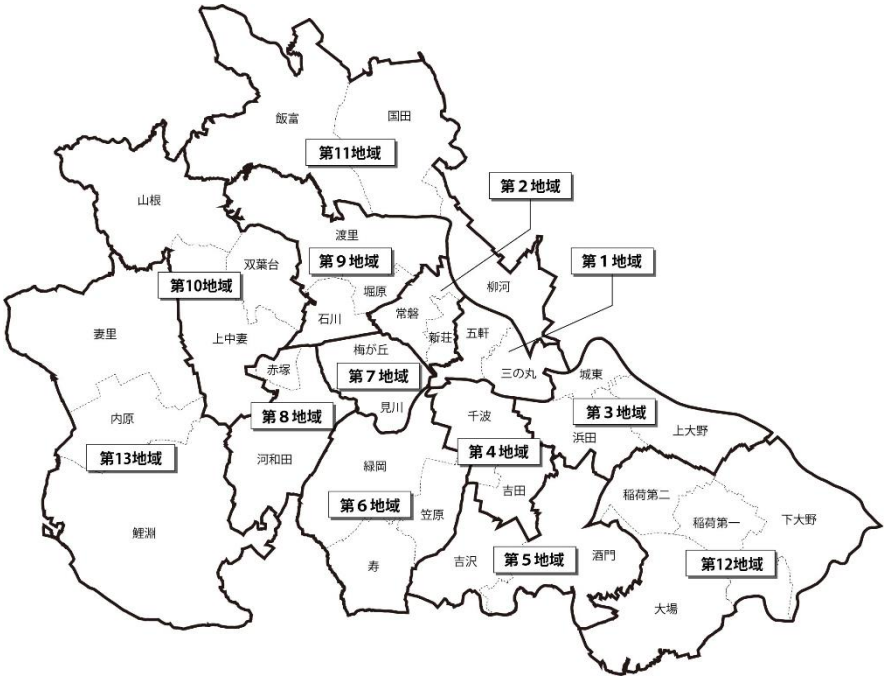
Ⅱ 地域別構想

■地域の設定

地域別構想は、地域ごとの将来像を描き、施策を位置付ける上で適切なまとまりのある範囲となるよう市内34地区を2～4地区にまとめて一つの地域の単位として策定します。

■地域別構想区分図



■各地域の基本データ

地域名	地域面積(ha)	地区
第1地域	547	三の丸･五軒
第2地域	424	新荘･常磐
第3地域	1,222	城東･浜田･上大野
第4地域	785	吉田･千波
第5地域	1,516	酒門･吉沢
第6地域	1,747	緑岡･寿･笠原
第7地域	539	見川･梅が丘
第8地域	988	河和田･赤塚
第9地域	1,425	渡里･石川･堀原
第10地域	2,407	上中妻･山根･双葉台
第11地域	3,059	柳河･飯富･国田
第12地域	2,931	下大野･稲荷第一･稲荷第二･大場
第13地域	4,142	鯉渕･妻里･内原
合計	21,732	

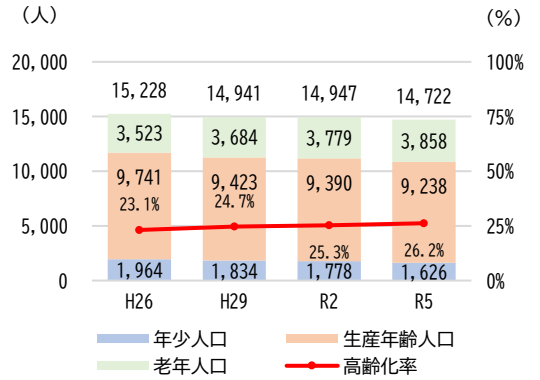
■第１地域（三の丸・五軒地区）

（１）地域のすがた

本地域は、古くから、経済、文化の中心地として発展してきた地域です。

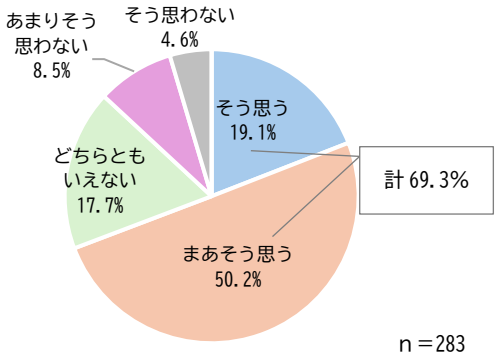
弘道館や水戸城大手門、二の丸角櫓等の歴史的資源を有するとともに、水戸芸術館や水戸市民会館等の芸術・文化施設が集積しています。

■人口の推移



（住民基本台帳、水戸市）

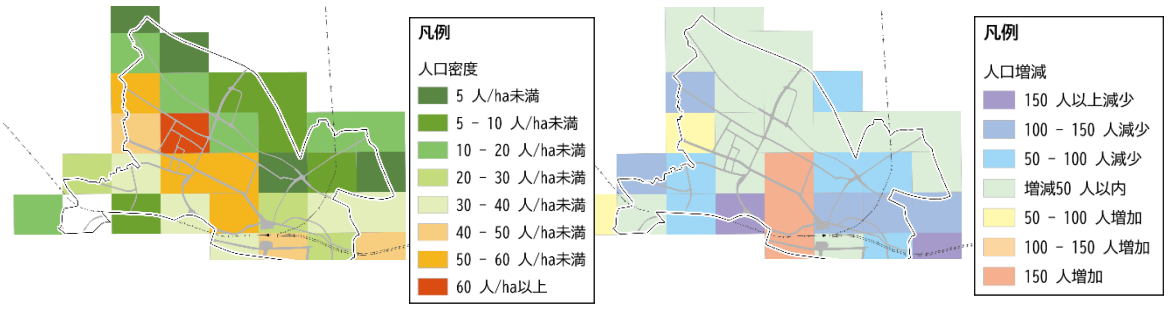
■生活環境に対する評価(住みやすいと感じるか)



n＝283

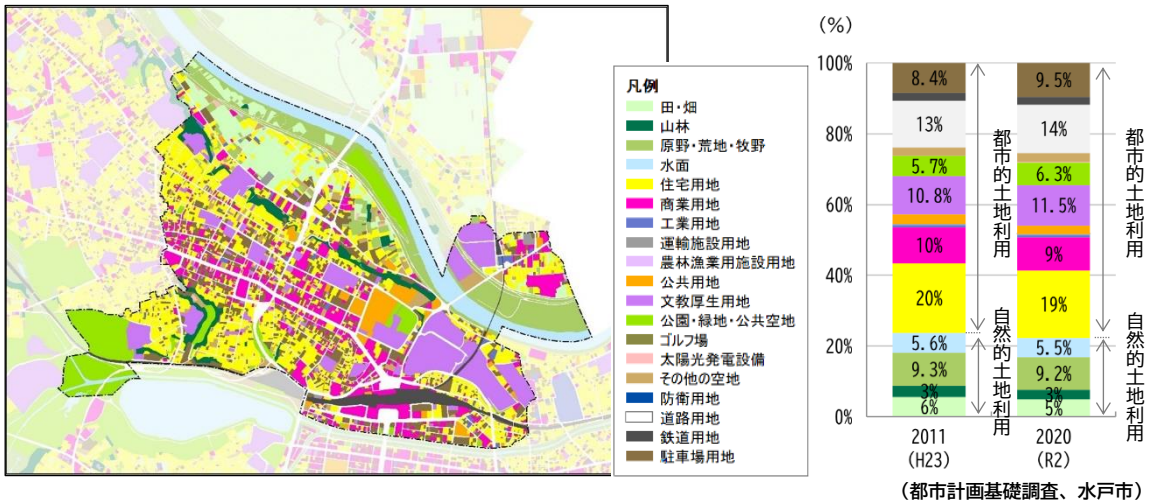
（水戸市調べ）

■人口の動向　左：人口の分布（2020（令和２）年）　右：人口増減（2010（平成22）年～2020（令和２）年）



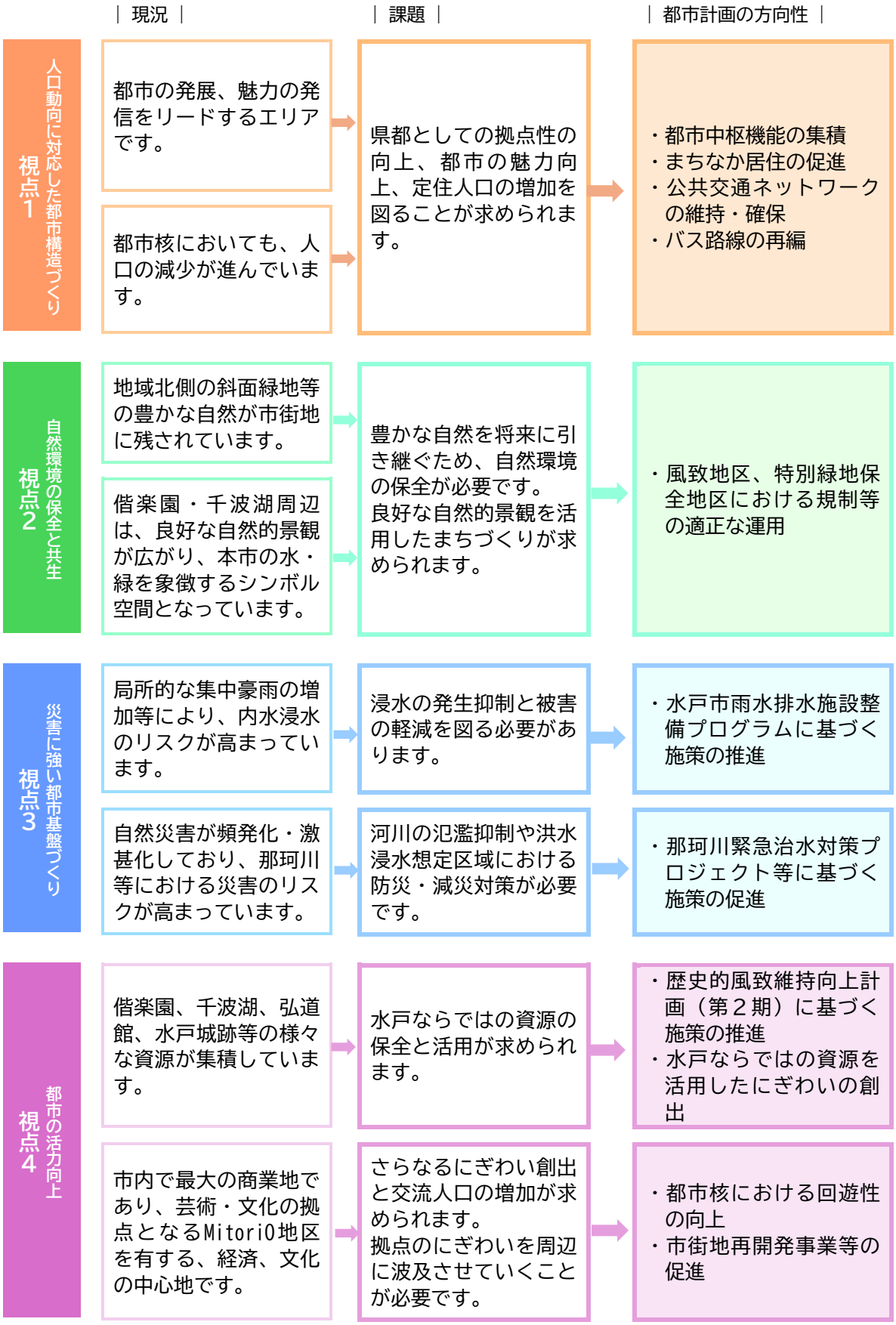
（国勢調査をもとに水戸市作成）

■土地利用の状況　左：現況（2020（令和２）年　右：変化（2011（平成23）年～2020（令和２）年）



（都市計画基礎調査、水戸市）

（２）地域の課題とそれを踏まえた都市計画の方向性



（3）第１地域 （三の丸・五軒地区）ガイドプラン

三の丸･八幡･千波風致地区
【視点2】
・市街地に残る豊かな自然的景観の維持に向け、風致地区における規制等の適正な運用を図ります。

上市緑地保全地区
【視点2】
・市街地に残る良好な緑地の維持に向け、特別緑地保全地区における規制等の適正な運用を図ります。

南町周辺地区
【視点4】
・まちのにぎわい創出に向け、南町３丁目北地区優良建築物等整備事業を促進するとともに、南町３丁目南地区における土地利用のあり方を検討します。

泉町周辺地区
【視点4】
・水戸市民会館と水戸芸術館の連携による芸術文化の更なる拠点づくりを推進します。
・Mitori0 を中心とした回遊性の向上を図り、更なるにぎわいの創出と交流人口の増加を促進します。
・まちのにぎわい創出に向け、泉町１丁目広小路地区優良建築物等整備事業を促進するとともに、泉町２丁目北地区における新たな市街地再開発事業等の検討を進めます。

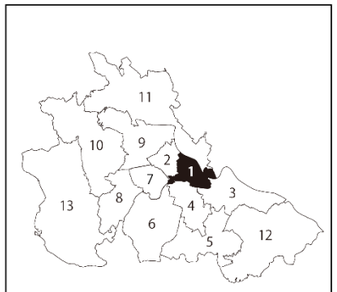
根本地区
【視点1】
・地域の特性を踏まえた地区の整備のあり方について検討を進めます。

地域全体
【視点1】
・都市の発展、魅力の発信をリードする都市核として、商業、業務、教育、医療、芸術・文化、居住等の様々な都市中枢機能の集積とまちなか居住の促進を図ります。
【視点2】
・緑豊かな自然的景観を活用した、憩いとゆとりのある魅力的な空間づくりを進めます。
【視点3】
・那珂川緊急治水対策プロジェクトに基づく樹木伐採・河道掘削の促進や、水戸市雨水排水施設整備プログラムに基づく総合的な雨水対策を推進するなど、災害に強いまちづくりを推進します。
【視点4】
・偕楽園・千波湖周辺や弘道館・水戸城跡周辺等の地区においては、歴史的資源と調和した景観形成を推進するとともに、水戸ならではの資源を活用したにぎわいを創出します。

弘道館･水戸城跡周辺地区
【視点4】
・偕楽園、弘道館をはじめとする日本遺産の魅力や特色を生かした歴史まちづくりを進め、市民の郷土愛を深めるとともに、教育の充実や観光の振興を図ります。また、近世日本の重要な教育遺産である偕楽園と弘道館について、世界遺産登録に向けた取組を推進します。
・歴史・文化のまちにふさわしい風格ある景観形成を目指し、建築物等の良好な景観誘導を図るとともに、歴史的風致維持向上計画（第２期）に基づき、地区の歴史的景観の保全・形成に取り組みます。
・水戸城歴史的建造物である大手門や二の丸角櫓等を活用し、水戸ならではの歴史を感じることができる魅力づくりを推進します。

偕楽園･千波湖周辺地区
【視点2】【視点4】
・歴史的景観の保全・形成を推進するとともに、多くの人でにぎわう、楽しめる公園となるよう、民間活力の活用等による更なる魅力づくりに取り組みます。
・シェアサイクルの拡充やレンタサイクルの取組、市内周遊バスの運行など、観光施設間の回遊性を強化します。
・地区の機能充実を図るため、偕楽園駅常設化の検討を進めます。
・千波公園西の谷を活用し、まちなかとの回遊性を高めるため、歩いて快適な空間整備の検討を進めます。
・自然や歴史、文化を生かした整備や回遊性の向上等を推進し、水戸のシンボル空間としての魅力を高めます。

水戸駅北口周辺地区
【視点4】
・まちのにぎわい創出に向け、水戸駅前三の丸地区第一種市街地再開発事業を促進します。
・水戸駅北口駅前広場の長寿命化計画を策定し、計画的な改修を進めるとともに、バリアフリー化・ユニバーサルデザインの導入を推進します。



区域
- 市街化区域
- 居住誘導区域
- 都市機能誘導区域
- 地区計画

公共交通
- 鉄道（JR）
- 鉄道（私鉄）
- 交通結節点（鉄道駅）
- 交通結節点（主要バス拠点等）

道路
- 都市計画道路：完成・概成
- 都市計画道路：事業中
- 都市計画道路：未着手
- 補完道路

施設
- 主要施設

土地利用
- 専用系住宅地
- 一般住宅地
- 沿道市街地
- 商業業務地
- 複合市街地
- 産業系市街地
- 公園･緑地
- 水辺
- 田園･集落地･山地
- 河川･湖･池
- 企業誘致検討ゾーン

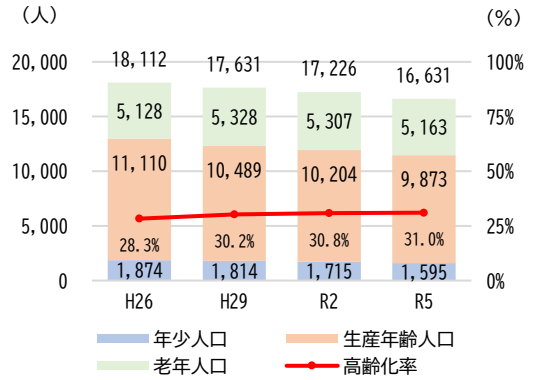
0 125 250 500 m

■第２地域（新荘・常磐地区）

（１）地域のすがた

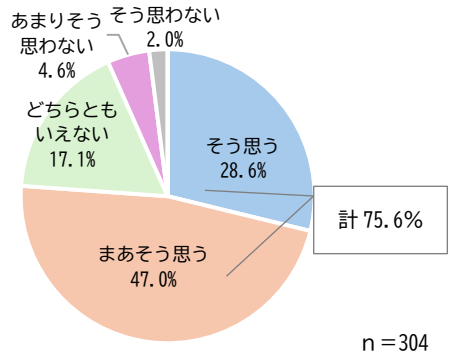
本地域は、まちなかの西側に隣接し、利便性の高い地域です。日本三名園の一つである偕楽園をはじめ、愛宕山古墳、保和苑等の歴史的資源のほか、地元プロバスケットボールチームの本拠地であるアダストリアみとアリーナを有する地域です。

■人口の推移



（住民基本台帳、水戸市）

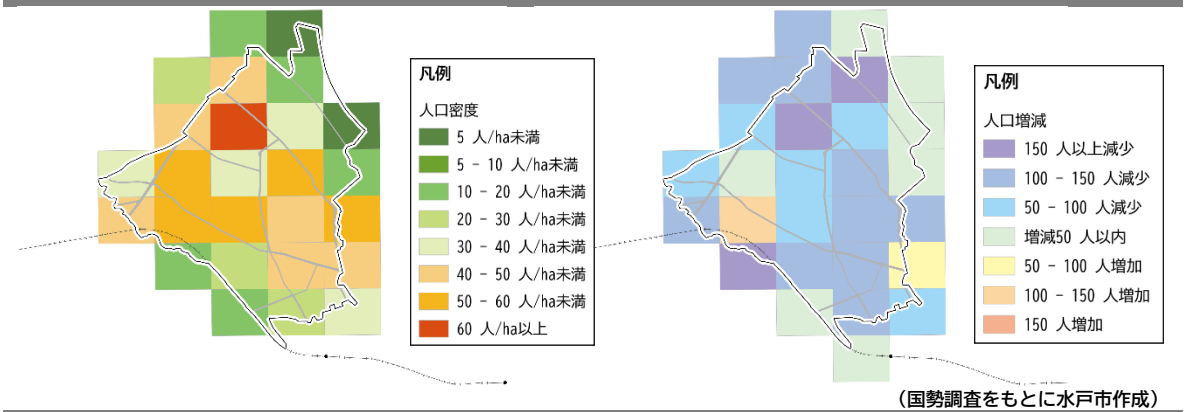
■生活環境に対する評価(住みやすいと感じるか)



n＝304

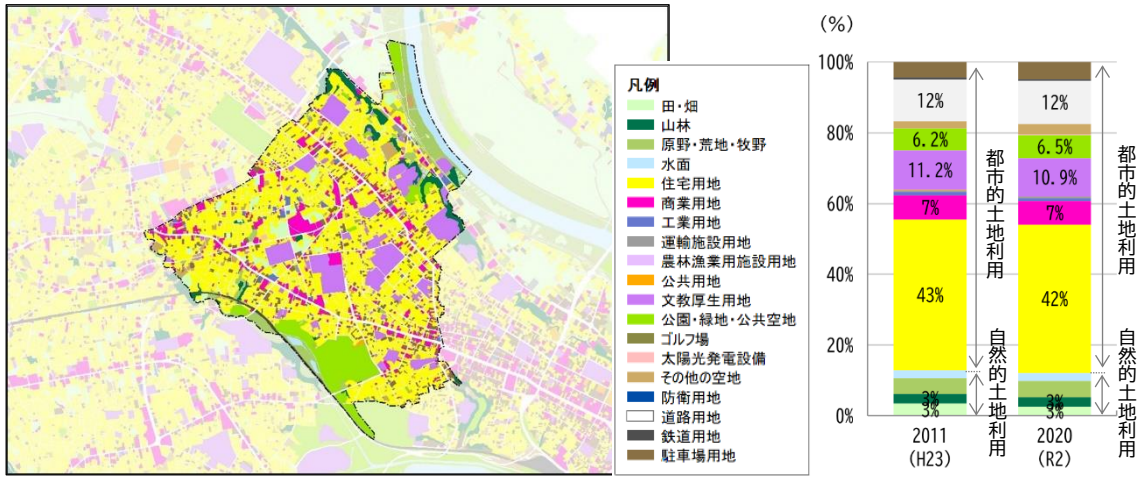
（水戸市調べ）

■人口の動向　左：人口の分布（2020（令和２）年）　右：人口増減（2010（平成22）年～2020（令和２）年）



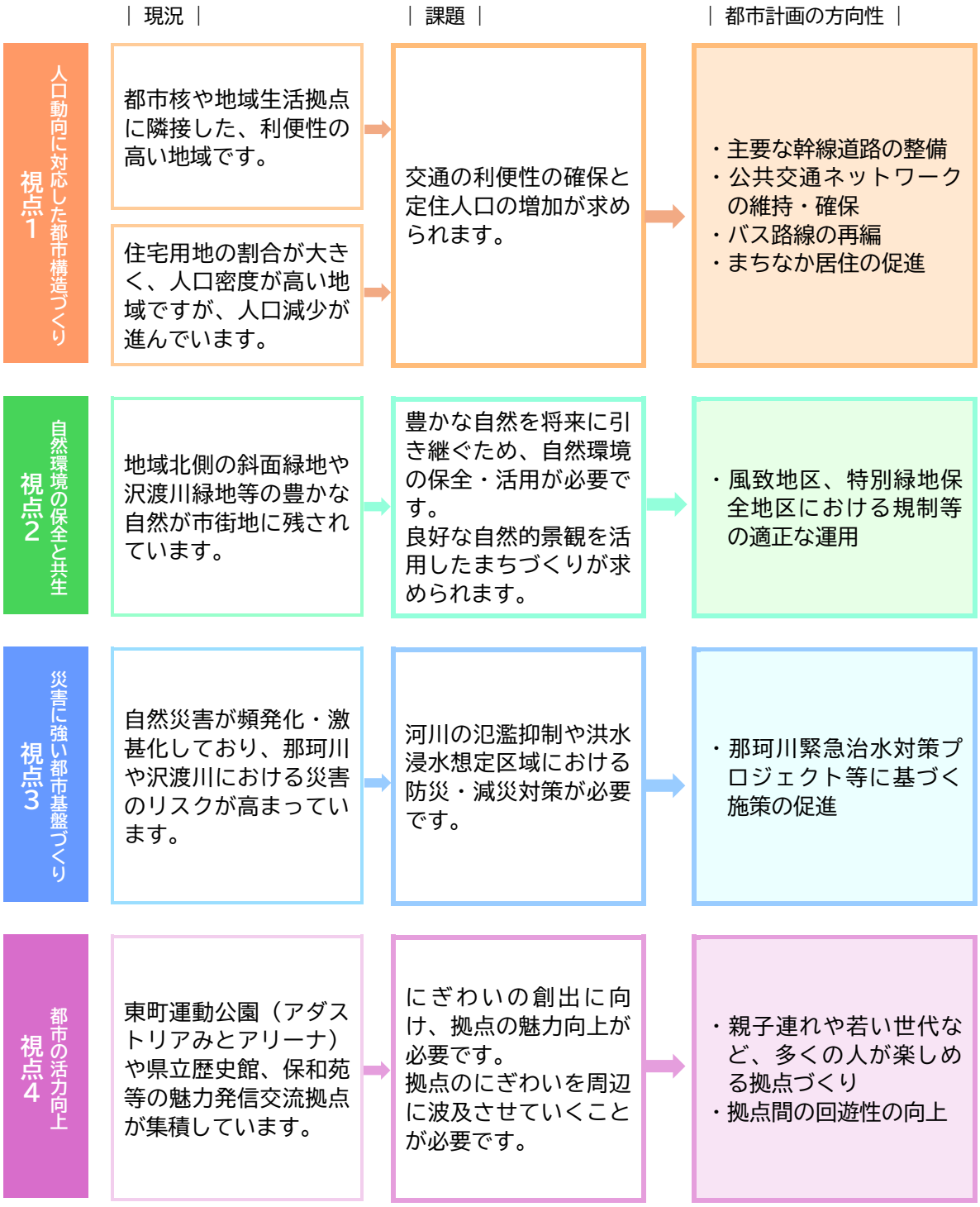
（国勢調査をもとに水戸市作成）

■土地利用の状況　左：現況（2020（令和２）年　右：変化（2011（平成23）年～2020（令和２）年）



（都市計画基礎調査、水戸市）

（２）地域の課題とそれを踏まえた都市計画の方向性



（3）第２地域 （新荘・常磐地区）ガイドプラン

地域全体

【視点1】
・路線バスを中心とする公共交通ネットワークの維持・確保を図ります。
・まちなか居住を促進します。

【視点2】
・保和苑を中心とした水戸のロマンチックゾーンなど、市街地に残る豊かな自然的景観の維持を図り、憩いとゆとりのある魅力的な空間づくりを進めます。

【視点3】
・那珂川において、那珂川緊急治水対策プロジェクトに基づき、国・県と連携しながら、災害対策を図り、災害に強いまちづくりを推進します。

【視点4】
・偕楽園、東町運動公園（アダストリアみとアリーナ）、県立歴史館、保和苑といった魅力発信交流拠点において、親子連れや若い世代など、多くの人が楽しめる拠点づくりを推進するとともに、シェアサイクルの拡充やレンタサイクルの取組、市内周遊バスの運行等により、拠点間の回遊性を高め、魅力の向上を図ります。

