

令和3年度第1回水戸市都市計画審議会

日 時 令和3年6月2日（水）

午後3時から

場 所 水戸市役所4階 政策会議室

次 第

1 開 会

2 市長挨拶

3 委員紹介

4 議 事

- (1) 水戸・勝田都市計画 用途地域の変更（水戸市決定）について
- (2) 水戸・勝田都市計画 地区計画の変更（水戸市決定）について
- (3) 水戸・勝田都市計画 道路の変更（水戸市決定）について

5 閉 会

令和3年度第1回 水戸市都市計画審議会



令和3年6月2日

令和3年度第1回水戸市都市計画審議会諮問

借楽園周辺地区について

諮問第1号 (市決定)

水戸・勝田都市計画 用途地域の変更

諮問第2号 (市決定)

水戸・勝田都市計画 地区計画の変更

諮問第3号 (市決定)

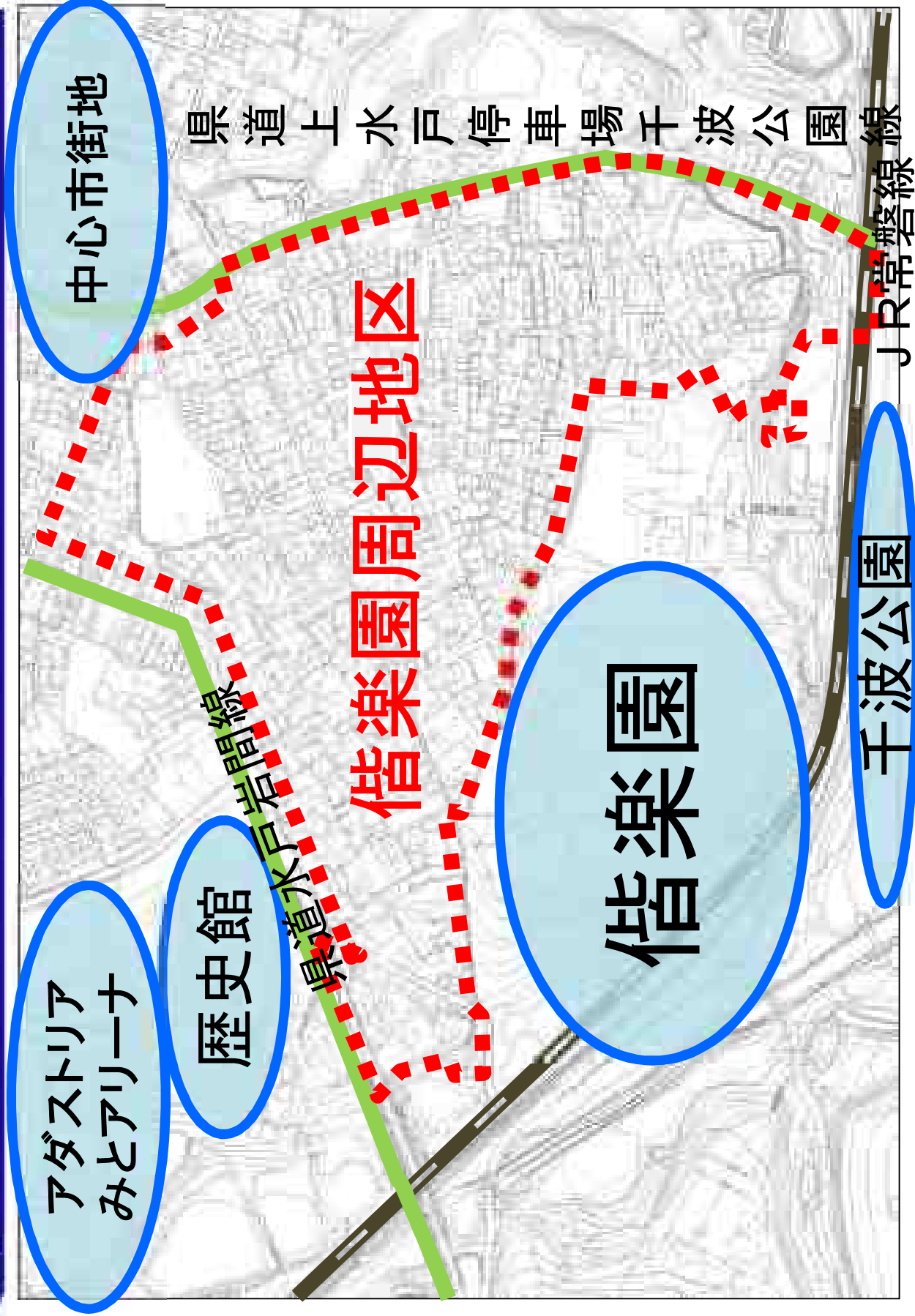
水戸・勝田都市計画 道路の変更

1 位置図1 偕楽園周辺地区



2 位置図2 偕楽園周辺地区

2 位置図2 偕楽園周辺地区



水戸市都市計画マスタープラン (第2次)

〈偕楽園周辺地区の位置づけ〉

- 交流拠点の充実を図る地区
- 良好な景観の保全・形成を推進していく地区

現状

同地区における用途地域は、中心市街地に近接する地区については、第二種住居地域に、その他の地区については、第一種低層住居専用地域にそれぞれ定められており、戸建て住宅による土地利用が主体となっています。



課題

偕楽園に近接する第一種低層住居専用地域の地区については、偕楽園周辺の回遊を促し、交流拠点としての充実を図るための店舗や飲食店及び住民の日常生活に必要な利便施設の立地等が難しい状況にあります。

偕楽園の交流拠点としてさらなる各種施設の充実と住民の利便性向上に資するため、一定の商業施設等の立地を可能とする。併せて、現在の良好な景観や住環境を維持するため、建築物の高さについては、現状の規制の水準を維持します。

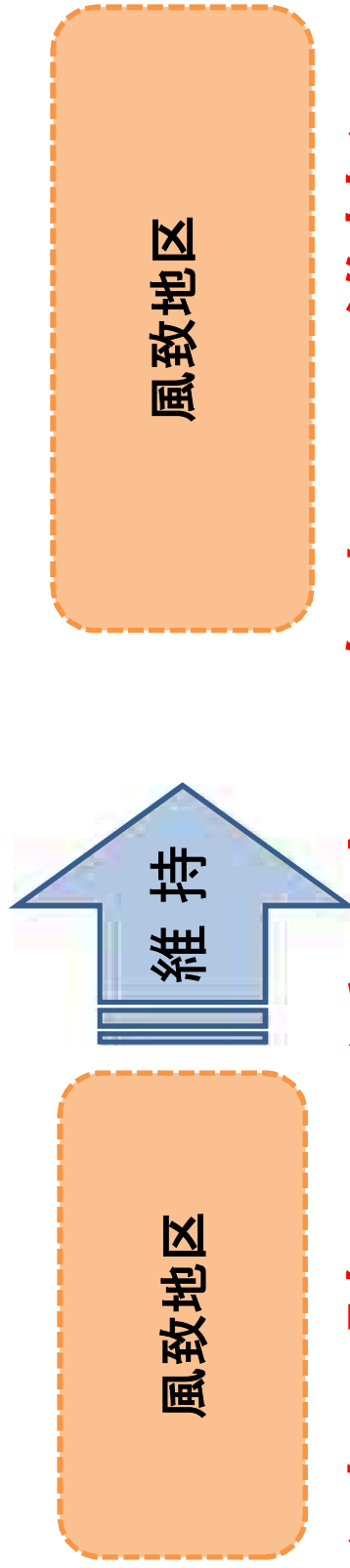
用途地域の緩和 十 地区計画の活用
風致地区の維持

7 用途制限の緩和と景観・住環境の維持



(用途地域の緩和)

→ 交流拠点の充実に資する施設の立地促進



(地区計画の活用と風致地区の維持)

→ 現在の良好な景観・住環境を維持

借樂園周辺地区の用途地域（現在）（再掲）



借樂園周辺地区の用途地域（変更後）



10 用途地域と地区計画の変更（まとめ）

	用途地域	地区計画
A・B地区	(変更前) 第一種低層住居専用地域 (変更後) 第一種住居地域	高さ: 10m以下 用途制限: 工場, ボーリング場等運動施設, 畜舎(15㎡以上), 自動車教習所等
C地区	第二種住居地域 (変更なし)	高さ15m以下 (変更なし)
D地区※	(変更前) 第一種低層住居専用地域 (変更後) 第二種住居地域	
E・F地区	第二種住居地域 (変更なし)	高さ15m以下

※D地区については、風致地区により、建築物の高さ制限は、15m以下となります。

11 都市計画の手続き

用途地域 地区計画

令和3年

2月26日
～3月8日

地元説明（資料の全戸配布）

（公述申出期間）

3月18日
～3月26日

公述申出

公述人 1人

4月2日

公聴会

（原案の縦覧期間）

3月18日
～4月1日

原案の縦覧

（意見の提出期間）

3月18日
～4月8日

意見の提出

意見書 0件

5月12日
～5月26日

案の縦覧

意見書 1件

6月2日

市都市計画審議会

6月下旬(予定)

決定告示

12 公聴会における意見と市の考え

公 述 意 見 の 要 旨	公述意見に対する市の考え方
<p>《用途地域の変更に反対》</p> <ul style="list-style-type: none">・表門の前に料金所が作られてしまつて、景観を損ねている。・偕楽園は街なかから向かうわけだが、桜山駐車場からではない。低地の駐車場からという考え方をし、色々な用途地域の変更というものをしてくというのが理解できない。・まずは街なかを充実させて、街なかのにぎわいを取り戻さないと、折角つくっている市民会館などが生きてこない。	<p>現在の良好な住環境を維持しつつ、交流拠点として偕楽園公園周辺における回遊性を促し、訪れる方々や地域住民の方々の利便性の向上に資する施設の立地が図られるよう、土地利用の見直しを行うものです。</p> <p>地区計画により、建築物の用途と高さを制限し、風致地区の規制を維持することで、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していきたいと考えております。</p>

