



水戸市告示第 326 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決定したので，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 4 年 10 月 7 日

水戸市長 高橋 靖

記

- 1 都市計画の種類
地区計画（県庁南地区）
- 2 都市計画を決定する土地の区域
水戸市笠原町，東野町の各一部
- 3 縦覧場所
水戸市都市計画部都市計画課

水戸・勝田都市計画地区計画の決定(水戸市決定)

都市計画 県庁南地区地区計画を次のように決定する。

名 称	県庁南地区地区計画	
位 置	水戸市笠原町，東野町の各一部	
面 積	約 36.9 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，JR 水戸駅から南方へ約 6.0 k m に位置しており，市街化区域に隣接する市街化調整区域である。本地区の北側は，立地適正化計画において都市機能誘導区域(生活拠点)に位置付けられており，茨城県庁舎を中心とした行政，業務及び商業機能が集積するとともに，都市計画道路 3・1・166 号県庁南大通り線をはじめとした街路等の都市基盤や公共交通機関の充実が図られている地区である。</p> <p>近年，本地区においては，急速に宅地化が進行するなど都市化の圧力が大きく，小規模で無秩序な開発行為が進み，道路の連絡交通の便が悪く，良好な居住環境の形成や防災面からも懸念される状況にある。</p> <p>このため，適正な道路等の配置と秩序ある土地利用の規制・誘導により，良好な居住環境の形成及び保全を図ることを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>良好な居住環境の形成及び保全のため，地区内を 2 つに区分し，次のような土地利用を図るものとする。</p> <p>(低層住宅地区) 低層住宅を主体とした良好な居住環境の形成を図る。</p> <p>(沿道地区) 県庁南大通り線沿道の賑わい及び利便性の向上を図るとともに，住宅地と調和のとれた居住環境の形成を図る。</p>
	地区施設の整備方針	<p>既存の道路を活用しつつ，発生集中交通を安全かつ円滑に処理するとともに，歩行者及び自転車の安全性の確保に配慮した新規の道路を適正に配置する。</p> <p>公園については，地区住民の憩いの場となる既存の公園の維持・保全を図る。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>良好な居住環境の形成及び保全を図るため，建築物等の用途の制限，建築物の容積率の最高限度，建築物の建蔽率の最高限度，建築物の敷地面積の最低限度，壁面の位置の制限，建築物等の高さの最高限度について制限を定める。</p>

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道路を次のように定める。			
		名称	幅員	延長	備考
		道路1号線	9 m	約 430m	既存施設
		道路2号線	9 m	約 660m	既存施設
		道路3号線	8 m	約 400m	既存施設
		道路4号線	8 m	約 330m	新設
		道路5号線	6 m	約 550m	既存施設 (一部新設)
		公園を次のように定める。			
		名称	面積	備考	
		1号公園	約 204 m ²	既存施設	
2号公園	約 964 m ²	既存施設			
3号公園	約 479 m ²	既存施設			
4号公園	約 107 m ²	既存施設			
5号公園	約 840 m ²	既存施設			
6号公園	約 614 m ²	既存施設			
7号公園	約 228 m ²	既存施設			
8号公園	約 126 m ²	既存施設			
地区整備計画	地区の区分	名称	低層住宅地区	沿道地区	
		面積	約 33.6 h a	約 3.3 h a	
		建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 1 建築基準法別表第2(イ)項に掲げる建築物 2 建築基準法別表第2(ロ)項第2号に掲げる建築物 3 事務所又は作業所でその用途に供する部分の床面積の合計が200 m ² 以内のもの(次に掲げるものは除く。) ア 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の適用を受ける営業の用に供するもの イ 建築基準法別表第2(ぬ)項第3号(1)から(20)まで及び(る)項第1号(1)から(31)までに掲げる事業の用に供するもの ウ 建築基準法別表第2(ぬ)項第4号に掲げるもの エ 貨物自動車運送事業法第2条第1項に規定する貨物自動車運送事業の用に供するもの オ 原動機を使用する作業所で作業場の床面積の合計が150 m ² を超えるもの 4 前2項の建築物に附属するもの(建築基準法施行令第130条の5に規定するものを除く。)	次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 1 建築基準法別表第2(ハ)項に掲げる建築物 2 事務所又は作業所でその用途に供する部分の床面積の合計が200 m ² 以内のもの(次に掲げるものは除く。) ア 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の適用を受ける営業の用に供するもの イ 建築基準法別表第2(ぬ)項第3号(1)から(20)まで及び(る)項第1号(1)から(31)までに掲げる事業の用に供するもの ウ 建築基準法別表第2(ぬ)項第4号に掲げるもの エ 貨物自動車運送事業法第2条第1項に規定する貨物自動車運送事業の用に供するもの オ 原動機を使用する作業所で作業場の床面積の合計が150 m ² を超えるもの 3 前項の建築物に附属するもの(建築基準法施行令第130条の5の5に規定するものを除く。)	

