

水戸・勝田都市計画

特別用途地区の変更について

(水戸市決定)

令和7年度

水 戸 市

水戸・勝田都市計画特別用途地区の変更(水戸市決定)

都市計画特別用途地区を次のように変更する。

種 類	面積	備 考
特別工業地区	約 60.0ha	(制限の内容) 特別工業地区内における建築物の制限は、 建築条例による。
大規模集客施設制限地区	約 151.5ha	(制限の内容) 大規模集客施設制限地区内における建築物の制限は、建築条例による。
合 計	約 211.5ha	

「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ことに伴い、特別用途地区（大規模集客施設制限地区）を変更するものである。



風 致 地 区			
名 称	面積 (ha)	設 計 風 速 (m/s)	計 算 風 速 (m/s)
三の丸風致地区	205.0 46.4	25.6 5.2	同上
千波風致地区	254.0 56.8	25.6 5.2	同上
笠原風致地区	47.0	S51年3月31日	
八幡風致地区	26.6	同上	
愛宕風致地区	26.5	※	
長者山風致地区	41.1	※	
常磐風致地区	42.5	※	
合 計	約539.2		

緑地			登記簿上の 用途別区分
番号	名称	面積(㎡)	用途別区分
1	沢渡川緑地	20.0	H55年6月30日 S92年7月31日
5	桜川緑地	46.7	S57年1月11日 S83年1月11日
6	百磨園	0.8	S59年4月16日
7	逆川緑地	32.8	S61年9月18日 H19年3月27日
8	紀州堀緑地	1.5	S62年8月3日 H13年4月16日

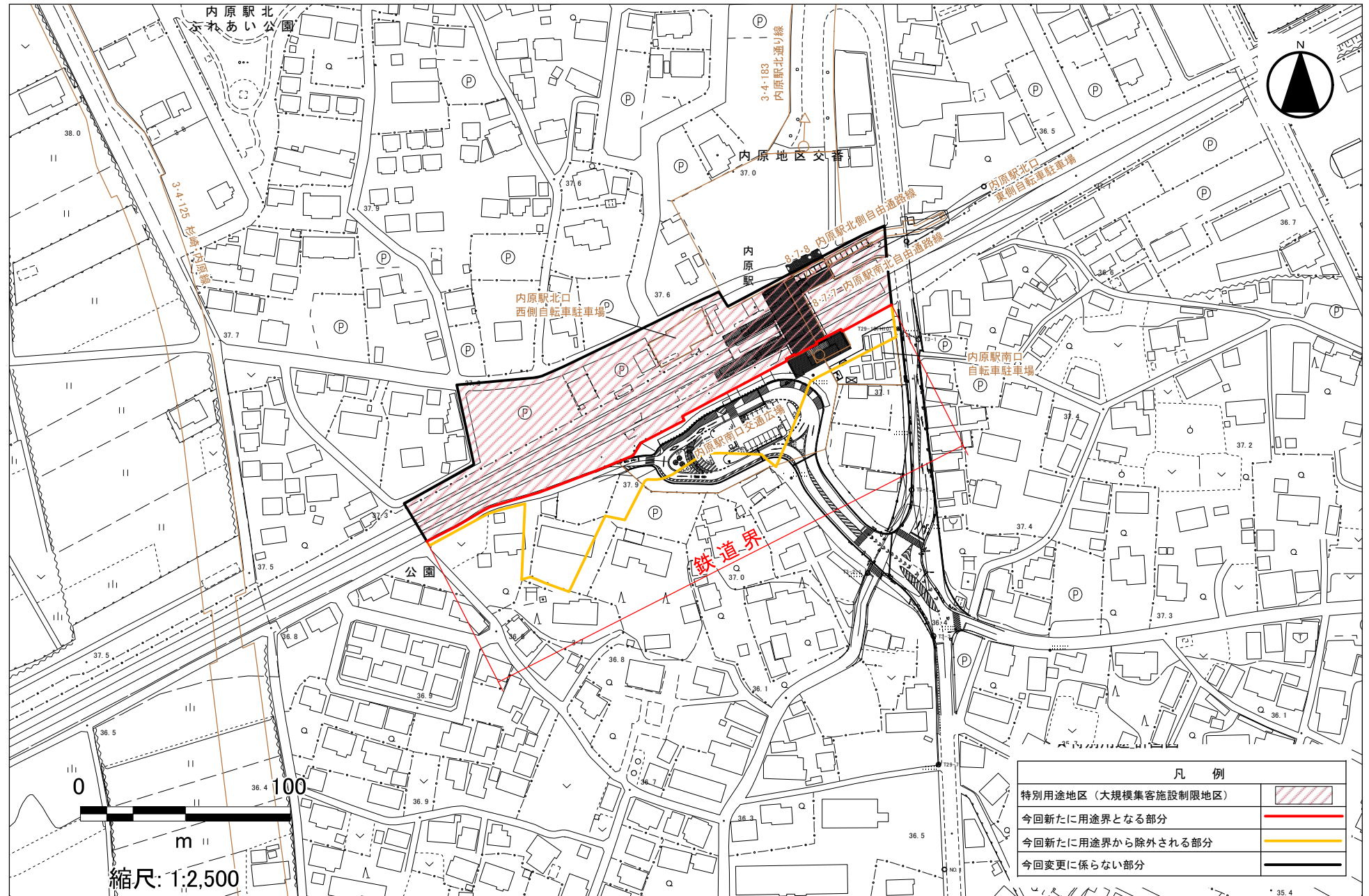
特別緑地保全地区		
名 称	面積 (ha)	決 定 日 月 日 変更日 月 日
上市緑地保全地区	約24	H5年10月1日