13 都市計画の案に対する意見書と市の考え

意見書の要旨	公述意見に対する市の考え
<p>《用途地域の変更に反対》</p> <ul style="list-style-type: none">・住民の99パーセントが変更を望んでいない中で、進めていることは、「住民の声」要望に応えていない。・低地の駐車場の整備や梅桜橋、梅林が造られ景勝地の破壊が進められ水戸の景色が失われている。水戸の景勝の復活を考えるべきだ。そして、弘道館と偕楽園を回遊する中で、町中の賑わいを再燃してほしい。・町中の駐車場を利活用できるシステムを考え、町中の賑わいを取り戻す方向へ舵を切るべきである。・今、用途を変える時期ではない。史跡名勝の保存整備をすすめるべきである。	<p>都市計画の変更は、現在の良好な住環境を維持しつつ、交流拠点として偕楽園公園周辺における回遊性を促し、訪れる方々や地域住民の方々の利便性の向上に資する施設の立地が図られるよう、用途地域及び地区計画の変更を行うものです。</p> <p>なお、都市計画の変更に際しては、住民の意見を反映させるため、住民説明、公聴会、案の縦覧等を行いました。都市計画マスタープラン等の市の政策・方針等に加え、これら意見も踏まえ、案を作成しました。</p>

令和3年度第1回水戸市都市計画審議会諮問

諮問第1号 (市決定)
水戸・勝田都市計画 用途地域の変更

諮問第2号 (市決定)
水戸・勝田都市計画 地区計画の変更

諮問第3号 (市決定)
水戸・勝田都市計画 道路の変更

都市計画道路は、交通機能や防災機能の役割を担い、都市の将来像を実現するために必要かつ重要な都市施設ですが、都市計画道路の整備には、多くの時間と費用が必要となることから、都市計画決定以降、長期未着手となっている路線も多く存在し、さらに都市計画法第53条の定めにより建築制限が課せられるなど、土地活用が図れないなどの課題が生じています。

そのようなか、都市計画決定以降、社会情勢やライフスタイルも大きく変化していること等を踏まえ、都市計画道路に加え既存ストックを取り入れた道路網の在り方についての検討を行い、平成29年度に8路線8区間の都市計画道路について、廃止も含めた変更を行ったところです。

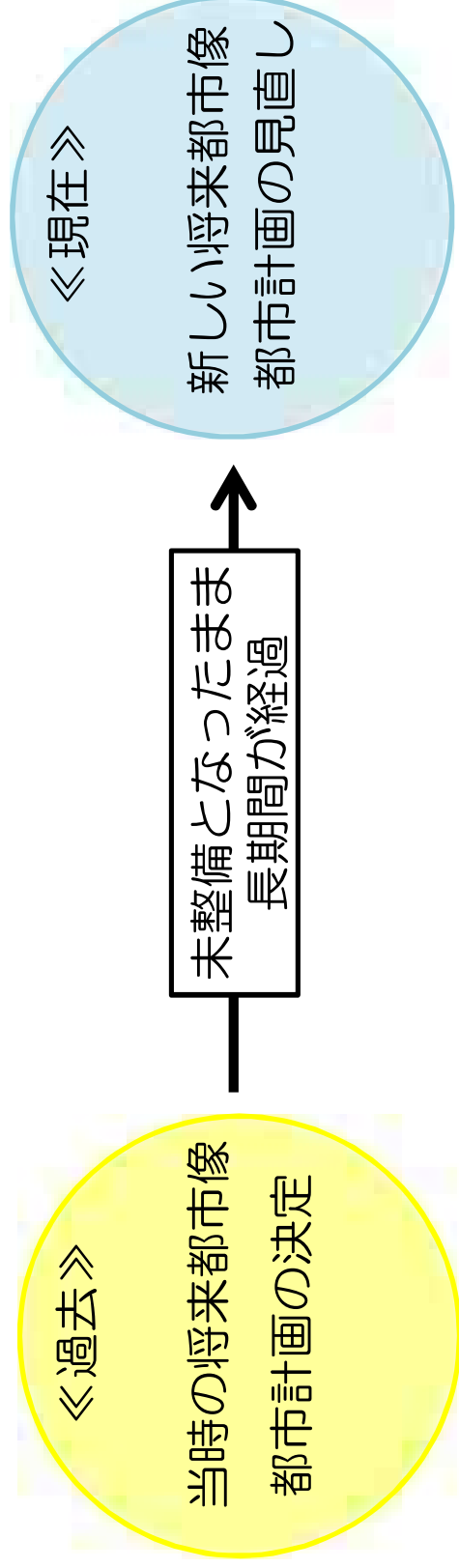
表1 平成29年度に都決変更を行った路線

番号	路線名（旧路線名）	見直し延長及び幅員	変更事項
①	3・4・11号 元台町浜田線	L= 410m W=18m	一部廃止
②	3・5・19号 西原町堀町線（西原町田野線）	L=2,620m W=15m	一部廃止
③	3・5・22号 元台町元吉田線	L=1,040m W=12m	一部廃止
④	3・5・24号 千波線	L= 560m W=12m	一部廃止
⑤	3・5・31号 堀町加倉井線	L=2,980m W=15m	廃止
⑥	3・5・103号 自由ヶ丘常磐町線	L=2,240m W=14m	廃止
⑦	3・5・106号 大串東前線（大串百合が丘線）	L=1,500m W=12m	一部廃止
⑧	3・5・184号 北見町根本線	L= 320m W=14m	廃止

2

都市計画道路見直しの必要性について

本市において、都市機能や居住環境の集積と交通体系の確保等による『持続可能なコンパクトなまち』を将来像として掲げた、水戸市都市計画マスタープラン（第2次）を策定するとともに、新たな交通データが国から示されるなど、本市を取り巻く社会情勢にも変化が生じていることから、より効率的・実効的な市内道路ネットワークの構築のために、市内都市計画道路の必要性について検証を行いました。



都市計画を決定するうえで重要となる社会情勢等が都市計画決定当時と現在では変化している。



この変化を踏まえて都市計画の見直しが必要

3

都市計画道路の整備状況

本市の都市計画道路は、令和2年11月時点において、国・県・市道合わせて82路線、約226kmが都市計画決定されています。

表2 都市計画道路の整備状況(国・県道を含む)

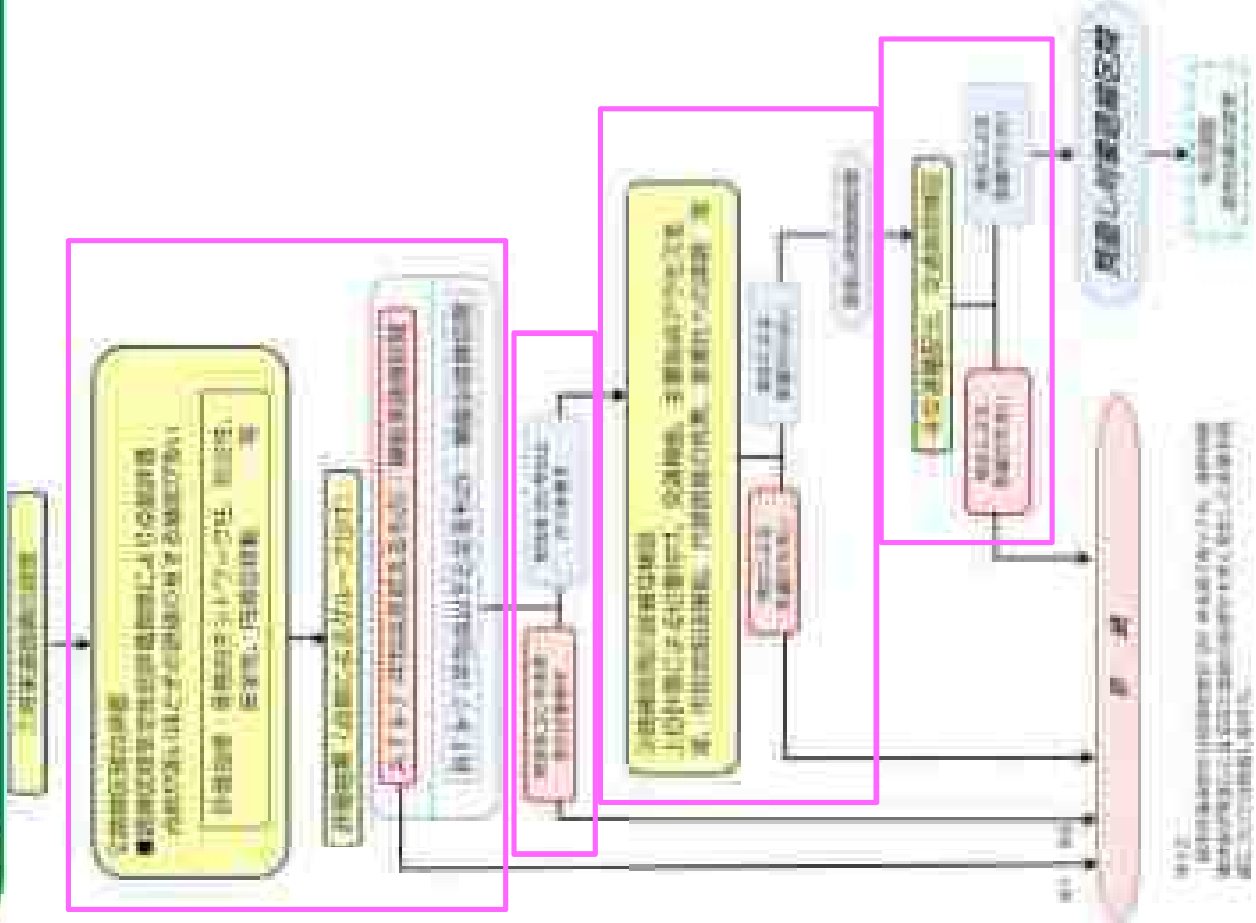
整備状況	延長(km)	割合(%)
完了	141.6	62.8
概成済	16.4	7.3
事業中	11.9	5.3
未着手	9.0	4.0
20年未満	46.6	20.6
20年以上	55.6	24.6
未着手区間小計		
計	225.5	100.0