保和苑周辺地区

【視点4】
・既存施設のリノベーションを推進するとともに、水戸のあじさいまつりの充実や近隣学校等と連携した若い世代を呼び込む取組を進め、水戸のロマンチックゾーンとして魅力のある交流拠点の形成を図ります。

(都)3･3･2 号中大野中河内線

【視点1】
・広域的なネットワークの形成と市街地における交通渋滞の解消に向け、主要な幹線道路として、松が丘工区の整備を進めるとともに（令和 11 年度完了予定）、西原工区（県施行区間）の整備を促進します。

千波･常磐風致地区

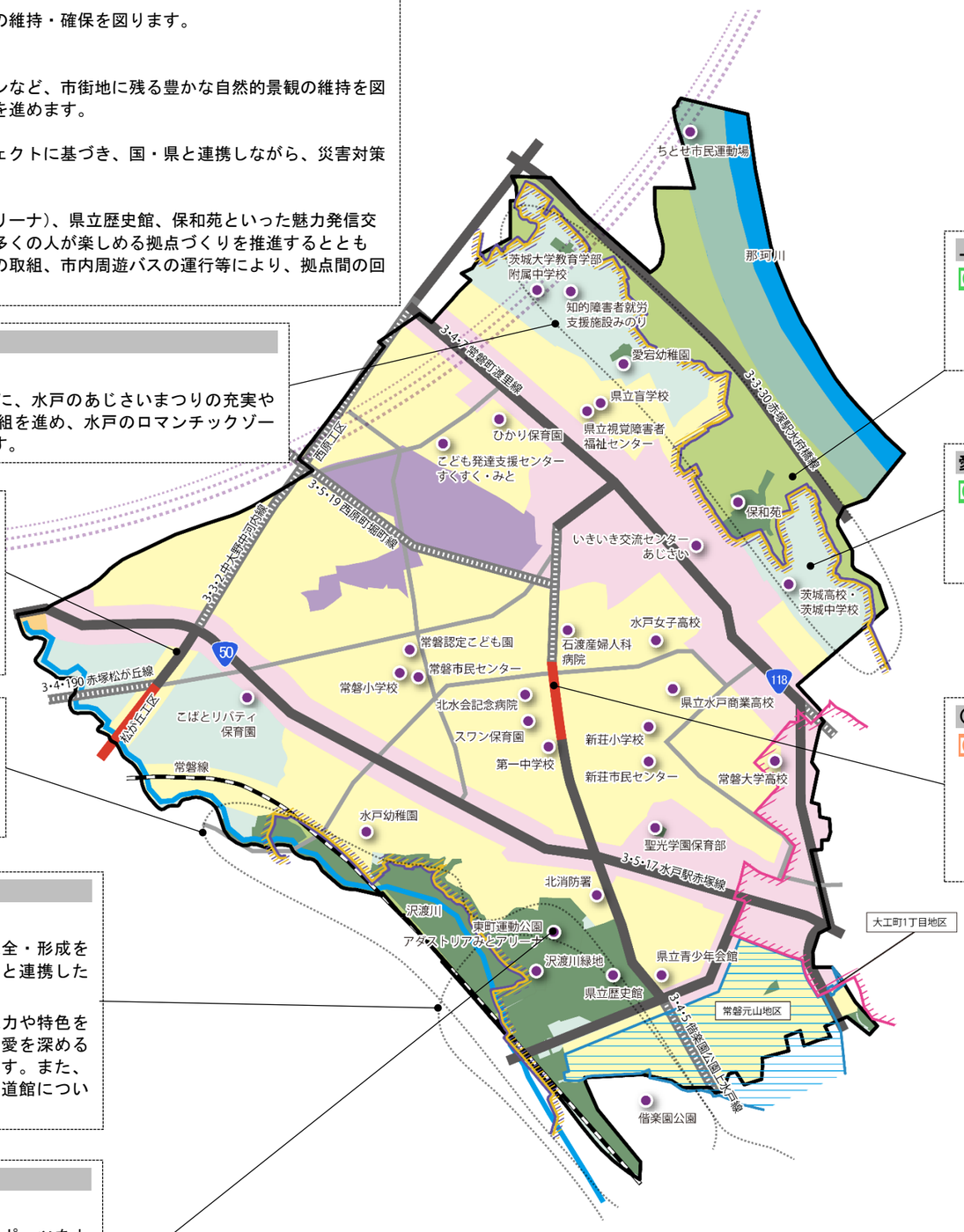
【視点2】
・偕楽園公園や沢渡川緑地など、市街地に残る豊かな自然的景観の維持に向け、風致地区における規制等の適正な運用を図ります。

偕楽園･千波湖周辺地区

【視点4】
・偕楽園の魅力を高めるため、歴史的景観の保全・形成を図るとともに、東町運動公園や県立歴史館等と連携した交流拠点の形成を図ります。
・偕楽園、弘道館をはじめとする日本遺産の魅力や特色を生かした歴史まちづくりを進め、市民の郷土愛を深めるとともに、教育の充実や観光の振興を図ります。また、近世日本の重要な教育遺産である偕楽園と弘道館について、世界遺産登録に向けた取組を推進します。

東町運動公園周辺地区

【視点4】
・プロスポーツの公式戦や大規模大会など、スポーツを中心としたコンベンション誘致を推進することにより、新たな交流やにぎわいを創出するとともに、コンベンション施設としての機能強化を図ります。



上市緑地保全地区

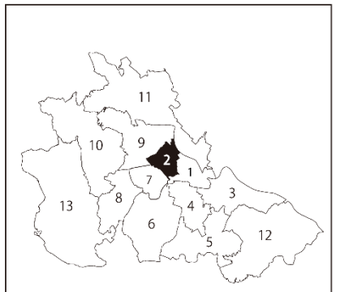
【視点2】
・市街地に残る良好な緑地の維持に向け、特別緑地保全地区における規制等の適正な運用を図ります。

愛宕･八幡風致地区

【視点2】
・市街地に残る豊かな自然的景観の維持に向け、風致地区における規制等の適正な運用を図ります。

(都)3･4･5 号偕楽園公園上水戸線

【視点1】
・市街地における交通渋滞を解消するため、国道 118 号と国道 50 号とを結ぶ主要な幹線道路として整備を推進します。（事業中区間は令和７年度完了予定）



区域
- 市街化区域
- 居住誘導区域
- 都市機能誘導区域
- 地区計画

公共交通
- 鉄道（JR）
- 鉄道（私鉄）
- 交通結節点（鉄道駅）
- 交通結節点（主要バス拠点等）

道路
- 都市計画道路：完成・概成
- 都市計画道路：事業中
- 都市計画道路：未着手
- 補完道路

施設
- 主要施設

土地利用
- 専用系住宅地
- 一般住宅地
- 沿道市街地
- 商業業務地
- 複合市街地
- 産業系市街地
- 公園･緑地
- 水辺
- 田園･集落地･山地
- 河川･湖･池
- 企業誘致検討ゾーン

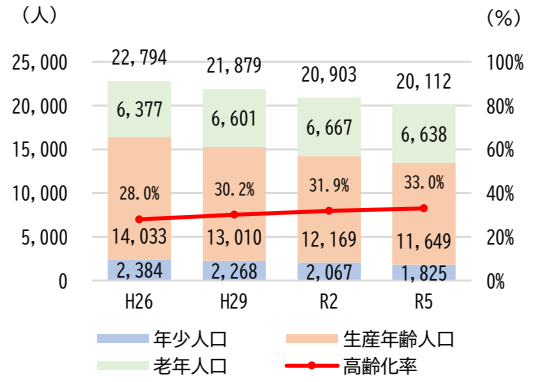
0 125 250 500 m

■第３地域（城東・浜田・上大野地区）

（１）地域のすがた

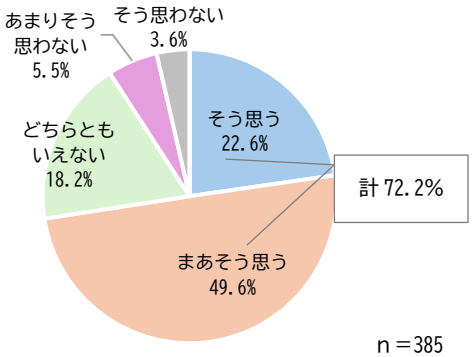
本地域は、那珂川、桜川、新川が流れているとともに、備前堀は歴史性を生かした水辺空間として、広く市民に親しまれています。また、下市地区を地域生活拠点に位置付け、都市機能誘導区域を指定しています。

■人口の推移



（住民基本台帳、水戸市）

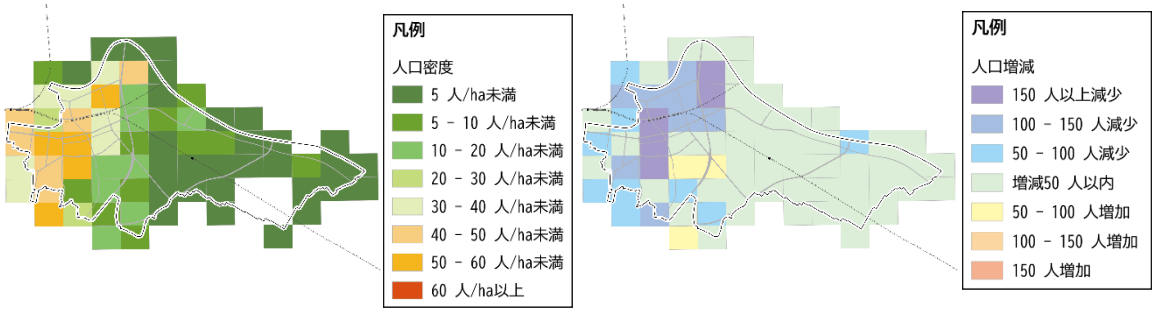
■生活環境に対する評価(住みやすいと感じるか)



n＝385

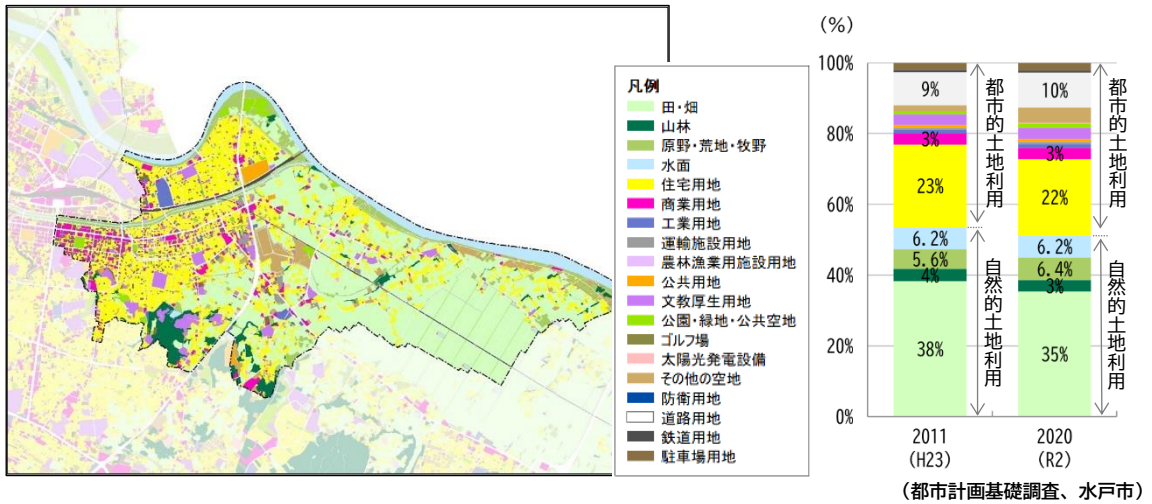
（水戸市調べ）

■人口の動向　左：人口の分布（2020（令和２）年）　右：人口増減（2010（平成22）年～2020（令和２）年）



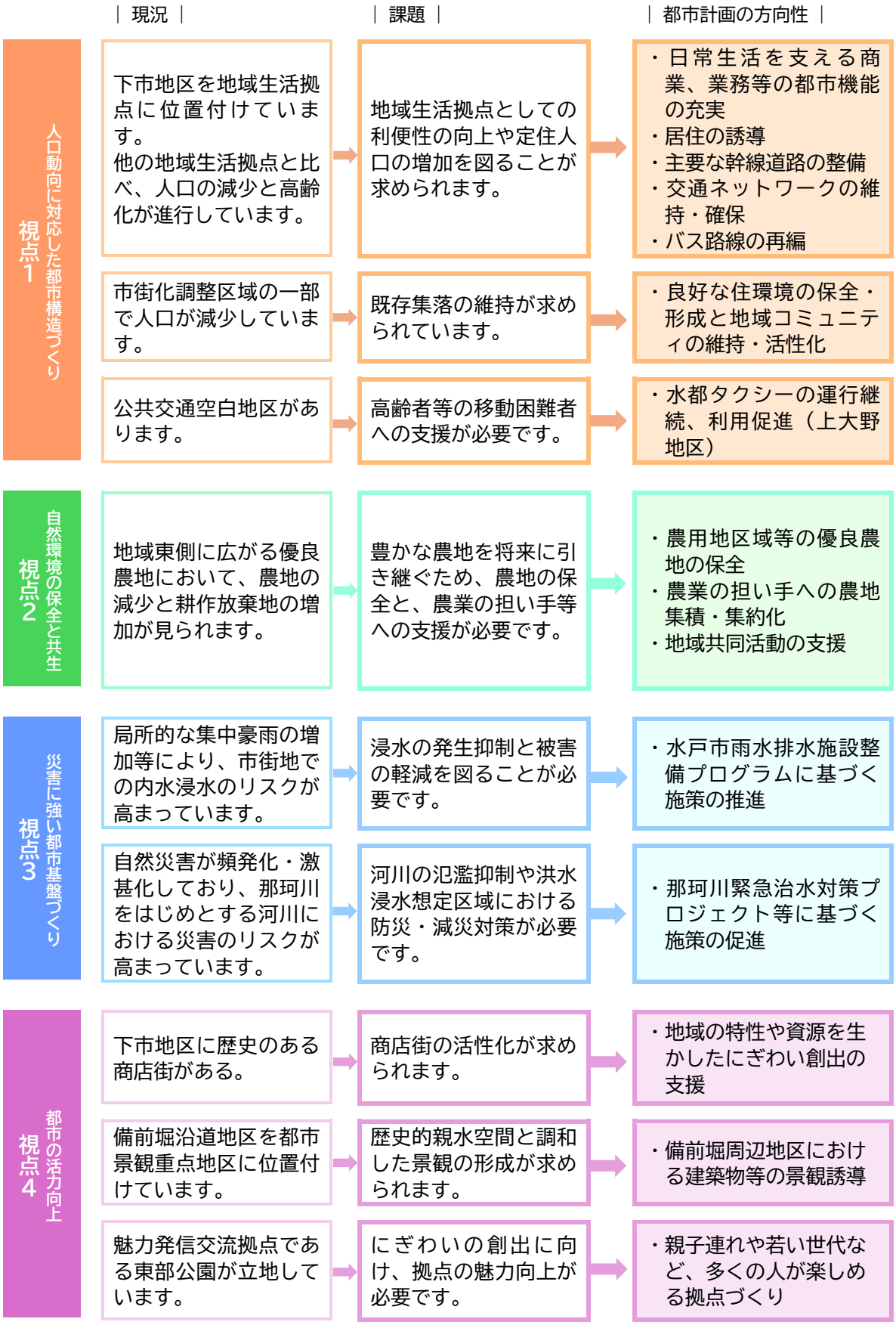
（国勢調査をもとに水戸市作成）

■土地利用の状況　左：現況（2020（令和２）年　右：変化（2011（平成23）年～2020（令和２）年）



（都市計画基礎調査、水戸市）

（２）地域の課題とそれを踏まえた都市計画の方向性



（3）第３地域 （城東・浜田・上大野地区）ガイドプラン

下市地区

【視点1】

・商業、業務等の都市機能の充実と居住の誘導を図るとともに、現在のバス路線や運行本数の維持に努めるなど、地域生活拠点における暮らしやすい環境づくりを推進します。

備前堀周辺地区

【視点4】

・建築物等の景観誘導を図ること等により、住んでいてよかったと思える備前堀景観まちづくりを進めます。

地域全体

【視点1】

・地域生活拠点である下市地区において、都市機能を誘導し、利便性と居住性の向上を図ります。
・市街化調整区域における既存集落において、周辺環境との調和を図りながら、地域の特性に応じた良好な住環境の保全・形成、地域コミュニティの維持・活性化に努めます。

【視点2】

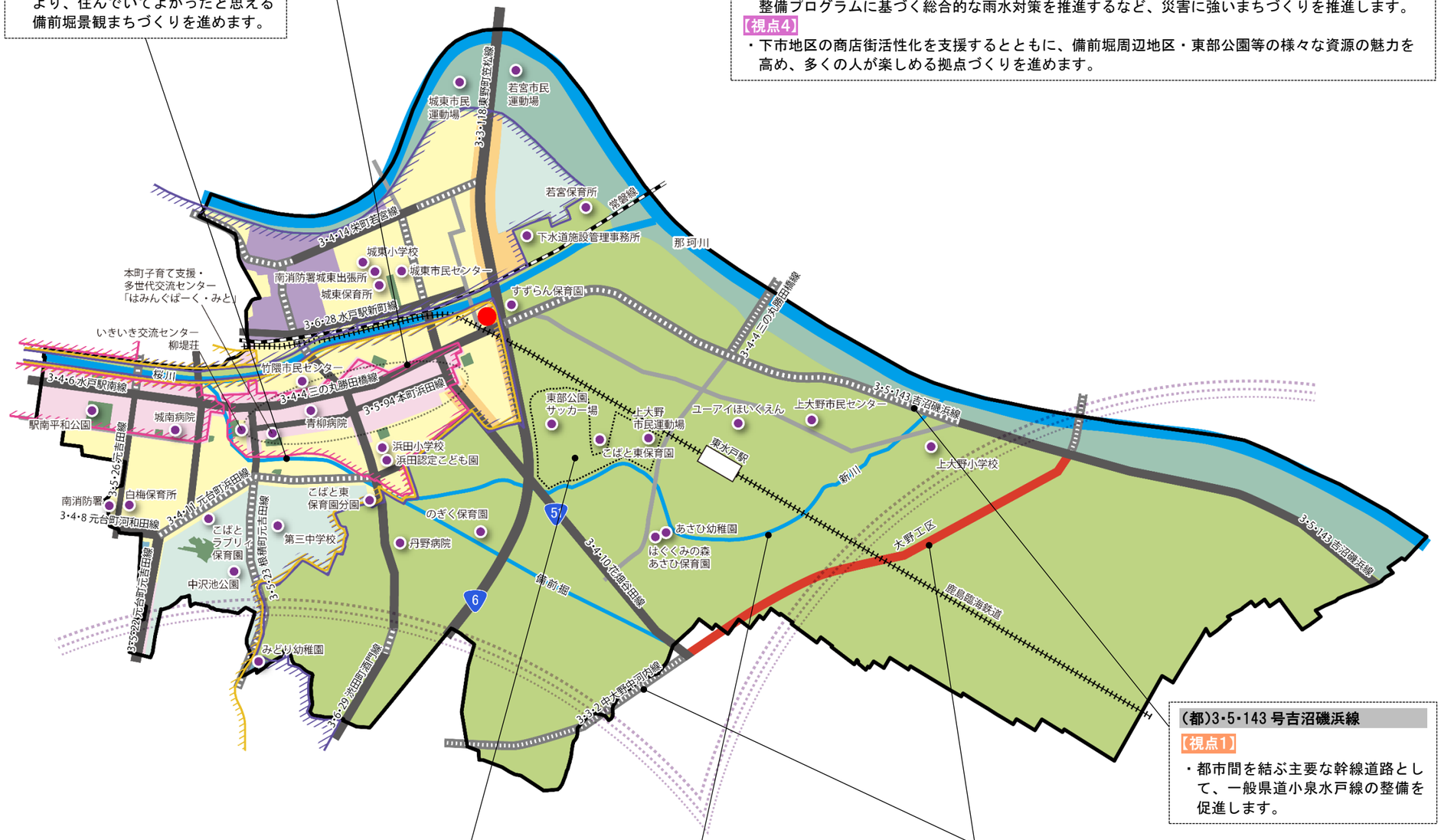
・農業振興地域整備計画に基づく農用地区域等の優良農地の保全、地域計画に基づく担い手への農地集積・集約化とともに、多面的機能の維持、発揮を図る地域共同活動の支援を推進します。

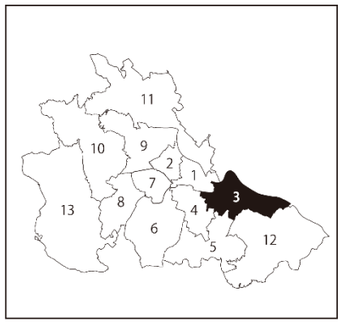
【視点3】

・那珂川緊急治水対策プロジェクトに基づく吉沼地区築堤の早期整備の促進や、水戸市雨水排水施設整備プログラムに基づく総合的な雨水対策を推進するなど、災害に強いまちづくりを推進します。

【視点4】

・下市地区の商店街活性化を支援するとともに、備前堀周辺地区・東部公園等の様々な資源の魅力を高め、多くの人が楽しめる拠点づくりを進めます。





区域
- 市街化区域
- 居住誘導区域
- 都市機能誘導区域
- 地区計画

公共交通
- 鉄道（JR）
- 鉄道（私鉄）
- 交通結節点（鉄道駅）
- 交通結節点（主要バス拠点等）

道路
- 完成・概成
- 事業中
- 未着手
- 都市計画道路
- 補完道路

施設
- 主要施設

土地利用
- 専用系住宅地
- 一般住宅地
- 沿道市街地
- 商業業務地
- 複合市街地
- 産業系市街地
- 公園・緑地
- 水辺
- 田園・集落地・山地
- 河川・湖・池
- 企業誘致検討ゾーン

0 125 250 500 m

(都)3・5・143 号吉沼磯浜線

【視点1】

・都市間を結ぶ主要な幹線道路として、一般県道小泉水戸線の整備を促進します。

東部公園

【視点4】

・多世代にわたってスポーツやレクリエーションが楽しめるとともに、自然と親しみ、ふれあえる拠点として、自然との共生をテーマとした交流空間の創出に向けた整備を推進します。

新川沿い

【視点3】

・一級河川新川については、しゅん渫や樹木伐採など、適切な維持管理による流下機能の確保を促進します。

(都)3・3・2 号中大野中河内線

【視点1】

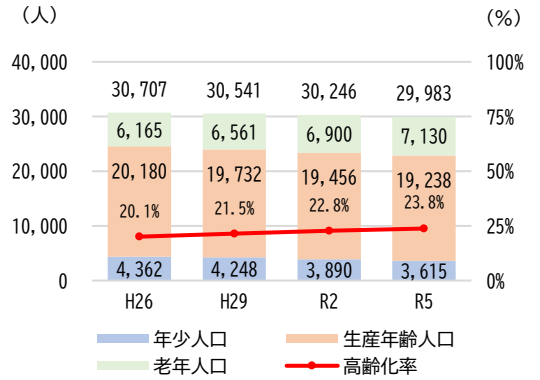
・広域的なネットワークの形成と都市核における交通渋滞の解消に向け、主要な幹線道路として、大野工区の整備を進めるとともに、那珂川に掛かる橋りょう（県施行区間）の整備を促進します。
・谷田工区については、計画期間中の事業化を目指します。

■第４地域（吉田・千波地区）

（１）地域のすがた

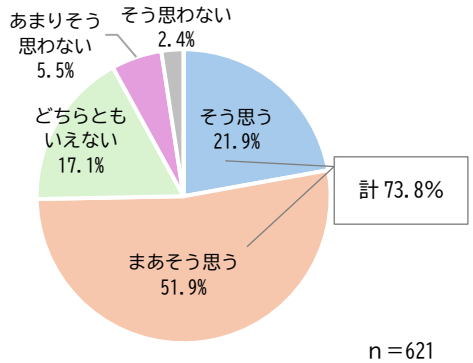
本地域は、本市の中央部に位置し、低層・中層の住宅地が広がっています。市役所を中心としたエリアでは、商業・業務の土地利用が見られるほか、千波公園や逆川緑地など、緑の環境も豊かな地域です。地域南部の米沢地区では、近年は工業に限らず、商業施設の立地も進んでいます。

