

水戸の都市計画

令和7年度事業概要編



水戸市 都市計画部

目 次

令和7年度 都市計画関連事業の実施方針	・・・	1
○都市計画課		
都市計画推進事業	・・・	2
都市構造再編集集中支援事業	・・・	3
都市景観形成の推進	・・・	5
○建築指導課		
建築及び開発に関する指導業務の推進	・・・	6
○公園緑地課		
公園整備の推進	・・・	7
公園等の管理	・・・	8
千波公園周辺事業計画図	・・・	9
緑化の推進	・・・	10
○市街地整備課		
水戸駅前三の丸地区市街地再開発事業	・・・	11
内原駅周辺地区整備の推進	・・・	12
東前地区における土地区画整理事業	・・・	13
○住宅政策課		
子育てまちなか住宅取得支援事業	・・・	14
移住支援事業	・・・	15
公営住宅長寿命化改修事業	・・・	16
○市街地整備課，建設部道路建設課		
都市計画道路（街路事業）の整備推進	・・・	17
水戸市都市計画部行政機構図	・・・	18

令和7年度 都市計画関連事業の実施方針

1 基本方針

人口減少社会の到来に加え、社会経済情勢が大きく変動する中で、水戸市第7次総合計画に掲げる将来都市像である『こども育む 暮らし楽しむ みらいに躍動する 魁のまち・水戸』の実現を目指し、都市空間整備構想に定めた『水戸らしい地域拠点ネットワーク型コンパクトシティ』の構築を進める必要がある。

令和7年度の都市計画関連事業においては、「骨格道路の整備推進」、「緑豊かな環境整備」及び「子育てしやすいまちづくりの推進」を重点的に行う。また、多様な主体のまちづくりへの参画を引き続き促進することにより、市民との協働による重層的なまちづくりの展開を図っていく。

2 主要施策

- | | |
|--|-------------|
| (1) 主要な幹線道路の整備推進
○都市計画道路3・3・2号中大野中河内線ほか3路線の整備 | 1,551,000千円 |
| (2) 緑豊かな環境整備
○千波公園・大塚池公園整備事業等の推進 | 505,700千円 |
| (3) 水戸駅前三の丸地区市街地再開発事業の促進
○市街地再開発事業補助金 | 1,538,000千円 |
| (4) 子育てしやすいまちづくりの推進
○子育てまちなか住宅取得支援事業
○移住支援事業 | 55,000千円 |

施 策 の 概 要

令和6年度に策定した水戸市都市計画マスタープラン（第3次）及び水戸市立地適正化計画（第2次）に基づき、「水戸らしい地域拠点ネットワーク型コンパクトシティ」及び「誰もが便利に安心して暮らすことのできるコンパクトシティ」の実現に向けた取り組みを実施する。

（１）都市計画基礎調査

本調査は、都市計画法第6条に基づき、概ね5年ごとに実施するものであり、都市政策の企画・立案及び都市計画の運用に資するため、土地利用・建物利用・都市施設・市街地整備事業の現況等について調査し、都市の動向を把握する。

（２）水戸駅北口駅前広場のバリアフリー環境整備

水戸駅北口駅前広場は、本市の玄関口であり、多くの市民が利用する交通結節点であることから、平成18年から計画的にバリアフリー化を進めている。

今年度は、ペDESTリアンデッキ西側のスロープ改修工事とともに、北側エレベーターの改築詳細設計を実施する。

（３）偕楽園駅常設化可能性検討調査

臨時駅である偕楽園駅の常設化の可能性について調査・検討を行う。令和5年度は、常設化に対する市民の意向等を把握するため、水戸駅・赤塚駅間の常磐線沿線にお住まいの方を対象としてアンケート調査を実施した。令和6年度から今年度にかけては、常設化による乗降客数等の見通しや、周辺の交通体系や土地利用に対して与える影響等について整理する。