令和2年11月時点で事業中及び未着手となっている路線について、主要交差点等の区間で区切り、区間ごとに見直しの検討を行った。

検討対象：40路線55区間

4

都市計画道路の見直し検討の流れ

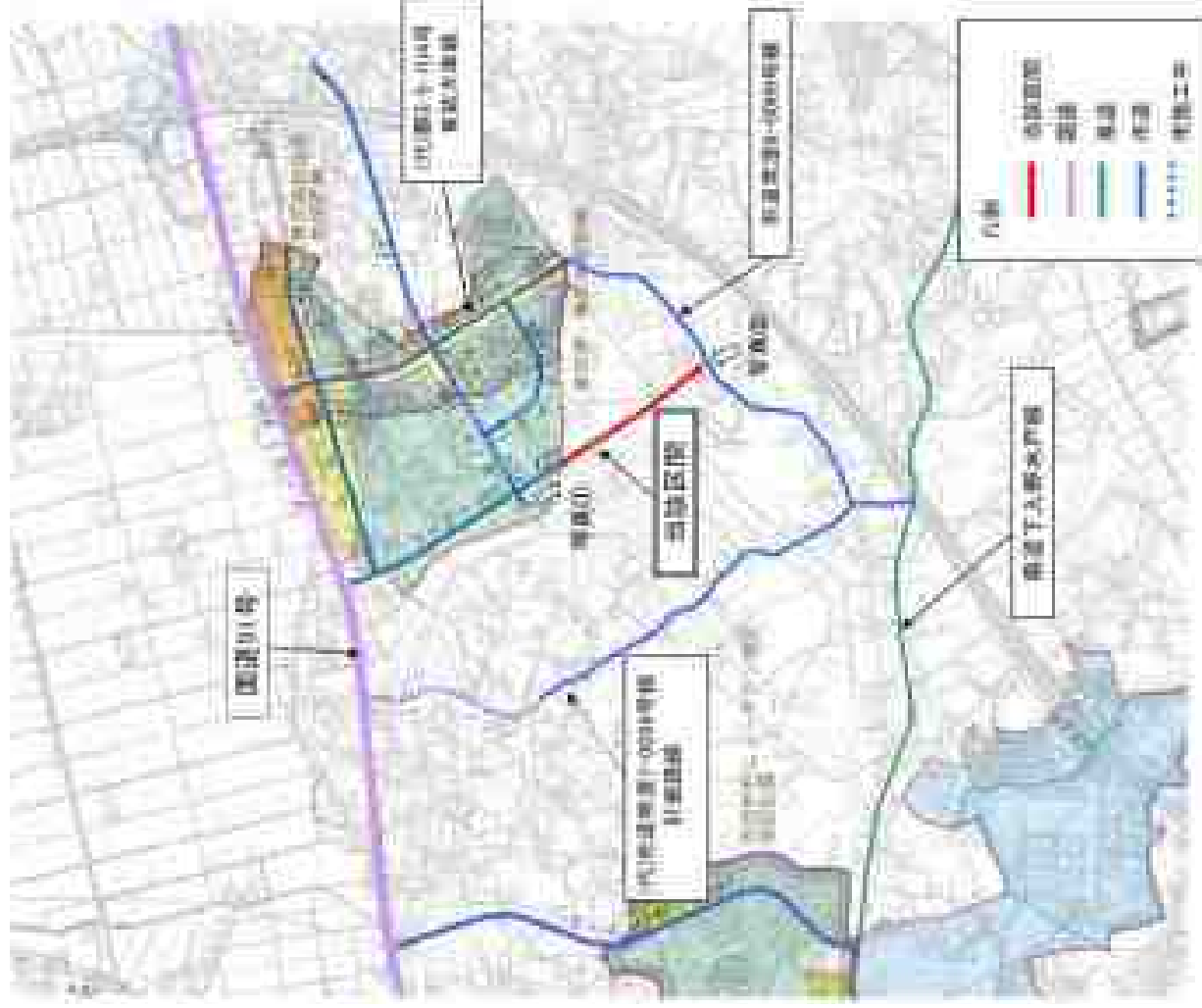


都市計画道路の見直しでは、左図の流れに従い、

- 「路線区間の評価」…相対評価
- 「経過年数」…長期未着手の抽出
- 「路線区間の詳細な検証」…絶対評価
- 「交通量配分、交通負荷検証」…見直しに伴う影響の検証
という段階を経て見直し対象路線区間を抽出しました。



(都) 3・5・105号 東前大場線



写真① 起点側
常澄8-1301号線交差点



写真② 終点側
市道常澄6-0009号線交差点

(都) 3・5・160号 東前滝下線



写真① 起点側
市道常澄7-0057号線交差点



写真② 終点側
市道常澄8-3558号線交差点

(都) 3・4・177号 美都里橋線

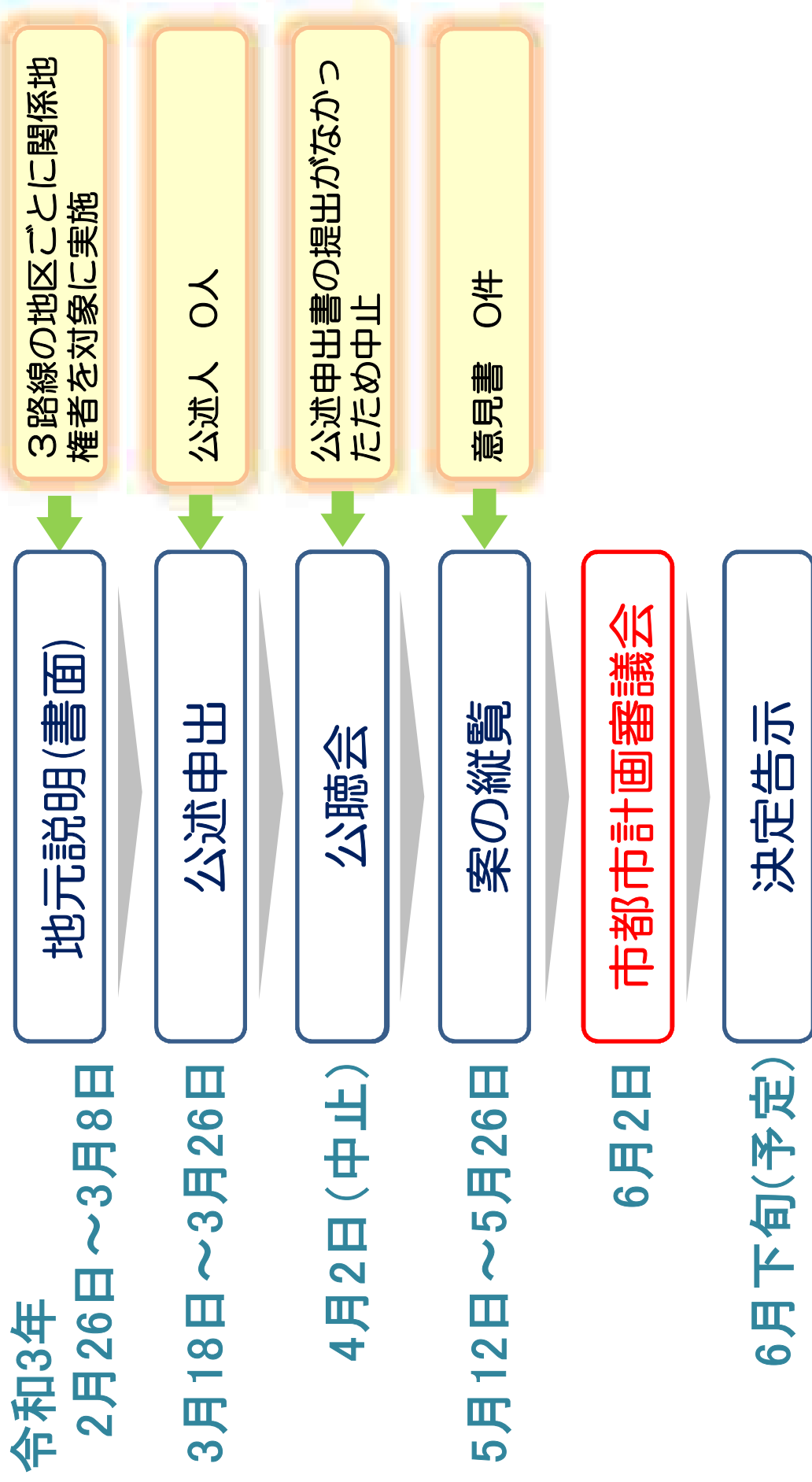


写真① 起点側
都3・3・175号梅戸橋桜川線交差点



写真② 終点側
都3・4・6号水戸駅南線交差点

6 都市計画変更の手続き



都計諮問第1号

水戸・勝田都市計画用途地域の変更（水戸市決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

（水戸市）

種類	面積	建築物の容積率	建築物の建蔽率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの制限	その他及び備考
第一種低層住居専用地域	約 37 ha	6/10 以下	4/10 以下	-	-	10m以下	割合
	約 944 ha	8/10 以下	4/10 以下	-	-	10m以下	
	約 307 ha	10/10 以下	5/10 以下	-	-	10m以下	
小計	約 1,288 ha						約 30.3%
第一種中高層住居専用地域	約 8.7 ha	10/10 以下	4/10 以下	-	-	-	約 15.2%
	約 639 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	
	約 648 ha						
第二種中高層住居専用地域	約 324 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	約 7.6%
	約 ha			-	-	-	
	約 324 ha						
第一種住居地域	約 546 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	約 12.9%
	約 ha			-	-	-	
	約 546 ha						
第二種住居地域	約 487 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	約 11.9%
	約 18 ha	30/10 以下	6/10 以下				
	約 505 ha						
準住居地域	約 189 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	約 4.4%
	約 189 ha						
近隣商業地域	約 98 ha	20/10 以下	8/10 以下	-	-	-	約 5.0%
	約 96 ha	30/10 以下	8/10 以下	-	-	-	
	約 20 ha	40/10 以下	8/10 以下	-	-	-	
	約 214 ha						
商業地域	約 15 ha	30/10 以下	8/10 以下	-	-	-	約 5.2%
	約 156 ha	40/10 以下	8/10 以下	-	-	-	
	約 49 ha	60/10 以下	8/10 以下	-	-	-	
	約 220 ha						
準工業地域	約 152 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	約 3.6%
	約 152 ha						
工業地域	約 165 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	約 3.9%
	約 165 ha						
合計	約 4,251 ha						100.0%

