.0	第一種中高層住居専用地域

名称	面積 (ha)	用途別
三の丸特別保全地区	約0.2	第一種中高層住居専用地域
上野特別保全地区	約0.2	第一種中高層住居専用地域

凡例	説明
[赤線]	都市計画区域(行政区域)
[赤線]	市街化区域
[赤線]	防火地域
[赤線]	防災地域
[赤線]	風致地区
[赤線]	特別保全地区
[赤線]	駐車場整備地区
[赤線]	道路
[赤線]	都
[赤線]	自動車専用道路
[赤線]	市公
[赤線]	緑地
[赤線]	河川
[赤線]	その他
[赤線]	第一種市街地再開発事業区域
[赤線]	高度利用地区等
[赤線]	地区計画等
[赤線]	特別用途地区

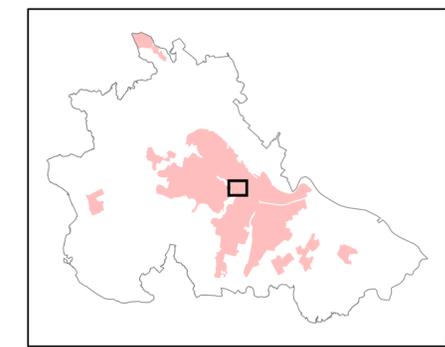
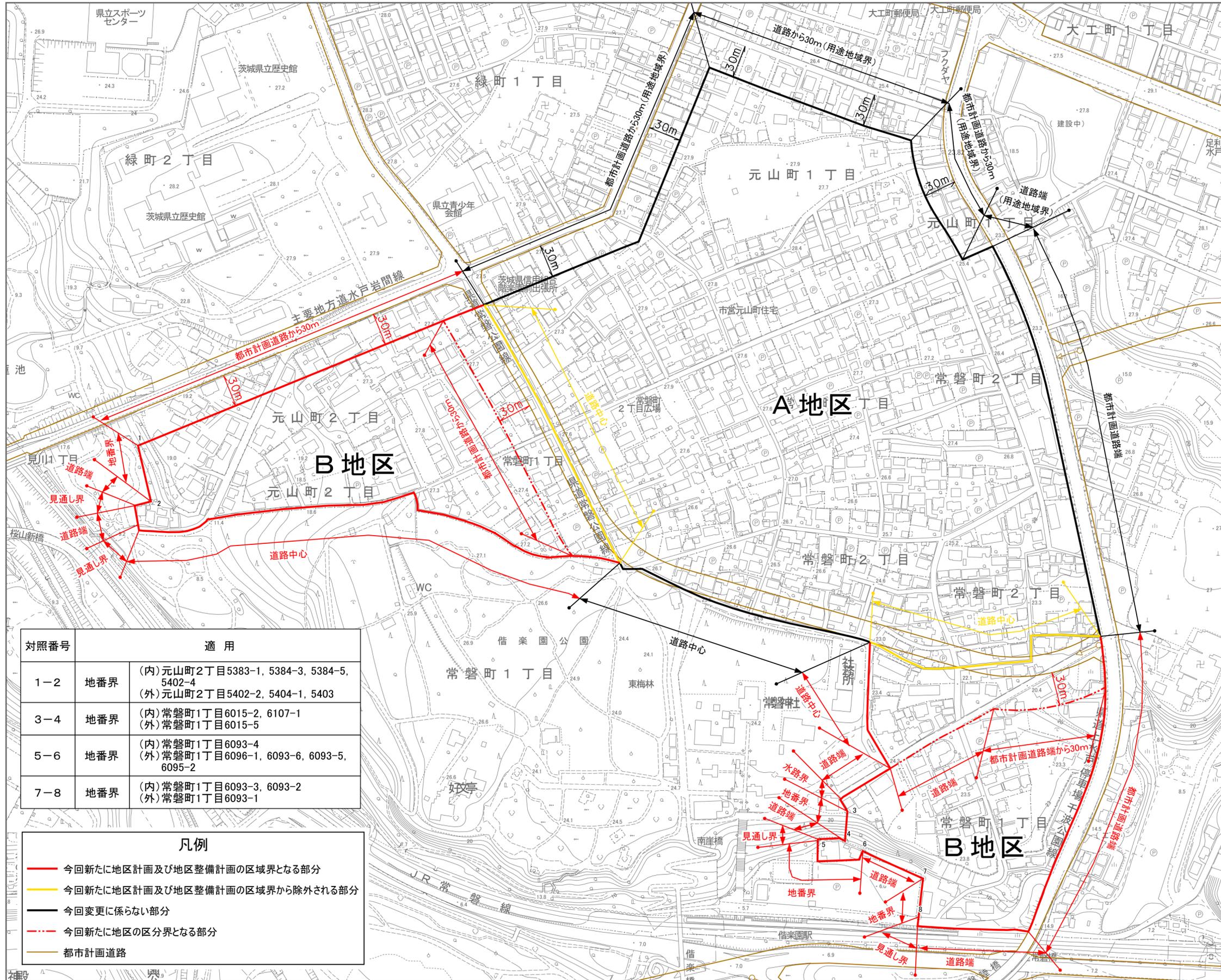


