

# 水戸・勝田都市計画

## 用途地域の変更について

(水戸市決定)

令和7年度

水 戸 市

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	建築物の高さの限度	備 考
第一種低層住居専用地域	約 37 ha	6 / 10 以下	4 / 10 以下	—	—	10 m	割合
	約 909 ha	8 / 10 以下	4 / 10 以下	—	—	10 m	
	約 337 ha	10 / 10 以下	5 / 10 以下	—	—	10 m	
小 計	約 1,283 ha						約 30.2 %
第二種低層住居専用地域	—	—	—	—	—	—	—
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						
小 計	約 648 ha						約 15.2 %
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
	約 324 ha						
	約 324 ha						
小 計	約 324 ha						約 7.6 %
第一種住居地域	約 545 ha	20 / 10 以下	6 / 10 以下	—	—	—	割合
	約 545 ha						
	約 545 ha						
小 計	約 545 ha						約 12.8 %
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						
小 計	約 505 ha						約 11.9 %
準住居地域	約 195 ha	20 / 10 以下	6 / 10 以下	—	—	—	割合
	約 195 ha						
	約 195 ha						
小 計	約 195 ha						約 4.6 %
田園住居地域	—	—	—	—	—	—	—
近隣商業地域	約 98 ha	20 / 10 以下	8 / 10 以下	—	—	—	割合
	約 97 ha	30 / 10 以下	8 / 10 以下	—	—	—	
	約 20 ha	40 / 10 以下	8 / 10 以下	—	—	—	
	約 215 ha						
小 計	約 215 ha						約 5.1 %
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	—	—	—	
小 計	約 220 ha						約 5.2 %
準工業地域	約 151 ha	20 / 10 以下	6 / 10 以下	—	—	—	割合
	約 151 ha						
	約 151 ha						
小 計	約 151 ha						約 3.5 %
工業地域	約 165 ha	20 / 10 以下	6 / 10 以下	—	—	—	割合
	約 165 ha						
	約 165 ha						
小 計	約 165 ha						約 3.9 %
工業専用地域	—	—	—	—	—	—	—
小 計	—	—	—	—	—	—	—
合 計	約 4,251 ha						100.0 %

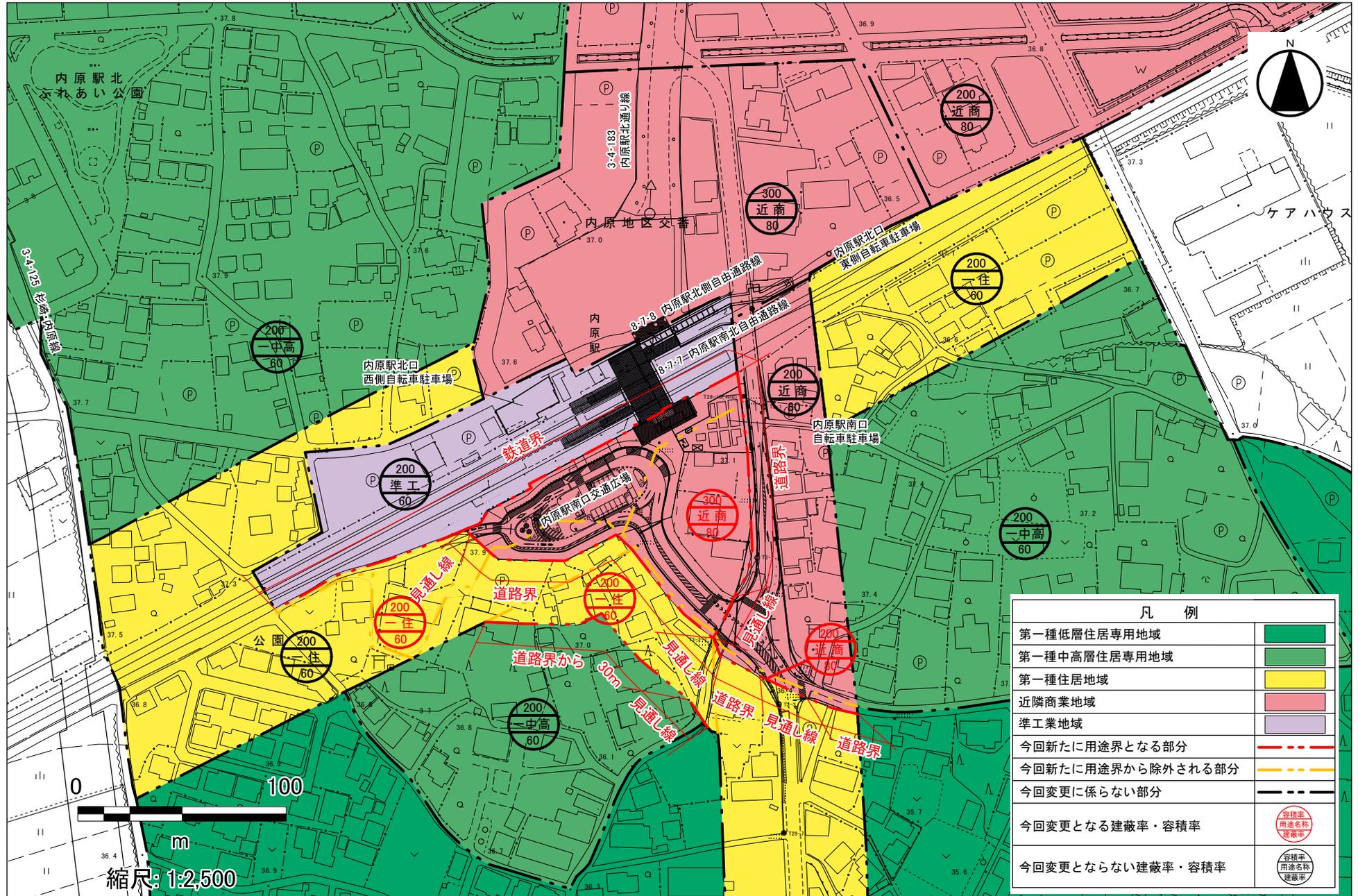
「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

理由

内原駅南口地区におけるにぎわいと交流の創出に向け、内原駅南口交通広場を含む駅前の都市施設整備に合わせ、駅前にふさわしい土地利用が図られるよう、用途地域を変更するものである。



# 水戸・勝田都市計画 用途地域 計画図(内原駅南口地区)



## 理 由 書

内原駅南口については、内原地区の拠点機能及び交通結節機能の強化と地域住民の利便性の向上を図るため、内原駅南口交通広場のほか、自由通路2路線、自転車駐車場3箇所の都市施設を平成30年9月10日に都市計画決定し、内原駅南口交通広場においては、令和8年度の供用開始に向けて工事が進められている。

水戸市都市計画マスタープランの将来都市構造において、本地区は、地域生活拠点である内原駅周辺地区と位置づけており、「内原駅の機能強化に加え、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る。」としている。また、地域別構想において、「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する。また、用途地域等の土地利用規制の見直しを図る。」としている。

現在の内原駅南口の用途地域は、市道内原8-0050号線の沿道に近隣商業地域（容積率200%）を指定しているほか、準工業地域、第一種住居地域及び第一種中高層住居専用地域が内原南口交通広場等の都市施設が計画される以前の指定であることから、それらの整備に合わせた適正な用途地域の配置が必要な状況である。

こうした中、内原駅南口地区におけるにぎわいと交流の創出に向け、内原駅南口交通広場を含む駅前の都市施設整備に合わせ、駅前にふさわしい土地利用が図られるよう、用途地域を変更するものである。