

水戸の都市計画

～これまでとこれから～

水戸市役所 都市計画課長 須藤文彦

水戸市マスコットキャラクター「みとちゃん」



1

水戸市

人口 265,583人(令和7年4月1日現在 常住人口)

・県人口の約9.5%(令和7年1月1日現在)
・令和2年国勢調査から減少に転じた。

面積 217.32km²

市制施行 1889(明治22)年4月1日

都市計画 水戸・勝田都市計画区域(市全域)

2

<目次>

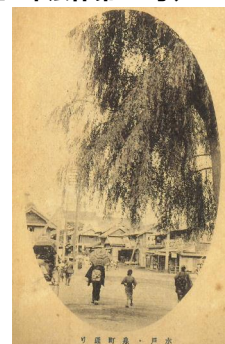
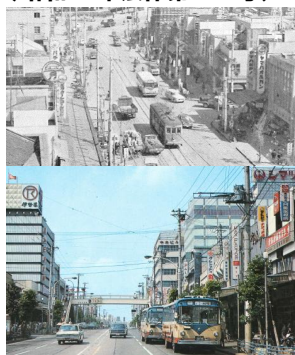
- 1 自己紹介
- 2 水戸都市計画の史的展開
- 3 都市計画の基本的な内容
- 4 都市計画の「常識」を疑ってみる
- 5 水戸市都市計画マスタープラン
- 6 マスタープランを駆使した都市計画
- 7 選ばれるようになるには(検討資料)
- 8 むすび

3

2 水戸都市計画の史的展開

4

都市計画法 1968年(昭和43年法律第100号) 旧都市計画法 1919年(大正8年法律第36号)

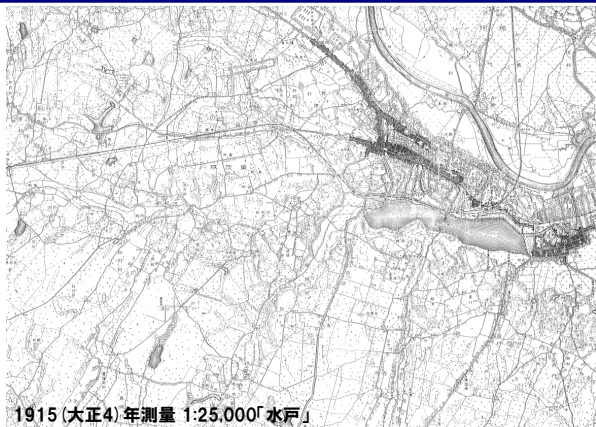


5



「常陸国水戸城絵図」1644(正保元)年 国立公文書館蔵

6



1915(大正4)年測量 1:25,000「水戸」

7

上市大火 1886(明治19)年12月30日
泉町4丁目から出火し、1,800余戸が焼失

→翌年に安田定則知事が市区改正を実施

「これは88年の東京の市区改正条例に先行
するもので、日本人の手による最初の都市計画
といっているものだった」

西村幸夫『県都物語 47都心空間の近代をあるく』

8

都市計画法
水戸市指定

1927(昭和2)年12月14日 勅令第356号

1928(昭和3)年1月1日施行

岸和田市 横須賀市 川崎市※ 前橋市 水戸市
奈良市 大津市 盛岡市 松江市 松山市

※4月1日施行

9

「水戸市報」第64号 昭和2年7月15日発行

◎都市計画

輓近我力国ニ於ケル都市ノ状態ハ、商工業ノ発達ニ伴ヒ、人口都市集中ノ勢益々盛ニシテ、之ニ対スル各般設備彌々切実緊要ヲ告ク、此時ニ際シ之レガ進運ニ適応スベキ施設計画ノ一日モ忽諸ニ附スベカラザルヲ痛感スルモノナリ。

10

本市亦時勢ノ進展ニ従ヒ漸次膨張シ、殊ニ**西部方面ノ膨張**ハ近年著シク、若シ之レガ膨張発展ヲ自然ニ放任センカ、各自己人ノ権利ヲ自由ヨリシテ**雑然タル街衢**ヲ形成シ、其ノ結果交通衛生保安経済上其他百般ニ涉リ常ニ**市民が大ナル損失ヲ蒙ルヘキ**コトハ、識者ノ夙ニ憂フル処ナリ。