○ 都市構造再編集中支援事業（都市再生整備計画事業）（都市計画課，関係課）

施策の概要

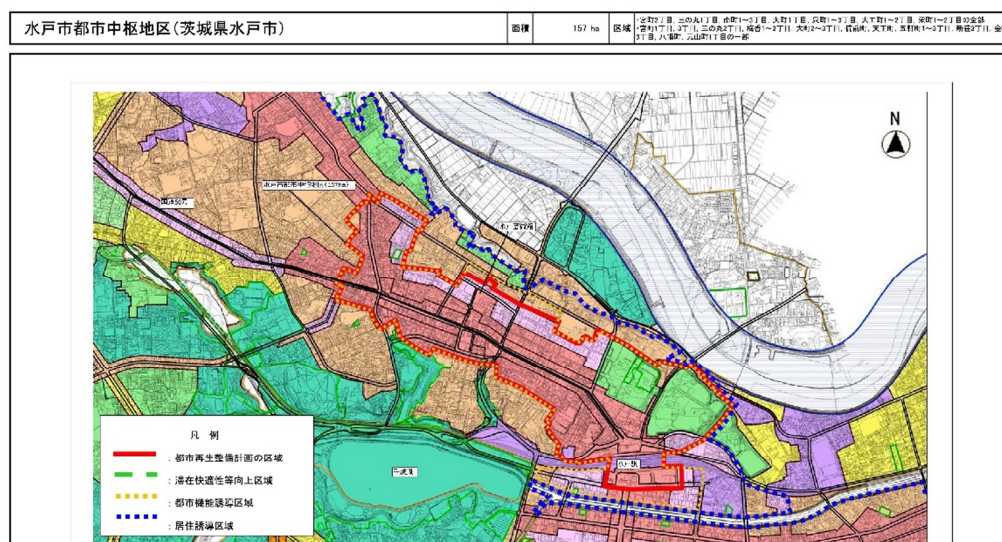
(1) 都市構造再編集中支援事業（都市再生整備計画事業）について

都市構造再編集中支援事業は、「立地適正化計画」に基づき、市町村や民間事業者等が行う一定期間内（概ね5年）の医療、社会福祉、子育て支援等の都市機能や居住環境の向上に資する公共公益施設の誘導・整備、防災力強化の取組等に対して総合的・集中的な支援を行い、各都市が持続可能で強靱な都市構造へ再編を図ることを目的とする事業である。

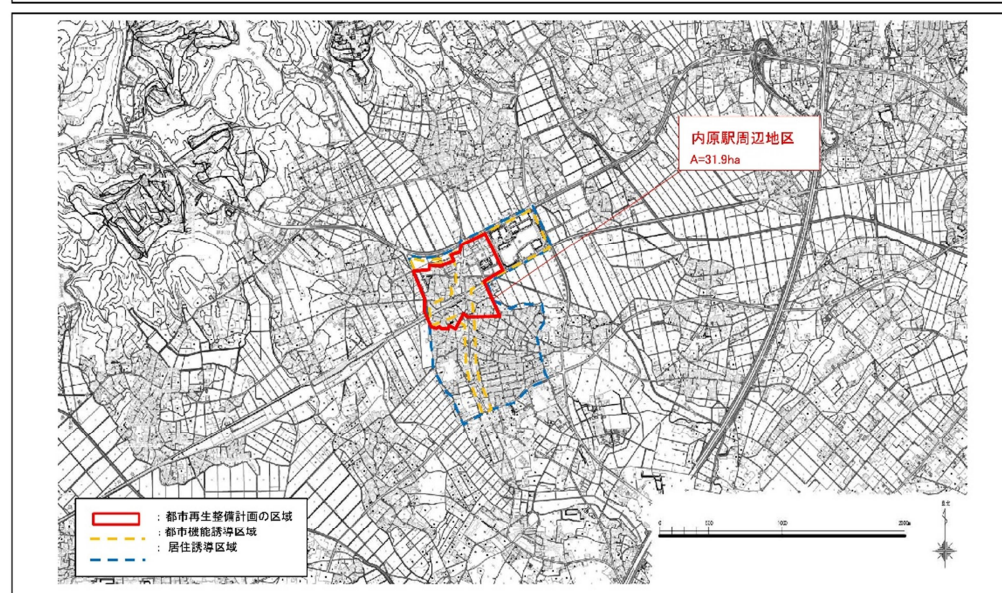
(2) 实施地区

本市では下記の2地区において事業を実施している。

名称	期間	主な事業
水戸市都市中枢地区（２期）	R4～R8	・新市民会館周辺の整備 ・水戸駅北口駅前広場の整備
水戸市内原駅周辺地区（２期）	R7～R9	・内原駅橋上駅舎の整備 ・内原駅自由通路の整備



内原駅周辺地区(茨城県水戸) 現況図



(3) 完了した地区及び事業について
 <完了した地区>

地区名称	事業期間	計画事業費 (千円)	主な事業
内原町中心市街地地区	H16～H20	230,000	・土地区画整理事業 ・出会いの広場イベント事業
水戸市中心市街地地区Ⅰ	H17～H21	7,131,000	・都市計画道路梅香下千波線整備事業 ・地域交流センター整備事業
水戸市中心市街地地区Ⅱ	H22～H26	4,894,000	・新たな子育て支援センターの整備 ・二の丸周辺景観整備 ・備前堀水辺景観整備
赤塚駅周辺地区Ⅰ	H18～H22	2,983,000	・都市計画道路赤塚駅水府橋線整備事業 ・大塚池公園整備事業 ・成就院池公園整備事業
新荘・常磐地区	H19～H23	1,273,500	・都市計画道路偕楽園公園上水戸線整備事業 ・常磐市民センター整備事業 ・老人福祉センター八幡荘移転改築事業
赤塚駅周辺地区Ⅱ	H23～H27	2,506,000	・都市計画道路赤塚駅西線整備事業 ・大塚池公園整備事業 ・見和市民センター整備事業
水戸市中心市街地地区Ⅲ	H27～H28	1,301,000	・弘道館・水戸城跡周辺地区の整備 ・南町地区の整備 ・新市民会館周辺の整備
水戸市都市中枢地区(1期)	H29～R3	3,422,000	・南町地区の整備 ・新市民会館周辺の整備 ・水戸駅北口駅前広場の整備
水戸市千波湖周辺地区	R1～R5	3,362,500	・千波公園施設の整備 ・千波湖水質浄化導水施設の整備 ・偕楽園周辺道路の整備

<完了した事業>



はみんぐばーく・みと
 (水戸市中心市街地地区Ⅱ)



常磐市民センター整備事業
 (新荘・常磐地区)



見和市民センター整備事業
 (赤塚駅周辺地区Ⅱ)

