

水戸・勝田都市計画

防火地域及び準防火地域の変更

(水戸市決定)

令和 7 年度

水 戸 市

水戸・勝田都市計画防火地域及び準防火地域の変更(水戸市決定)

都市計画防火地域及び準防火地域を次のように変更する。 (水戸市)

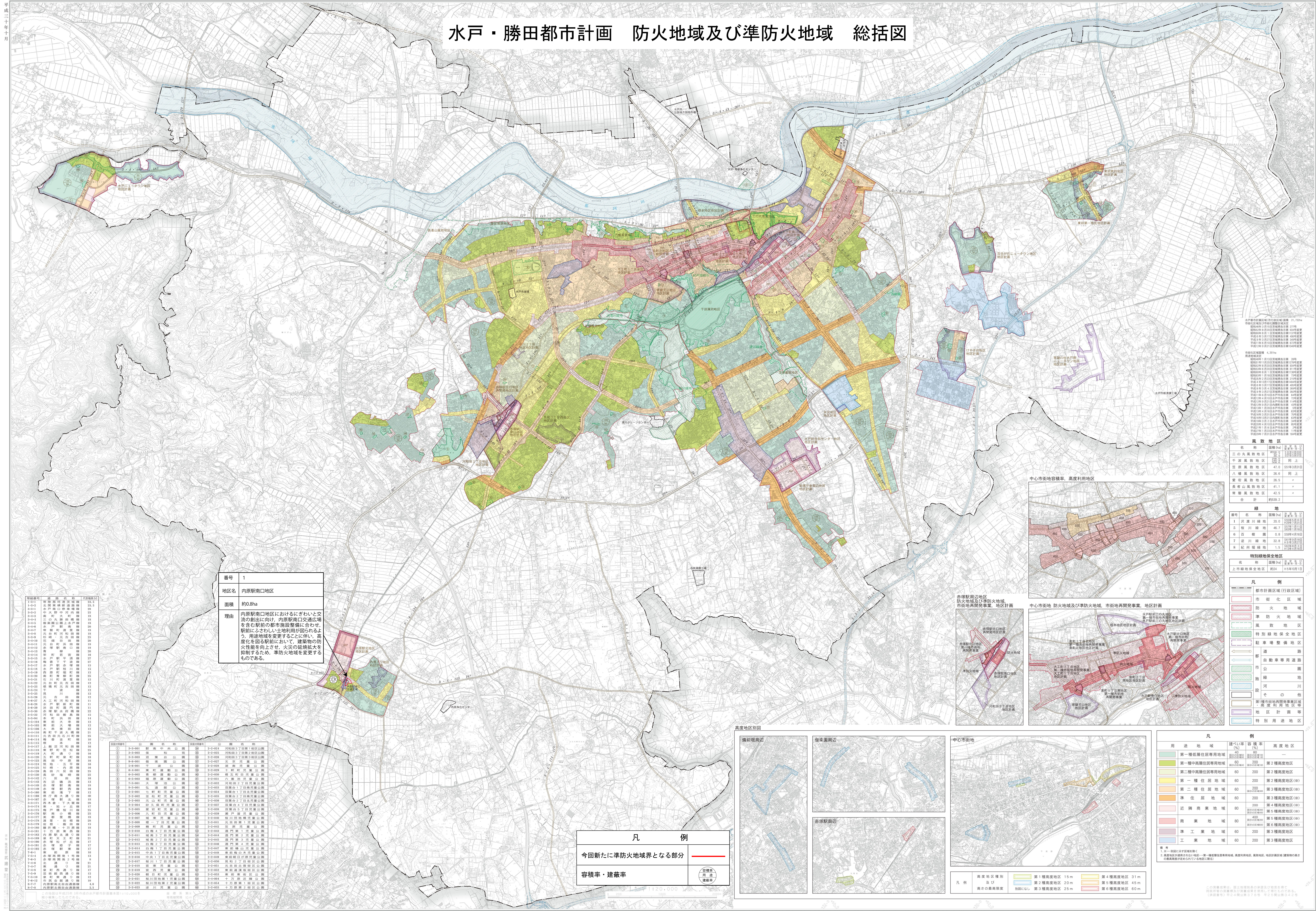
種 類	面 積	備 考
防火地域	約 118ha	変更なし
準防火地域	約 284ha	内原駅南口地区約 0.8ha を追加