11

本市ハ夙ニ勤王ノ発祥地トシテ歴史上其名全国ニ宣伝セラレ、旧時代ニ於テハ文武盛ニシテ**実ニ文教ノ中心地**タルノ觀アリ、明治維新後ニ至リ国是トシテ商工業ヲ奨励セシ結果、各地共隆盛ヲ見ルニ至リシモ、**独り本市ハ依然トシテ振ハズ**、之レハ地勢ノ然ラシムル処ニシテ、馬背ノ如ク西ヨリ東ニ突出シ、南ハ千波湖ヲ擁シ北ハ那珂川ニ接シテ南北ヨリ急迫セラレ天然ノ要害ハ、**却テ市ノ発展ヲ阻碍**スルコト著シカリシモ、現今ニ於テハ**盛ニ西方部ニ膨張**シツヽアリ、

12

最近**千波湖**ノ一部干拓セラレ其ノ一部ハ近ク埋立ヲ完了スルノ状況ニアルノミナラズ、**那珂川**モ亦第二期河川ニ編入セラレ近キ将来ニ於テ改修セラルノ儀確定シ、之ニ依テ**早晚兩障害**ハ除去セラル、而シテ本市ハ**南北ニ向テ発展スベキ素地**ヲ形成スルコトハナラン、

13

加之交通機関ニ於テハ**大郡線**ハ既に大子迄開通シ茲数年後ニハ全線開通スベク、**茨城鉄道**ハ其一部赤澤迄開通シ、**水石電気鉄道**ハ近ク起工ノ運ヒニ達ス由来本鉄道ハ将来東京ト連絡スル予定ナレハ、本市トシテハ重要ナル関係ヲ有スルモノナリ、且又**水浜電車**ハ湊迄開通シ近ク磯前ト連絡スベク一面之レト連絡シテ**鹿島軌道**ニ依リ鹿島方面ニ通シ、数年後ニ於テハ**将ニ交通ノ中心地**トナルベク。

14

從テ、**市ノ発展スルハ火ヲ睹ルヨリモ瞭ナリ**、今ニ於テ将来ノ膨張ニ対シ何等計画スルコトナクンバ、**無秩序ナル市街ヲ形成シ弊害百出シテ、市民ノ福利ヲ減殺シ延テ都市機能ヲ阻害スルコト夥シク**、斯クテハ歴史上光輝アル本市モ**遂ニ衰微スルハ**想像ニ難カラズ、依テ将来ノ発展膨張ヲ推究考察シ、之ニ適応スル**合理的計画ヲ樹立シ、市民ノ安寧ト福利ヲ増進スルニ必要ナル施設事業ヲ遂行**セントシ、本月四日開会ノ市会ニ提案シ満場一致ヲ以テ可決シタルニ依リ、其ノ筋ニ対シ都市計画法施行地ニ指定方申請スルコトハシタリ。

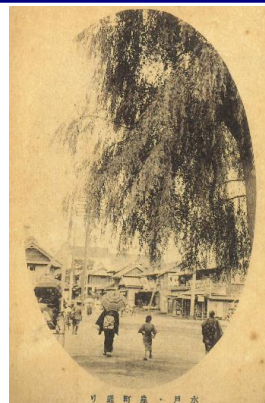
15

水戸都市計画

区域 1930(昭和5)年3月24日認可
水戸市、東茨城郡常磐村の全域
東茨城郡渡里村、河和田村、緑岡村、吉田村、酒門村、上大野村、那珂郡川田村、柳河村の一部

街路 1931(昭和6)年8月3日認可
風致地区 1933(昭和8)年4月15日認可
地域(商業地域・工業地域・住居地域)
1934(昭和9)年3月24日認可

16



1921(大正10)年頃(泉町広小路)



大正初期(南町2丁目)



1929(昭和4)年頃(南町2丁目)