■人口の推移



（住民基本台帳、水戸市）

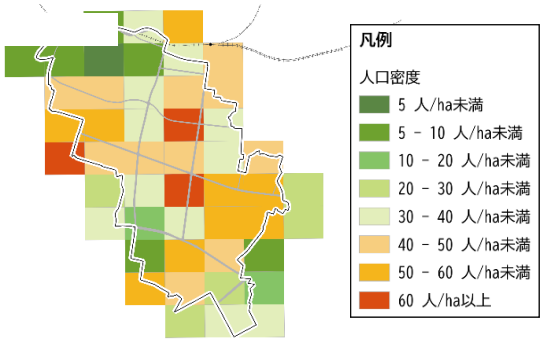
■生活環境に対する評価(住みやすいと感じるか)

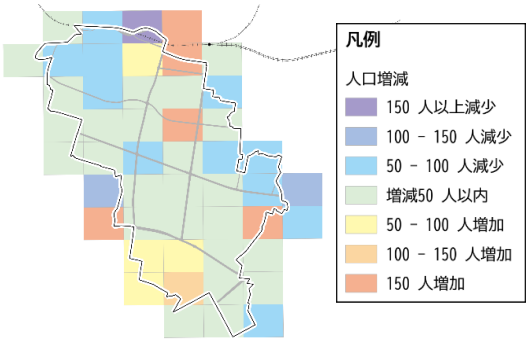


n＝621

（水戸市調べ）

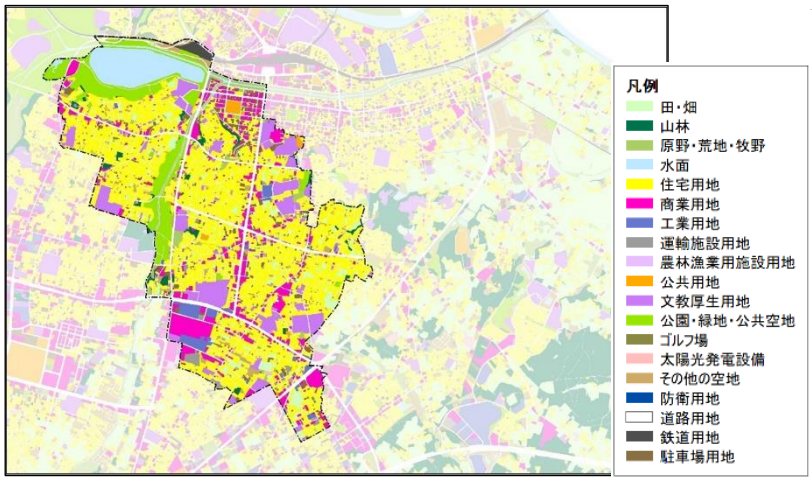
■人口の動向　左：人口の分布（2020（令和２）年）　右：人口増減（2010（平成22）年～2020（令和２）年）

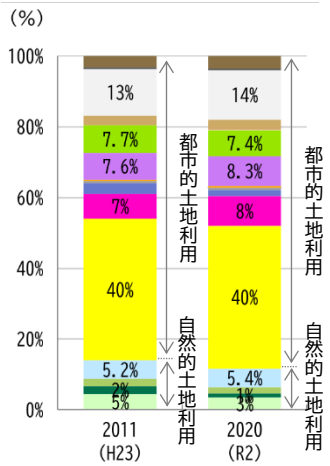




（国勢調査をもとに水戸市作成）

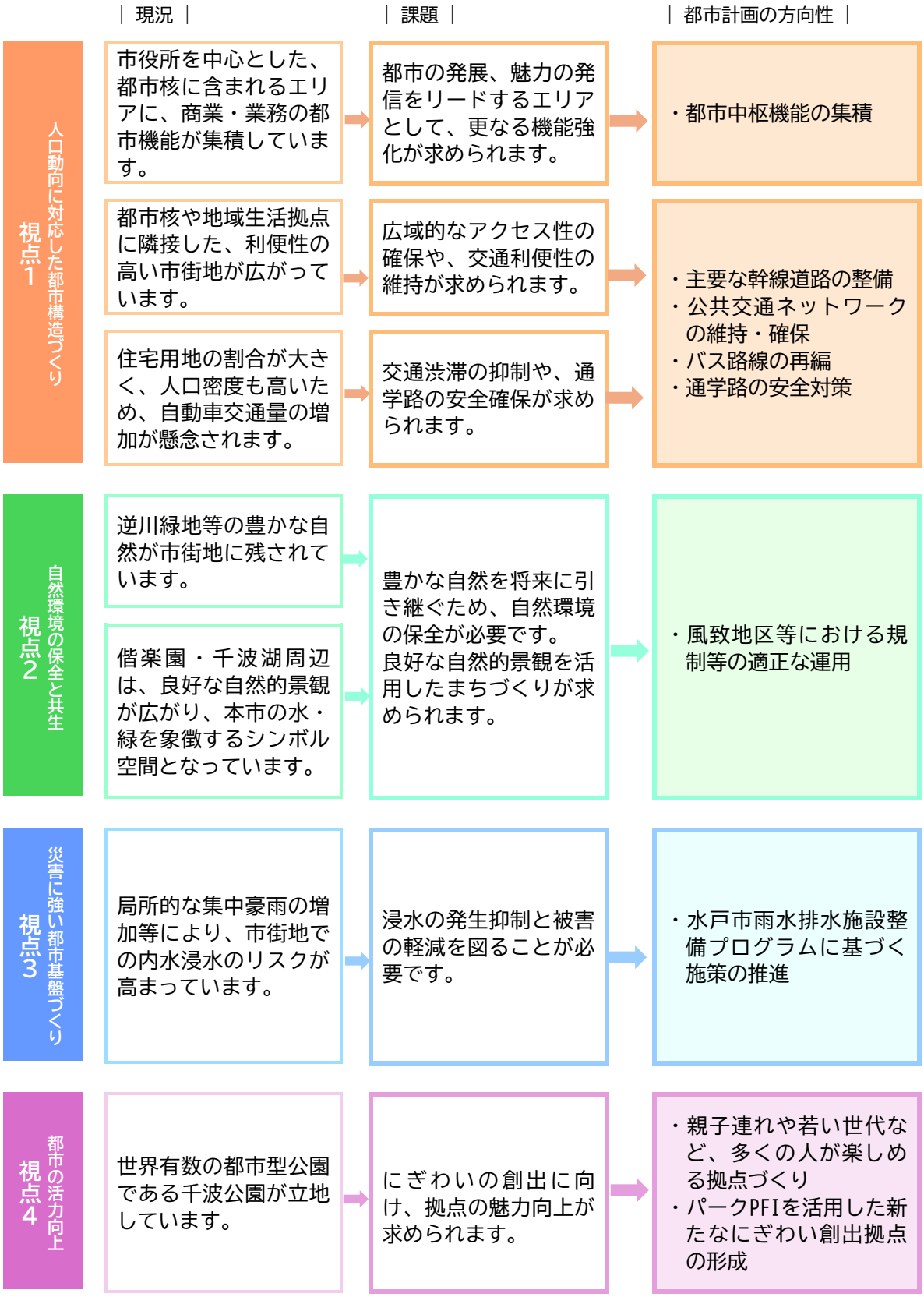
■土地利用の状況　左：現況（2020（令和２）年　右：変化（2011（平成23）年～2020（令和２）年）





（都市計画基礎調査、水戸市）

（２）地域の課題とそれを踏まえた都市計画の方向性



（3）第４地域 （吉田・千波地区）ガイドプラン

偕楽園･千波湖周辺地区

【視点2】【視点4】

- 千波公園や逆川緑地、文化施設等と連携した交流拠点づくりを推進します。
- パーク PFI を活用し、千波公園の新たな核となるにぎわい創出拠点の形成を図ります。
- シェアサイクルを拡充し、観光施設間の回遊性の強化及び公共交通網の補完を図ります。
- 千波湖の自然的景観に配慮しつつ、千波公園等を拠点としたランニングやウォーキング活動を促進します。
- 「生物多様性の観点から重要度の高い湿地（重要湿地）」に指定されている千波湖とその周辺地区について、貴重な生き物や植物が生息できる環境づくりを推進します。

千波･笠原風致地区

【視点2】

- 市街地に残る豊かな自然的景観の維持に向け、風致地区における規制等の適正な運用を図ります。

駅南地区

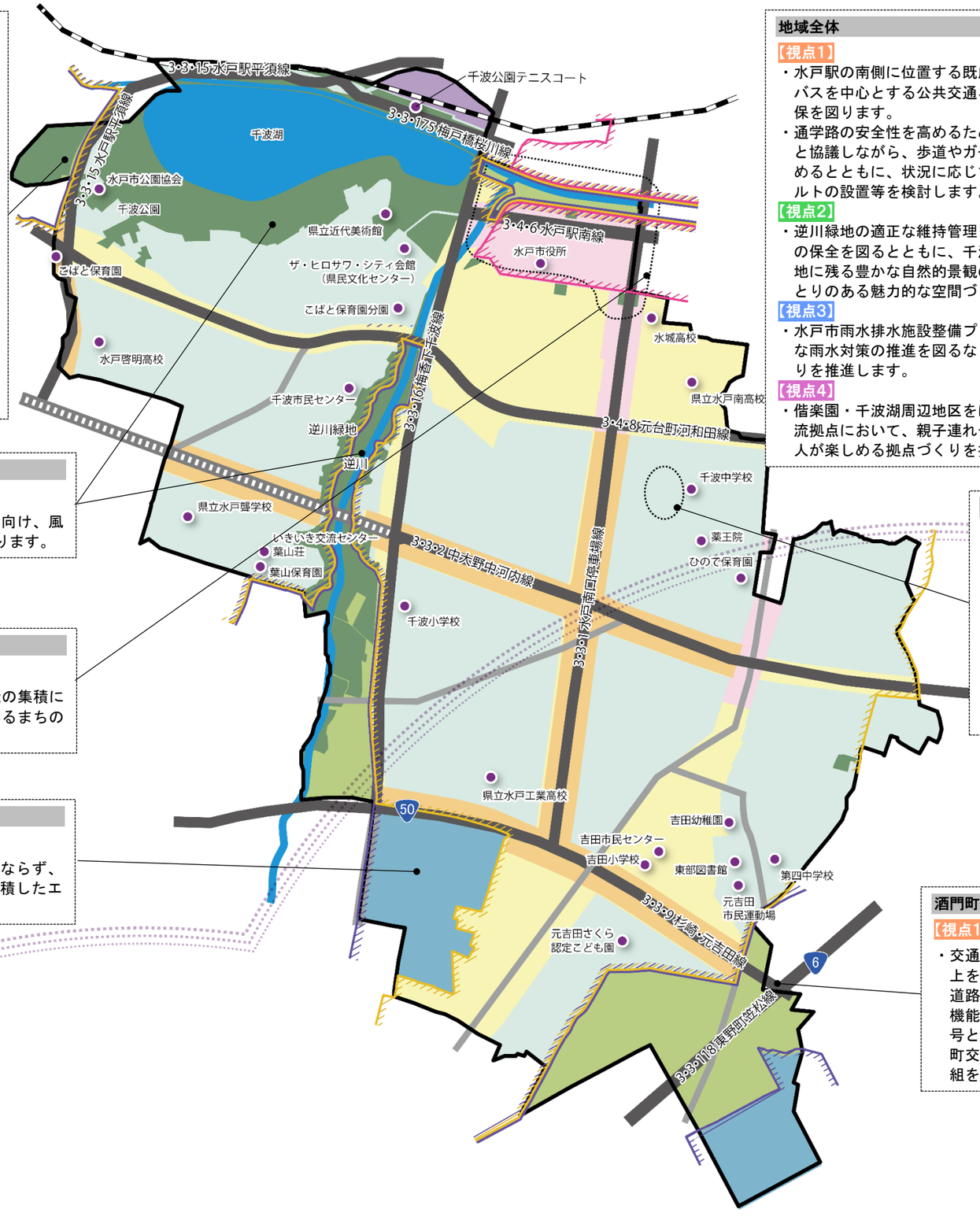
【視点1】【視点4】

- 商業・業務をはじめとした都市中枢機能の集積によって、にぎわいの創出を図り、活力あるまちの形成を図ります。

米沢地区

【視点4】

- 既存企業の支援に努めながら、工業のみならず、流通、商業・サービス業等が複合的に集積したエリアとしての環境充実を図ります。



地域全体

【視点1】

- 水戸駅の南側に位置する既成市街地において、路線バスを中心とする公共交通ネットワークの維持・確保を図ります。
- 通学路の安全性を高めるため、学校や地元関係者等と協議しながら、歩道やガードレール等の整備を進めるとともに、状況に応じて路面標示やグリーンベルトの設置等を検討します。

【視点2】

- 逆川緑地の適正な維持管理を促進するなど、緑全体の保全を図るとともに、千波湖をはじめとする市街地に残る豊かな自然的景観の維持を図り、憩いとゆとりのある魅力的な空間づくりを推進します。

【視点3】

- 水戸市雨水排水施設整備プログラムに基づく総合的な雨水対策の推進を図るなど、災害に強いまちづくりを推進します。

【視点4】

- 偕楽園・千波湖周辺地区をはじめとする魅力発信交流拠点において、親子連れや若い世代など、多くの人が楽しめる拠点づくりを推進します。

吉田古墳周辺

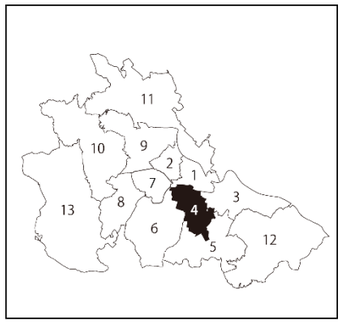
【視点4】

- 国指定史跡吉田古墳について、史跡の価値や地域の特性を踏まえながら、保護、保存に努めるとともに、地域住民等と協働のもと、新たな交流創出に向けた取組を推進します。

酒門町交差点

【視点1】

- 交通渋滞の解消と安全性の向上を図るとともに、重要物流道路や緊急輸送道路としての機能強化を図るため、国道６号と国道 50 号が交わる酒門町交差点の立体化に向けた取組を促進します。



区域
- 市街化区域
- 居住誘導区域
- 都市機能誘導区域
- 地区計画

公共交通
- 鉄道（JR）
- 鉄道（私鉄）
- 交通結節点（鉄道駅）
- 交通結節点（主要バス拠点等）

道路
- 都市計画道路
  - 完成・概成
  - 事業中
  - 未着手
- 補完道路

施設
- 主要施設

土地利用
- 専用系住宅地
- 一般住宅地
- 沿道市街地
- 商業業務地
- 複合市街地
- 産業系市街地
- 公園･緑地
- 水辺
- 田園･集落地･山地
- 河川･湖･池
- 企業誘致検討ゾーン

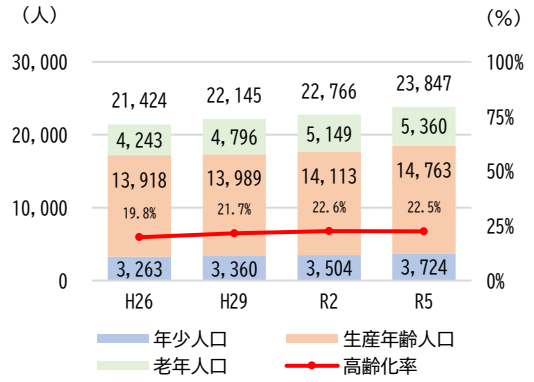
0 125 250 500 m

■第５地域（酒門・吉沢地区）

（１）地域のすがた

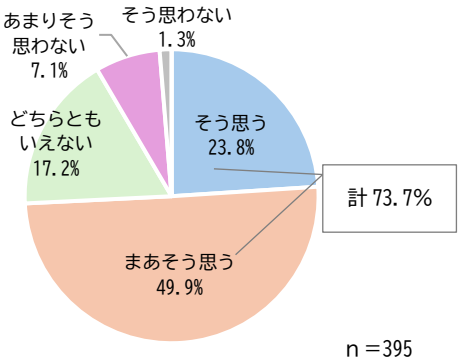
本地域は、本市南東部に位置しており、南は茨城町に接する地域です。東部には石川川が、西部には逆川が流れており、各河川沿いに良好な自然環境が残されています。また、地域東部には、まとまった緑や田園風景が広がっています。

■人口の推移



（住民基本台帳、水戸市）

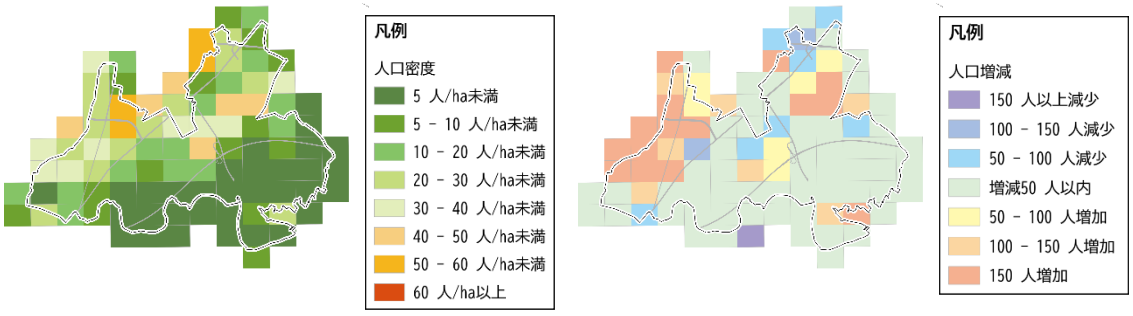
■生活環境に対する評価(住みやすいと感じるか)



n＝395

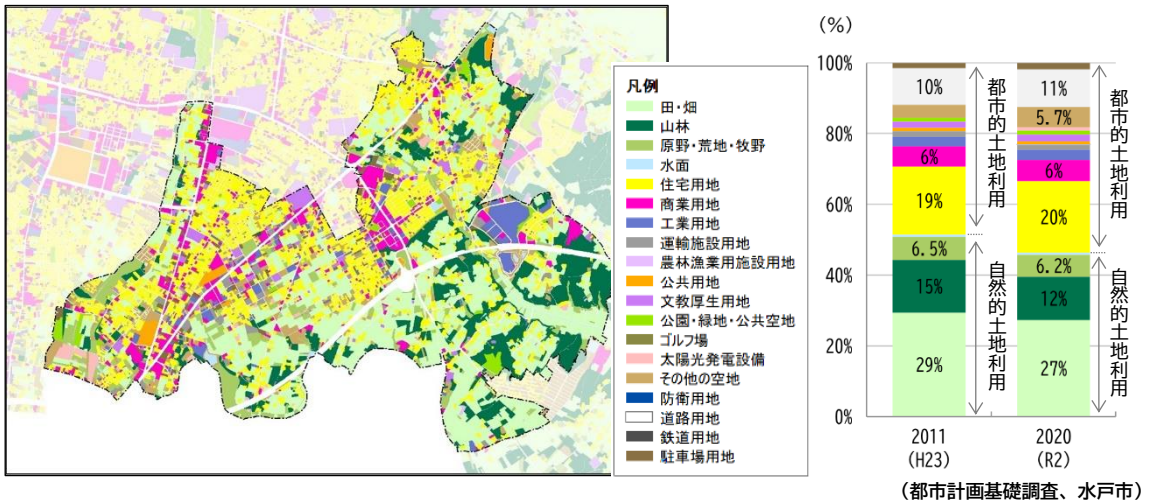
（水戸市調べ）

■人口の動向　左：人口の分布（2020（令和２）年）　右：人口増減（2010（平成22）年～2020（令和２）年）



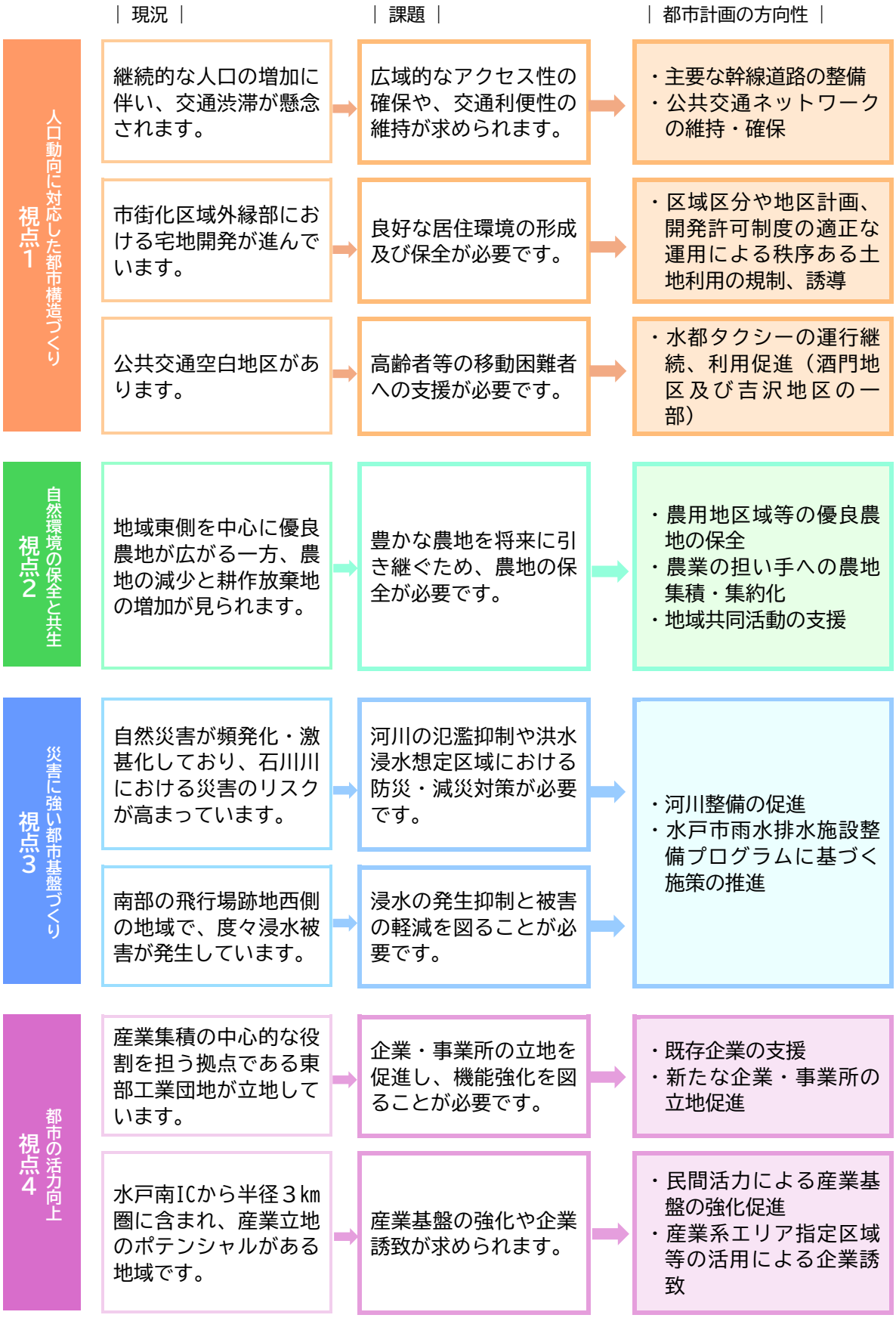
（国勢調査をもとに水戸市作成）

■土地利用の状況　左：現況（2020（令和２）年　右：変化（2011（平成23）年～2020（令和２）年）



（都市計画基礎調査、水戸市）

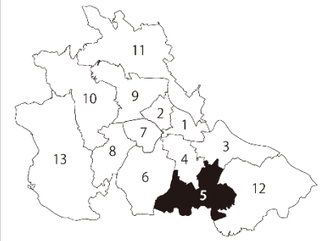
（２）地域の課題とそれを踏まえた都市計画の方向性



（3）第５地域 （酒門・吉沢地区）ガイドプラン

地域全体

【視点1】
・既成市街地において、交通結節点を中心に公共交通ネットワークの維持・確保を図るとともに、公共交通空白地区等において、水都（すいっと）タクシーの利用促進を図り、高齢者をはじめとする移動困難者が移動しやすい環境づくりを推進します。
・市街化区域外縁部において、農業環境、自然環境に配慮しながら、区域区分（線引き）や地区計画、開発許可制度（エリア指定区域等）の適正な運用により、秩序ある土地利用に向けた規制、誘導を図り、既存集落の良好な生活環境と景観の形成を推進します。
【視点2】・農業振興地域整備計画に基づく農用地区域等の優良農地の保全、地域計画に基づく担い手への農地集積・集約化とともに、多面的機能の維持、発揮を図る地域共同活動の支援を推進します。
【視点3】・石川川における治水対策や、水戸市雨水排水施設整備プログラムに基づく総合的な雨水対策の推進を図るなど、災害に強いまちづくりを推進します。
【視点4】・東部工業団地等の産業系市街地において、産業集積の中心を担う区域として機能強化を図るとともに、水戸南インターチェンジ周辺等で一定の要件を満たす市街化調整区域では、産業系エリア指定区域等の活用による企業誘致を推進します。



企業誘致検討ゾーン（点線表示の円内）

【視点4】
・水戸南インターチェンジ又は茨城町東インターチェンジから半径３km の範囲で、一定の要件を満たす区域において、民間活力による産業基盤の強化や、多様な働く場の創出につながる企業誘致を進めます。