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

理由

偕楽園周辺地区において、第一種低層住居専用地域としてきた地域について、住環境としての環境悪化を防ぎつつにぎわい創出に寄与する多様な土地利用を可能とするため、地区計画の見直しと併せて本案のとおり用途地域を変更するものである。

都市計画を変更する土地の区域及び規制の内容

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) 水戸市

ア 第一種低層住居専用地域

(ア) 削除する部分

常磐町，常磐町1丁目，緑町2丁目，元山町2丁目の各一部

(イ) (ア) に係る規制の内容

建蔽率 40%以下，容積率 80%以下，建築物の高さの限度 10m

イ 第一種住居地域

(ア) 追加する部分

常磐町，常磐町1丁目，元山町2丁目の各一部

(イ) (ア) に係る規制の内容

建蔽率 60%以下，容積率 200%以下

ウ 第二種住居地域

(ア) 追加する部分

緑町2丁目，元山町2丁目の各一部

(イ) (ア) に係る規制の内容

建蔽率 60%以下，容積率 200%以下

理 由 書

本地区は、J R水戸駅から北西へ2 kmの距離、中心市街地の外縁に位置し、偕楽園公園に隣接している。本地区は、第二種住居地域に指定されるとともに、平成8年に常磐元山地区地区計画が定められ、地区の環境の悪化を防止し、良好な居住環境の形成を図るために、建物の最高限度を制限している。

本地区の南側及び西側の地区は、第一種低層住居専用地域及び千波風致地区に指定されており、良好な自然景観を有する住宅地を形成してきた。また、水戸市都市計画マスタープラン(第2次)において、偕楽園周辺地区は交流拠点の充実と良好な景観の維持を図る地区として位置づけられている。

そのため、現在の良好な景観や住環境を維持しつつ、偕楽園の交流拠点としてのさらなる充実を図り、土地利用の制限を見直す必要がある。

これらのことから、本地区の南側及び西側の地区の用途地域については、都市計画道路3・6・27号大工町河和田線の南側沿道の第一種低層住居専用地域を東側沿道用途にあわせて第二種住居地域に変更する。また、その他の第一種低層住居専用地域については、第一種住居地域に変更し、併せて常磐元山地区地区計画の区域と制限内容を変更することで建築物の用途と高さの制限を行い、もって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ものである。

水戸・勝田都市計画用途地域の変更（水戸市決定）新旧対照表

都市計画用途地域を次のように変更する。

（水戸市）

種 類	面 積	建築物の 容積率	建築物の 建蔽率	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 高さの制限	その他 及び備考
第一種低層住居 専用地域	約 37 ha	6/10 以下	4/10 以下	-	-	10m以下	割合
	約 952 ha	8/10 以下	4/10 以下	-	-	10m以下	
	約 944 ha	10/10 以下	5/10 以下	-	-	10m以下	
小 計	約 307 ha						約 30.5%
	約 1,296 ha						
第一種中高層 住居専用地域	約 8.7 ha	10/10 以下	4/10 以下	-	-	-	割合
	約 639 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	
	約 648 ha						
第二種中高層 住居専用地域	約 324 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	割合
小 計	約 324 ha						約 7.6%
第一種住居地域	約 538 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	割合
	約 546 ha						
	約 538 ha						
小 計	約 546 ha						約 12.9%
第二種住居地域	約 487 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	割合
	約 18 ha	30/10 以下	6/10 以下				
	約 505 ha						
準住居地域	約 189 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	割合
	約 189 ha						
近隣商業地域	約 98 ha	20/10 以下	8/10 以下	-	-	-	割合
	約 96 ha	30/10 以下	8/10 以下	-	-	-	
	約 20 ha	40/10 以下	8/10 以下	-	-	-	
	約 214 ha						
商業地域	約 15 ha	30/10 以下	8/10 以下	-	-	-	割合
	約 156 ha	40/10 以下	8/10 以下	-	-	-	
	約 49 ha	60/10 以下	8/10 以下	-	-	-	
	約 220 ha						
準工業地域	約 152 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	割合
	約 152 ha						
工業地域	約 165 ha	20/10 以下	6/10 以下	-	-	-	割合
	約 165 ha						
合 計	約 4,251 ha						100.0%

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

上段 変更前…青字

下段 変更後…赤字

水戸・勝田都市計画 用途地域の変更

水戸都市計画

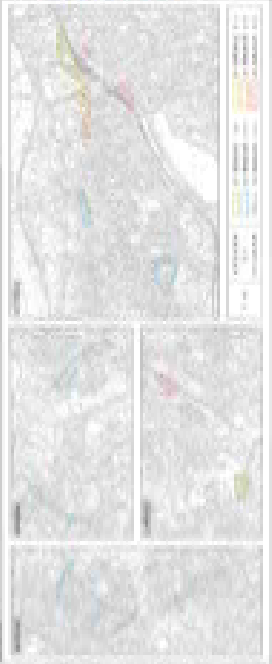
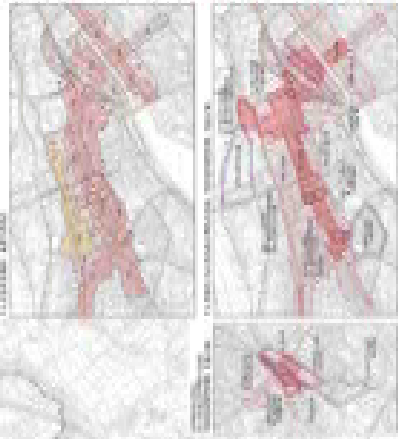
総括図

番号	1
地区名	常盤町1丁目地区
面積	約 3.4 ha
理由	交流拠点機能の強化を図るため

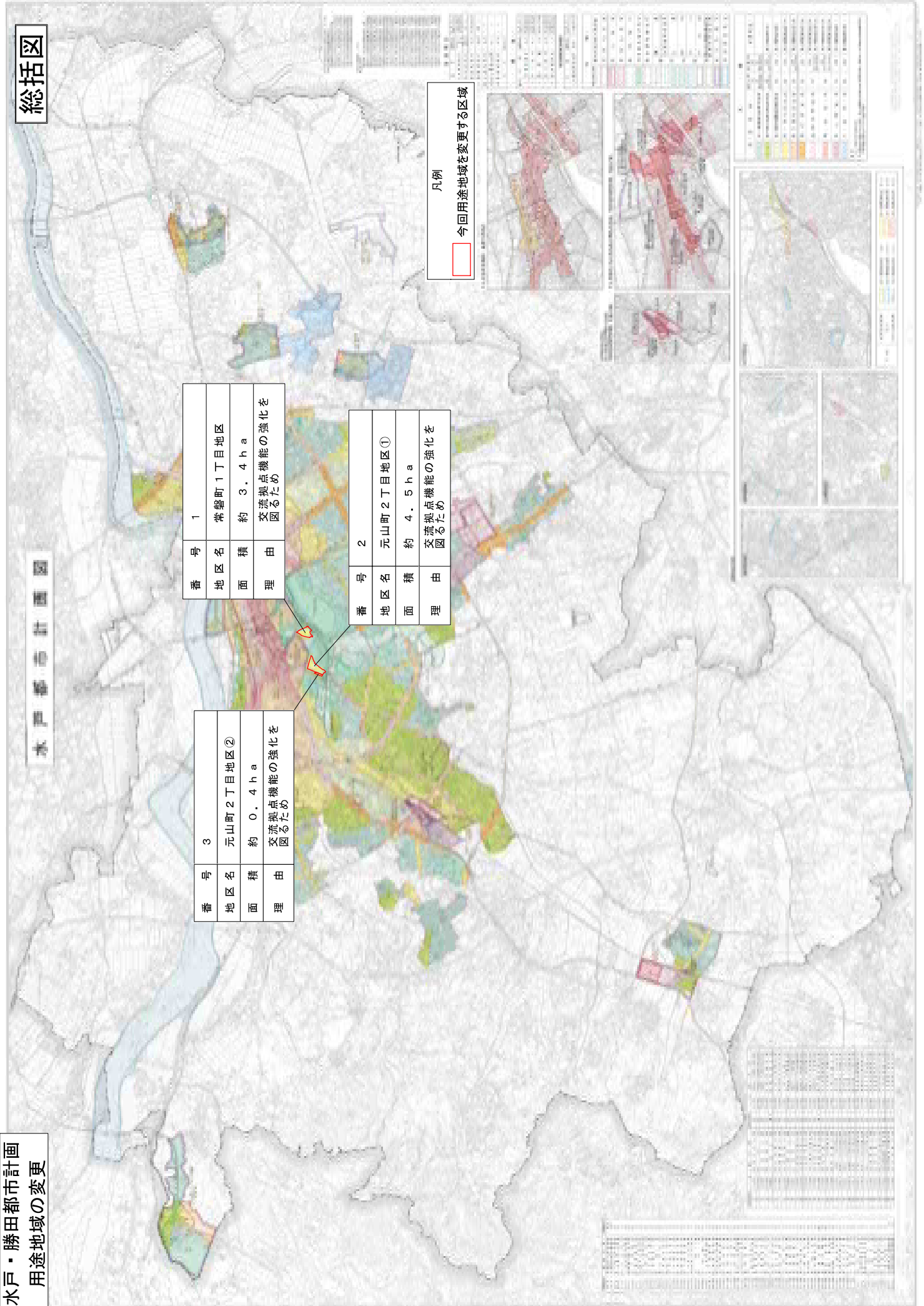
番号	3
地区名	元山町2丁目地区②
面積	約 0.4 ha
理由	交流拠点機能の強化を図るため