17



水戸都市計画街路ノ件
1931(昭和6)年 国立公文書館蔵

18

3 都市計画の基本的な内容

19

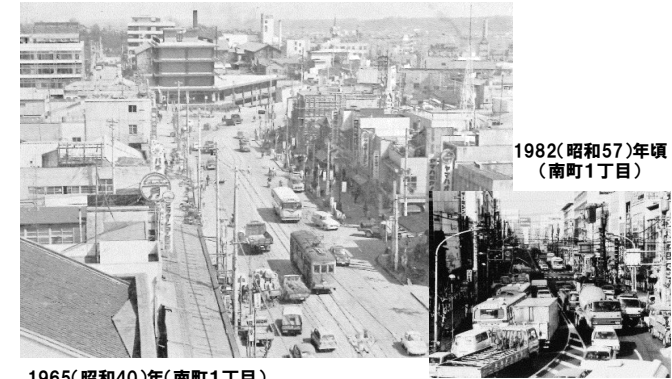
都市計画とは、
都市の**問題点**を、みんながそれぞれ持っている
土地や**空間**を使って解決すること。

<方法>

- ①**土地利用の規制**(市街化区域・市街化調整区域の区域区分など)
- ②**都市施設の整備**(道路、公園、下水道など)
- ③**市街地開発事業**(市街地再開発事業、土地区画整理事業など)

20

都市計画法 1968年公布(昭和43年法律第100号)



1965(昭和40)年(南町1丁目)

21

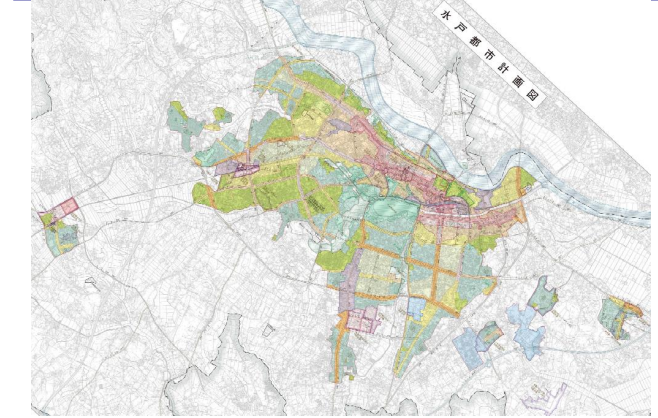


22

区域区分(線引き) 都市計画法第7条

- ・**市街化区域**は、すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域とする。
- ・**市街化調整区域**は、市街化を抑制すべき区域とする。
- ・水戸市では、全域を「水戸・勝田都市計画区域」として昭和46年3月15日に区域区分を決定
→市街化区域に**用途地域**決定(昭和48年1月13日)