酒門町交差点

【視点1】
・交通渋滞の解消と安全性の向上を図るとともに、重要物流道路や緊急輸送道路としての機能を強化するため、国道６号と国道 50 号が交わる酒門町交差点の立体化に向けた取組を促進します。

東部工業団地

【視点4】
・地域産業系拠点として、既存企業の支援に努めながら、企業・事業所の立地を促進し、機能強化を図ります。

（都）3･1･166 号県庁南大通り線

【視点1】
・交通渋滞の解消とともに、県庁舎周辺地区と国道６号のアクセス強化を図るため、主要な幹線道路として、県施行区間の整備を促進します。

（仮称）西谷津広場

【視点4】
・グラウンドゴルフ等ができる自由広場として整備を進めます。

石川川沿い

【視点2】【視点3】
・石川川における水辺環境の保全に努めます。
・石川川において、県管理区間の改修を促進します。

酒門町、吉沢町、住吉町地域

【視点3】
・酒門町、吉沢町、住吉町にまたがる飛行場跡地西側の地域では、近年多発する局地的な集中豪雨や台風により、浸水被害が生じていることから、流末の確保、下流域への雨水抑制を目的に調整池を整備するとともに、上流域の雨水管を年次的に整備することにより、当該地域の浸水被害の軽減を図ります。

一般県道中石崎水戸線

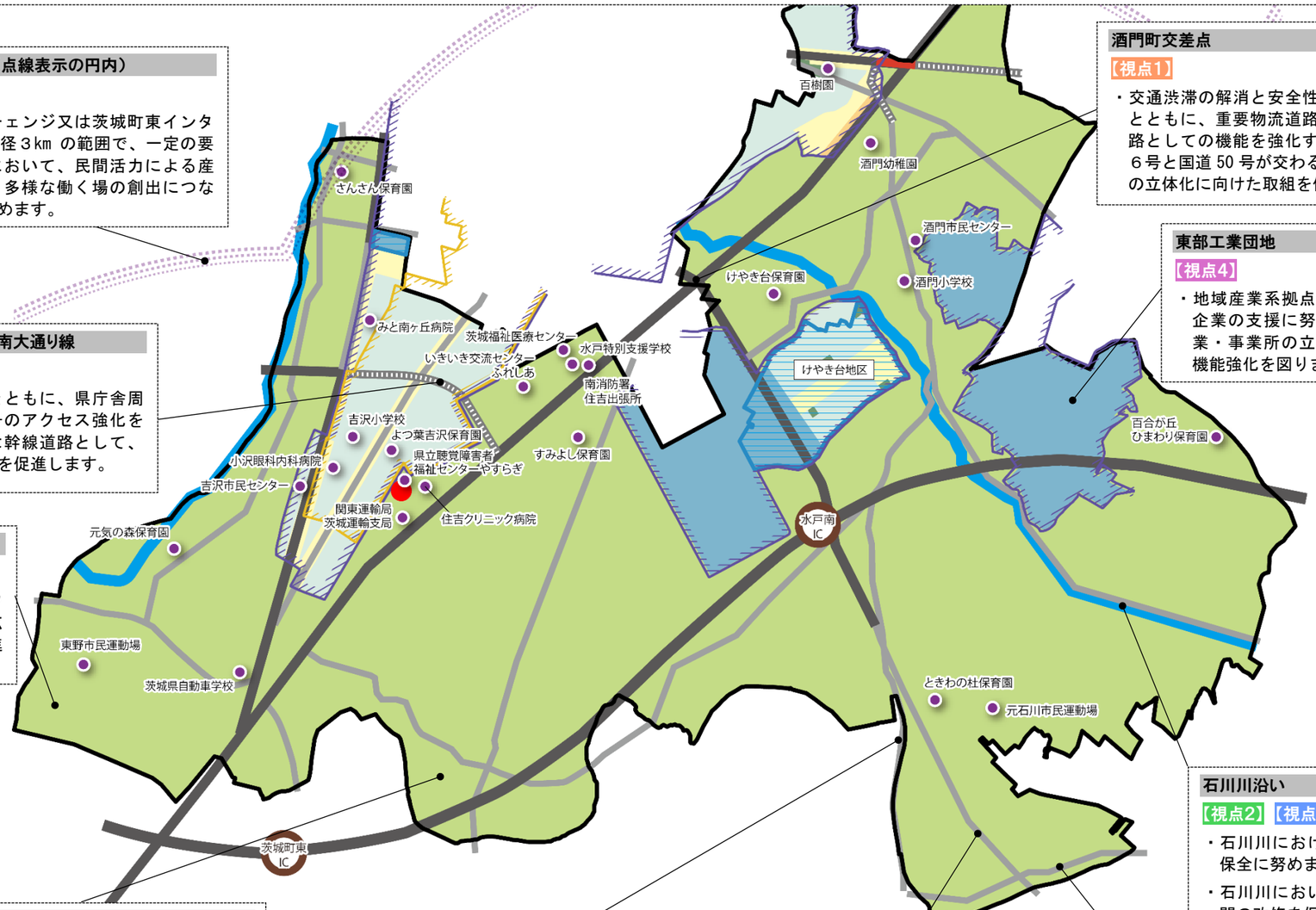
【視点1】
・都市間を結ぶ主要な幹線道路としての機能を高めるとともに、安全で快適な道路網を確保するため、整備を促進します。

市道酒門 358 号線

【視点1】
・交通渋滞の解消とともに、大洗町周辺とのアクセス強化に向け、（都）3・3・111 号元吉田元石川町線東端部から主要地方道内原塩崎線までの整備を推進します。

主要地方道内原塩崎線

【視点1】
・都市間を結ぶ主要な幹線道路としての機能を高めるとともに、安全で快適な道路網を確保するため、整備を促進します。



区域
市街化区域
居住誘導区域
都市機能誘導区域
地区計画

公共交通
鉄道（JR）
鉄道（私鉄）
交通結節点（鉄道駅）
交通結節点（主要バス拠点等）

道路
完成・概成
事業中
未着手
補完道路
都市計画道路

施設
主要施設

土地利用
専用系住宅地
一般住宅地
沿道市街地
商業業務地
複合市街地
産業系市街地
公園･緑地
水辺
田園･集落地･山地
河川･湖･池
企業誘致検討ゾーン

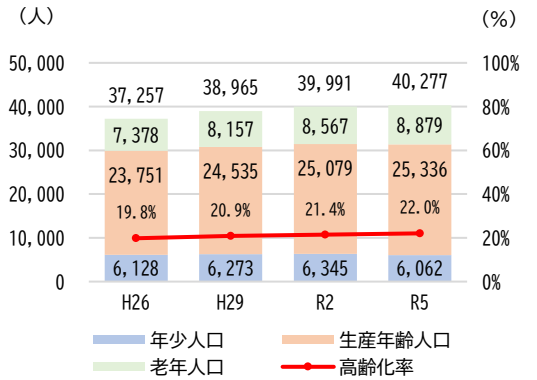
0 125 250 500 m

■第６地域（緑岡・寿・笠原地区）

（１）地域のすがた

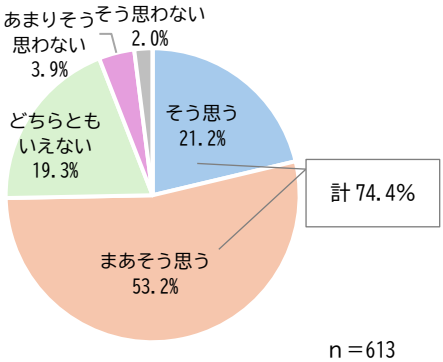
本地域は、茨城県庁が立地し、幹線道路沿線において商業・業務施設の立地が見られます。県庁舎周辺地区については、産業が集積していることから、地域産業系拠点に位置付け、都市機能誘導区域を指定しています。また、植物公園や総合運動公園、市立競技場（ケーズデンキスタジアム水戸）を魅力発信交流拠点に位置付けています。

■人口の推移



（住民基本台帳、水戸市）

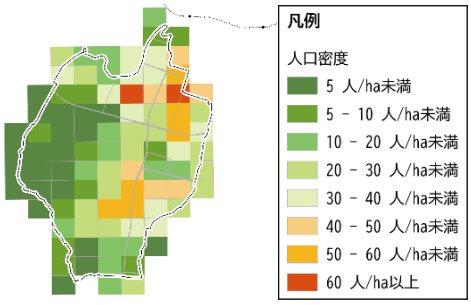
■生活環境に対する評価(住みやすいと感じるか)

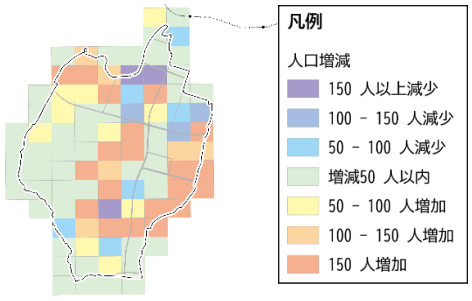


n＝613

（水戸市調べ）

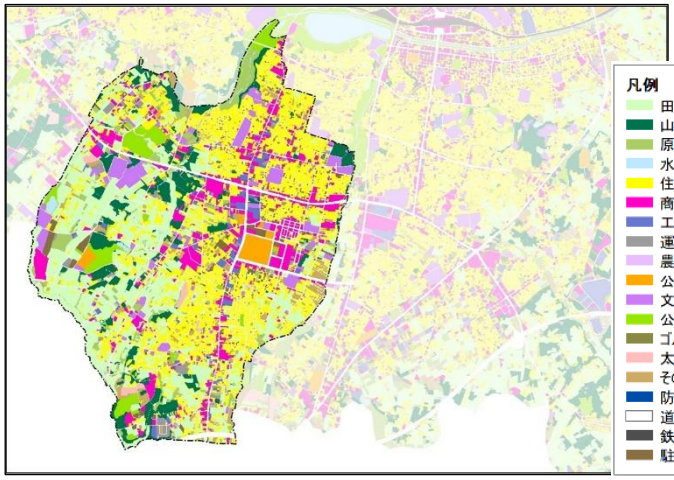
■人口の動向　左：人口の分布（2020（令和２）年）　右：人口増減（2010（平成22）年～2020（令和２）年）

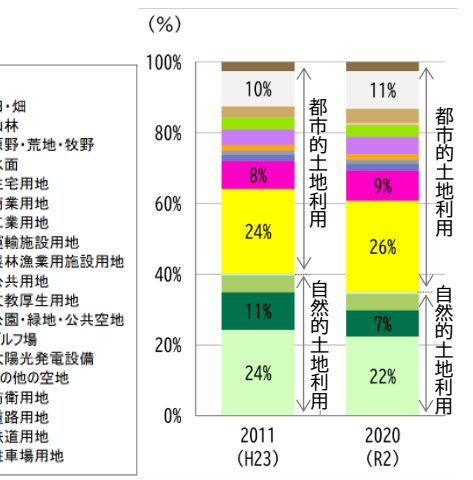




（国勢調査をもとに水戸市作成）

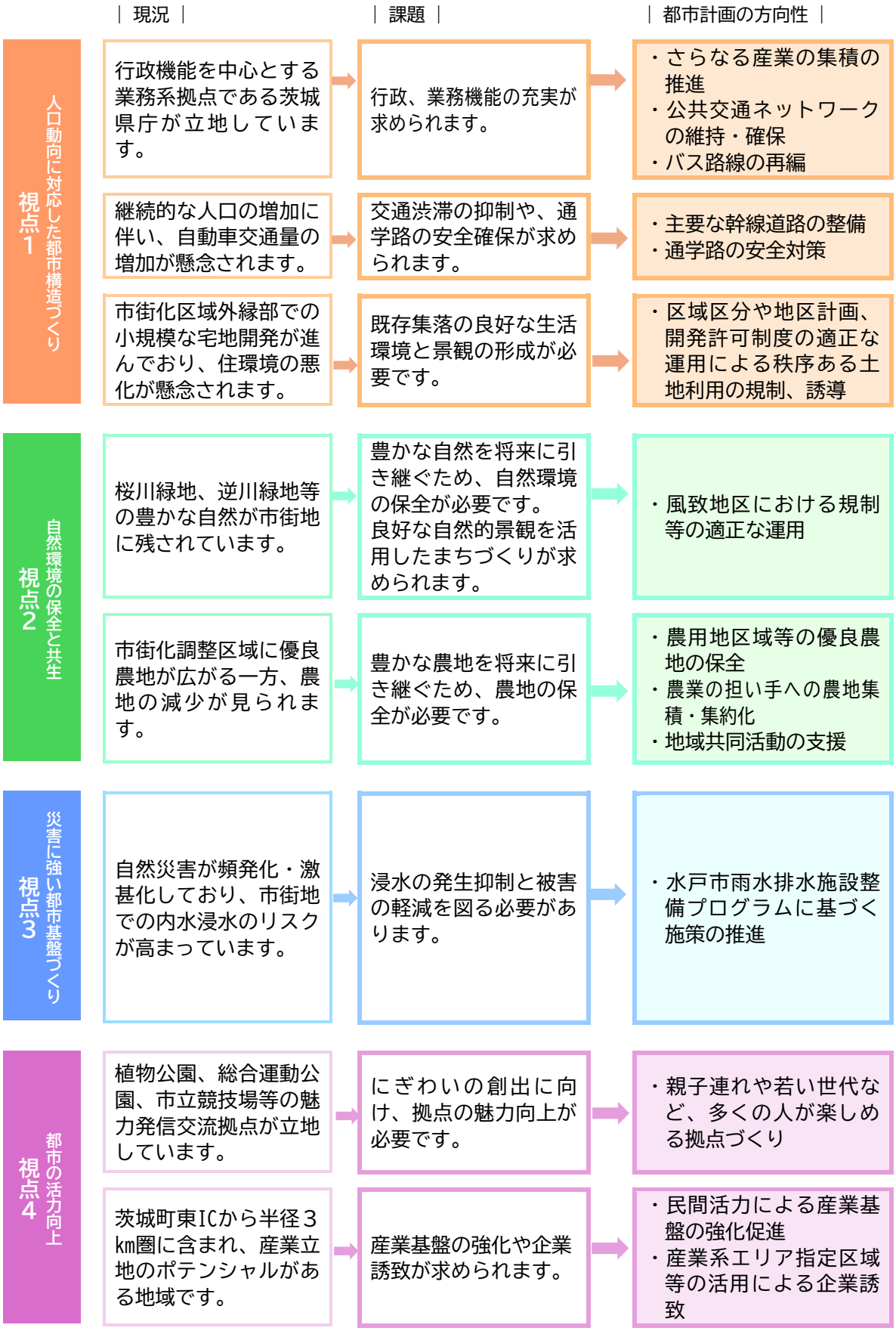
■土地利用の状況　左：現況（2020（令和２）年　右：変化（2011（平成23）年～2020（令和２）年）





（都市計画基礎調査、水戸市）

（２）地域の課題とそれを踏まえた都市計画の方向性



（3）第６地域 （緑岡・寿・笠原地区）ガイドプラン

地域全体

【視点1】

・行政機能を中心とする業務系の地域産業系拠点である茨城県庁周辺地区を中心に公共交通ネットワークの向上を図り、充実した拠点機能の形成を促進するとともに、隣接する既成市街地における暮らしの基盤の充実を図ります。

・通学路の安全性を高めるため、学校や地元関係者等と協議しながら、歩道やガードレール等の整備を進めるとともに、状況に応じて路面標示やグリーンベルトの設置等を検討します。

・市街化区域外縁部において、農業環境、自然環境に配慮しながら、区域区分（線引き）や地区計画、開発許可制度（エリア指定区域等）の適正な運用により、秩序ある土地利用に向けた規制、誘導を図り、既存集落の良好な生活環境の確保と良好な景観の形成を推進します。

【視点2】

・逆川緑地、桜川緑地の適正な維持管理を促進するなど、緑全体の保全を図り、憩いとゆとりのある魅力的な空間づくりを推進します。

・農業振興地域整備計画に基づく農用地区域等の優良農地の保全、地域計画に基づく担い手への農地集積・集約化とともに、多面的機能の維持、発揮を図る地域共同活動の支援を推進します。

【視点3】

・水戸市雨水排水施設整備プログラムに基づく総合的な雨水対策を推進するなど、災害に強いまちづくりを推進します。

【視点4】

・植物公園、総合運動公園、市立競技場（ケーズデンキスタジアム水戸）等の魅力発信交流拠点において、親子連れや若い世代など、多くの人が楽しめる拠点づくりを推進します。

市立競技場周辺地区

【視点4】

・市立競技場の第１種公認陸上競技場への整備を検討するとともに、市立サッカー・ラグビー場（ツインフィールド）との一体的な活用により、プロスポーツの公式戦や大規模大会、市民スポーツ大会等を幅広く開催しながら、スポーツ文化の拠点の形成を図ります。

総合運動公園

【視点4】

・スポーツ施設の脱炭素化を進めるため、照明灯のLED化を図ります。また、長期的に施設機能を維持するため、施設の長寿命化を図ります。

千波・笠原風致地区

【視点2】

・市街地に残る豊かな自然的景観の維持に向け、風致地区における規制等の適正な運用を図ります。

逆川緑地

【視点2】

・河川沿いの緑地や斜面緑地の保全を図りながら、笠原水源等を生かし、本市の豊かな自然にふれあい、憩いとゆとりを感じられる空間の形成を図ります。

企業誘致検討ゾーン（点線表示の円内）

【視点4】

・茨城町東インターチェンジから半径３㎞ の範囲で、一定の要件を満たす区域において、民間活力による産業基盤の強化や、多様な働く場の創出につながる企業誘致を進めます。

県庁舎周辺地区

【視点1】

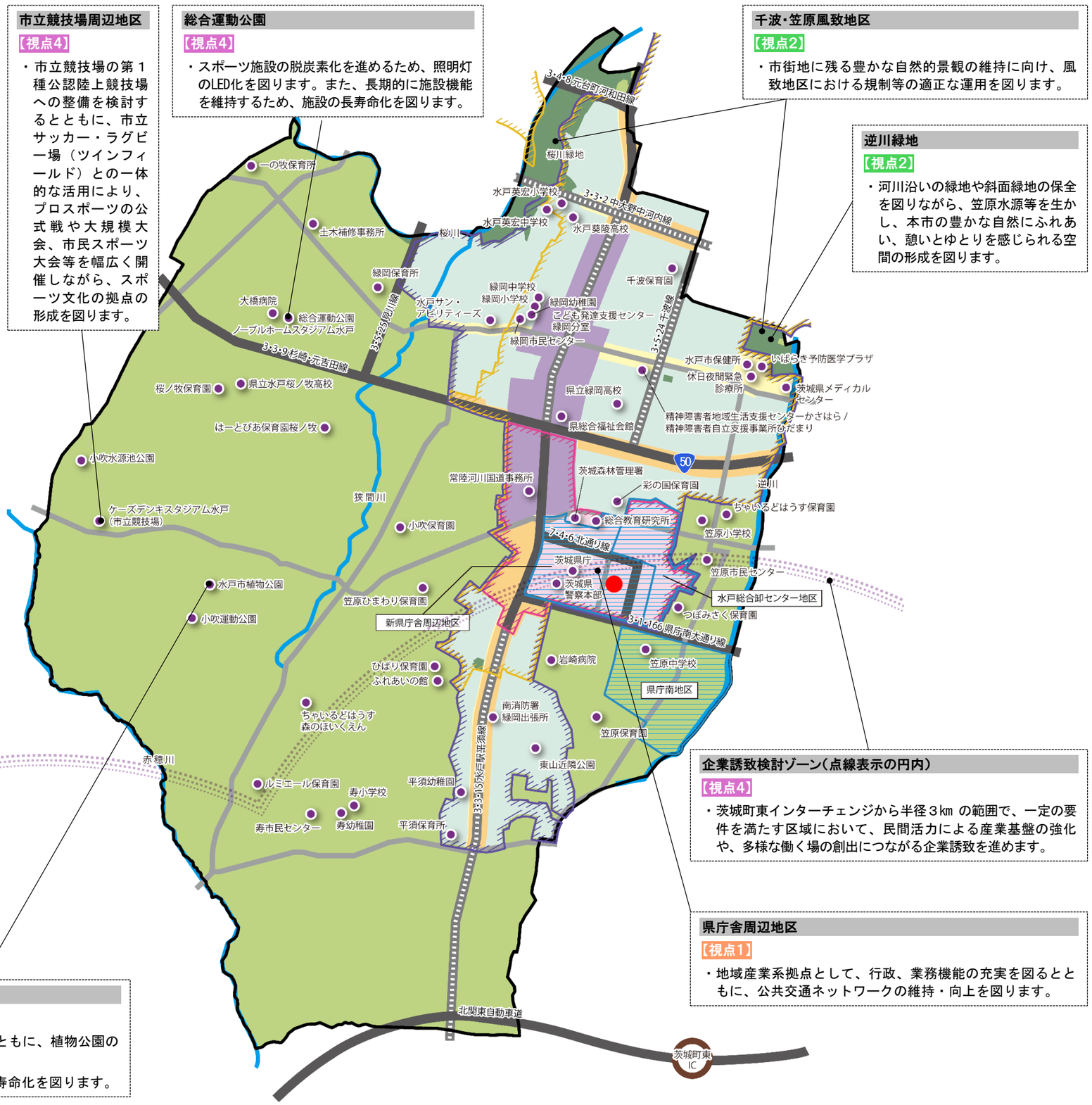
・地域産業系拠点として、行政、業務機能の充実を図るとともに、公共交通ネットワークの維持・向上を図ります。

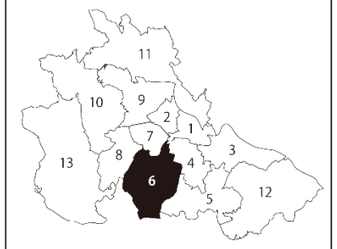
植物公園周辺地区

【視点4】

・旧清掃工場跡地の利活用を図るとともに、植物公園の再整備を推進します。

・小吹運動公園について、施設の長寿命化を図ります。





区域
- 市街化区域
- 居住誘導区域
- 都市機能誘導区域
- 地区計画

公共交通
- 鉄道（JR）
- 鉄道（私鉄）
- 交通結節点（鉄道駅）
- 交通結節点（主要バス拠点等）

道路
- 都市計画道路
  - 完成・概成
  - 事業中
  - 未着手
- 補完道路

施設
- 主要施設

土地利用
- 専用系住宅地
- 一般住宅地
- 沿道市街地
- 商業業務地
- 複合市街地
- 産業系市街地
- 公園・緑地
- 水辺
- 田園・集落地・山地
- 河川・湖・池
- 企業誘致検討ゾーン

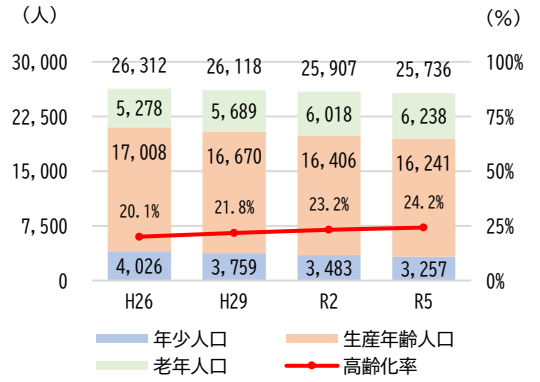
0 250 500 750 m

■第７地域（見川・梅が丘地区）

（１）地域のすがた

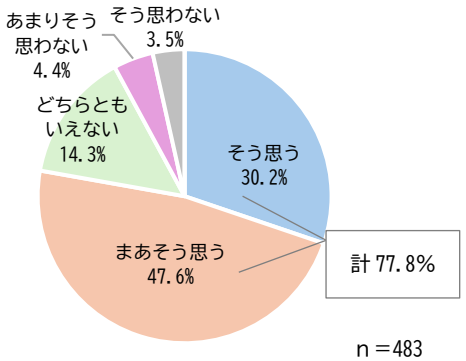
本地域は、北西に赤塚駅が立地しており、その周辺には、都市型住宅や、商業、医療施設等が立地していることから、地域生活拠点に位置付け、都市機能の充実と居住の誘導を図っています。また、図書館や大学、歴史博物館等の文化施設を多く有する地域です。