番号	2
地区名	元山町2丁目地区①
面積	約 4.5 ha
理由	交流拠点機能の強化を図るため

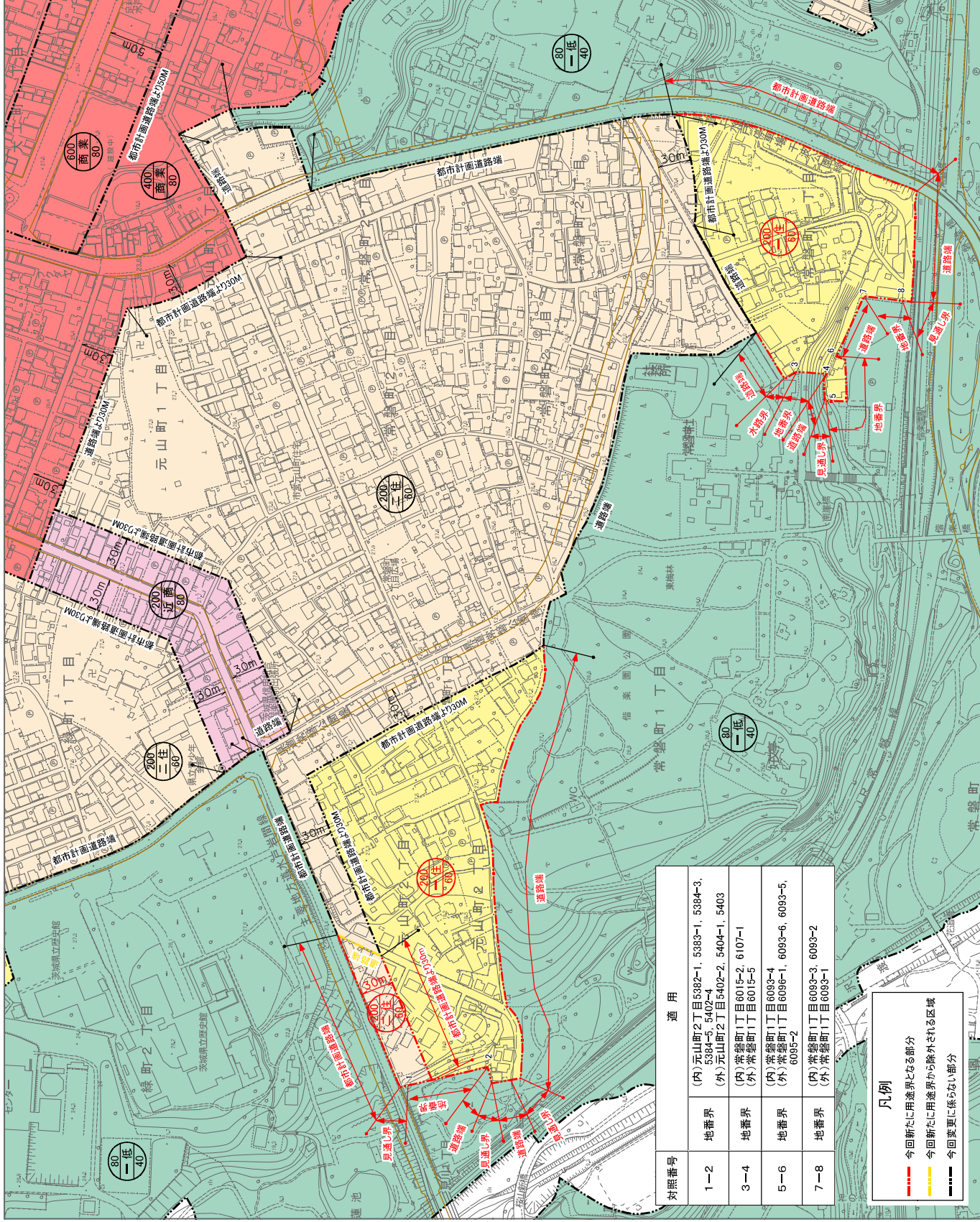
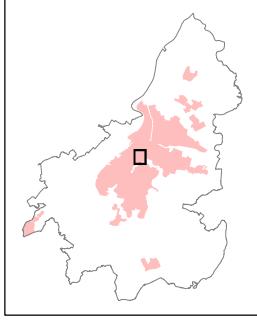
凡例
 今回用途地域を変更する区域



用途地域	色
第一種住居地域	緑
第二種住居地域	黄緑
第三種住居地域	黄
第一種中密度住居地域	赤
第二種中密度住居地域	赤
第一種商業地域	赤
第二種商業地域	赤
第一種工業地域	青
第二種工業地域	青
第一種遊園地域	青
第二種遊園地域	青
第一種緑地	緑
第二種緑地	緑
第一種公園緑地	緑
第二種公園緑地	緑
第一種河川緑地	青
第二種河川緑地	青
第一種水辺緑地	青
第二種水辺緑地	青
第一種防災緑地	青
第二種防災緑地	青
第一種防災公園	青
第二種防災公園	青
第一種防災公園緑地	青
第二種防災公園緑地	青
第一種防災公園緑地	青
第二種防災公園緑地	青



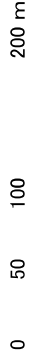
水戸・勝田都市計画 用途地域の変更(水戸市決定) 用途地域計画図(借楽園周辺地区)



凡例

第一種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	都市計画道路
(Green)	(Light Green)	(Yellow-Green)	(Yellow)	(Orange)	(Pink)	(Red)	(Light Blue)	(Dark Blue)	(Black line)

1:2,500



対照番号	地番界	適用
1-2	(内)元山町2丁目5382-1, 5383-1, 5384-3, 5384-4, 5402-4 (外)元山町2丁目5402-2, 5404-1, 5403	第一種低層住居専用地域
3-4	(内)常盤町1丁目6015-2, 6107-1 (外)常盤町1丁目6015-5	第一種中高層住居専用地域
5-6	(内)常盤町1丁目6093-4 (外)常盤町1丁目6093-1, 6093-6, 6093-5, 6095-2	第二種中高層住居専用地域
7-8	(内)常盤町1丁目6093-3, 6093-2 (外)常盤町1丁目6093-1	第二種住居地域

凡例

---	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区域
---	今回変更に添わない部分

都計諮問第2号

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29.1ha
区域の整備，開発及び保全に関する方針	<p>地区計画の目標</p> <p>本地区は，JR水戸駅から西方約2km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>
	<p>地区施設の整備方針</p> <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>
	<p>建築物等の整備の方針</p> <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	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称 A地区	B地区
			地区の面積 約21.3ha	約7.8ha
		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 2. ホール場、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 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。） 4. 自動車修理工場 5. 自動車教習所 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。）
	建築物等の高さの最高限度	1 建築物の高さの最高限度は、15メートルとする。 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。	1 建築物の高さの最高限度は、10メートルとする。 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。	
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。

理 由 書

本地区は、ＪＲ水戸駅から北西へ２kmの距離、中心市街地の外縁に位置し、偕楽園公園に隣接している。本地区は、第二種住居地域に指定されるとともに、平成８年に常磐元山地区地区計画が定められ、地区の環境の悪化を防止し、良好な居住環境の形成を図るために、建築物の最高限度を制限している。

本地区の南側及び西側の地区は、第一種低層住居専用地域及び千波風致地区に指定されており、良好な自然景観を有する住宅地を形成してきた。また、水戸市都市計画マスタープラン（第２次）において、交流拠点の充実と良好な景観の維持を図る地区として位置づけられている。

そのため、現在の良好な景観や住環境を維持しつつ、偕楽園の交流拠点としてのさらなる充実を図り、土地利用の制限を見直す必要がある。

これらのことから、本地区の南側及び西側の地区の用途地域については、都市計画道路３・６・２７号大工町河和田線の南側沿道の第一種低層住居専用地域を東側沿道用途地域に合わせて第二種住居地域に変更する。また、その他の第一種低層住居専用地域については、第一種住居地域に変更し、併せて常磐元山地区地区計画の区域と制限内容を変更することで建築物の用途と高さの制限を行い、もって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ものである。

