



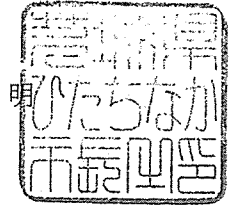
ひたちなか市告示第29号

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。

令和2年3月16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) 第二種中高層住居専用地域
 - ア 追加する部分
ひたちなか市大字高場字鹿原，字原ノ前の各一部
ひたちなか市大字高野字栗河野の一部
 - 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
ひたちなか市大字高場字大綱，字織戸，字鹿原，字原ノ前，字水久保，
字道脇の各一部
ひたちなか市大字高野字栗河野の一部
 - (2) 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大綱，字織戸，字水久保，字道脇の各一部
ひたちなか市大字高野字後々内の一部
 - 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
ひたちなか市大字高野字後々内の一部
 - (3) 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鹿原，字東前，字東向，字水久保の各一部

ひたちなか市大字高野字栗河野，字後々内の各一部

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

ひたちなか市大字高場字沼頭，字水久保の各一部

ひたちなか市大字高野字栗河野，字後々内の各一部

(4) 準住居地域

ア 追加する部分

ひたちなか市大字高場字鹿原，字原ノ前の各一部

ひたちなか市大字高野字栗河野，字後々内の各一部

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

ひたちなか市大字高場字鹿原，字原ノ前の各一部

ひたちなか市大字高野字栗河野，字後々内の各一部

(5) 近隣商業地域

ア 追加する部分

ひたちなか市大字高場字沼頭，字東向の各一部

ひたちなか市大字高野字栗河野の一部

イ アに係る規制の内容

建蔽率80%以下，容積率300%以下

ウ 削除する部分

ひたちなか市大字高場字鹿原，字沼頭，字水久保の各一部

ひたちなか市大字高野字栗河野の一部

(6) 商業地域

ア 追加する部分

ひたちなか市大字高場字沼頭，字東前の各一部

イ アに係る規制の内容

建蔽率80%以下，容積率400%以下

ウ 削除する部分

ひたちなか市大字高場字沼頭，字東前の各一部

(7) 準工業地域

削除する部分

ひたちなか市大字高場字東向の一部

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）

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 225 h a	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	
	約 225 h a						
小 計	約 225 h a						約 5.4%
第一種住居地域	約 555 h a	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	
	約 555 h a						
小 計	約 555 h a						約 13.2%
第二種住居地域	約 200 h a	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	
	約 200 h a						
小 計	約 200 h a						約 4.8%
準住居地域	約 77 h a	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	
	約 77 h a						
小 計	約 77 h a						約 1.8%
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 76 h a	40/10 以下	8/10 以下	-	-	-	
	約 2.0 h a	50/10 以下	8/10 以下	-	-	-	
	約 78						
小 計	約 78						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 佐和駅東土地区画整理事業の事業計画見直しに伴い、街区構成を一部変更したことから、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、換地計画が変更となった区域については、事業計画に則した用途地域に変更することで、適切な土地利用を図ろうとするものである。