施 策 の 概 要

景観法に基づく景観計画（平成20年12月策定）及び都市景観条例に基づき、大規模建築物等の届出、公共施設の景観形成、都市景観重点地区の指定や地区内の建築物等への助成等を実施するとともに、風致地区内の建築行為等の規制を行い、水戸らしい美しい景観づくりを推進する。

(1) 大規模建築物等の届出

景観法に基づく景観計画区域内における行為の届出制度により景観形成基準を基に助言、指導を行い、景観形成を促進する。

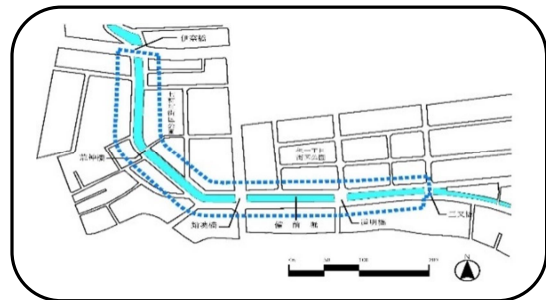
年 度	平成元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
届出件数	61	58	41	51	54	61

(2) 都市景観重点地区の指定

① 備前堀沿道地区を平成14年8月に都市景観重点地区に指定。

※備前堀沿道都市景観重点地区内の建築行為等に対し、平成15年度から補助を実施。

(平成15年度～令和6年度補助実績14件)

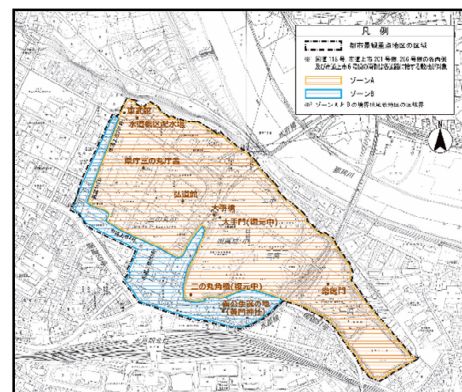


【備前堀沿道都市景観重点地区】

② 弘道館・水戸城跡周辺地区を平成31年4月に都市景観重点地区に指定。

※弘道館・水戸城跡周辺地区の建築行為等に対し、令和2年度から補助を実施。

(令和2年度～令和6年度補助実績12件)



【弘道館・水戸城跡周辺都市景観重点地区】

(3) 風致地区について

風致地区内における建築行為等は、良好な自然景観を維持するため、水戸市風致地区条例（平成27年4月1日施行）に基づき、地域の特性を踏まえた規制誘導を行う。

(4) 屋外広告物について

屋外広告物は、良好な景観の形成を推進する上で重要な要素であることから、水戸市屋外広告物条例（平成22年7月1日施行）に基づき、地域の特性を踏まえた規制誘導を行う。

(5) 公共施設の景観形成

公共施設の整備にあたっては、地域の特性を踏まえた整備を推進するほか、統一感のあるサイン整備に努め、景観形成の先導的役割の推進を図る。

施策の概要

建築基準法及び都市計画法等の関係法令及び例規に基づき、建築物の安全を確保するとともに、良好な都市環境の保全を図る。

(1) 建築基準法関係業務

- ① 建築基準法に基づく建築確認の審査、建築物の特例許可、建築基準関係規定についての啓発活動、私道の指定及び認定の審査等の業務を実施する。
- ② 建築規制の実効性を確保するための中間・完了検査を実施するとともに、検査の受検を推進する。
- ③ 良好な都市環境の保全の観点から建築協定（建築基準法第69条）や総合設計制度（建築基準法第59条の2）等の諸制度の活用を推進するとともに、地区計画の実効性を担保するため、地区計画の区域内における建築物等に関する制限に係る条例（建築基準法第68条の2第1項参照）の運用を行う。
- ④ 交通の安全確保等の観点から、市道の敷地後退において、すみ切りの確保を推進する。

(2) 宅地開発関係業務

都市計画法に基づいて行う開発行為等に関する許可等の業務を実施し、都市の健全な発展と秩序ある整備を図る。

(3) 相談業務

都市計画法、建築基準法等の関係法令についての解釈等に関する相談業務を実施する。

(4) 紛争予防・苦情対応等関係業務

- ① 安全かつ快適な居住環境の保全及び形成を図るため、違反建築物等について是正・指導を行うとともに、茨城県建築士会の協力を得ながら違反建築物未然防止パトロールを実施する。
- ② 中高層建築物等の建築にあたっては事前周知・あっせん等を行い、建築紛争予防の観点から指導を行うとともに、良好な近隣関係の保持に努める。

(5) 防災・環境保全関係業務

- ① 震災による2次被害防止の観点から応急危険度判定士の養成を推進し、職員の資格保有率を高めるとともに、判定技能の維持・向上のための訓練を実施する。
- ② 年2回の防災週間に、消防本部と協力して防災査察を行う。
- ③ 対象建築物の解体等における分別解体と再資源化を義務付けた建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律に基づき業務を実施する。また、実効性確保の観点から、茨城県解体工事業協同組合と連携したパトロールを実施する。
- ④ 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（建築物省エネ法）に基づき特定の建築物に係る省エネルギー化について業務を実施する。
- ⑤ 長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づく長期優良住宅の審査・認定を行う。
- ⑥ 都市の低炭素化の促進に関する法律に基づく低炭素建築物新築等計画の審査・認定を行う。
- ⑦ 水戸市耐震改修促進計画に基づき民間建築物の耐震化を促進するため、耐震化支援を実施する。