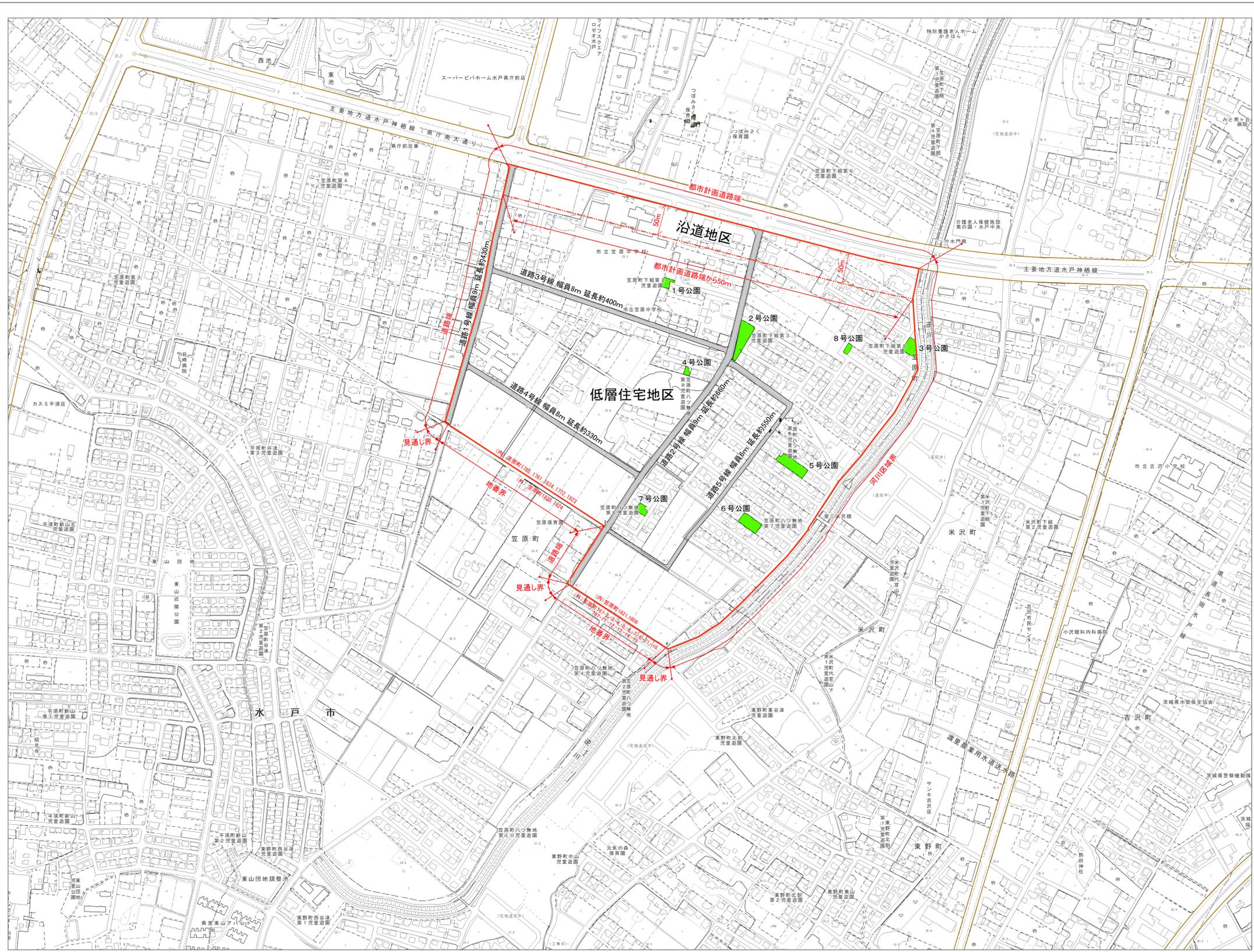
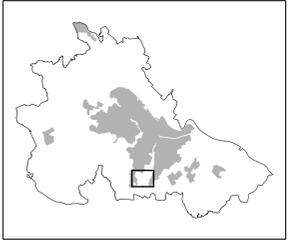
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の容積率の最高限度	100%	200%
		建築物の建蔽率の最高限度	50%	60%
		建築物の敷地面積の最低限度	200 m ²	
		壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、道路境界線までの距離は、1 m以上でなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当するものについては、この限りではない。</p> <p>(1)外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3 m以下の建築物又は建築物の部分</p> <p>(2)物置その他これに類する用途に供する建築物又は建築物の部分で、軒の高さが2.3 m以下かつ床面積の合計が5 m²以下のもの</p>	
		建築物等の高さの最高限度	<p>建築物の高さの最高限度は10 mとする。</p> <p>ただし、建築基準法別表第2 (い) 項第4号、第6号及び第8号に掲げるもの並びに建築基準法別表第2 (は) 項第2号から第4号までに掲げるものについては、第一種低層住居専用地域の日影規制(建築基準法別表第4第1項 (は) 及び (に) 欄 (1) の号) を満たす場合は、20 mとする。</p>	
備考		<p>1 建築物等に関する事項の規定に関しては、本地区計画に係る都市計画決定の際、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、適用を除外する。</p> <p>2 建築物等に関する事項の規定に関しては、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> <p>3 建築物（自己の居住の用に供する住宅を除く。）の敷地の出入口が有効幅員5 m以上の道路に接していることとする。なお、本地区計画に係る都市計画決定の際、現に存する建築物が当該規定に適合しない場合においては、適用を除外する。</p> <p>4 建築物の敷地内の下水（下水道法第2条第1号に規定する下水をいう。）を既設の排水路その他排水施設に適切に排出できることとする。ただし、自己の居住の用に供する住宅及び兼用住宅（自己の居住及び業務の用に供する建築物に限る。）の敷地内の下水を既設の排水施設に適切に排出できない場合にあつては、敷地内で処理することができる。なお、本地区計画に係る都市計画決定の際、現に存する建築物が当該規定に適合しない場合においては、適用を除外する。</p>		

「区域及び地区施設の配置は計画図表示のとおり」

理由

本地区において、適正な道路等の配置と秩序ある土地利用の規制・誘導により、良好な居住環境の形成及び保全を図るため、地区計画を策定する。

水戸・勝田都市計画 地区計画の決定(水戸市決定) 計画図(県庁南地区)



- 凡例**
- 地区計画の区域、地区整備計画の地区
 - 地区の区分
 - 都市計画道路
 - 地区施設(道路)
 - 地区施設(公園)