■人口の推移



（住民基本台帳、水戸市）

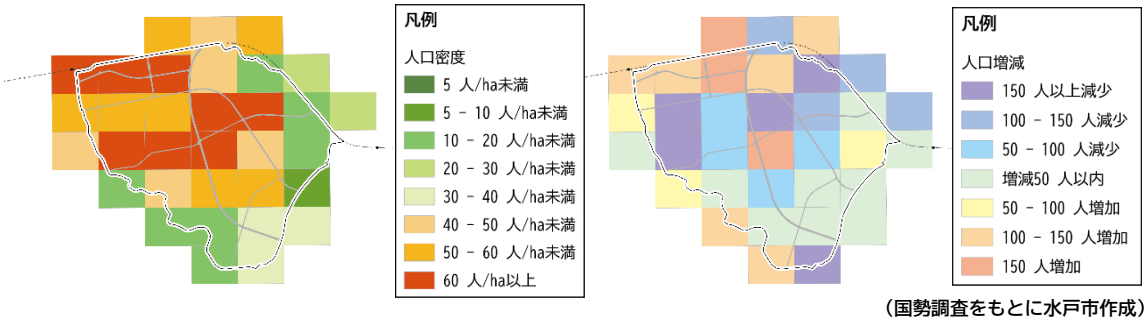
■生活環境に対する評価(住みやすいと感じるか)



n ＝483

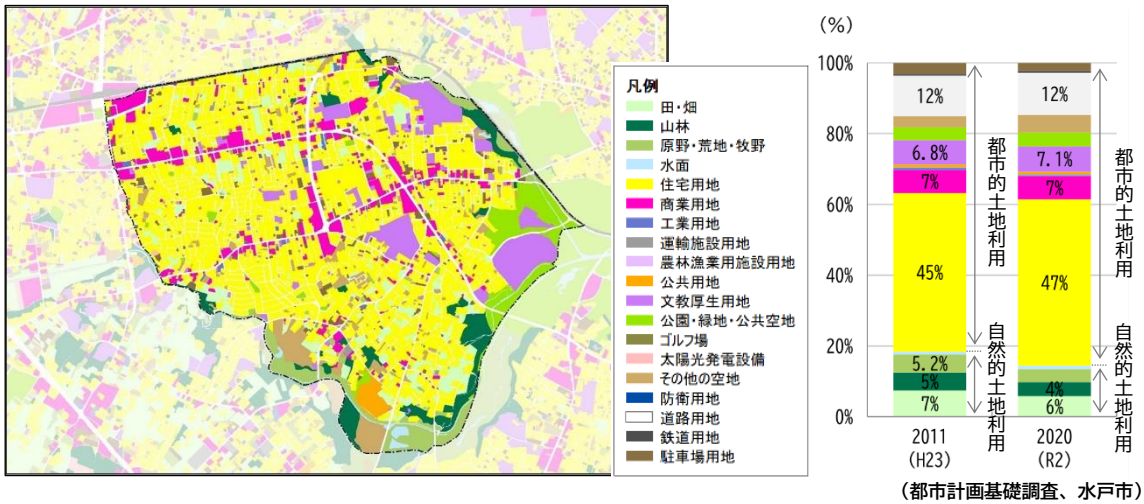
（水戸市調べ）

■人口の動向　左：人口の分布（2020（令和２）年）　右：人口増減（2010（平成22）年～2020（令和２）年）



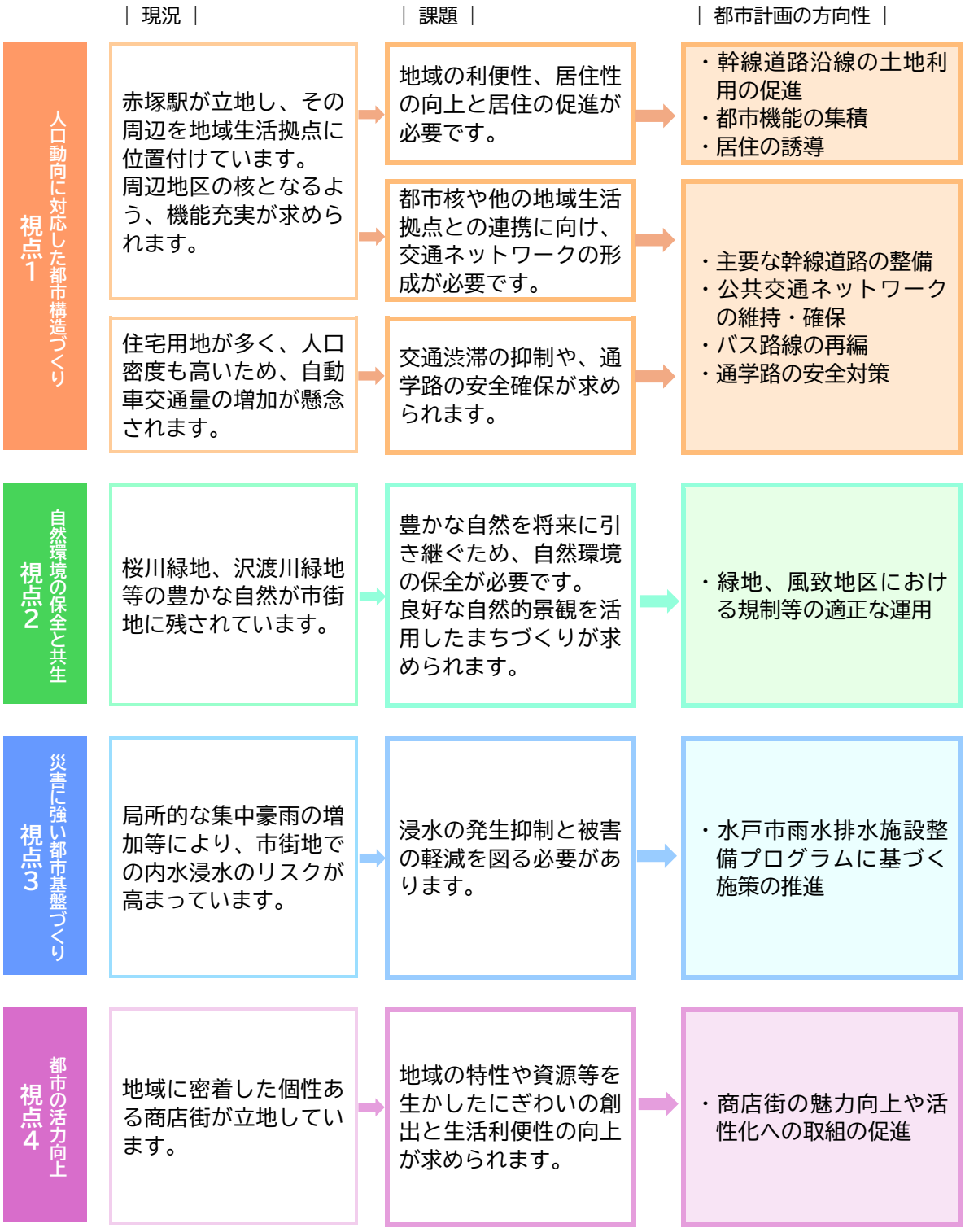
（国勢調査をもとに水戸市作成）

■土地利用の状況　左：現況（2020（令和２）年　右：変化（2011（平成23）年～2020（令和２）年）



（都市計画基礎調査、水戸市）

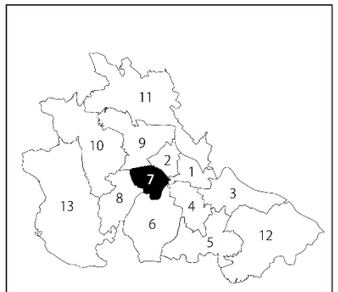
（２）地域の課題とそれを踏まえた都市計画の方向性



（3）第７地域 （見川・梅が丘地区）ガイドプラン

地域全体

【視点1】
・既成市街地において、路線バス、鉄道等の公共交通ネットワークの維持・確保を図ります。
・地域生活拠点である赤塚駅周辺地区において、幹線道路沿線の土地利用を促進し、都市機能を誘導して利便性と居住性の向上を図ります。
・通学路の安全性を高めるため、学校や地元関係者等と協議しながら、歩道やガードレール等の整備を進めるとともに、状況に応じて路面標示やグリーンベルトの設置等を検討します。
【視点2】
・桜川緑地、沢渡川緑地の適正な維持管理を促進するなど、緑全体の保全を図り、憩いとゆとりのある魅力的な空間づくりを推進します。
【視点3】
・水戸市雨水排水施設整備プログラムに基づく総合的な雨水対策を推進するなど、災害に強いまちづくりを推進します。
【視点4】
・見和・見川地区において、商店街の魅力向上や活性化への取組を促進し、生活の利便性向上を図ります。



赤塚駅周辺地区

【視点1】
・こどもから高齢者まで全ての住民が安心して暮らし続けることができる地域生活拠点として、都市機能の立地を誘導し、利便性と居住性の向上を図るとともに、都市核や他の地域生活拠点との連携を図ります。

見和3丁目西地区

【視点1】
・赤塚駅周辺地区を補完する地区であることから無秩序な開発等による環境悪化を防ぐため、地区計画の活用により、秩序ある土地利用を図り、住宅地としての良好な居住環境の形成及び保全を図ります。

(都)3･3･2 号中大野中河内線

【視点1】
・広域的なネットワークの形成と都市核における交通渋滞の解消に向け、主要な幹線道路として、松が丘工区の整備を進めます（令和11 年度完了予定）。
・見川東工区については、計画期間中の事業化を目指します。

見川クリーンセンター周辺

【視点1】
・見川クリーンセンターの廃止に向けた取組を推進するとともに、周辺住環境に配慮した跡地利用について、検討を進めます。

千波･常磐風致地区

【視点2】
・常磐大学周辺をはじめ、市街地に残る豊かな自然的景観の維持に向け、風致地区における規制等の適正な運用を図ります。

沢渡川緑地

【視点2】
・沢渡川の良好な水辺・緑地空間を形成するため、親水空間の整備を促進します。

見和･見川地区

【視点4】
・地域に密着した個性ある商業地域として、商店街の魅力向上や活性化への取組を促進し、生活の利便性向上を図ります。

見川小学校･中学校周辺

【視点1】
・見川小学校周辺における歩道の未整備区間の整備を推進します。

桜川緑地

【視点2】
・市街地に残る豊かな自然的景観の維持に向け、里山の豊かな自然環境を保全しつつ、桜川の治水緑地区域を利用し、身近に親しめる水辺とレクリエーション環境の整備を促進します。

区域
- 市街化区域
- 居住誘導区域
- 都市機能誘導区域
- 地区計画

公共交通
- 鉄道（JR）
- 鉄道（私鉄）
- 交通結節点（鉄道駅）
- 交通結節点（主要バス拠点等）

道路
- 完成・概成
- 事業中
- 未着手
- 都市計画道路
- 補完道路

施設
- 主要施設

土地利用
- 専用系住宅地
- 一般住宅地
- 沿道市街地
- 商業業務地
- 複合市街地
- 産業系市街地
- 公園･緑地
- 水辺
- 田園･集落地･山地
- 河川･湖･池
- 企業誘致検討ゾーン

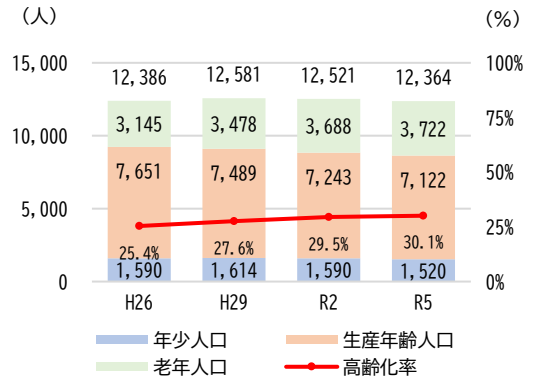
0 125 250 500 m

■第８地域（河和田・赤塚地区）

（１）地域のすがた

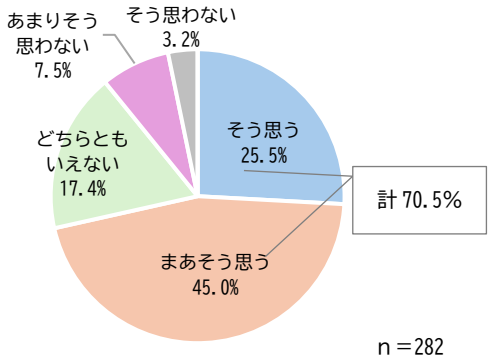
本地域は、北端に位置する赤塚駅周辺に住宅市街地が広がり、駅周辺を地域生活拠点に位置付け、都市機能誘導区域を指定しています。桜川の南側は、農地が維持されています。

■人口の推移



（住民基本台帳、水戸市）

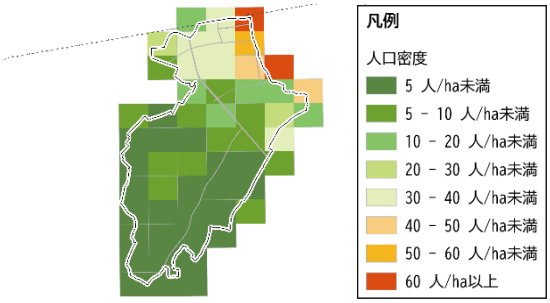
■生活環境に対する評価(住みやすいと感じるか)

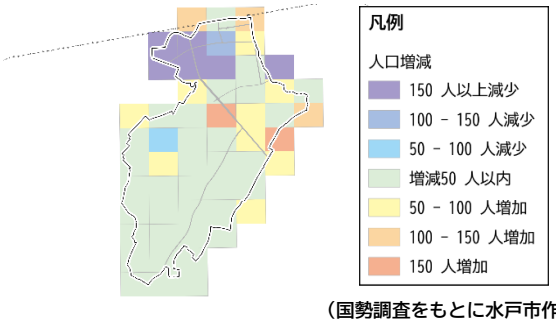


n＝282

（水戸市調べ）

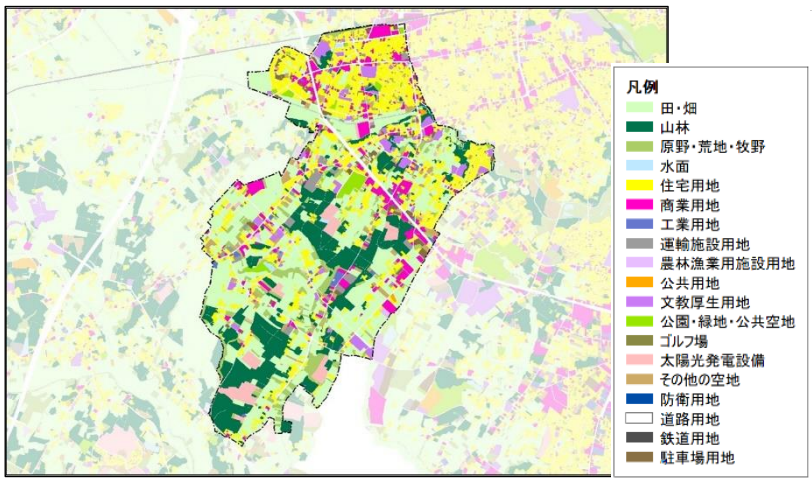
■人口の動向　左：人口の分布（2020（令和２）年）　右：人口増減（2010（平成22）年～2020（令和２）年）

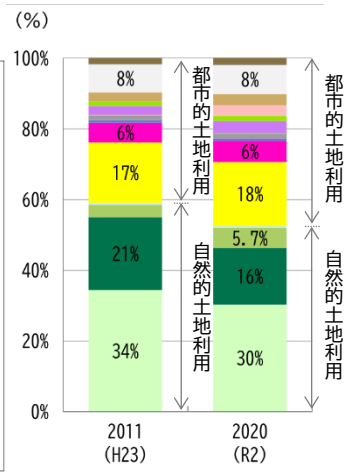




（国勢調査をもとに水戸市作成）

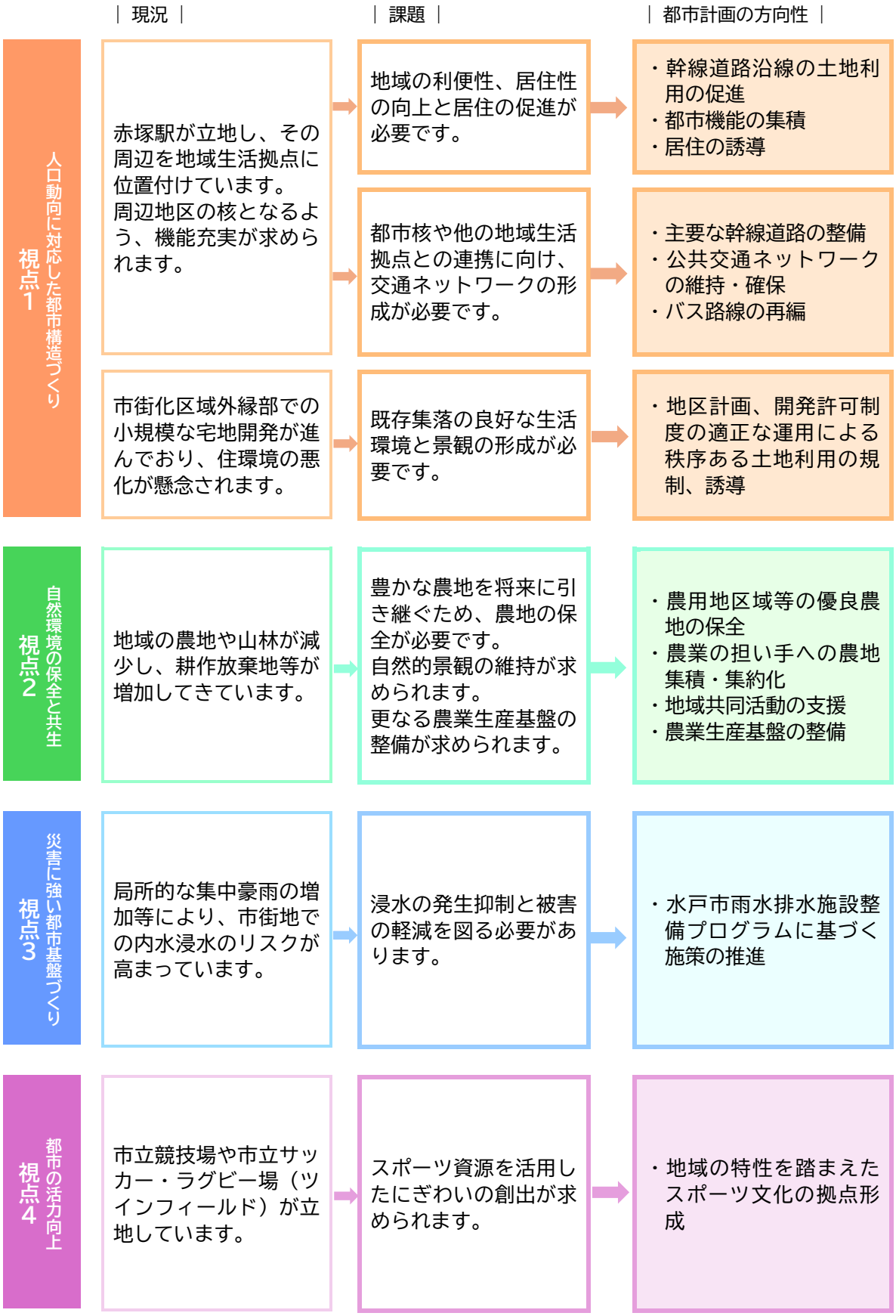
■土地利用の状況　左：現況（2020（令和２）年　右：変化（2011（平成23）年～2020（令和２）年）





（都市計画基礎調査、水戸市）

（２）地域の課題とそれを踏まえた都市計画の方向性



（3）第８地域 （河和田・赤塚地区）ガイドプラン

地域全体

【視点1】
・既成市街地において、赤塚駅及び河和田地区の主要バス拠点等を中心に公共交通ネットワークの維持・確保を図ります。
・地域生活拠点である赤塚駅周辺地区において、幹線道路沿線の土地利用を促進し、都市機能を誘導して利便性と居住性の向上を図ります。
・市街化区域外縁部において、農業環境、自然環境に配慮しながら、区域区分（線引き）や地区計画、開発許可制度（エリア指定区域等）の適正な運用により、秩序ある土地利用に向けた規制、誘導を図り、既存集落の良好な生活環境と景観の形成を推進します。

【視点2】
・農業振興地域整備計画に基づく農用地区域等の優良農地の保全、地域計画に基づく担い手への農地集積・集約化とともに、多面的機能の維持、発揮を図る地域共同活動の支援を推進します。
・萱場地区において、県営経営体育成基盤整備事業により、ほ場、水利施設、農道等の農業生産基盤の整備を促進します。

【視点3】
・水戸市雨水排水施設整備プログラムに基づき、被害状況等に応じた雨水対策を推進するなど、災害に強いまちづくりを推進します。

【視点4】
・市立競技場（ケーズデンキスタジアム水戸）や市立サッカー・ラグビー場（ツインフィールド）を活用し、地域の特性を踏まえたスポーツ文化の拠点形成を図ります。

赤塚駅周辺地区

【視点1】
・こどもから高齢者まで全ての住民が安心して暮らし続けることができる地域生活拠点として、都市機能の立地を誘導し、利便性と居住性の向上を図るとともに、都市核や他の地域生活拠点との連携を推進します。

主要地方道玉里水戸線

【視点1】
・主要な幹線道路を補完し、交通渋滞の解消を図るとともに、赤塚駅周辺と市南部地域のアクセス強化に向け、幹線道路として、整備を促進します。

企業誘致検討ゾーン（点線表示の円内）

【視点4】
・水戸インターチェンジから半径３km の範囲で、一定の要件を満たす区域において、民間活力による産業基盤の強化や、多様な働く場の創出につながる企業誘致を進めます。

いきいき交流センターあかしあ

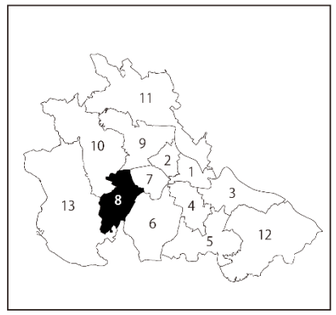
【視点1】
・こどもから高齢者まで、多くの市民が多世代交流や健康づくり等に参加できるまちづくりを推進します。

市立サッカー・ラグビー場（ツインフィールド）

【視点4】
・地域の特性を踏まえたスポーツ文化の拠点形成を図ります。

市立競技場周辺地区

【視点4】
・市立競技場の第１種公認陸上競技場への整備を検討するとともに、市立サッカー・ラグビー場（ツインフィールド）との一体的な活用により、プロスポーツの公式戦や大規模大会、市民スポーツ大会等を幅広く開催しながら、スポーツ文化の拠点形成を図ります。



区域
市街化区域
居住誘導区域
都市機能誘導区域
地区計画

公共交通
鉄道（JR）
鉄道（私鉄）
交通結節点（鉄道駅）
交通結節点（主要バス拠点等）

道路
完成・概成
事業中
未着手
補完道路
都市計画道路

施設
主要施設

土地利用
専用系住宅地
一般住宅地
沿道市街地
商業業務地
複合市街地
産業系市街地
公園・緑地
水辺
田園・集落地・山地
河川・湖・池
企業誘致検討ゾーン

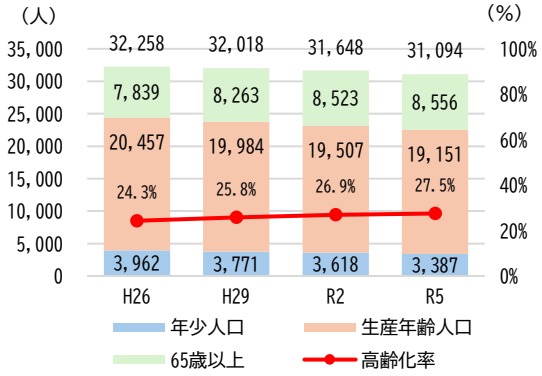
0 250 500 1,000 m

■第９地域（渡里・石川・堀原地区）

（１）地域のすがた

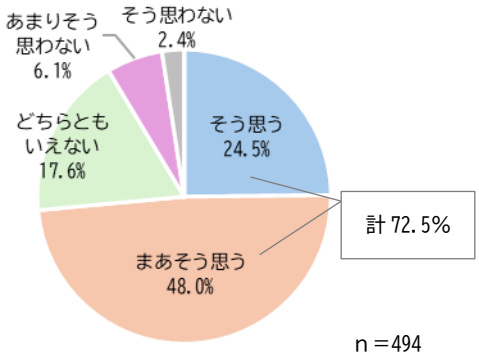
本地域の南端には赤塚駅が立地しており、本市は赤塚駅周辺を地域生活拠点に位置付け、都市機能の誘導を図っています。東部には住宅市街地と商業地が混在しています。北部には那珂川及びその支流である田野川、中央部には沢渡川が流れているほか、西部には西部丘陵の森林をはじめとする自然的環境が残されています。

■人口の推移



（住民基本台帳、水戸市）

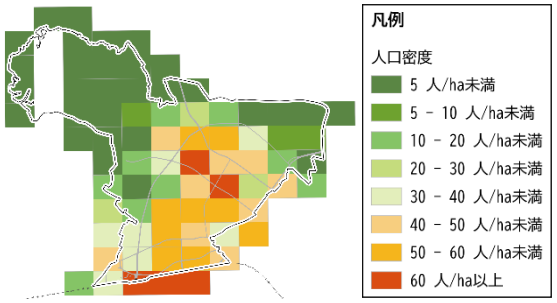
■生活環境に対する評価(住みやすいと感じるか)