(6) ひとにやさしい建築物関係業務

- ① バリアフリー法、ひとにやさしいまちづくり条例に基づきひとにやさしい建築物の普及の推進に努める。
- ② 建築基準法に基づきシックハウス症候群の原因とされる住宅の内装材等使用規制と換気設備の導入について審査し、指導を行う。

施 策 の 概 要

豊かな水と緑を活用し、地域に密着した特色ある都市公園の整備を進め、潤いのある生活空間の確保を図る。

(1) 千波公園整備事業

千波湖周辺は多くの人に親しまれ利用されている水戸市のシンボル空間であり、交流拠点としてさらなる魅力創出に向けた整備を実施する。

令和7年度は、千波公園（黄門像広場周辺地区）拠点整備事業における特定公園施設整備費として費用負担を行う。

予算額 100,000千円



千 波 公 園

(2) 大塚池公園整備事業

大塚池は冬に多くの白鳥が飛来する場として、また、自然や水辺環境のふれあいの場として多くの人に親しまれている。地域の拠点公園として、市民が憩う水と緑の良好な空間となるよう、地元の意見を取り入れながら、水質浄化に努める。

令和7年度は、トイレ実施設計、トイレの洋式化及び護岸整備工事を実施する予定。

予算額 11,000千円



大 塚 池 公 園

(3) 東部公園整備事業

サッカー場や野球場などのスポーツ施設を中心としたスポーツ・レクリエーションゾーンと花や緑、水に親しめる自然公園ゾーンの2つの性質を持つ総合公園として整備を進める。

令和7年度は、管理棟の整備を行う。

予算額 220,000千円

(4) 保和苑整備事業

純日本庭園として、また、あじさいの名所として、6月にはあじさいまつりが開催され、市内外から観光客で賑わう。

令和7年度は、景観に配慮しながら園路の整備を実施する。

予算額 6,000千円



保 和 苑

(5) 都市公園安全・安心対策事業

公園施設の老朽化が進む中で、安全で快適な利用を確保するために、水戸市公園施設長寿命化計画に沿って、公園施設の補修、改修工事を計画的に行う。

令和7年度は、逆川緑地の木道改築や城東児童公園の遊具改築工事等を実施する。

予算額 85,000千円

○ 公園等の管理

(公園緑地課)

公園等管理費 854,481千円

施 策 の 概 要

都市公園、児童遊園等について、安全で快適な憩いの場となるよう施設の維持管理を行うとともに、緑の保全に係る普及啓発を推進する。

(1) 都市公園等管理事業

都市公園136箇所及び児童遊園324箇所の維持管理を行うとともに、公園愛護会(178団体)の活動に対し支援を行う。また、有料公園施設として植物公園の管理運営を行う。業務については、指定管理者の(一財)水戸市公園協会へ委託。



(2) グリーNSTOCK事業

市民から不要になった庭木等の提供を受け、希望する市民の方へ無償で譲渡する。
(一財)水戸市公園協会事業)

(3) 緑化運動の推進

市民団体である「街を花と緑でいっぱいにする会」、「千波湖周辺の公園と自然を愛する市民の会」、「大塚池公園を愛する市民の会」の公園等の緑化活動に対し支援を行う。
(一財)水戸市公園協会事業)

千波公園周辺事業計画図



西の谷

紀州堀緑地

千波公園

県管理区域

令和7年度千波公園周辺事業箇所

千波公園

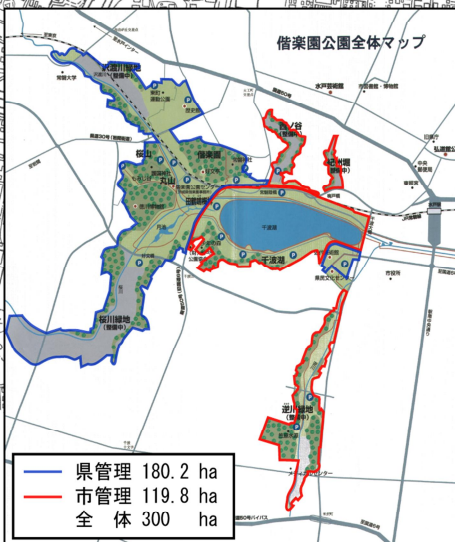
①千波公園（黄門像広場周辺地区）

拠点整備事業

逆川緑地

②木道改築工事

信楽園公園全体マップ



逆川緑地

○ 緑化の推進

(公園緑地課)

緑化推進対策費 10,095千円

施策の概要

保存樹等の指定, 生垣設置奨励補助事業, 緑化基金事業等を行い, 市民の主体的な参加のもとに, 緑化の推進及び緑の保全を図る。

(1) 保存樹等の指定

市内の貴重な樹木や巨木を保存樹として指定し保存のための奨励金を市民に交付する。

	令和5年3月31日現在	令和6年3月31日現在	令和7年3月31日現在
保存樹	164本	163本	156本
保存樹林	581,417㎡	566,203㎡	534,886㎡
保存生垣	1,334㎡	1,334㎡	1,056㎡