用途地域	建ぺい率 (%)	容積率 (%)	高度地区
第一種低層住居専用地域	30	100	第一種高度地区
第一種中高層住居専用地域	50	200	第二種高度地区
第二種中高層住居専用地域	60	200	第三種高度地区(Ⅱ)
第一種住居地域	60	200	第二種高度地区(Ⅰ)
第二種住居地域	60	200	第三種高度地区(Ⅰ)
準住居地域	60	300	第三種高度地区(Ⅱ)
近隣商業地域	50	300	第四種高度地区(Ⅱ)
商業地域	80	400	第五種高度地区(Ⅱ)
工業地域	60	200	第三種高度地区
工業地域	60	200	第三種高度地区

用途地域	面積 (ha)	用途別
第一種低層住居専用地域	1.2	第一種低層住居専用地域
第一種中高層住居専用地域	1.2	第一種中高層住居専用地域
第二種中高層住居専用地域	1.2	第二種中高層住居専用地域
第一種住居地域	1.2	第一種住居地域
第二種住居地域	1.2	第二種住居地域
準住居地域	1.2	準住居地域
近隣商業地域	1.2	近隣商業地域
商業地域	1.2	商業地域
工業地域	1.2	工業地域
工業地域	1.2	工業地域

用途地域	面積 (ha)	用途別
第一種低層住居専用地域	1.2	第一種低層住居専用地域
第一種中高層住居専用地域	1.2	第一種中高層住居専用地域
第二種中高層住居専用地域	1.2	第二種中高層住居専用地域
第一種住居地域	1.2	第一種住居地域
第二種住居地域	1.2	第二種住居地域
準住居地域	1.2	準住居地域
近隣商業地域	1.2	近隣商業地域
商業地域	1.2	商業地域
工業地域	1.2	工業地域
工業地域	1.2	工業地域

# 水戸・勝田都市計画 地区計画の変更(水戸市決定) 計画図(常磐元山地区)



対照番号	適用
1-2	地番界 (内)元山町2丁目5383-1, 5384-3, 5384-5, 5402-4 (外)元山町2丁目5402-2, 5404-1, 5403
3-4	地番界 (内)常磐町1丁目6015-2, 6107-1 (外)常磐町1丁目6015-5
5-6	地番界 (内)常磐町1丁目6093-4 (外)常磐町1丁目6096-1, 6093-6, 6093-5, 6095-2
7-8	地番界 (内)常磐町1丁目6093-3, 6093-2 (外)常磐町1丁目6093-1

凡例	
<span style="color: red;">—</span>	今回新たに地区計画及び地区整備計画の区域界となる部分
<span style="color: yellow;">—</span>	今回新たに地区計画及び地区整備計画の区域界から除外される部分
<span style="color: black;">—</span>	今回変更に係らない部分
<span style="color: red;">- - -</span>	今回新たに地区の区分界となる部分
<span style="color: orange;">—</span>	都市計画道路