23



24

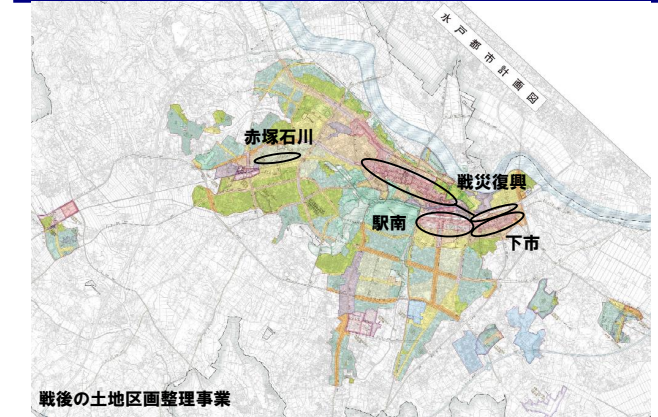
土地区画整理事業は 「都市計画の母」

25

	都市計画区域	市街化区域(A)	区画整理施工区域(B)	施工済	施工中	区画整理施工割合(B/A)
水戸市	21,732.0	4,251.0	544.8	504.0	40.8	12.8%
ひたちなか市	9,997.0	4,209.0	1,727.4	1,206.3	521.1	41.0%
那珂市	9,780.0	976.0	61.8	61.8		6.3%
茨城町	12,164.0	510.0	0.0			0.0%
大洗町	2,389.0	584.0	30.1	30.1		5.2%
城里町	12.0	7.6	0.0			0.0%
東海村	3,765.0	1,103.0	194.0	111.5	82.5	17.6%
水戸・勝田 計	59,839.0	11,640.6	2,558.1	1,913.7	644.4	22.0%
喜入	2,905.0	0.0	0.0	0.0	0.0	—
吉田	650.0	0.0	0.0	0.0	0.0	—
郡山	2,740.0	0.0	46.2	0.0	46.2	—
鹿兒島	29,021.0	8,412.0	2,762.6	2,365.2	397.4	32.8%
松元	3,171.0	0.0	0.0	0.0	0.0	—
鹿兒島市 計	38,487.0	8,412.0	2,808.8	2,365.2	443.6	33.4%

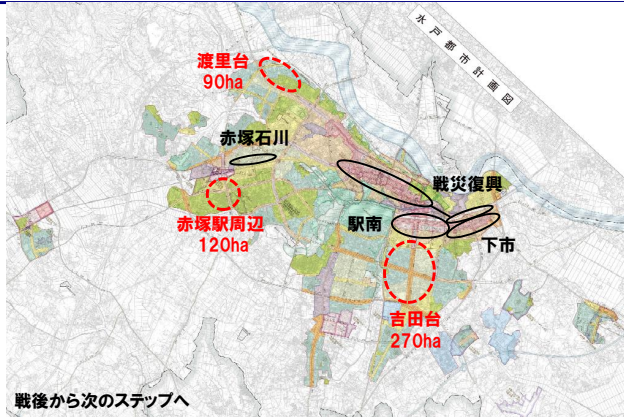
(出典 令和4年都市計画現況調査)

26



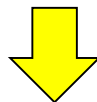
戦後の土地区画整理事業

27



28

市街地の膨張に対応する 土地区画整理事業の頓挫



- ・用地買収(単純買収)方式の**街路事業**
- ・**拠点開発**(市街地再開発事業等)
- ・「下水道事業＋狭あい道路整備」へのシフト

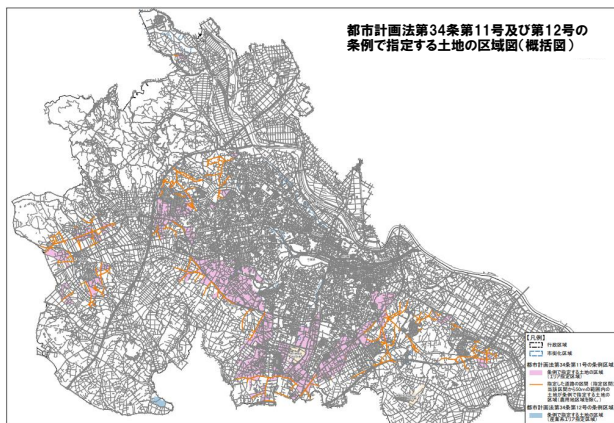
29

水戸市市街化調整区域に係る開発行為等の 許可基準に関する条例

＜施行年＞

2004 (平成16) 年	条例施行(議員提案)、文言指定
2005 (平成17) 年	エリア指定
2008 (平成20) 年	建築物の自己用制限を解除 開発区域の上限を5haに拡大
2022 (令和 4) 年	土砂災害警戒区域・浸水想定区域 を除外
2023(令和 5) 年	産業系エリア指定を規定