(2) 生垣設置奨励補助事業

生垣を設置する市民に補助金を交付する。

(令和4年度実績：6件)

(令和5年度実績：2件)

(令和6年度実績：3件)



(3) 緑化基金事業

基金の収益等により, 緑化の推進や緑の保全に関する事業を実施する。

施策の概要

大規模商業施設が撤退して以降、低未利用地の増加や既存建物の老朽化による防災面での課題を有していた当該地区において、敷地の一体的な土地利用と都市機能の更新を図り、水戸の玄関口にふさわしい交流・まちなか居住拠点の形成、歴史的資源への誘客拠点の創出等を目指す。

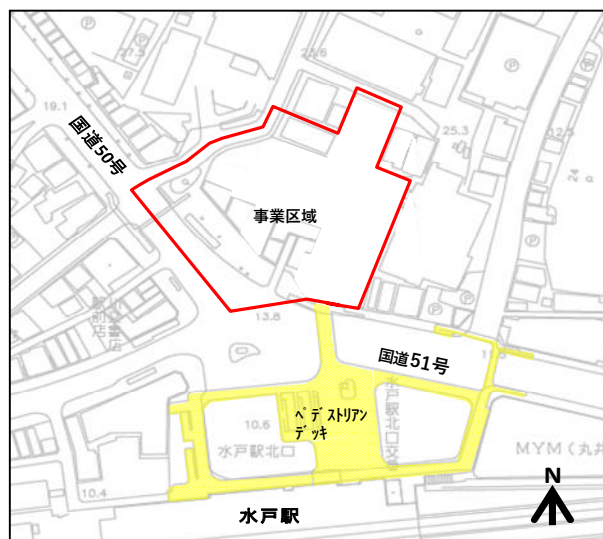
(1) 事業概要

事業箇所：三の丸1丁目地内
 事業主体：水戸駅前三の丸地区市街地再開発組合
 事業面積：約1.0ha
 延床面積：約24,980㎡
 概算事業費：約121億円
 主要用途：店舗、業務、住宅、駐車場、歩行者専用通路
 住宅戸数 184戸

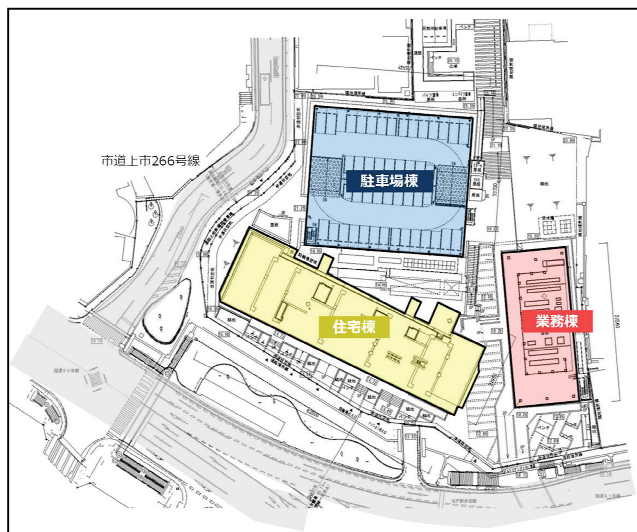
(2) 令和7年度の事業内容

建築工事

(事業箇所図)



(配置図)



(イメージパース)

○ 内原駅周辺地区整備の推進

(市街地整備課)

投資的予算額 249,400千円

施 策 の 概 要

内原駅周辺地区整備は、事業完了した駅北の土地区画整理事業とともに拠点開発の効果を一層高めるため、橋上駅舎・自由通路・駅南口広場等の整備を進め、利便性の高い交通結節点として機能強化を図ります。併せて歩行者等の安全確保や周辺道路の混雑緩和にも取り組み、鉄道によって分断されている駅南北の市街地を一体化し、駅周辺のバリアフリー化の推進も含め、地域に相応しい充実した拠点開発を目指していきます。

(1) 令和7年度の事業内容

内原駅南口広場整備工事 他

○ 位 置 図



○ 東前地区における土地区画整理事業

(市街地整備課)