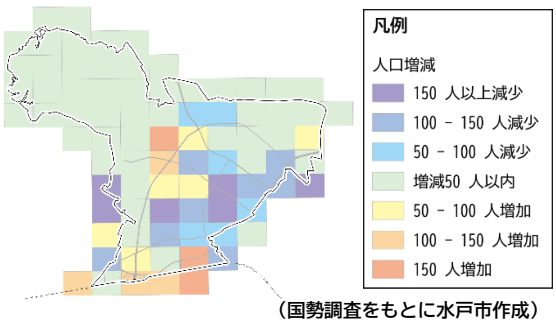


n＝494

（水戸市調べ）

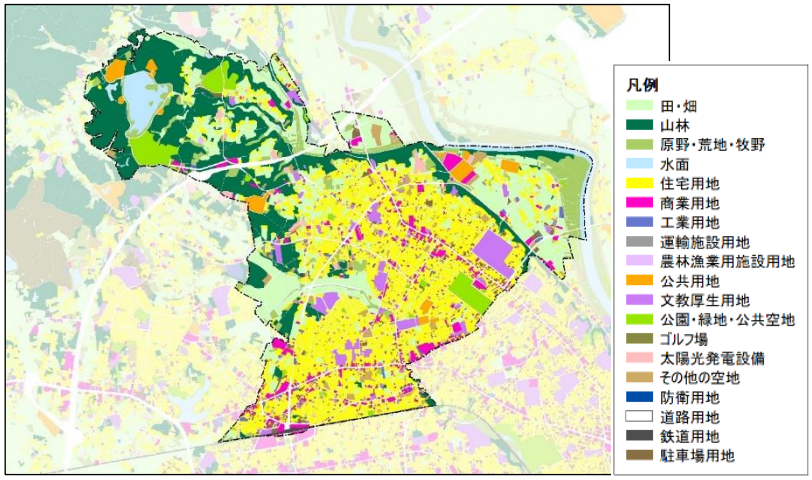
■人口の動向　左：人口の分布（2020（令和２）年）　右：人口増減（2010（平成22）年～2020（令和２）年）

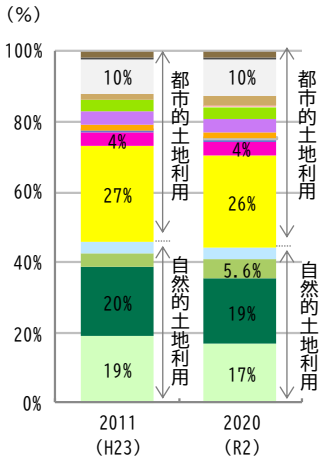




（国勢調査をもとに水戸市作成）

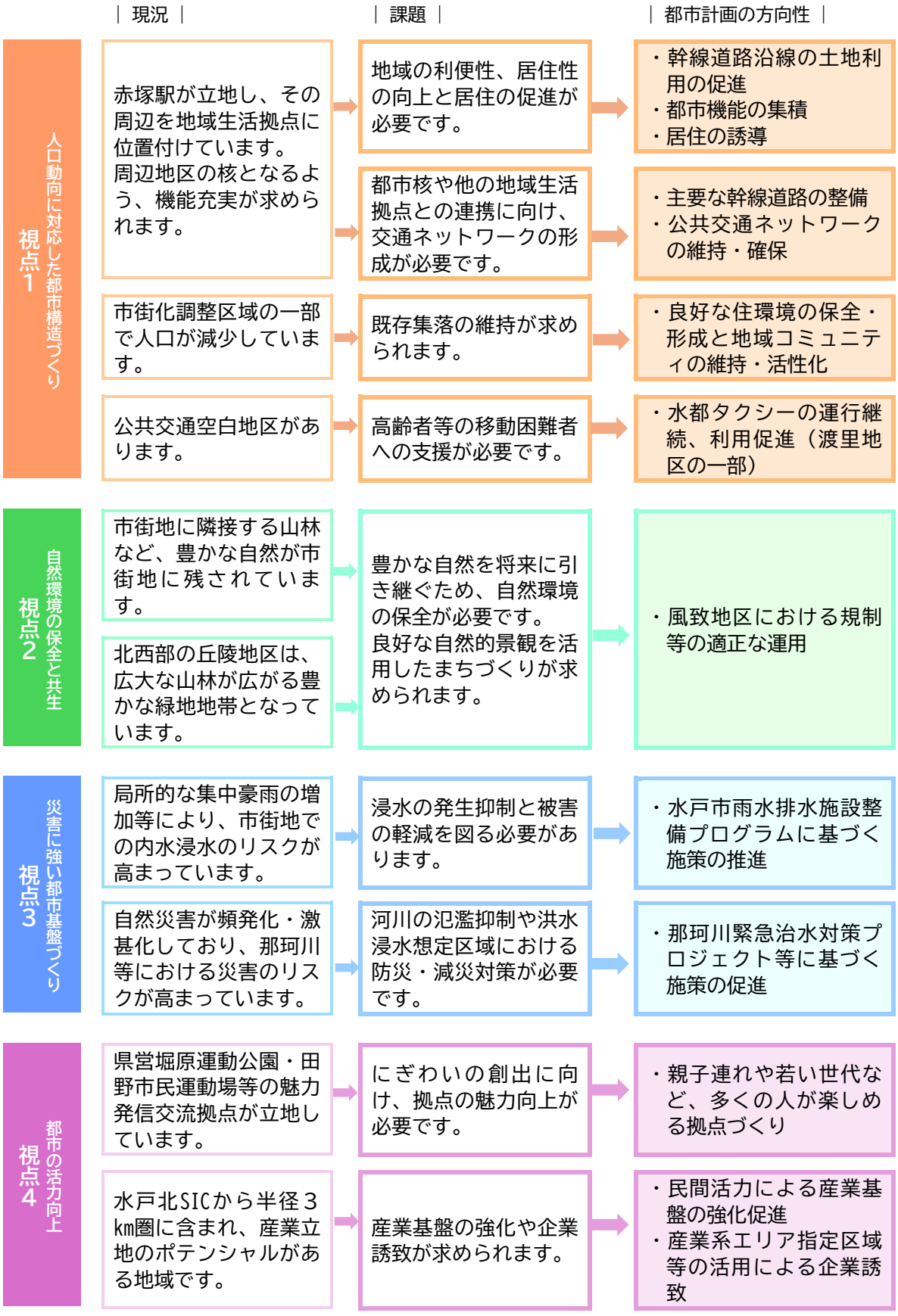
■土地利用の状況　左：現況（2020（令和２）年　右：変化（2011（平成23）年～2020（令和２）年）





（都市計画基礎調査、水戸市）

（２）地域の課題とそれを踏まえた都市計画の方向性



（3）第９地域　（渡里・石川・堀原地区）ガイドプラン

企業誘致検討ゾーン（点線表示の円内）

【視点4】

・水戸北スマートインターチェンジから半径３km の範囲で、一定の要件を満たす区域において、民間活力による産業基盤の強化や、多様な働く場の創出につながる企業誘致を進めます。

地域全体

【視点1】

・既成市街地において、堀原地区の主要バス拠点等を中心に公共交通ネットワークの維持・確保を図ります。

・市街化調整区域における既存集落において、周辺環境との調和を図りながら、地域の特性に応じた良好な住環境の保全・形成、地域コミュニティの維持・活性化に努めます。

・公共交通空白地区等において、水都（すいっと）タクシーの利用促進を図り、高齢者をはじめとする移動困難者が移動しやすい環境づくりを推進します。

【視点2】

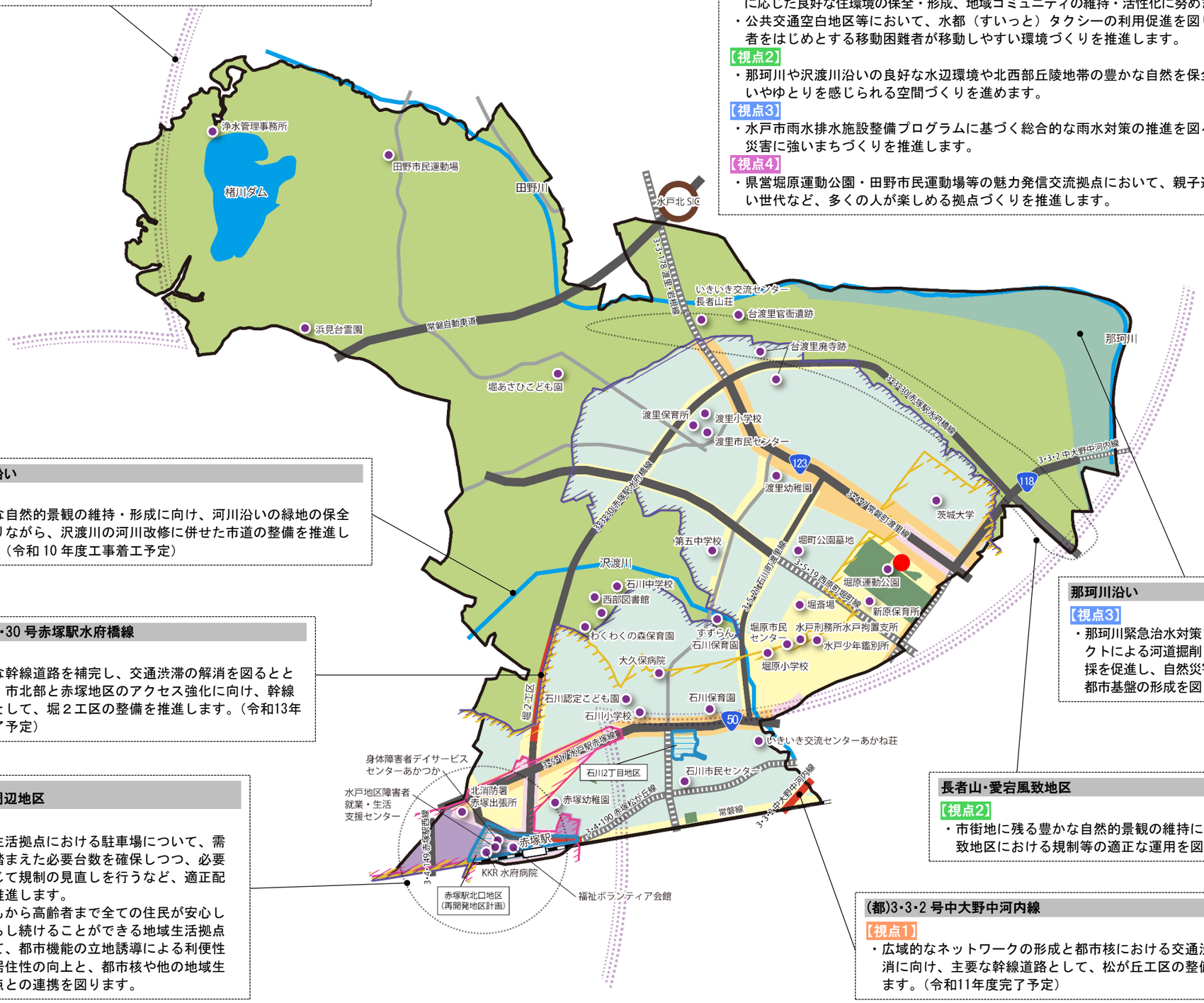
・那珂川や沢渡川沿いの良好な水辺環境や北西部丘陵地帯の豊かな自然を保全し、憩いやゆとりを感じられる空間づくりを進めます。

【視点3】

・水戸市雨水排水施設整備プログラムに基づく総合的な雨水対策の推進を図るなど、災害に強いまちづくりを推進します。

【視点4】

・県営堀原運動公園・田野市民運動場等の魅力発信交流拠点において、親子連れや若い世代など、多くの人が楽しめる拠点づくりを推進します。



沢渡川沿い

【視点3】

・豊かな自然的景観の維持・形成に向け、河川沿いの緑地の保全を図りながら、沢渡川の河川改修に併せた市道の整備を推進します。（令和 10 年度工事着工予定）

(都)3・3・30 号赤塚駅水府橋線

【視点1】

・主要な幹線道路を補完し、交通渋滞の解消を図るとともに、市北部と赤塚地区のアクセス強化に向け、幹線道路として、堀２工区の整備を推進します。（令和13年度完了予定）

赤塚駅周辺地区

【視点1】

・地域生活拠点における駐車場について、需要を踏まえた必要台数を確保しつつ、必要に応じて規制の見直しを行うなど、適正配置を推進します。

・こどもから高齢者まで全ての住民が安心して暮らし続けることができる地域生活拠点として、都市機能の立地誘導による利便性及び居住性の向上と、都市核や他の地域生活拠点との連携を図ります。

那珂川沿い

【視点3】

・那珂川緊急治水対策プロジェクトによる河道掘削・樹木伐採を促進し、自然災害に強い都市基盤の形成を図ります。

長者山・愛宕風致地区

【視点2】

・市街地に残る豊かな自然的景観の維持に向け、風致地区における規制等の適正な運用を図ります。

(都)3・3・2 号中大野中河内線

【視点1】

・広域的なネットワークの形成と都市核における交通渋滞の解消に向け、主要な幹線道路として、松が丘工区の整備を進めます。（令和11年度完了予定）

区域
- 市街化区域
- 居住誘導区域
- 都市機能誘導区域
- 地区計画

公共交通
- 鉄道（JR）
- 鉄道（私鉄）
- 交通結節点（鉄道駅）
- 交通結節点（主要バス拠点等）

道路
- 完成・概成
- 事業中
- 未着手
- 補完道路
- 都市計画道路

施設
- 主要施設

土地利用
- 専用系住宅地
- 一般住宅地
- 沿道市街地
- 商業業務地
- 複合市街地
- 産業系市街地
- 公園・緑地
- 水辺
- 田園・集落地・山地
- 河川・湖・池
- 企業誘致検討ゾーン

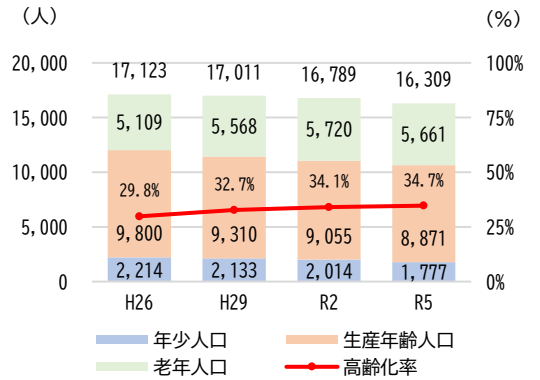
0　250　500　1,000 m

■第10地域（上中妻・山根・双葉台地区）

（１）地域のすがた

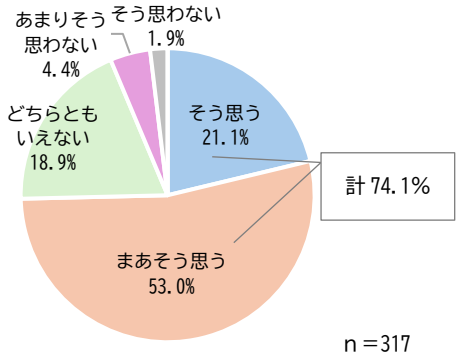
本地域は、本市の北西部に位置し、常磐自動車道水戸インターチェンジが立地しています。地域の北西部と南部は豊かな自然や田・畑が残り、森林公園や少年自然の家、大塚池公園を魅力発信交流拠点に位置付けています。また水戸西流通センターが立地しています。常磐自動車道の南東は計画的に造成された住宅団地が位置する住宅市街地となっています。

■人口の推移



（住民基本台帳、水戸市）

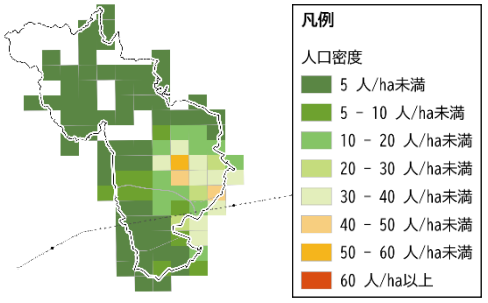
■生活環境に対する評価(住みやすいと感じるか)

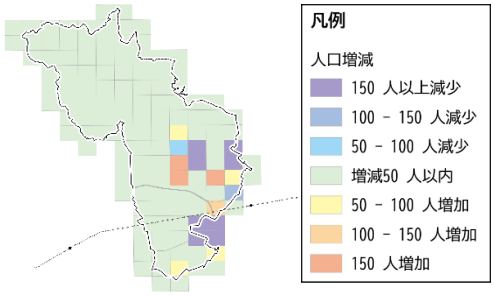


n＝317

（水戸市調べ）

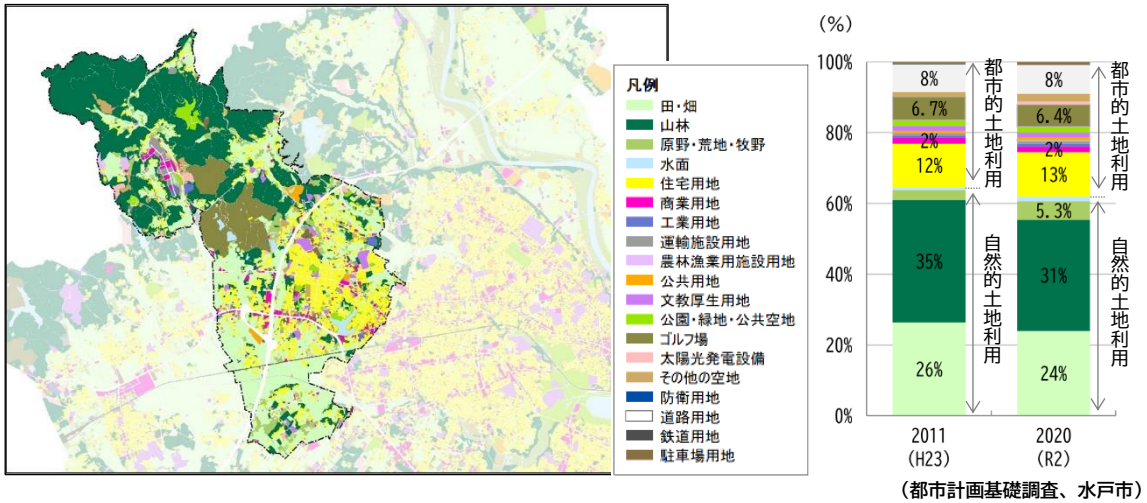
■人口の動向　左：人口の分布（2020（令和２）年）　右：人口増減（2010（平成22）年～2020（令和２）年）





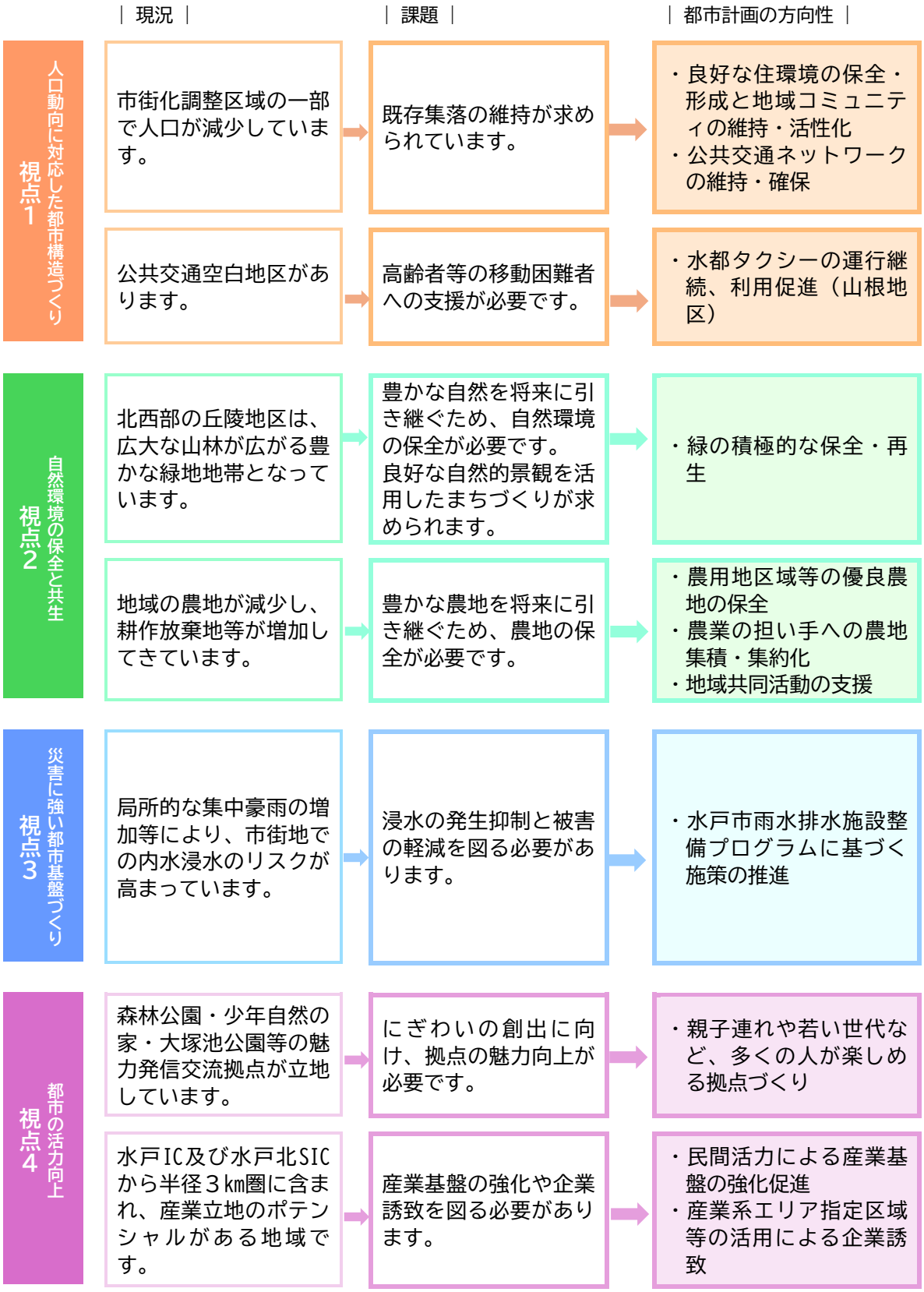
（国勢調査をもとに水戸市作成）

■土地利用の状況　左：現況（2020（令和２）年　右：変化（2011（平成23）年～2020（令和２）年）



（都市計画基礎調査、水戸市）

（２）地域の課題とそれを踏まえた都市計画の方向性



（3）第10地域 （上中妻・山根・双葉台地区）ガイドプラン

森林公園周辺地区

【視点2】【視点4】

・緑に親しめる空間づくりとして、森林管理を進めるとともに、民間活力を活用した魅力発信交流拠点の形成を図ります。

・地域資源を生かした農業体験や農産物加工体験等を実施するほか、自然環境学習や健康増進事業を推進していきます。

・新たな森林公園整備プログラムに基づく整備を進めます。

水戸西流通センター周辺地区

【視点4】

・物流の高速化、広域化に対応した流通系の地域産業系拠点として機能強化を図ります。

主要地方道石岡城里線

【視点1】

・都市間を結ぶ主要な幹線道路として、拡幅整備を促進します。

地域全体

【視点1】

・既成市街地において、双葉台地区の主要バス拠点を中心に公共交通ネットワークの維持・確保を図るとともに、公共交通空白地区等において水都（すいっと）タクシーの運行継続、利用促進により、高齢者をはじめとする移動困難者が移動しやすい環境づくりを推進します。

・市街化区域外縁部において、農業環境、自然環境に配慮しながら、区域区分（線引き）や地区計画、開発許可制度（エリア指定区域等）の適正な運用により、秩序ある土地利用に向けた規制、誘導を図り、既存集落の良好な生活環境と景観の形成を推進します。

【視点2】

・農業振興地域整備計画に基づく農用地区域等の優良農地の保全、地域計画に基づく担い手への農地集積・集約化とともに、多面的機能の維持、発揮を図る地域共同活動の支援を推進します。

【視点3】

・水戸市雨水排水施設整備プログラムに基づき、被害状況等に応じた雨水対策を推進するなど、災害に強いまちづくりを推進します。

【視点4】

・地域産業系拠点である水戸西流通センターにおいて、産業集積の中心を担う区域として機能強化を図るとともに、水戸インターチェンジ周辺等で一定の要件を満たす市街化調整区域では、産業系エリア指定区域等の活用により、企業誘致を推進します。

少年自然の家周辺地区

【視点4】

・豊かな自然環境を生かした体験活動の充実とともに、旧山根小学校跡地における民間活力を活用したにぎわいづくりに取り組み、自然の中で学び、遊び、楽しめる魅力発信交流拠点の形成を図ります。

企業誘致検討ゾーン（点線表示の円内）

【視点4】

・水戸インターチェンジ又は水戸北スマートインターチェンジから半径３km の範囲で、一定の要件を満たす区域において、民間活力による産業基盤の強化や、多様な働く場の創出につながる企業誘致を進めます。