「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，高度化を図る駅前において，建築物の防火性能を向上させ，火災の延焼拡大を抑制するため，準防火地域を変更するものである。

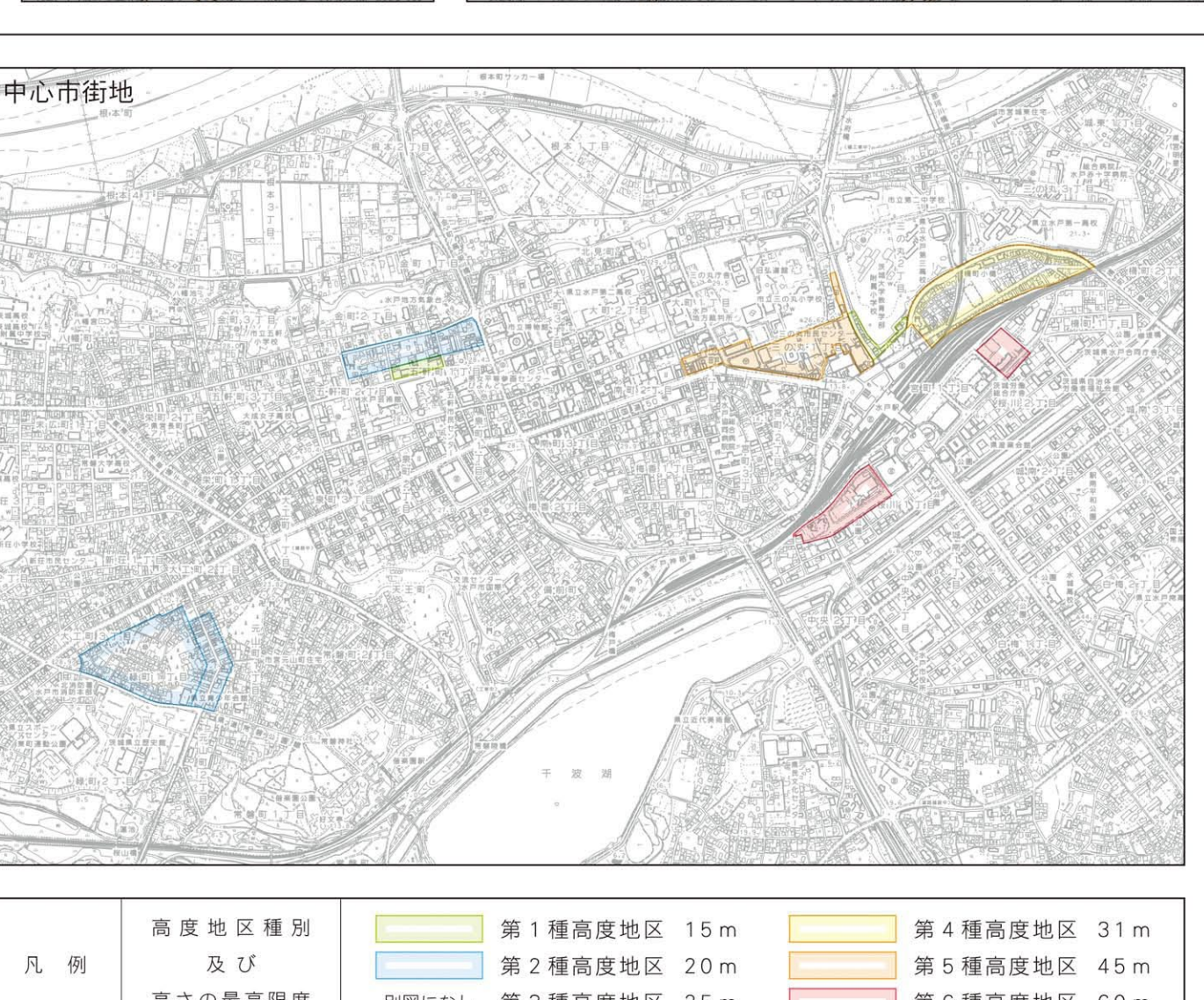
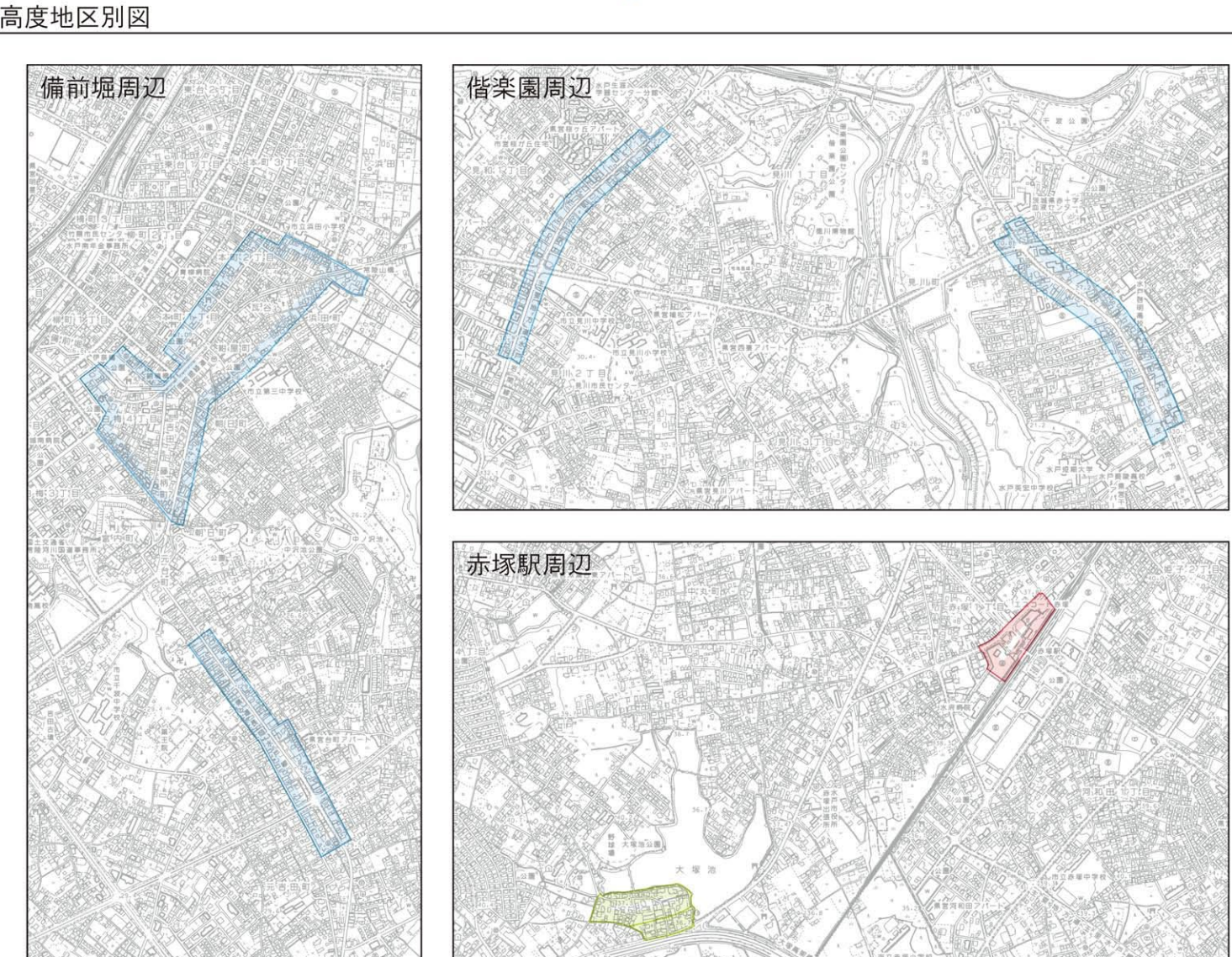
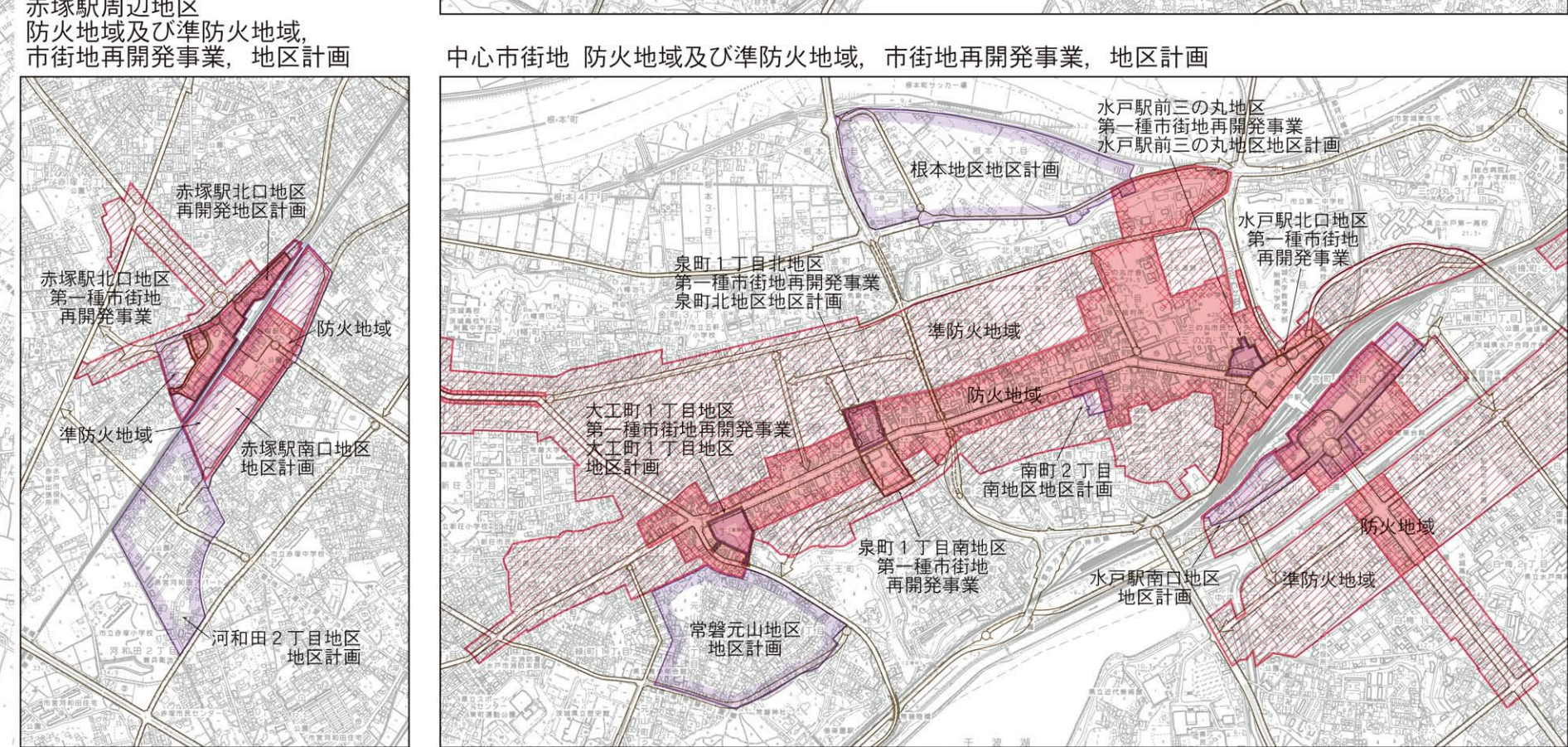