投資的予算額 146,600千円

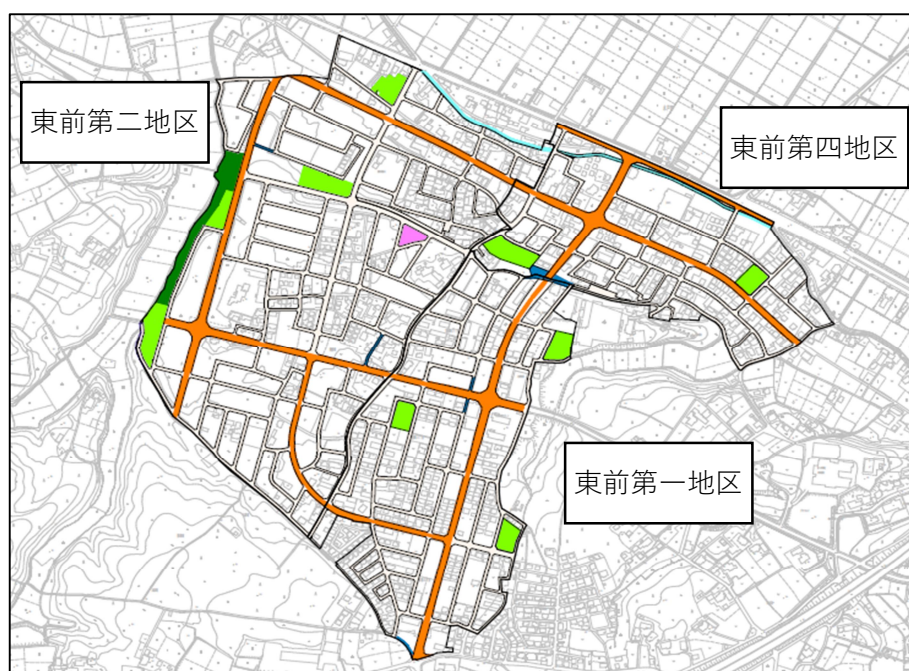
施策の概要

地域の特性を生かし、快適で安らぎを感じさせる良好なまちづくりを進める。

	東前第一土地区画整理事業	東前第二土地区画整理事業	東前第四土地区画整理事業
施行面積	21.2ha	39.5ha	15.6ha
事業年度	H3年度～H11年度	H7年度～R8年度	H5年度～R1年度
施行者	東前第一土地区画整理組合	水戸市	水戸市
計画人口	1,700人	3,200人	1,300人
事業費	2,546,380千円	5,300,000千円	3,204,000千円
減歩率	34.5%	33.2%	32.4%
公共施設の概要			
都市計画道路	3・5・104号東前大串線 (W=12m L=795m) 3・5・106号大串東前線 (W=12m L=268m) 7・6・1号東前原線 (W=10m L=236m)	3・5・105号東前西線 (W=12m L=706m) 3・5・106号大串東前線 (W=12m L=421m) 3・5・160号東前北線 (W=12m L=454m) 7・6・1号東前原線 (W=10m L=313m)	3・3・126号島田六反田線 (W=25m L=451m) 3・5・104号東前大串線 (W=12m L=285m) 3・5・160号東前北線 (W=12m L=619m)
公園・緑地	街区公園(3か所) A=6,401㎡	街区公園(4か所) A=11,880㎡ 緑地 A=7,178㎡	街区公園(2か所) A=6,255㎡

※東前第一、第四土地区画整理事業については事業完了

東前地区全体計画図



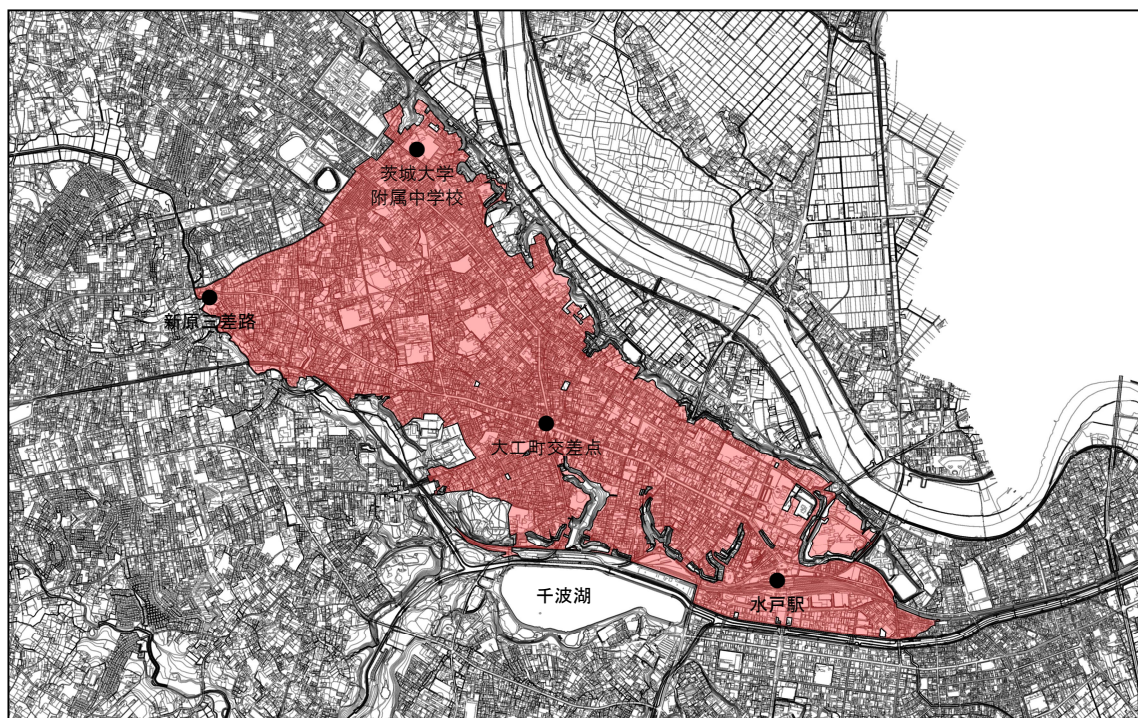
施 策 の 概 要

子育て世帯の経済的負担の軽減を図るとともに、まちなか居住を促進し、人口集積を図ることによって、まちなかのにぎわいを創出するため、住宅取得費用を支援する。

区 分	内 容
対象者	対象児童（住宅取得時に中学生相当以下）と同居しており、今後10年以上取得した住宅に居住する意思がある者
基本額	住宅及び土地の購入費用の2%（上限30万円）
加 算 額	・ 多子加算 2人目以降の対象児童の数×10万円 ・ 空き地、空き家・中古住宅加算 10万円 ・ 市外からの移住者加算 10万円