凡 例	
	都市計画地区(行政区域)
	市 街 化 区 域
	防 火 地 域
	疎 火 地 域
	風 致 地 区
	特 別 緑 地 保 全 地 区
	駐 車 場 整 備 地 区
	道 整 備 路
	都 道 自 動 車 専 用 道 路
	市 公 園
	施 設 地
	投 入 地 川
	そ の 他
	地区計画地区 ・高度利用地区等
	地区計画地区
	特別用途地区

凡		例		
用途	地域	建ぺい率 (%)	容 積 率 (%)	高度地区
第一種低層住居専用地域		40	60	一
第一種中層住居専用地域		60	200	第2種高度地区
第一種低層住居専用地域		40	60	第2種高度地区(※)
第一種住居地域		60	200	第2種高度地区(※)
第二種住居地域		60	200	第3種高度地区(※)
準住居地域		60	200	第5種高度地区(※)
近隣商業地域		80	200	第4種高度地区(※)
商業地域		80	200 (※1)容積率 200	第6種高度地区(※)
準工業地域		60	200	第3種高度地区(※)
工業地域		60	200	第3種高度地区(※)

備考
 ①第一種～第四種住居専用地域、第一種～第三種低層住居専用地域、商業地域、近隣商業地域、準工業地域及び工業地域(建築用途)は、第一種～第三種低層住居専用地域、第一種～第三種中層住居専用地域、第一種～第三種住居地域、準住居地域、商業地域及び近隣商業地域(建築用途)を除く。

水戸・勝田都市計画 特別用途地区 計画図(内原駅地区)



理 由 書

内原駅地区は、本市中心市街地から西へ約 11km に位置しており、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 個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。

また、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。」「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る。」としている。

本市では、平成 28 年に、市内の準工業地域全てについて、10,000 ㎡超の大規模集客施設の立地を制限する特別用途地区（大規模集客施設制限地区）を定めており、市全体として均衡のとれた都市構造と適正な土地利用を維持し、集約型都市構造の実現を図っている。

こうした中、内原駅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。それに伴い、準工業地域の区域の変更に合わせて、特別用途地区（大規模集客施設制限地区）の区域を変更するものである。