都市計画を変更する土地の区域

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

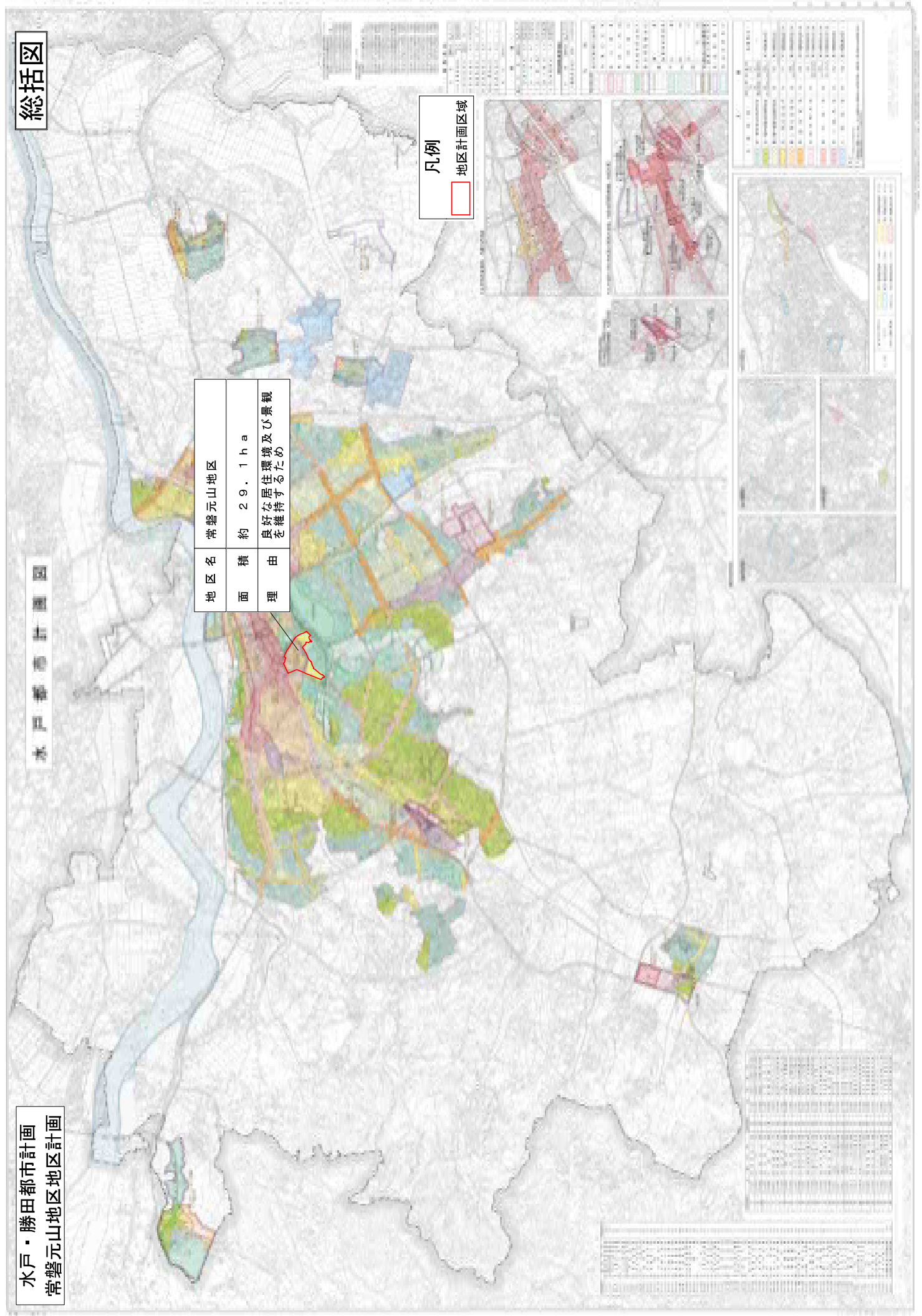
水戸・勝田都市計画 常磐元山地区地区計画

水戸都市計画図

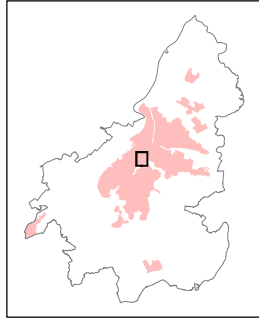
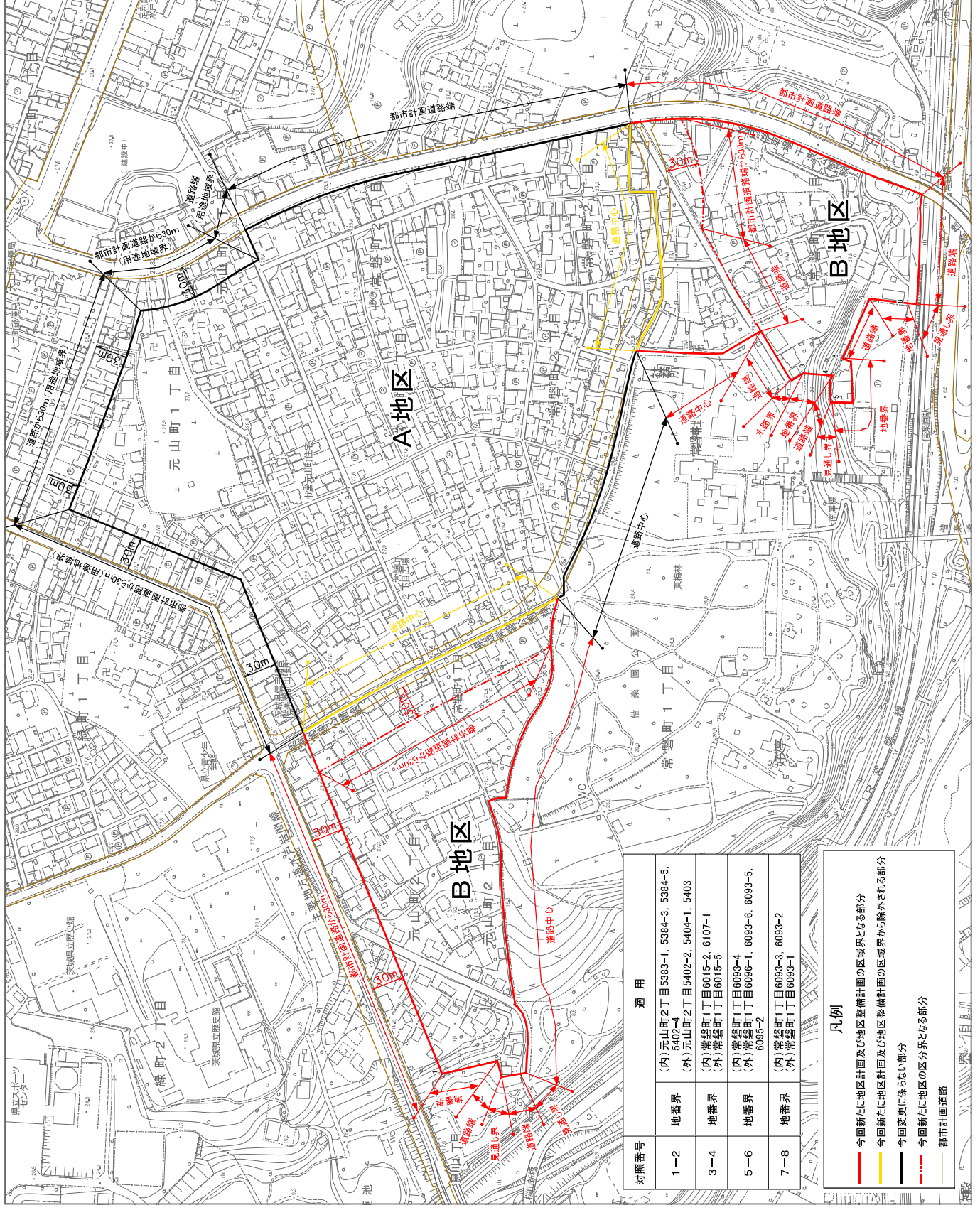
総括図

地区名	面積	理由
常磐元山地区	約 29.1ha	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



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)



1:2,500

0 50 100 200 m

対照番号	地番界	通用
1-2	(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	(内)常磐町1丁目6015-2, 6107-1 (外)常磐町1丁目6015-5	
5-6	(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	(内)常磐町1丁目6093-3, 6093-2 (外)常磐町1丁目6093-1	

- 凡例**
- 今回新たに地区計画及び地区整備計画の区域となる部分
 - 今回新たに地区計画及び地区整備計画の区域から除外される部分
 - 今回変更に係らない部分
 - 今回新たに地区の区分となる部分
 - 都市計画道路

都計諮問第3号

水戸・勝田都市計画道路の変更（水戸市決定）

- 1 都市計画道路中3・5・105号東前大場線を3・5・105号東前西線に、3・5・160号東前滝下線を3・5・160号東前北線に名称を改め、3・5・105号東前西線ほか1路線を次のように変更する。
- 2 都市計画道路中3・4・177号美都里橋線を廃止する。

種別	名称		位置			区域	構造				備考
	番号	路線名	起点	終点	主な経過地		延長	構造形式	車線の数	幅員	
幹線街路	3・5・105	東前西線	水戸市東前町	水戸市東前町	水戸市東前町	約830m	地表式	2車線	12m	幹線街路と平面交差3箇所	
	3・5・160	東前北線	水戸市東前町	水戸市東前1丁目	水戸市東前1丁目	約1,100m	地表式	2車線	12m	幹線街路と平面交差2箇所	

「区域及び構造は計画図表示のとおり」

理由

水戸市における社会経済情勢の変化を踏まえて実施した長期未着手道路の見直し結果に基づき、道路ネットワークを再編するため、本案のとおり変更するものである。

理 由 書

本市は、茨城県のほぼ中央に位置する県庁所在地で、水戸駅を中心とした市街地と千波湖・那珂川等の豊かな自然、更には偕楽園や弘道館等の歴史的資源が一体となり、まちを形成している。

主な交通体系としては、JR常磐線が東西に横断し、常磐自動車道が南北に縦断する他、主な国・県道を中心に放射環状型の道路網を形成している。

都市計画道路は、交通機能や防災機能の役割を担い、都市の将来像を実現するために必要かつ重要な都市施設であるが、その整備には多くの期間と費用が必要となることから、都市計画決定後20年を経過した長期未着手路線も多く存在している。そのため、社会情勢やライフスタイルの変化等を踏まえ、「茨城県都市計画道路再検討指針」に基づき、客観的指標を用いた路線評価、交通需要の検証等を行い、平成29年度に8路線8区間の都市計画道路について、廃止も含めた変更を行ったところである。