成就院池周辺地区

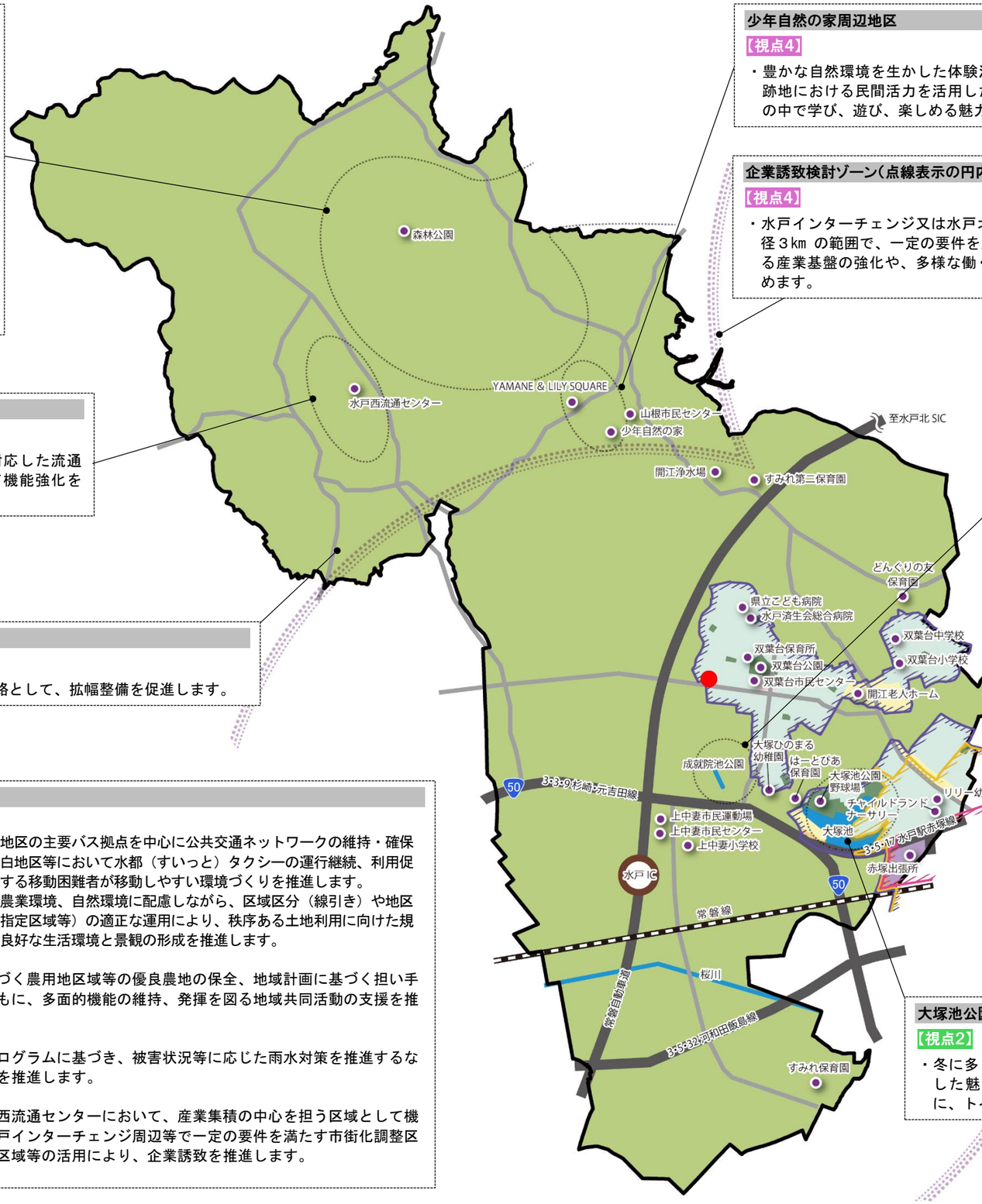
【視点2】

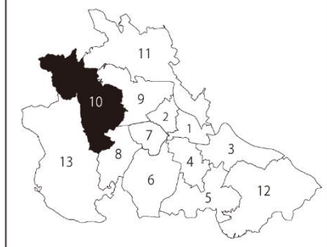
・良好な水辺環境を保全し、親水空間を創出するとともに、全国的にも数少ないサギソウの自生地について、民官協働による管理を進め、自然豊かな環境の維持を図ります。

大塚池公園周辺地区

【視点2】【視点4】

・冬に多くの白鳥が飛来する等の特長を生かした魅力発信交流拠点を形成するとともに、トイレや園路の整備を推進します。





区域
- 市街化区域
- 居住誘導区域
- 都市機能誘導区域
- 地区計画

公共交通
- 鉄道（JR）
- 鉄道（私鉄）
- 交通結節点（鉄道駅）
- 交通結節点（主要バス拠点等）

道路
- 完成・概成
- 事業中
- 未着手
- 都市計画道路
- 補完道路

施設
- 主要施設

土地利用
- 専用系住宅地
- 一般住宅地
- 沿道市街地
- 商業業務地
- 複合市街地
- 産業系市街地
- 公園・緑地
- 水辺
- 田園・集落地・山地
- 河川・湖・池
- 企業誘致検討ゾーン

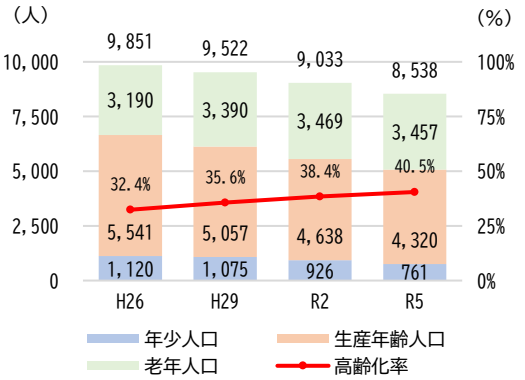
0 500 1,000 m

■第11地域（柳河・飯富・国田地区）

（１）地域のすがた

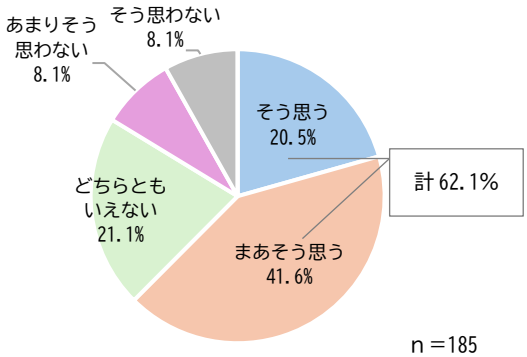
本地域は、那珂川をはじめ藤井川、西田川、境川、前田川等の多くの河川が流れ、七ツ洞公園を魅力発信交流拠点に位置付けています。農用地区域等の優良農地が広がっており、地域の北西端には計画的に整備された住宅地があります。

■人口の推移



（住民基本台帳、水戸市）

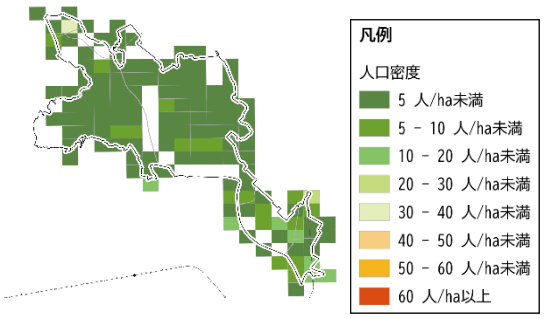
■生活環境に対する評価(住みやすいと感じるか)

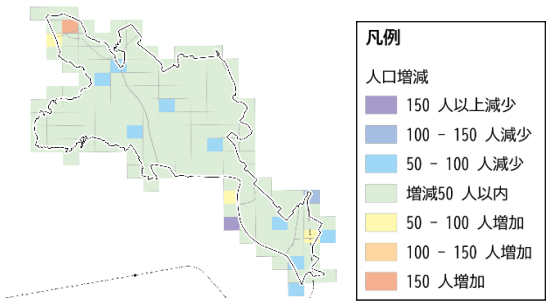


n＝185

（水戸市調べ）

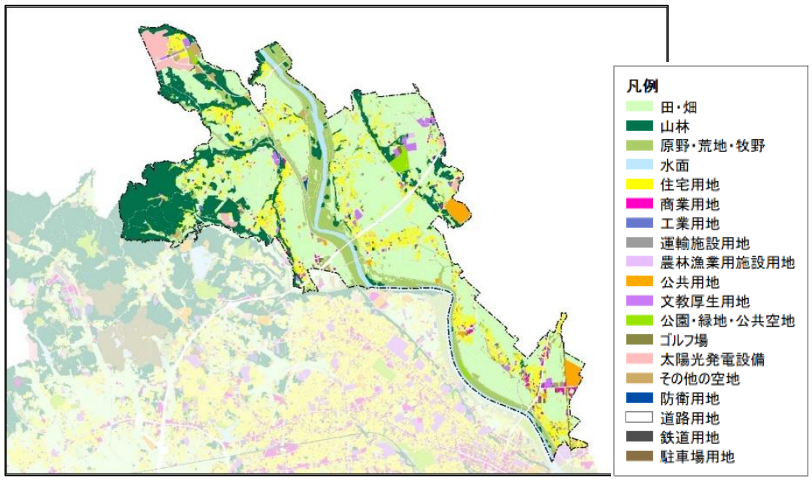
■人口の動向　左：人口の分布（2020（令和２）年）　右：人口増減（2010（平成22）年～2020（令和２）年）

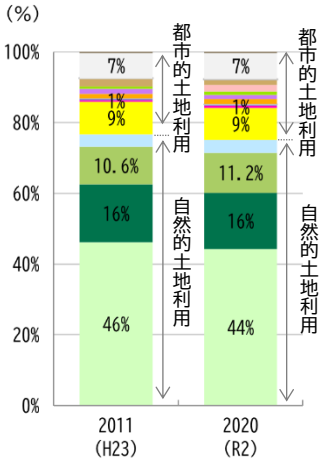




（国勢調査をもとに水戸市作成）

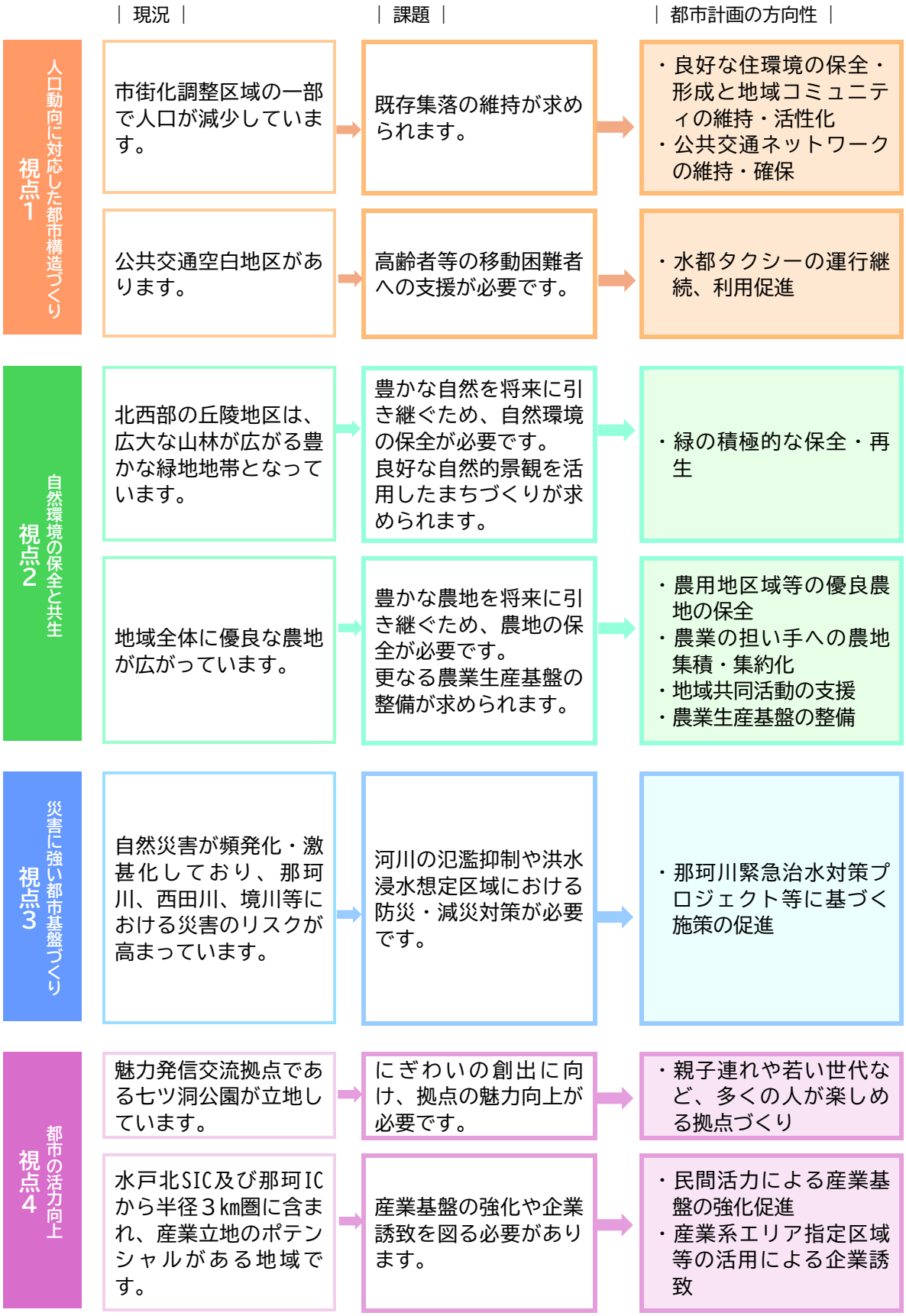
■土地利用の状況　左：現況（2020（令和２）年　右：変化（2011（平成23）年～2020（令和２）年）



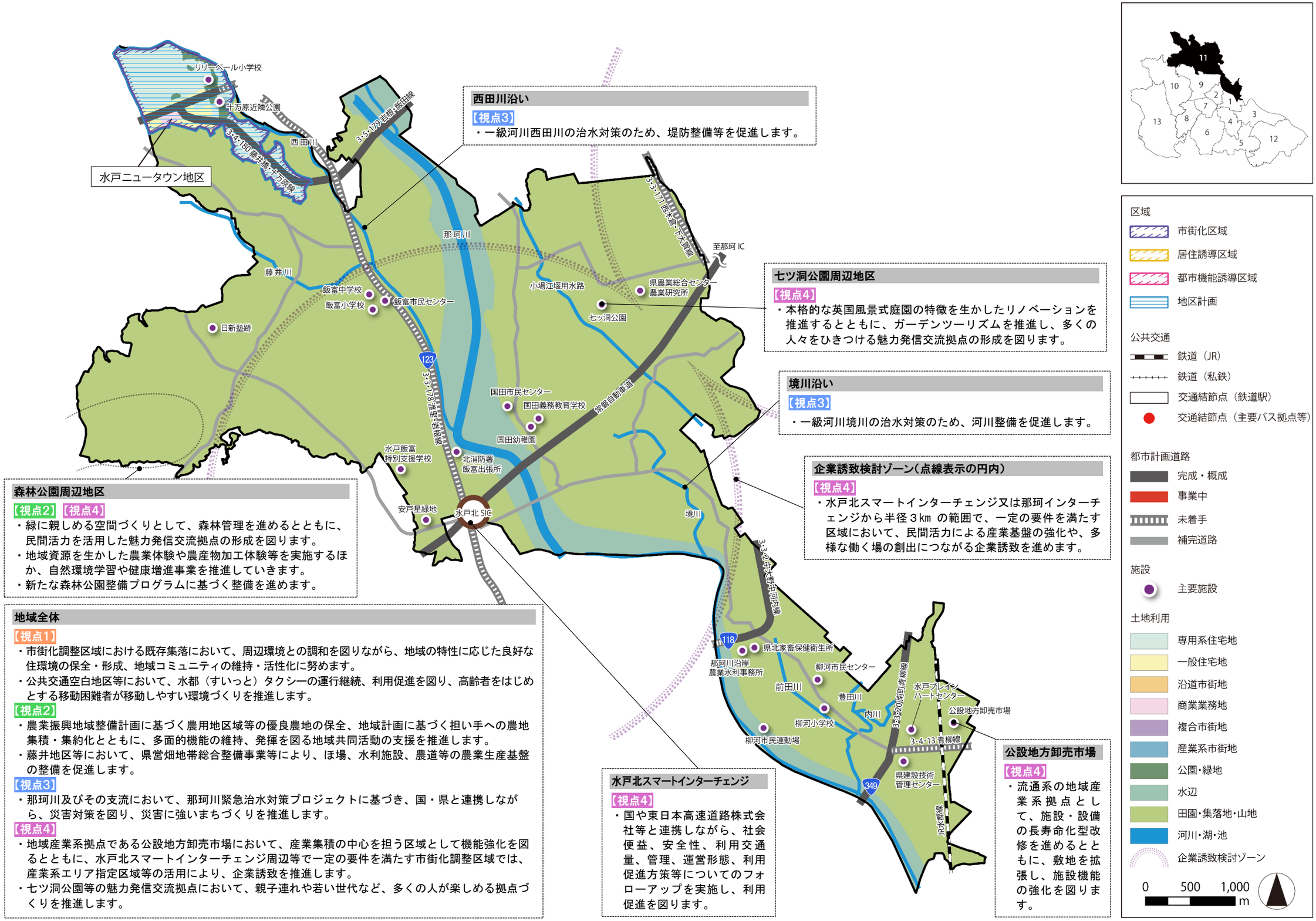


（都市計画基礎調査、水戸市）

（２）地域の課題とそれを踏まえた都市計画の方向性



（3）第11地域 （柳河・飯富・国田地区）ガイドプラン



西田川沿い

【視点3】

・一級河川西田川の治水対策のため、堤防整備等を促進します。

七ツ洞公園周辺地区

【視点4】

・本格的な英国風景式庭園の特徴を生かしたリノベーションを推進するとともに、ガーデンツーリズムを推進し、多くの人々をひきつける魅力発信交流拠点の形成を図ります。

境川沿い

【視点3】

・一級河川境川の治水対策のため、河川整備を促進します。

企業誘致検討ゾーン（点線表示の円内）

【視点4】

・水戸北スマートインターチェンジ又は那珂インターチェンジから半径３km の範囲で、一定の要件を満たす区域において、民間活力による産業基盤の強化や、多様な働く場の創出につながる企業誘致を進めます。

森林公園周辺地区

【視点2】【視点4】

・緑に親しめる空間づくりとして、森林管理を進めるとともに、民間活力を活用した魅力発信交流拠点の形成を図ります。
・地域資源を生かした農業体験や農産物加工体験等を実施するほか、自然環境学習や健康増進事業を推進していきます。
・新たな森林公園整備プログラムに基づく整備を進めます。

地域全体

【視点1】

・市街化調整区域における既存集落において、周辺環境との調和を図りながら、地域の特性に応じた良好な住環境の保全・形成、地域コミュニティの維持・活性化に努めます。
・公共交通空白地区等において、水都（すいっと）タクシーの運行継続、利用促進を図り、高齢者をはじめとする移動困難者が移動しやすい環境づくりを推進します。

【視点2】

・農業振興地域整備計画に基づく農用地区域等の優良農地の保全、地域計画に基づく担い手への農地集積・集約化とともに、多面的機能の維持、発揮を図る地域共同活動の支援を推進します。
・藤井地区等において、県営畑地帯総合整備事業等により、ほ場、水利施設、農道等の農業生産基盤の整備を促進します。

【視点3】

・那珂川及びその支流において、那珂川緊急治水対策プロジェクトに基づき、国・県と連携しながら、災害対策を図り、災害に強いまちづくりを推進します。

【視点4】

・地域産業系拠点である公設地方卸売市場において、産業集積の中心を担う区域として機能強化を図るとともに、水戸北スマートインターチェンジ周辺等で一定の要件を満たす市街化調整区域では、産業系エリア指定区域等の活用により、企業誘致を推進します。
・七ツ洞公園等の魅力発信交流拠点において、親子連れや若い世代など、多くの人が楽しめる拠点づくりを推進します。

水戸北スマートインターチェンジ

【視点4】

・国や東日本高速道路株式会社等と連携しながら、社会便益、安全性、利用交通量、管理、運営形態、利用促進方策等についてのフォローアップを実施し、利用促進を図ります。

公設地方卸売市場

【視点4】

・流通系の地域産業系拠点として、施設・設備の長寿命化型改修を進めるとともに、敷地を拡張し、施設機能の強化を図ります。

区域
- 市街化区域
- 居住誘導区域
- 都市機能誘導区域
- 地区計画

公共交通
- 鉄道（JR）
- 鉄道（私鉄）
- 交通結節点（鉄道駅）
- 交通結節点（主要バス拠点等）

都市計画道路
- 完成・概成
- 事業中
- 未着手
- 補完道路

施設
- 主要施設

土地利用
- 専用系住宅地
- 一般住宅地
- 沿道市街地
- 商業業務地
- 複合市街地
- 産業系市街地
- 公園・緑地
- 水辺
- 田園・集落地・山地
- 河川・湖・池
- 企業誘致検討ゾーン

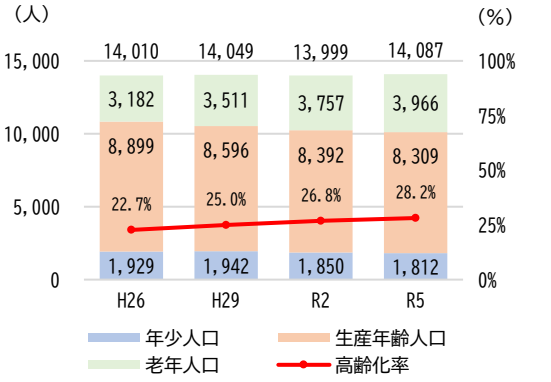
0 500 1,000 m

■第12地域（下大野・稲荷第一・稲荷第二・大場地区）

（１）地域のすがた

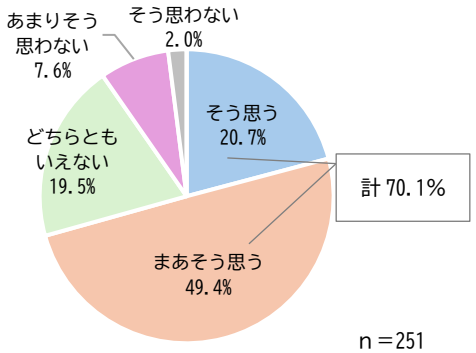
本地域は、本市の南東部に位置し、東は那珂川を挟んでひたちなか市と、南は涸沼川を挟んで大洗町に接しています。田・畑や山林などの自然的土地利用が広がり、都市計画道路3・3・126号島田六反田線（国道51号）の南側では、東前地区をはじめ、計画的に造成された住宅地が形成されています。また、大洗鹿島線の常澄駅や水戸大洗インターチェンジが立地し、大串貝塚ふれあい公園や下入野健康増進センターを魅力発信交流拠点に位置付けています。

■人口の推移



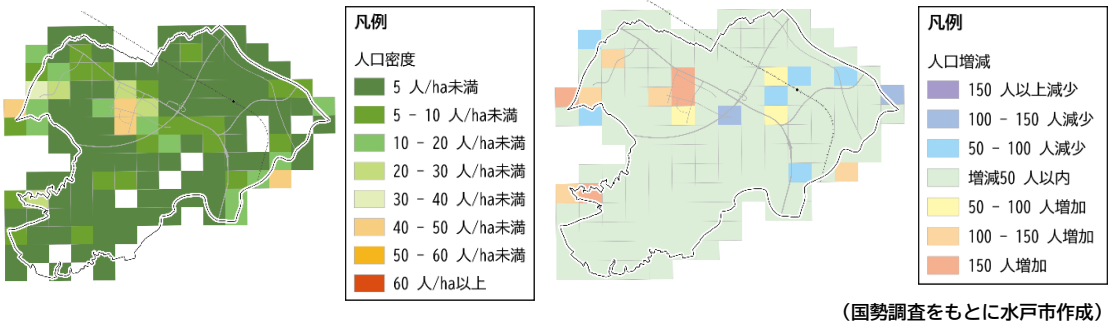
（住民基本台帳、水戸市）

■生活環境に対する評価(住みやすいと感じるか)



