

水戸・勝田都市計画

高度地区の変更について

(水戸市決定)

令和 7 年度

水 戸 市

水戸・勝田都市計画高度地区の変更(水戸市決定)

都市計画高度地区を次のように変更する。

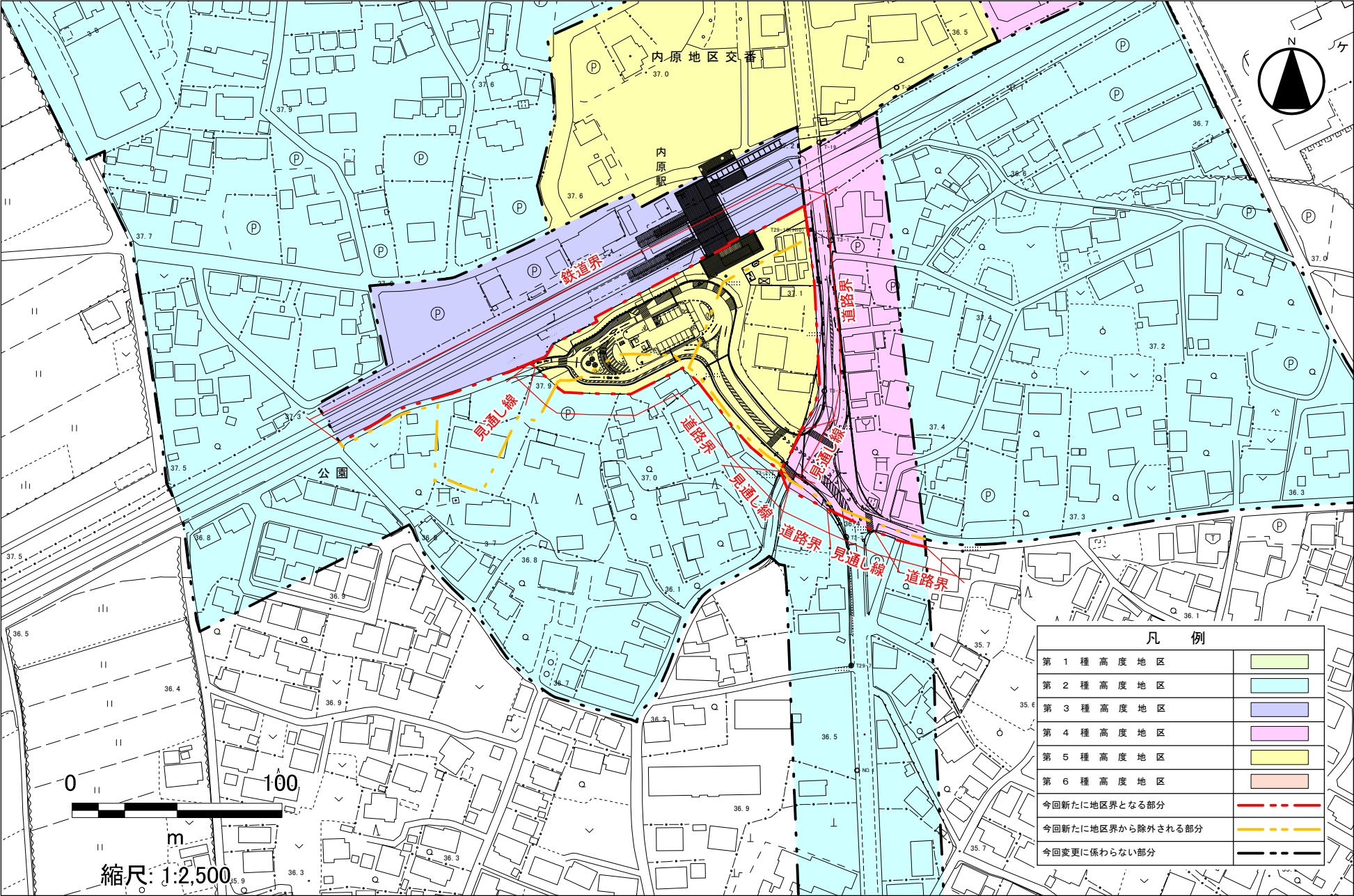
種 類	面 積	建築物の高さの最高限度	備考
第 1 種高度地区	約 6.4ha	建築物の高さの最高限度は、15 メートル以下とする。	
第 2 種高度地区	約 1,472ha	建築物の高さの最高限度は、20 メートル以下とする。	
第 3 種高度地区	約 902ha	建築物の高さの最高限度は、25 メートル以下とする。	
第 4 種高度地区	約 90ha	建築物の高さの最高限度は、31 メートル以下とする。	
第 5 種高度地区	約 241ha	建築物の高さの最高限度は、45 メートル以下とする。	
第 6 種高度地区	約 45ha	建築物の高さの最高限度は、60 メートル以下とする。	
合 計	約 2,756ha		
1 適用除外 (1) 都市計画法第 8 条第 1 項第 3 号に規定する高度利用地区の区域内又は同法第 12 条の 4 に規定する地区計画等で建築物の高さの最高限度が定められている区域内の建築物については、適用しない。 (2) この規定の適用の際、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替えの工事中の建築物がこの規定に適合しない部分を有する場合において、当該建築物（以下「既存不適格建築物」という。）には適用しない。 (3) 既存不適格建築物の大規模の修繕又は大規模の模様替えを行う場合については、適用しない。 (4) 既存不適格建築物の高度地区で規定する高さの最高限度の範囲内で行う増築については、適用しない。 (5) 公益上必要な建築物については、適用しない。 (6) 既存不適格建築物の建替えて、市長が周囲の市街地環境の維持に支障がないと認めたものについては、適用しない。			

「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と合わせ、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、高度地区を変更するものである。

水戸・勝田都市計画 高度地区 計画図(内原駅南口地区)



理 由 書

内原駅南口地区は、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 22 年に、市街化区域全域（一部地域を除く）において、高度地区を指定しており、用途地域の種別ごとに、第 1 種から第 6 種まで建築物の最高限度（15m から 60m）を定めている。また、歴史的資源や自然景観を有する、特に良好な景観を保全する地区については、別途規制値を設け、歴史的景観や自然環境の保全、良好な住環境の保全及び秩序ある都市環境の創出を図っている。

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。それに伴い、準工業地域及び近隣商業地域の区域変更に合わせて、第 3 種高度地区及び第 5 種高度地区の区域を変更するものである。なお、本地区は特に良好な景観を保全する地区には当たらないため、通常の規定値を定めるものとする。