都市計画道路を根幹とする水戸市道路ネットワークは、全ての人が安全・快適に移動できる交通体系とするため、将来の都市像や地域的情勢に合わせて適宜見直しを行う必要がある。そのような中、都市機能や居住環境の集積と交通体系の確保等による『持続可能なコンパクトなまち』を将来像として掲げた、水戸市都市計画マスタープラン（第2次）を策定するとともに、新たな交通データが国から示されるなど、本市を取り巻く社会情勢にも新たな変化が生じていることから、より効率的・効果的な水戸市道路ネットワークの構築のために、前回同様、長期未着手路線を対象に廃止も含めた見直しの方向性について検討してきたところである。

今般、見直しの方向性がまとめられたことから、水戸市道路ネットワークの再編を行うため、都市計画道路を変更するものである。

【3・5・105号東前西線】

本路線は、水戸市東前町地内を起点とし、水戸市大場町に至る延長約1,380m、幅員12mの幹線街路であり、東前第二土地区画整理事業地内からの円滑な交通環境の確保を目的に、区域外の大場町を東西に走る市道常澄6-0009号線に接続する補助幹線街路として、昭和56年度に都市計画決定し、昨年度末時点で東前第二土地区画整理事業区域内の830mの整備が完了している。

現在、本路線の周辺には、本路線東側に並走する3・5・104号東前大串線が既に全線完成し、国道51号から市道常澄6-0009号線への南北方向のアクセスが確保されており、さらに、本路線西側においても、同様の機能を有する市道常澄7-0056号線バイパス整備事業が実施中である。

このため、本路線の線引き界から南へ市道常澄6-0009号線までの区間については、都市計画道路の必要性がなくなったことから、一部廃止するものである。なお、存続路線については、名称を3・5・105号東前大場線から3・5・105号東前西線に改め、車線数を2車線にするものである。

【3・5・160号東前北線】

本路線は、水戸市東前町地内を起点とし、水戸市大串町に至る延長約1,550m、幅員12mの幹線街路であり、東前第二・第四土地区画整理事業に伴う区域内の円滑な交通環境の確保を目的に、区域外の東水戸道路側道である市道常澄8-3558号線に接続する補助幹線街路として、平成4年度に都市計画決定し、昨年度末時点で1,100mの整備が完了している。

現在、本路線の周辺には、本路線の北側に並走する国道51号及び南側に並走する3・5・106号大串東前線が既に全線完成しており、本路線の交通機能が確保されている。

このため、本路線の線引き界から東へ市道常澄8-3558号線までの区間については、都市計画道路の必要性がなくなったことから、一部廃止するものである。なお、存続路線については、名称を3・5・160号東前滝下線から3・5・160号東前北線に改め、車線数を2車線にするものである。

【3・4・177号美都里橋線】

本路線は、水戸市桜川1丁目地内を起点とし、水戸市中央1丁目に至る延長約250m、幅員18mの幹線街路であり、水戸駅南口地区土地区画整理事業に伴う開発地区内外の円滑な交通流動の確保等、地区の均衡ある発展に寄与する3・3・175号梅戸橋桜川線と3・4・6号水戸駅南線を結ぶ補助幹線街路として平成9年度に都市計画決定したものである。

本路線の周辺には、東側に並走する3・3・1号水戸駅南口停車場線をはじめ、美都里橋のある駅南4号線など、既往の桜川を南北に結ぶ路線により渋滞等の影響が生じることがなく、交通量が十分にまかなえることが交通量解析により判明した。

このため、当該区間については、都市計画道路の必要性がなくなったことから、全区間廃止するものである。

都市計画を変更する土地の区域

3・5・105号東前西線

削除する部分

水戸市 栗崎町，大場町の各一部

3・5・160号東前北線

削除する部分

水戸市 大串町の一部

3・4・177号美都里橋線

削除する部分

水戸市 桜川1丁目，中央1丁目，中央2丁目の各一部

新 旧 対 照 表

3・5・105号東前西線

種別	名 称		位 置			区 域	構 造				備 考
	番 号	路線名	起 点	終 点	主な 経過地		延 長	構造形式	車線の数	幅 員	
新	3・5・105	東前西線	水戸市東前町	水戸市東前町	水戸市東前町	約830m	地表式	2車線	12m	幹線街路と平面交差 3箇所	
旧	3・5・105	東前大場線	水戸市東前町字下ノ内	水戸市大場町字小山	水戸市東前町字野口前	約1,380m	地表式		12m	幹線道路3・3・126及び3・5・106号平面交差 2箇所	

3・5・160号東前北線

種別	名 称		位 置			区 域	構 造				備 考
	番 号	路線名	起 点	終 点	主な 経過地		延 長	構造形式	車線の数	幅 員	
新	3・5・160	東前北線	水戸市東前町	水戸市東前1丁目	水戸市東前1丁目	約1,100m	地表式	2車線	12m	幹線街路と平面交差 2箇所	
旧	3・5・160	東前滝下線	水戸市東前町字下ノ内	水戸市大串町字清水下	水戸市東前町字下根	約1,550m	地表式		12m	幹線道路3・3・104及び3・5・105号平面交差 2箇所	

3・4・177号美都里橋線

種別	名 称		位 置			区 域	構 造				備 考
	番 号	路線名	起 点	終 点	主な 経過地		延 長	構造形式	車線の数	幅 員	
新											
旧	3・4・177	美都里橋線	水戸市桜川1丁目	水戸市中央1丁目	水戸市中央2丁目	約250m	地表式		18m	幹線街路と平面交差 2箇所	

現況説明書

【3・5・105号東前大場線】

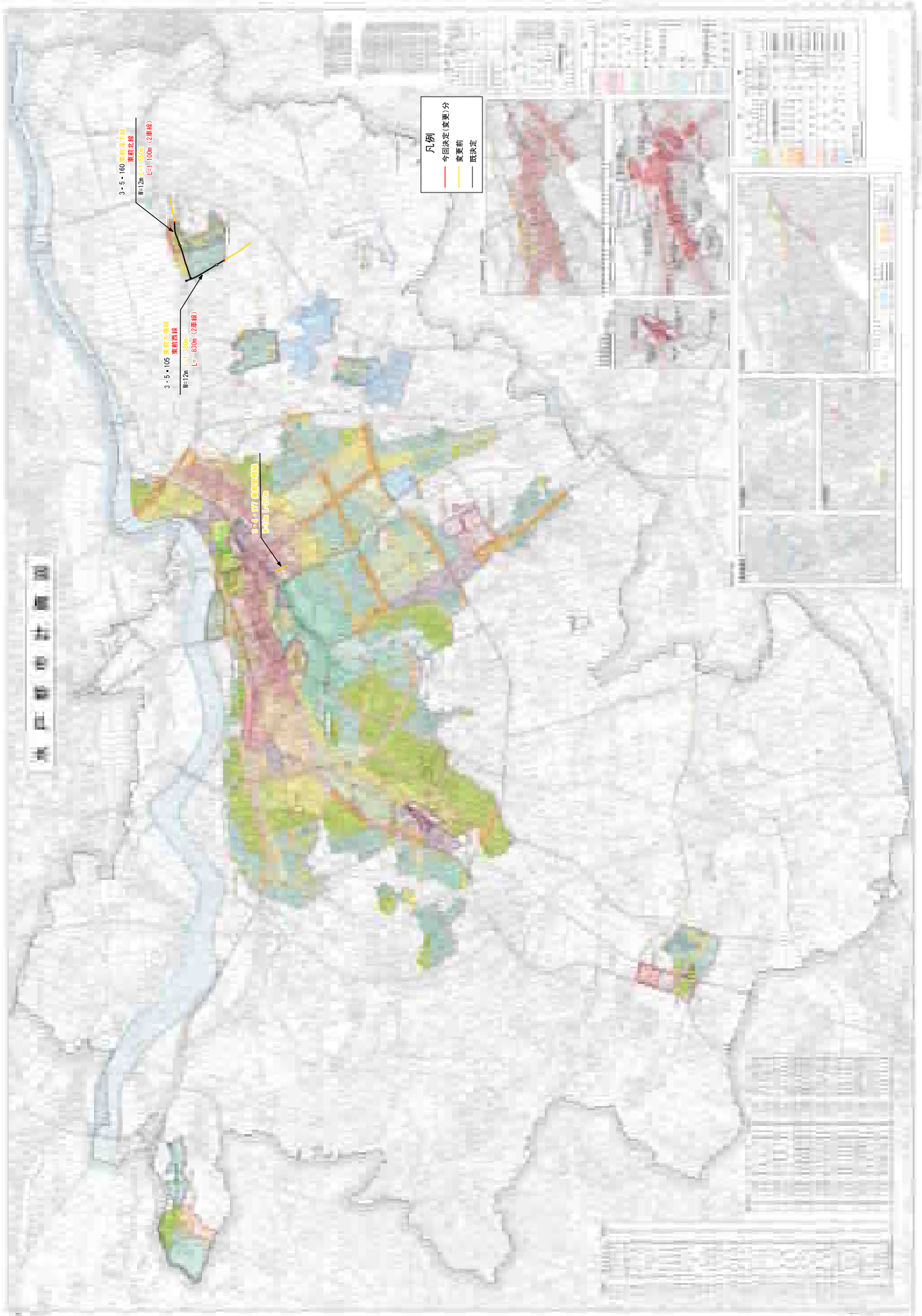
本路線は、水戸市東前町地内を起点とし、水戸市大場町に至る延長約1,380m、幅員12mの幹線街路であり、東前第二土地区画整理事業地内からの円滑な交通環境の確保を目的に、区域外の大場町を東西に走る市道常澄6-0009号線に接続する補助幹線街路として、昭和56年度に都市計画決定し、昨年度末時点で東前第二土地区画整理事業区域内の830mの整備が完了している。