30



31

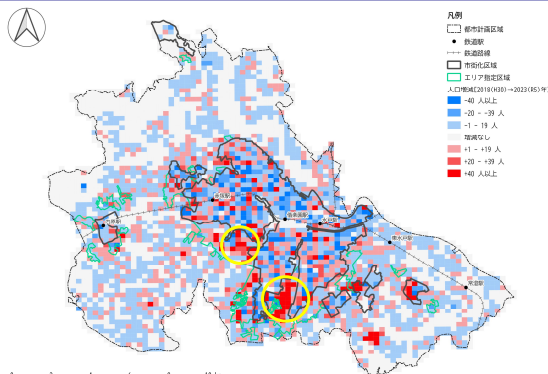
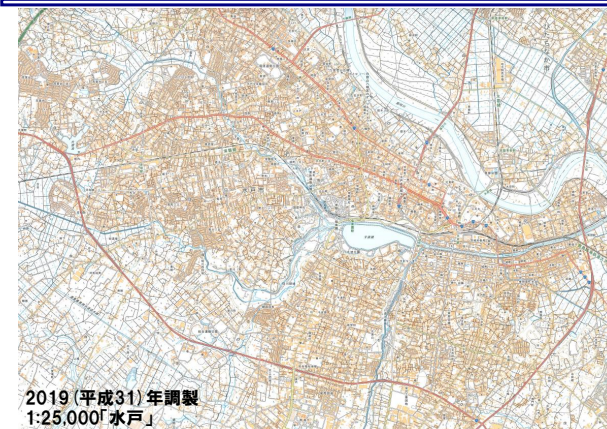


図 メッシュ別人口の増減[2018(平成30)年→2023(令和5)年]

資料:住民基本台帳(各年10月1日)/水戸市 図中の○印は、エリア指定区域において顕著な増加が見られる箇所を示した。

32



33

4 都市計画の「常識」を疑ってみる

劣等生＝
非常識な存在
…だけど魅力もある。

「みなさんは電柱についてどう思われるでしょうか。」

「日本の道路は幅が狭い。突然、前方からトラックやバスがやって来たら、もう逃げる場所がありません。そんなとき、いちばん安全なのが**電柱の陰**なのです。よく見てごらん下さい。乳母車を押しているおかあさんは、向こうからバスが来ると、電柱の後ろで待っていますよ。」

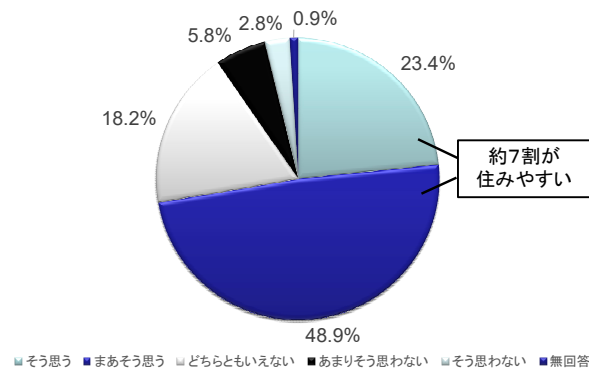
伊藤滋『提言・都市創造』

34

35

36

あなたは水戸市を住みやすいと感じていますか？



37

狭い道路

- ゆずり合いの心
- クルマの低速度運行
- ×ただし、配送業者泣かせ



内水浸水

- ×ゲリラ豪雨に脆弱



都市景観

- 唯一無二の風景
- △マニアしかわからない

38

市街化区域の路地裏にドラマがある



セットバックの履歴



進入路のステップ



路地裏の社交場

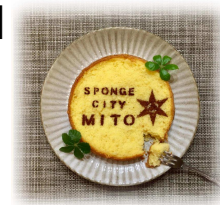
39

スプロール現象 ＋ スポンジ化

40

スポンジ化の肯定的文脈

- ・吸水・保水・涵養性
→未利用資源の増加
- ・柔軟性
→多用途への適合
- ・弾力性
→セーフティネットへの応用



41

市街化調整区域における エリア指定区域の肯定的役割 (産業系を除く)

市街化区域から市街化調整区域に向けて押し広がる開発圧力の
バッファゾーン(緩衝地帯)としての
機能を評価することはできないか。

42

5 水戸市都市計画マスタープラン

43

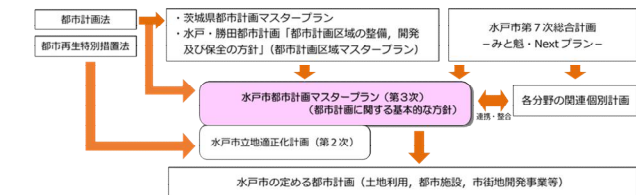
都市計画マスタープラン

都市計画法第18条の2

市町村は、議会の議決を経て定められた当該市町村の建設に関する基本構想並びに都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即し、当該市町村の都市計画に関する基本的な方針を定めるものとする。