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。

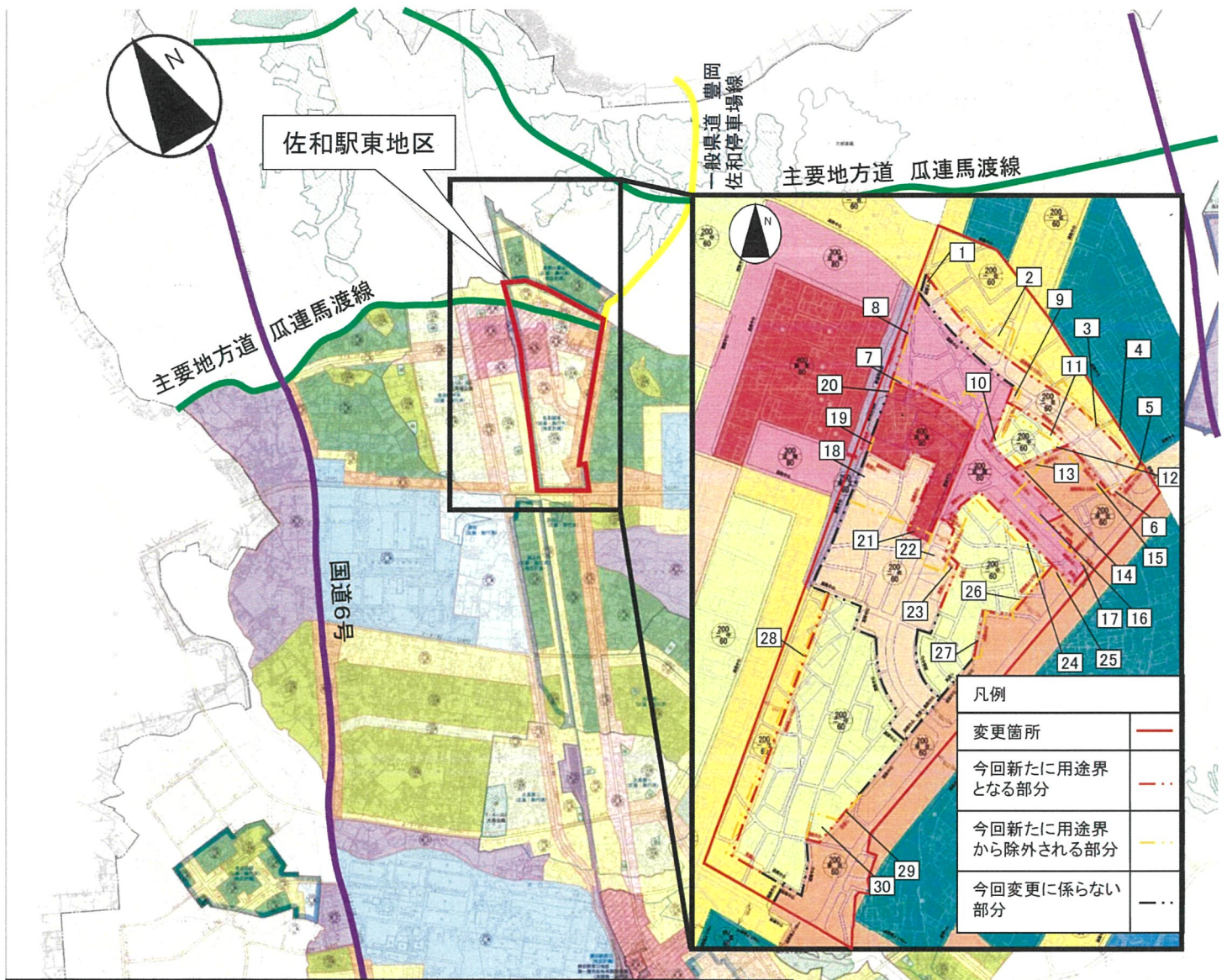
（ひたちなか市）

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 515 h a	8/10 以下	4/10 以下	-	-	10m	割合
	約 515 h a						
	約 321 h a	10/10 以下	5/10 以下	-	-	10m	
	約 321 h a						
小 計	約 129 h a	15/10 以下	6/10 以下	-	-	10m	約 23.0%
	約 129 h a						
第二種低層住居専用地域	約 965 h a	10/10 以下	5/10 以下	-	-	10m	約 2.1%
	約 965 h a						
	約 46 h a	15/10 以下	6/10 以下	-	-	10m	
	約 46 h a						
小 計	約 41 h a	15/10 以下	6/10 以下	-	-	10m	約 2.1%
	約 41 h a						
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 11.6%
	約 56 h a						
	約 432 h a	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	
	約 432 h a						
小 計	約 488 h a	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	約 11.6%
	約 488 h a						
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 5.3%
	約 225 h a						
	約 224 h a	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	
	約 225 h a						
小 計	約 224 h a	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	約 5.3%
	約 225 h a						
第一種住居地域	約 554 h a	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	約 13.2%
	約 555 h a						
	約 554 h a	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	
	約 555 h a						
小 計	約 554 h a	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	約 13.2%
	約 555 h a						
第二種住居地域	約 199 h a	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	約 4.7%
	約 200 h a						
	約 199 h a	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	
	約 200 h a						
小 計	約 199 h a	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	約 4.7%
	約 200 h a						
準住居地域	約 78 h a	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	約 1.9%
	約 77 h a						
	約 78 h a	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	
	約 77 h a						
小 計	約 78 h a	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	約 1.9%
	約 77 h a						
田園住居地域	- h a	-	-	-	-	-	0.0%
	- h a						
	- h a	-	-	-	-	-	
	- h a						
小 計	- h a	-	-	-	-	-	0.0%
	- h a						
近隣商業地域	約 113 h a	20/10 以下	8/10 以下	-	-	-	約 3.1%
	約 113 h a						
	約 18 h a	30/10 以下	8/10 以下	-	-	-	
	約 18 h a						
小 計	約 131 h a	30/10 以下	8/10 以下	-	-	-	約 3.1%
	約 131 h a						
商業地域	約 78 h a	40/10 以下	8/10 以下	-	-	-	約 1.9%
	約 76 h a						
	約 2 .C h a	50/10 以下	8/10 以下	-	-	-	
	約 2 .C h a						
小 計	約 80 h a	50/10 以下	8/10 以下	-	-	-	約 1.9%
	約 78 h a						
準工業地域	約 640 h a	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	約 15.3%
	約 640 h a						
	約 640 h a	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	
	約 640 h a						
小 計	約 640 h a	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	約 15.3%
	約 640 h a						
工業地域	約 66 h a	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	約 1.6%
	約 66 h a						
	約 66 h a	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	
	約 66 h a						
小 計	約 66 h a	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	約 1.6%
	約 66 h a						
工業専用地域	約 680 h a	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	約 16.2%
	約 680 h a						
	約 680 h a	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	
	約 680 h a						
小 計	約 680 h a	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	約 16.2%
	約 680 h a						
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）