【3・5・160号東前滝下線】

本路線は、水戸市東前町地内を起点とし、水戸市大串町に至る延長約1,550m、幅員12mの幹線街路であり、東前第二・第四土地区画整理事業に伴う区域内の円滑な交通環境の確保を目的に、区域外の東水戸道路側道である市道常澄8-3558号線に接続する補助幹線街路として、平成4年度に都市計画決定し、昨年度末時点で1,100mの整備が完了している。

【3・4・177号美都里橋線】

本路線は、水戸市桜川1丁目地内を起点とし、水戸市中央2丁目に至る延長約250m、幅員18mの幹線街路であり、水戸駅南口地区土地区画整理事業に伴う開発地区内外の円滑な交通流動の確保等、地区の均衡ある発展に寄与する3・3・175号梅戸橋桜川線と3・4・6号水戸駅南線を結ぶ補助幹線街路として平成9年度に都市計画決定したものである。



奈良市都市計画圖

凡例
— 今回決定(主要)分
— 変更前
— 既決定

3-5-160 京都地下道
W=12m L=1,100m (2車線)

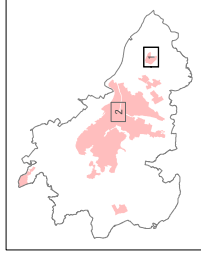
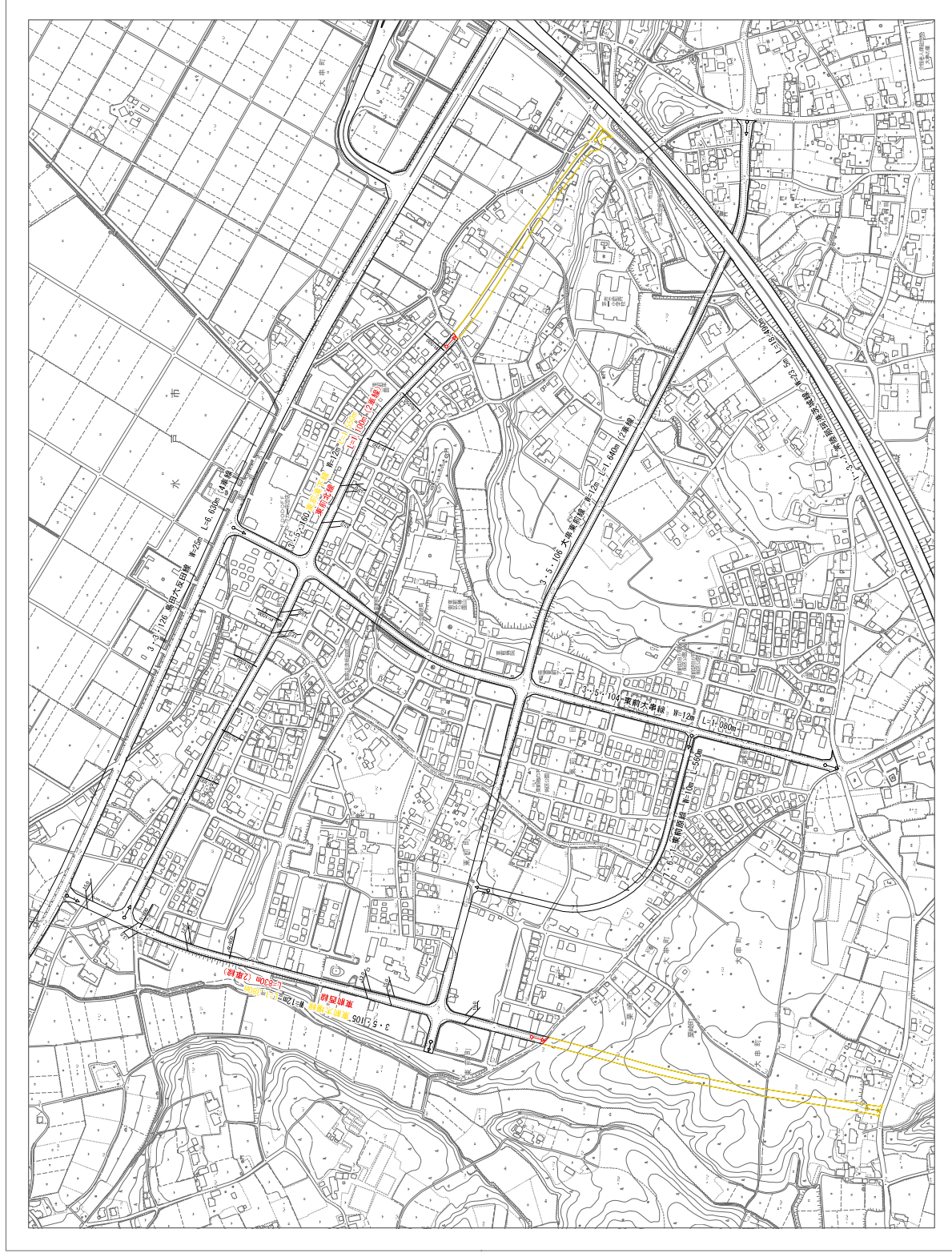
3-5-105 京都文化線
W=12m L=1,350m (2車線)

3-5-107 京都車道線
W=12m L=1,350m (2車線)



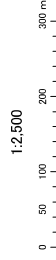
水戸・勝田都市計画 道路の変更 計画図 1

(3・5・105 東前大場線) (3・5・160 東前滝下線)



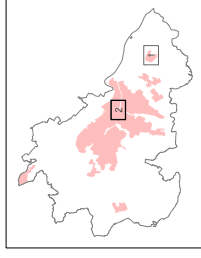
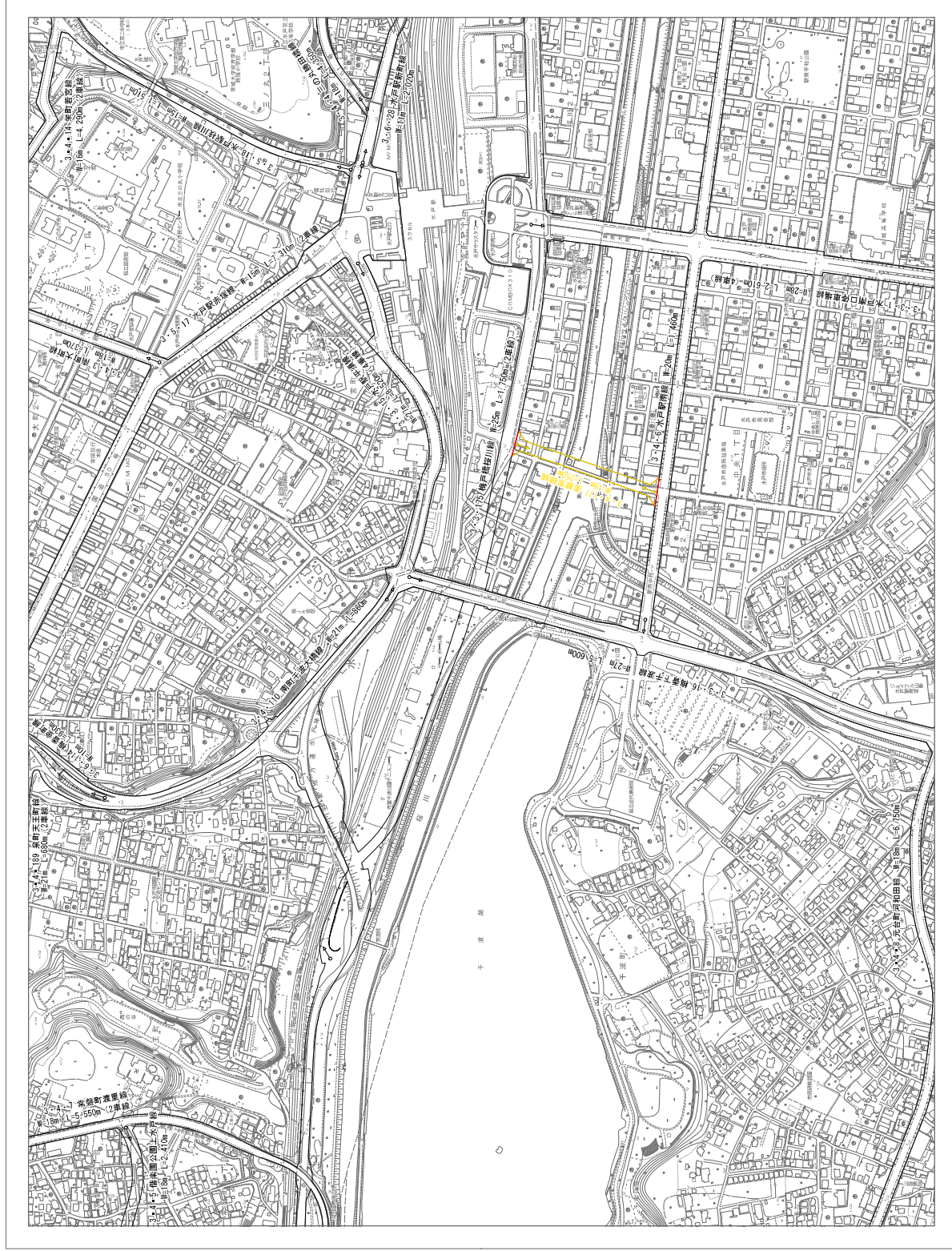
凡例

—	今回決定(変更分)
—	変更前
—	既決定



水戸・勝田都市計画 道路の変更 計画図 2

(3・4・177 美都里橋線)



凡例

—	今回決定(変更分)
—	変更前
—	既決定