【対象区域】

水戸市立地適正化計画に定める居住誘導区域のうち、三の丸・五軒・新荘・常磐小学校区に含まれる区域



施 策 の 概 要

移住やＵＩＪターンに伴う経済的負担を軽減するとともに、就職情報の不足によるミスマッチの解消を図ることにより、移住・ＵＩＪターン希望者の多様なニーズに応じた本市への移住及び市内企業への就職の円滑な実現を図るため、対象者に移住支援補助金を交付する。

対 象 者	転入直前の１年間、及び転入直前の１０年間のうち通算５年以上東京２３区に在住または東京圏（東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県の一部）在住で東京２３区に通勤していた者で、本市へ移住し対象となる企業等に就業又は起業等した者
就職先等	・ 県が創設するマッチングサイトに登録した中小企業等に就業した者 ・ 国が行う専門人材事業を利用して移住及び就業した者 ・ テレワークのために移住し、新たに水戸市内において住宅を新築または水戸市内の住宅を購入した者 ・ 県が行う起業支援金の交付決定を受けた者 ・ 県内の農林水産業（専業に限る）へ就業、または承継した者で、かつ関係人口に関する支給対象者の要件に該当する者 ・ 市町村等において「認定新規就農者」や「認定農業者」の認定を受けている者で、かつ関係人口に関する支給対象者の要件に該当する者
移住要件	・ 転入後３か月以上１年以内に申請を行う者 ・ 申請日から５年以上、継続して居住する意思がある者 ※交付申請日から５年以内に転出した場合は、居住していた期間に応じて補助金を返還してもらうこととなる。
補 助 額	・ 単身での移住の場合：６０万円 ・ 世帯での移住の場合：１００万円 ・ 子ども加算：申請年度の４月１日時点で１８歳未満のこどもの数×１００万円