水戸市都市計画マスタープラン(第3次)

【計画期間】:令和6年度～令和15年度



第1次計画:H14～26 第2次計画:H27～R5

【役割】

- ①水戸市全体と地域別の将来像を示し、市民とまちづくりの方向性を共有する。
- ②個別の都市計画に係る方向性を示し、都市計画決定・変更の根拠とする。
- ③都市整備に関わる施策の体系的な指針を示す。

45

44

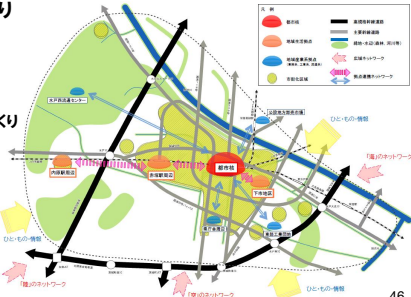
全体構想

【目指すべき将来像】「水戸らしい地域拠点ネットワーク型コンパクトシティ」

- ①都市核・拠点への都市機能の集積と連携強化・充実
- ②自然を生かした環境負荷の少ない都市空間づくり
- ③災害に強い都市基盤づくり
- ④楽しめる交流拠点づくり

【分野別まちづくりの方針】

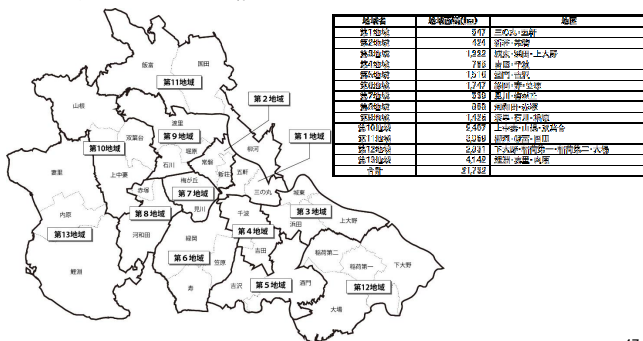
- ・視点1
人口動態に対応した都市構造づくり
- ・視点2
自然環境の保全と共生
- ・視点3
災害に強い都市基盤づくり
- ・視点4
都市の活力向上



46

地域別構想

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、4つの視点に基づき13地域でそれぞれガイドプランを作成



47

6 マスタープランを駆使した都市計画

48

市民参加の計画策定



49

第1回地域別意見交換会

日時：2024（令和6）年7月25日から2024（令和6）年8月29日まで
参加者：公募市民177名

いただいたご意見を受け、市民により分かりやすい計画となるよう構成を見直し、計画期間中に実施する事業が明確になるよう記載を改めました。



50

第2回地域別意見交換会

日時：2024（令和6）年11月22日から2024（令和6）年12月2日まで
参加者：公募市民129名

計画の内容をご説明するとともに、市民の皆様からいただいたご意見に対し、本市の考え方を御説明しました。



51



52

いただいたご意見

区分	人数	件数
第1回地域別意見交換会	177名	302件
第2回地域別意見交換会	129名	69件 マスタープラン 46件 立地適正化計画 23件
パブリックコメント	32名 マスタープラン 18名 立地適正化計画 14名	104件 マスタープラン 65件 立地適正化計画 39件



53

変化の激しい市街化調整区域における土地利用政策に対するご意見

- ・郊外部における既存集落
- ・市街化区域外縁部



地域のあり方を共有し、都市計画制度を駆使した協働のまちづくりの実践へ

54

地区計画等

(都市計画法第12条の4)

- ① **地区計画** 全国8,468地区(R4.3.31現在) 水戸市25地区(R6.4.1現在)
- ② **防災街区整備地区計画**
(密集市街地整備法第32条第1項)
- ③ **歴史的風致維持向上地区計画**
(地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律第31条第1項)
- ④ **沿道地区計画**
(幹線道路の沿道の整備に関する法律第9条第1項)
- ⑤ **集落地区計画** 全国16地区・県内1地区(R4.3.31現在)
(集落地域整備法第5条第1項)
※法が対象としているのは、良好な営農条件と居住環境の確保が必要な集落地域