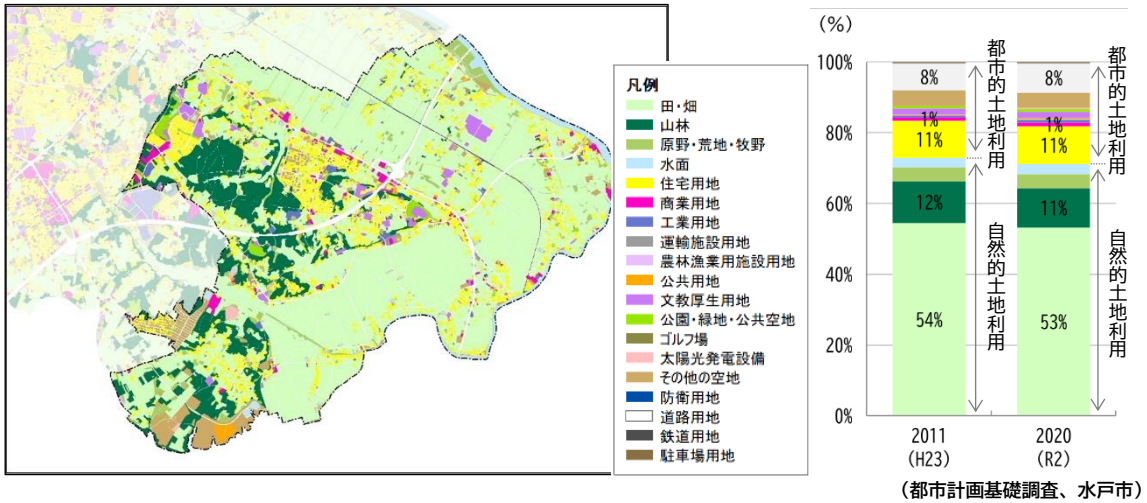
（水戸市調べ）

■人口の動向　左：人口の分布（2020（令和２）年）　右：人口増減（2010（平成22）年～2020（令和２）年）



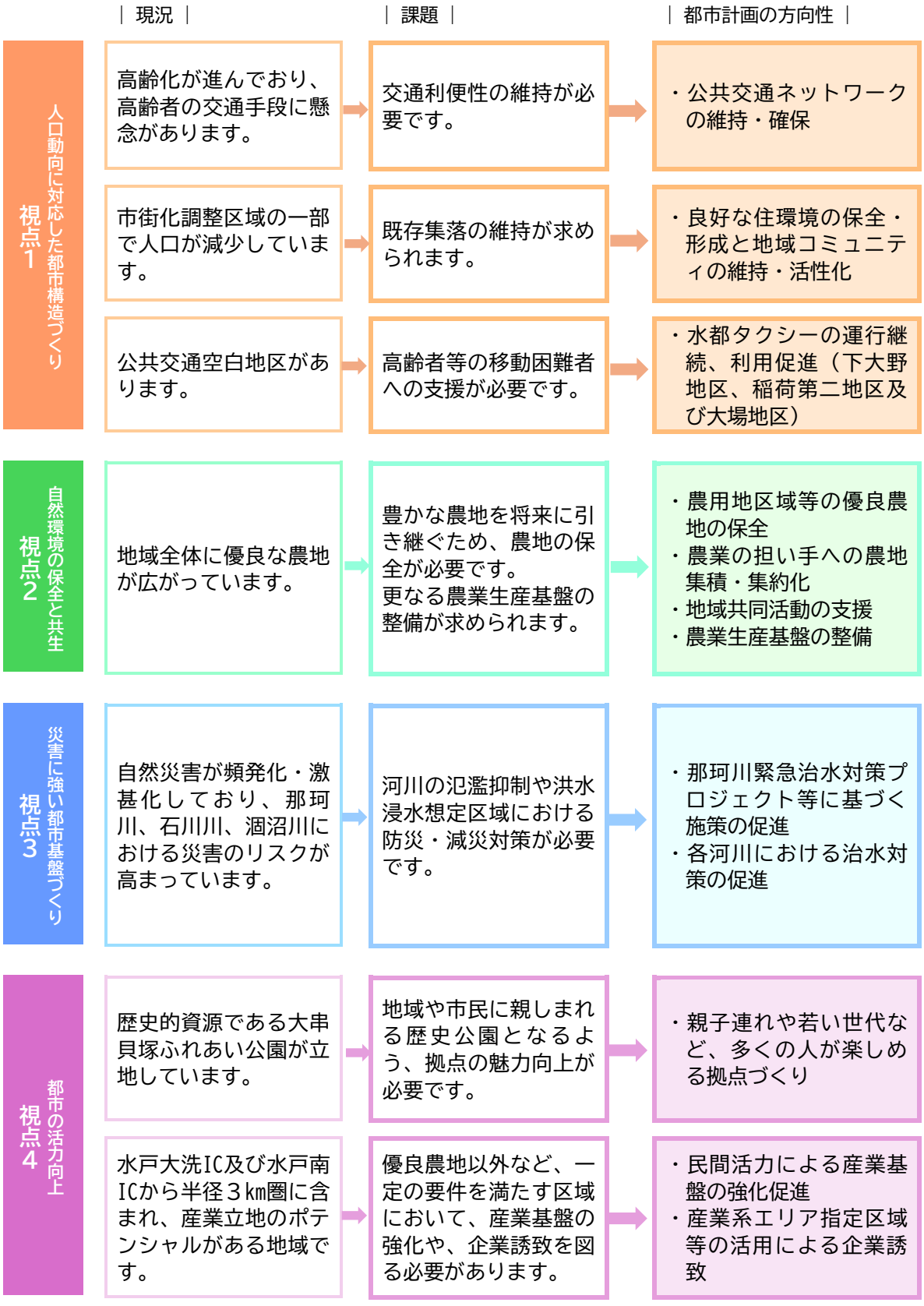
（国勢調査をもとに水戸市作成）

■土地利用の状況　左：現況（2020（令和２）年　右：変化（2011（平成23）年～2020（令和２）年）



（都市計画基礎調査、水戸市）

（２）地域の課題とそれを踏まえた都市計画の方向性



（3）第12地域 （下大野・稲荷第一・稲荷第二・大場地区）ガイドプラン

東前地区

【視点1】

・東前第二地区において、土地区画整理事業を推進するとともに、第一地区、第四地区と併せて、地区計画を活用した市街地形成の規制・誘導等により、土地区画整理事業の事業効果を維持・促進することで、良好なまちなみの保全を図ります。

企業誘致検討ゾーン（点線表示の円内）

【視点4】

・水戸大洗インターチェンジ又は水戸南インターチェンジから半径３km の範囲で、一定の要件を満たす区域において、民間活力による産業基盤の強化や、多様な働く場の創出につながる企業誘致を進めます。

公共交通ネットワーク

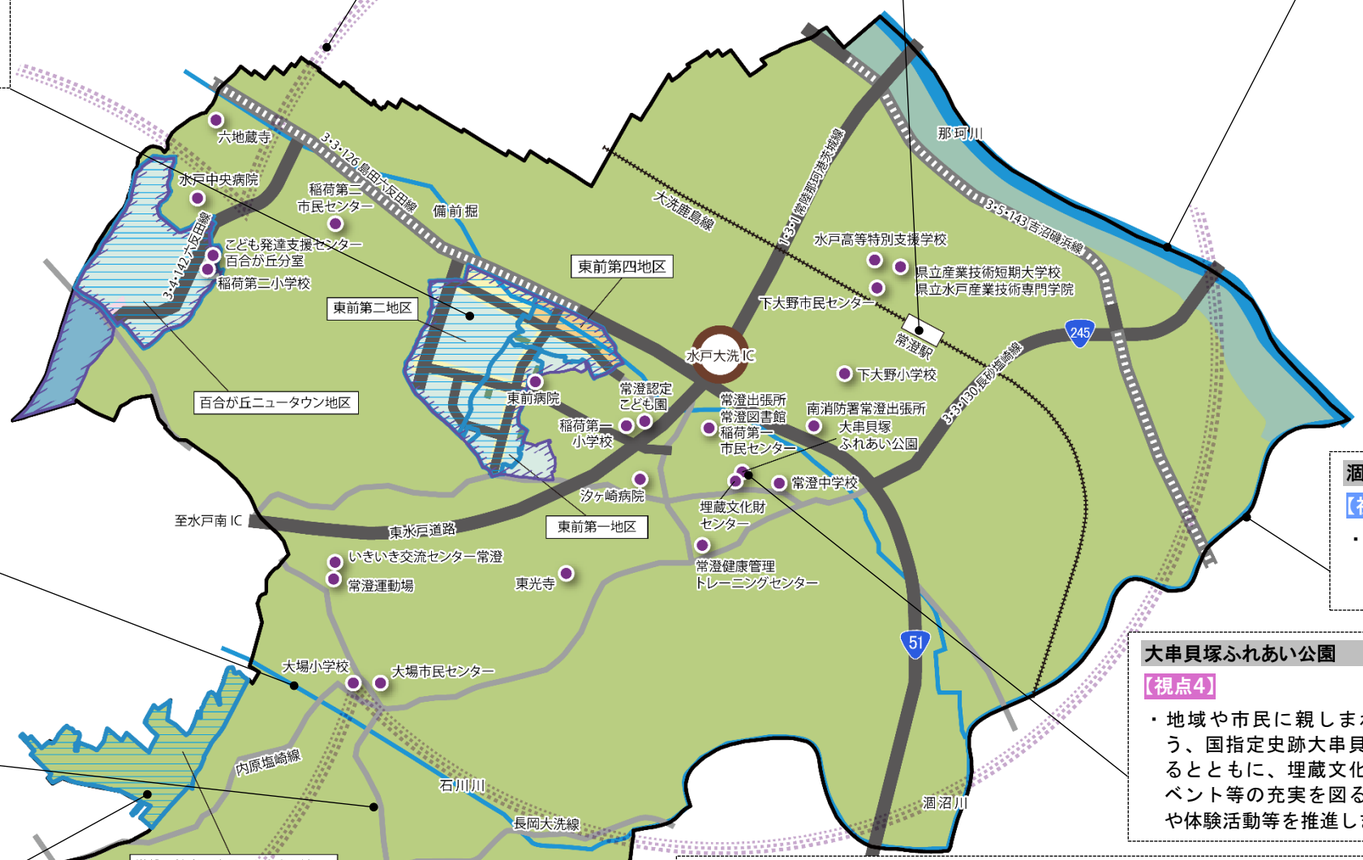
【視点1】

・常澄駅を交通結節点とし、全ての人が安心して移動できる交通体系の実現を目指します。

那珂川沿い

【視点3】

・那珂川緊急治水対策プロジェクトによる那珂川築堤の整備を促進するとともに、築堤の整備状況に併せて、(都)3・5・143 吉沼磯浜線の整備を促進します。



石川川

【視点2】

・石川川の整備を促進するとともに、水辺環境の保全に努めます。

一般県道下入野水戸線

【視点1】

・都市間を結ぶ主要な幹線道路としての機能を高めるとともに、安全で快適な道路網を確保するため、整備を促進します。

常磐の杜水戸南ニュータウン地区

【視点1】

・地区計画の活用により、事業所等の誘致とともに、自然にあふれゆとりある生活環境の形成を図ります。

えこみっと周辺地区

【視点2】

・「えこみっと」を中心に環境負荷の少ない循環型社会を目指すとともに、生活環境向上施設等の整備を進めます。

一般県道長岡大洗線

【視点1】

・都市間を結ぶ主要な幹線道路としての機能を高めるとともに、安全で快適な道路網を確保するため、整備を促進します。

(都)3・3・111 号元吉田元石川町線延伸部

【視点1】

・「水戸・勝田都市計画区域マスタープラン」に位置付けられており、交通渋滞の解消と大洗町周辺とのアクセス強化を図るため、主要な幹線道路として、整備実現に向けた検討を県に働きかけます。

涸沼川

【視点3】

・那珂川の河川整備と併せて、涸沼川の無堤地区の整備を促進します。

大串貝塚ふれあい公園

【視点4】

・地域や市民に親しまれる歴史公園となるよう、国指定史跡大串貝塚の保護、保存に努めるとともに、埋蔵文化財センターの展示やイベント等の充実を図るなど、市民の学習活動や体験活動等を推進します。

地域全体

【視点1】

・既成市街地において、公共交通ネットワークの維持・確保を図るとともに、公共交通空白地区等において、水都（すいっと）タクシーの運行継続、利用促進を図り、高齢者をはじめとする移動困難者が移動しやすい環境づくりを推進します。
・市街化調整区域における既存集落において、周辺環境との調和を図りながら、地域の特性に応じた良好な住環境の保全・形成、地域コミュニティの維持・活性化に努めます。

【視点2】

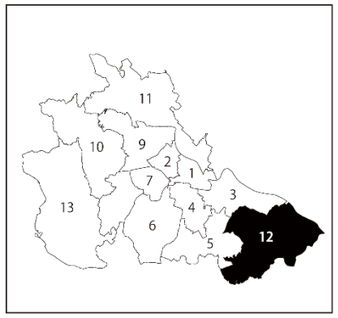
・農業振興地域整備計画に基づく農用地区域等の優良農地の保全、地域計画に基づく担い手への農地集積・集約化とともに、多面的機能の維持、発揮を図る地域共同活動の支援を推進します。
・三原地区等において、県営経営体育成基盤整備事業等により、ほ場、水利施設、農道等の農業生産基盤の整備を促進します。

【視点3】

・那珂川の東水戸道路より下流の那珂川築堤未整備区間の早期整備の促進や石川川における治水対策の促進により、災害に強いまちづくりを推進します。

【視点4】

・水戸大洗インターチェンジ周辺等で一定の要件を満たす市街化調整区域では、産業系エリア指定区域等の活用により、企業誘致を推進します。



区域
- 市街化区域
- 居住誘導区域
- 都市機能誘導区域
- 地区計画

公共交通
- 鉄道（JR）
- 鉄道（私鉄）
- 交通結節点（鉄道駅）
- 交通結節点（主要バス拠点等）

道路
- 完成・概成
- 事業中
- 未着手
- 都市計画道路
- 補完道路

施設
- 主要施設

土地利用
- 専用系住宅地
- 一般住宅地
- 沿道市街地
- 商業業務地
- 複合市街地
- 産業系市街地
- 公園・緑地
- 水辺
- 田園・集落地・山地
- 河川・湖・池
- 企業誘致検討ゾーン

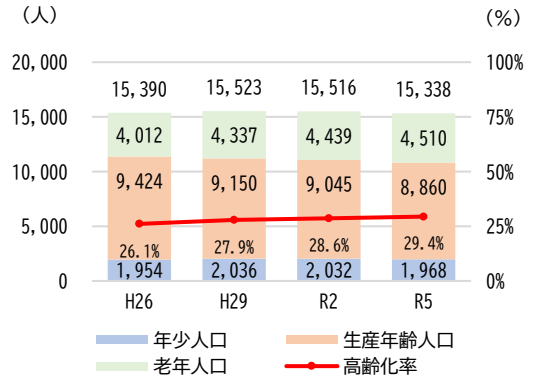
0 500 1,000 m

■第13地域（鯉淵・妻里・内原地区）

（１）地域のすがた

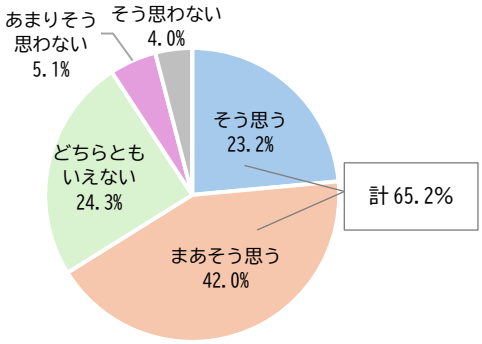
本地域は、中央部に位置する内原駅の周辺を地域生活拠点に位置付け、都市機能誘導区域を指定しています。また、くれふしの里古墳公園や内原ヘルスパークを魅力発信交流拠点に位置付けています。駅周辺に大型商業施設が立地しているほか、住宅市街地が形成されており、その周辺には田・畑や山林が広がっています。

■人口の推移



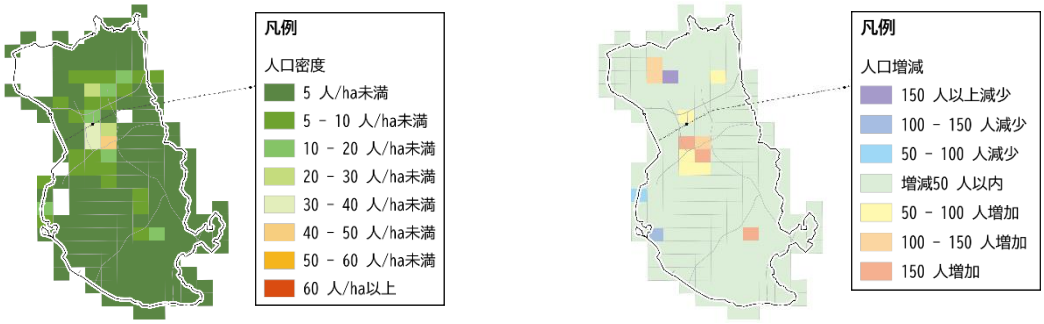
（住民基本台帳、水戸市）

■生活環境に対する評価(住みやすいと感じるか)



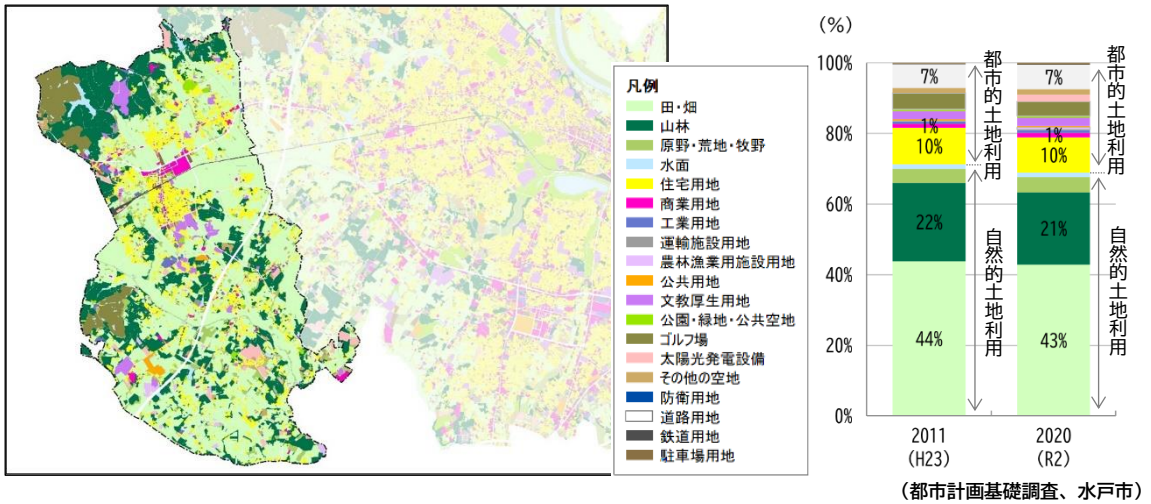
（水戸市調べ）

■人口の動向　左：人口の分布（2020（令和２）年）　右：人口増減（2010（平成22）年～2020（令和２）年）



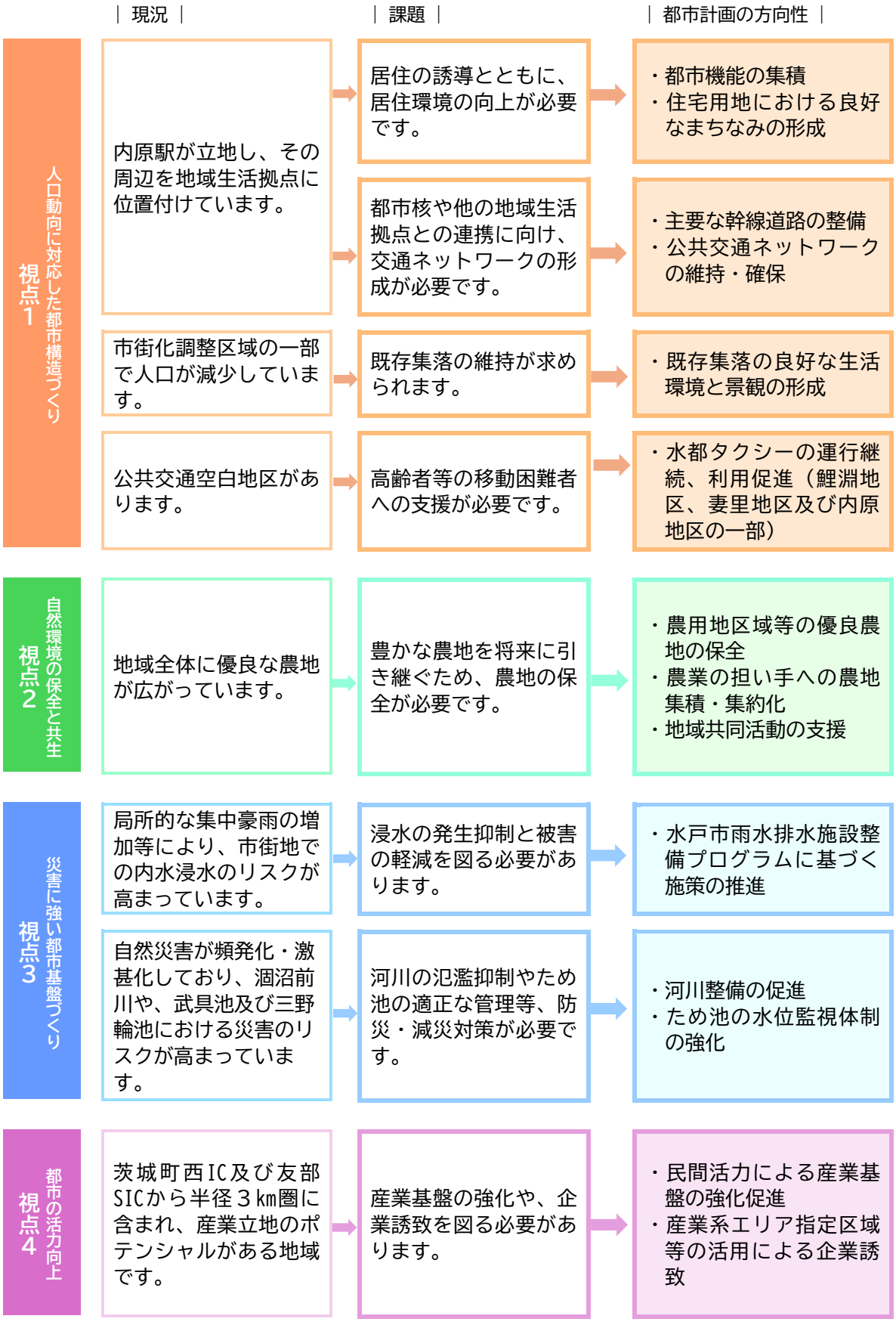
（国勢調査をもとに水戸市作成）

■土地利用の状況　左：現況（2020（令和２）年　右：変化（2011（平成23）年～2020（令和２）年）



（都市計画基礎調査、水戸市）

（２）地域の課題とそれを踏まえた都市計画の方向性



（3）第13地域 （鯉淵・妻里・内原地区）ガイドプラン

主要地方道石岡城里線

【視点1】

・都市間を結ぶ主要な幹線道路として、拡幅整備を促進します。

かたくりの里公園

【視点2】

・県内最大級のカタクリの群生地を保護しながら、豊かな自然と共生する環境の維持を図ります。

くれふしの里古墳公園

【視点2】【視点4】

・県内有数の古墳密集地として、また、動植物の貴重な生息・生育空間として、古墳・自然の保全と、にぎわいある魅力発信交流拠点の形成を図ります。

武具池・三野輪池

【視点3】

・適正な管理と水位監視体制の強化を図ります。

・ため池決壊の防止のため、武具池について、堤防補強を促進します。

内原駅周辺地区

【視点1】

・内原地区におけるにぎわいと交流を創出するため、駅南口広場等の整備を令和９年３月の完了を目標に推進します。また、用途地域等の土地利用規制の見直しを図ります。

・子育て世帯を含む若い世代のニーズにも配慮したサービス機能を提供できる拠点として、様々な都市機能の立地を誘導し、利便性と居住性の向上を図るとともに、都市核や他の地域生活拠点との連携を図ります。

公共交通ネットワーク

【視点1】

・内原駅及び主要バス拠点（茨城交通鯉渕営業所）を交通結節点とし、全ての人が安心して移動できる交通体系の実現を目指します。

涸沼前川

【視点3】

・一級河川涸沼前川の治水対策のため河川整備を促進します。

企業誘致検討ゾーン（点線表示の円内）

【視点4】

・水戸インターチェンジ，茨城町西インターチェンジ又は友部スマートインターチェンジから半径３km の範囲で、一定の要件を満たす区域において、民間活力による産業基盤の強化や、多様な働く場の創出につながる企業誘致を進めます。

地域全体

【視点1】

・地域生活拠点である内原駅周辺地区において、都市機能を誘導し、利便性と居住性の向上を図ります。

・市街化区域外縁部において、農業環境、自然環境に配慮しながら、区域区分（線引き）や地区計画、開発許可制度（エリア指定区域等）の適正な運用により、秩序ある土地利用に向けた規制、誘導を図り、既存集落の良好な生活環境と景観の形成を推進します。

・公共交通空白地区等において、水都（すいっと）タクシーの運行継続、利用促進を図り、高齢者をはじめとする移動困難者が移動しやすい環境づくりを推進します。

【視点2】

・農業振興地域整備計画に基づく農用地区域等の優良農地の保全、地域計画に基づく担い手への農地集積・集約化とともに、多面的機能の維持、発揮を図る地域共同活動の支援を推進します。

【視点3】

・水戸市雨水排水施設整備プログラムに基づく総合的な雨水対策を推進するなど、災害に強いまちづくりを推進します。

【視点4】

・水戸インターチェンジ，茨城町西インターチェンジ又は友部スマートインターチェンジ周辺等で一定の要件を満たす市街化調整区域では、産業系エリア指定区域等の活用により、企業誘致を推進します。

内原スワ地区

【視点1】

・土地区画整理事業の事業効果を高めるため、地区計画を活用した建築物等に関する規制・誘導により、周辺環境と調和のとれた良好な低層低密度の住宅市街地の形成を図ります。

内原庁舎周辺地域

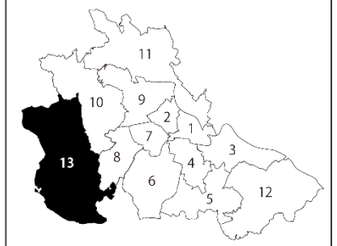
【視点3】

・内原駅南側の住宅地や内原庁舎周辺地域では、近年多発する局地的な集中豪雨や台風により、浸水被害が生じていることから、流末の確保、下流域への雨水抑制を目的に令和８年度の完成を目指して調整池を整備中であり、完成後は、調整池の整備効果を確認しながら、当該地域の浸水被害の軽減を図ってまいります。

産業系エリア指定区域

【視点4】

・製造業の工場や運輸業、卸売業の流通業務施設等の立地を可能とする区域指定により、企業立地を促進します。



区域
- 市街化区域
- 居住誘導区域
- 都市機能誘導区域
- 地区計画

公共交通
- 鉄道（JR）
- 鉄道（私鉄）
- 交通結節点（鉄道駅）
- 交通結節点（主要バス拠点等）

道路
- 都市計画道路：完成・概成
- 都市計画道路：事業中
- 都市計画道路：未着手
- 補完道路

施設
- 主要施設

土地利用
- 専用系住宅地
- 一般住宅地
- 沿道市街地
- 商業業務地
- 複合市街地
- 産業系市街地
- 公園・緑地
- 水辺
- 田園・集落地・山地
- 河川・湖・池
- 企業誘致検討ゾーン

0 500 1,000 m