施 策 の 概 要

水戸市公営住宅長寿命化計画に基づき、老朽化した市営住宅について、将来にわたり安全で快適な住環境を確保するため、改修事業を推進する。

令和7年度の事業内容

(1) 屋根・外壁改修工事

平須町住宅2棟, 5棟, 6棟
河和田住宅52-1棟

(2) 給水管改修工事

河和田住宅805棟, 806棟

(3) 共用灯改修工事

平須町住宅1～7棟

(4) 昇降機改修工事

緑岡第1住宅4・5棟間

(5) 給水塔解体工事

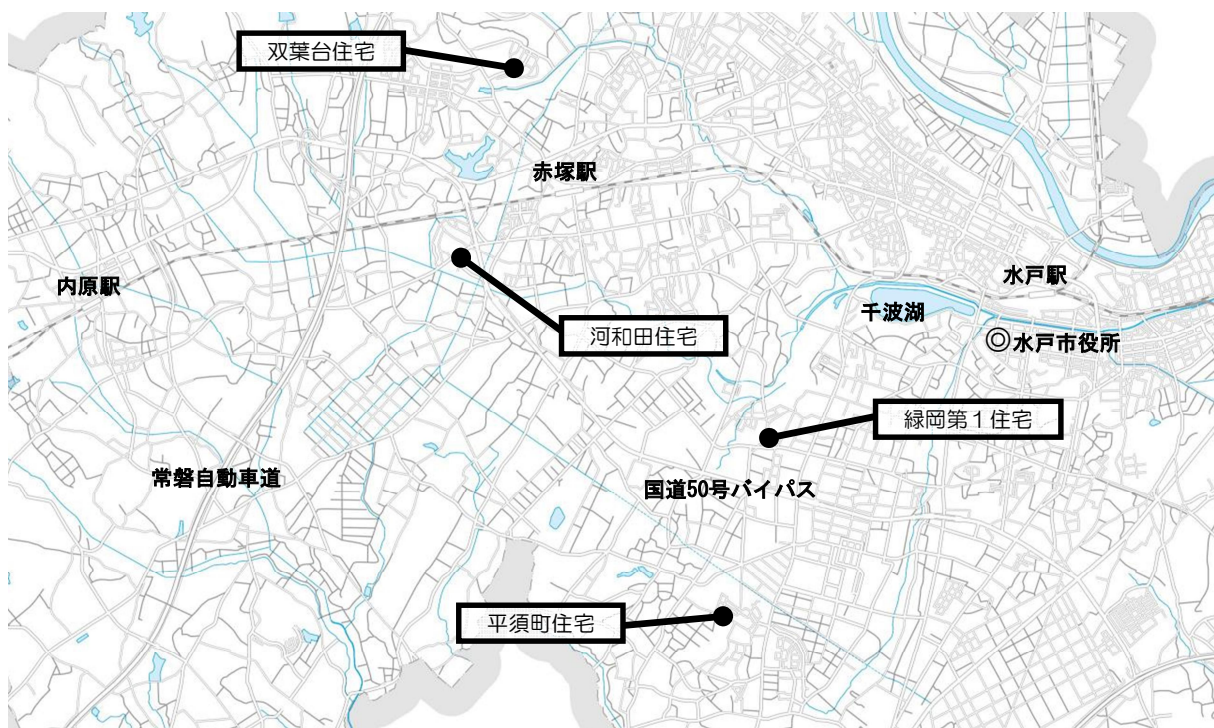
双葉台住宅

(6) 屋根・外壁改修工事実施設計委託

双葉台住宅1～7棟

(7) 給水管改修工事実施設計委託

平須町住宅1～7棟

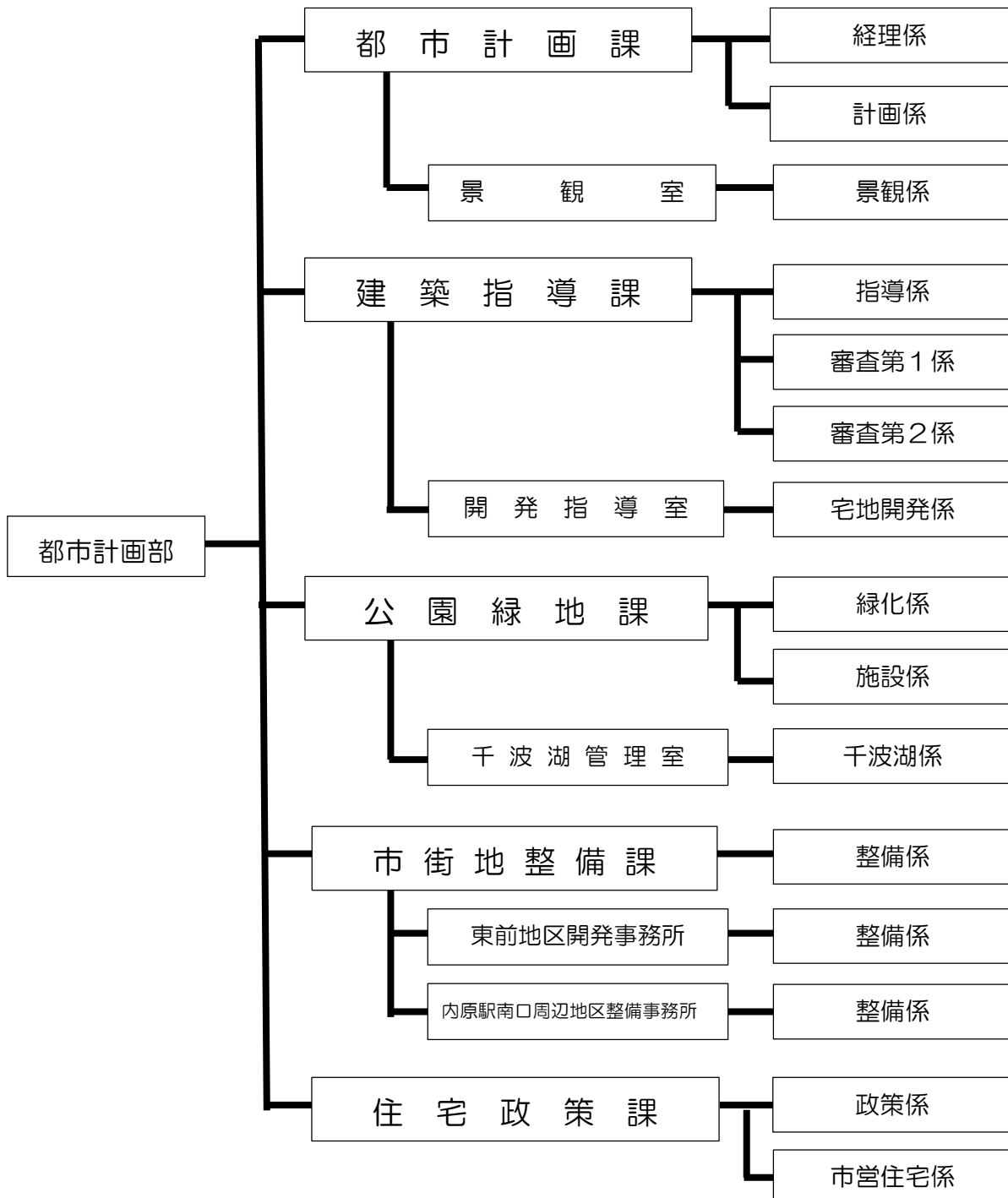


○ 都市計画道路（街路事業）の整備推進（市街地整備課，道路建設課）
 投資的予算額 1,551,000千円

施 策 の 概 要

都市計画道路3・3・2号中大野中河内線ほか3路線について，設計施工等を行う。

路線名（番号）	計画概要		事業内容	事業認可期間
	延 長	幅 員		
3・3・2号中大野中河内線	796m			
(松が丘工区)	796m	25～30m	街路築造	H10～R11
3・4・5号偕楽園公園上水戸線	332m	18m	道路改良工事，補償調査，用地・補償	H28～R7
3・3・30号赤塚駅水府橋線	740m			
(堀2工区)	740m	22m	附帯工事，補償調査，用地・補償	H28～R8
3・4・14号栄町若宮線	594m	16～18m	道路改良・電線共同溝工事	H23～R5
計	3,460m			



「水戸の都市計画 事業概要〈令和7年度版〉」

令和7年4月1日 初版発行

編集者 水戸市都市計画部都市計画課

発行者 水戸市

発行所 水戸市中央1－4－1

水戸市役所