55

都市計画刷新の時代へ



56

7 選ばれるようになるには (検討資料)

57

他都市にない 強みを磨く

58

モテる都市 になる

59

水戸・勝田都市計画区域マスタープラン 附图



60

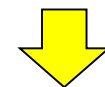
- ・それぞれの**強みのシェア**
→「オールインワン主義」
からの脱却
- ↓
- ・人口56万人の維持

61

- ・**ニッチなツーリズム**への対応
- ・地形
まち歩きブーム(プラタモリ)
東京スリバチ学会など
- ・鉄道廃線跡、未成線
- ・ダムなど土木遺産
- ・ダークツーリズム

62

水戸都市計画 100年のストック



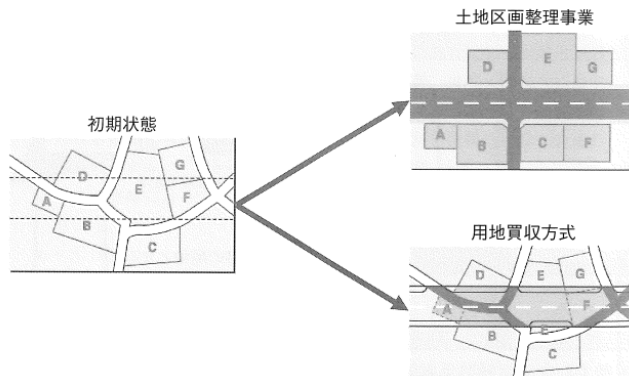
都市計画ツーリズム (まだ誰もやっていない?)

63



水戸市元吉田町付近

64



橋本隆『自治体の都市計画担当になったら読む本』

65

成功事例の視察ではなく、
取るに足らない日常的な風景
(trivial round of daily landscape)
に光を当てた、
都市計画の新しい魅力の発信
と、新しいツーリズムの開発

66

いろんな角度から
モテるようになる
ことを考える。

67

8 むすび

68

都市縮退の時代に
都市計画を
どのように表現するか

69

令和時代の
市民ニーズを、
都市計画に
どう反映していくか

70

- ・都市計画マスタープラン
(第3次)
- ・立地適正化計画(第2次)
- ・景観計画(第2次)

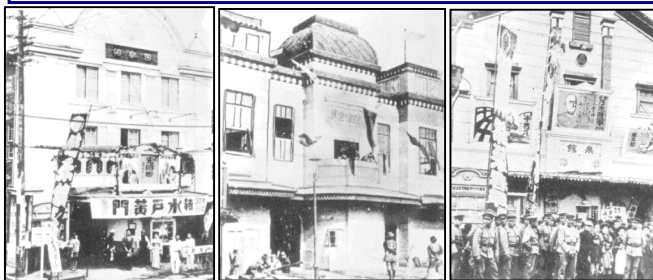
71

水戸市民会館 令和5年7月2日開館



72

●位置図



借楽館

(現・大工町1丁目)
1920(大正9)年開館

美都里館

(現・泉町2丁目)
1916(大正5)年開館

泉館

(現・泉町1丁目)
1915(大正4)年開館
市内初の常設活動館

74

2010年3月21・22日

こみケツとスペシャル5
水戸



水戸市民会館のオープンにより、来館者の笑顔が
まちの印象を明るく変えることを体験しました。



76

「弘道館記」



水戸藩校「弘道館」

77

宣^二群^一力^ヲ 集^メ衆^ニ思^ヲ

78

re-weave



dead or alive から re-weaveへ

続・水戸空間診断

自分のアイデアや関心ごとを、
形にして、まちにひらく
プロジェクト
2025



TAMESHIMOICHI

空き家からはじまる、まちの実験

ためしもち!

79

ご清聴ありがとうございました。

水戸市都市計画部都市計画課 須藤文彦

029-232-9206

f.sudo@city.mito.lg.jp

80