整理番号	変更前	変更後	面積
1-1	第一種住居地域(200/60)	第二種住居地域(200/60)	0.006ha
1-2	第二種住居地域(200/60)	第一種住居地域(200/60)	0.904ha
1-3	第一種住居地域(200/60)	第二種住居地域(200/60)	0.007ha
1-4	第二種住居地域(200/60)	第一種住居地域(200/60)	0.242ha
1-5	第二種住居地域(200/60)	準住居地域(200/60)	0.014ha
1-6	準住居地域(200/60)	第二種住居地域(200/60)	0.033ha
1-7	商業地域(400/80)	近隣商業地域(300/80)	0.414ha
1-8	準工業地域(200/60)	近隣商業地域(300/80)	0.022ha
1-9	近隣商業地域(300/80)	第二種住居地域(200/60)	0.049ha
1-10	近隣商業地域(300/80)	第二種中高層住居専用地域(200/60)	0.206ha
1-11	第二種住居地域(200/60)	第二種中高層住居専用地域(200/60)	0.163ha
1-12	準住居地域(200/60)	第二種中高層住居専用地域(200/60)	0.012ha
1-13	第二種中高層住居専用地域(200/60)	準住居地域(200/60)	0.089ha
1-14	近隣商業地域(300/80)	準住居地域(200/60)	0.040ha
1-15	第二種住居地域(200/60)	準住居地域(200/60)	0.180ha
1-16	準住居地域(200/60)	近隣商業地域(300/80)	0.473ha
1-17	近隣商業地域(300/80)	準住居地域(200/60)	0.005ha
1-18	商業地域(400/80)	第二種住居地域(200/60)	1.545ha
1-19	準工業地域(200/60)	商業地域(400/80)	0.007ha
1-20	準工業地域(200/60)	商業地域(400/80)	0.002ha
1-21	第二種住居地域(200/60)	商業地域(400/80)	0.088ha
1-22	近隣商業地域(300/80)	第二種住居地域(200/60)	0.396ha
1-23	第二種中高層住居専用地域(200/60)	第二種住居地域(200/60)	0.073ha
1-24	近隣商業地域(300/80)	第二種中高層住居専用地域(200/60)	0.498ha
1-25	近隣商業地域(300/80)	準住居地域(200/60)	0.057ha
1-26	準住居地域(200/60)	第二種中高層住居専用地域(200/60)	0.020ha
1-27	第二種中高層住居専用地域(200/60)	準住居地域(200/60)	0.039ha
1-28	第二種中高層住居専用地域(200/60)	第一種住居地域(200/60)	0.292ha
1-29	第二種中高層住居専用地域(200/60)	準住居地域(200/60)	0.002ha
1-30	準住居地域(200/60)	第二種中高層住居専用地域(200/60)	0.240ha

【変更理由】

佐和駅東地区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、又、一部地域では換地計画が商業系から住居系に変更されることから、変更後の街区に整合した境界及び用途地域を設定し土地利用の増進を図るため。

【同時決定】

【市決定】・地区計画の変更

- ・準防火地域の変更

(土地区画整理事業の事業計画変更に伴う地区計画区域界、地区計画区分界及び準防火地域界の整合)