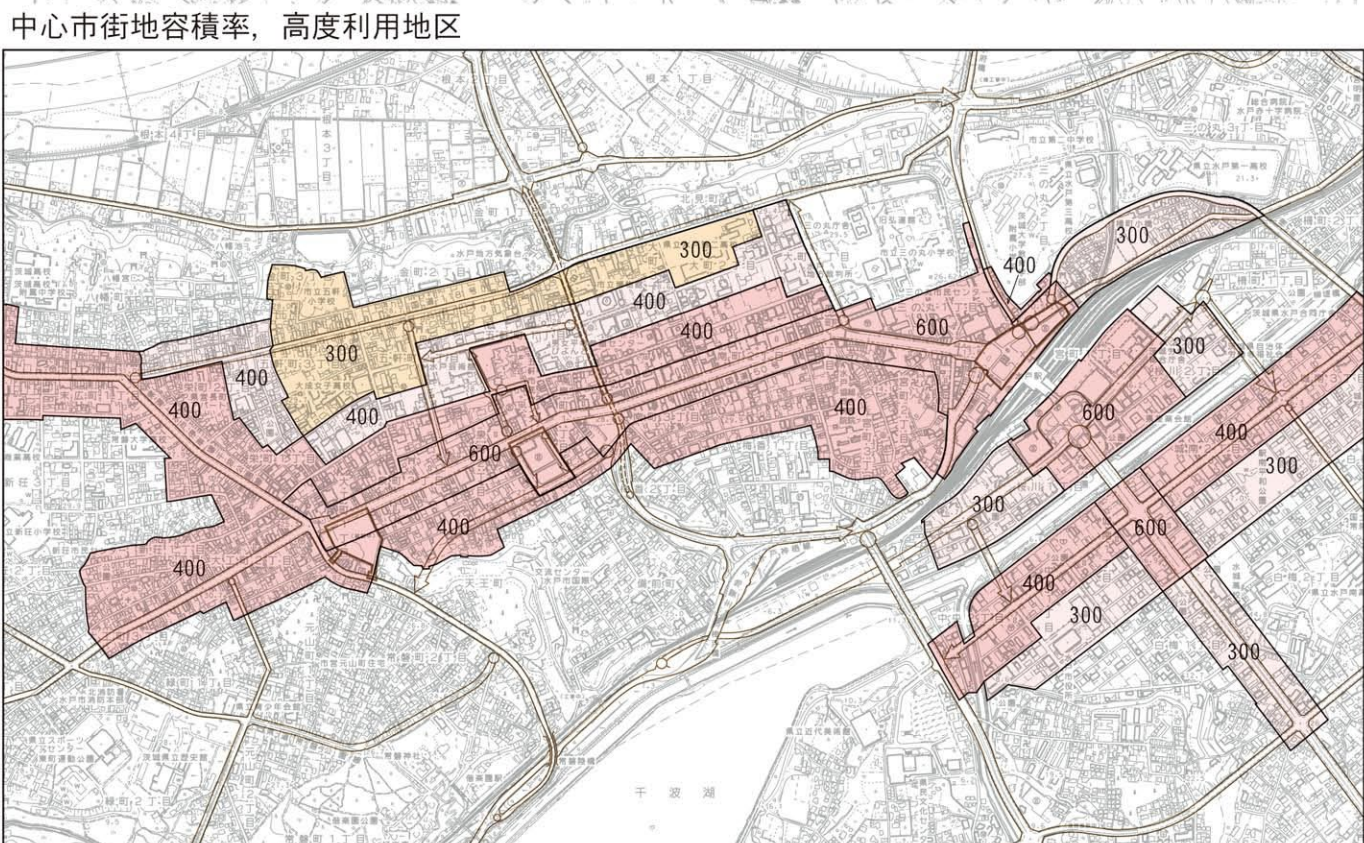
水戸・勝田都市計画 防火地域及び準防火地域 総括図



番号	1
地区名	内原駅南口地区
面積	約0.8ha
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、駅前にもぎわい土地利用が図られるよう、用途地域を変更することに併し、高度化を図る駅前において、建築物の防火性能を向上させ、火災の延焼拡大を抑制するため、準防火地域を変更するものである。

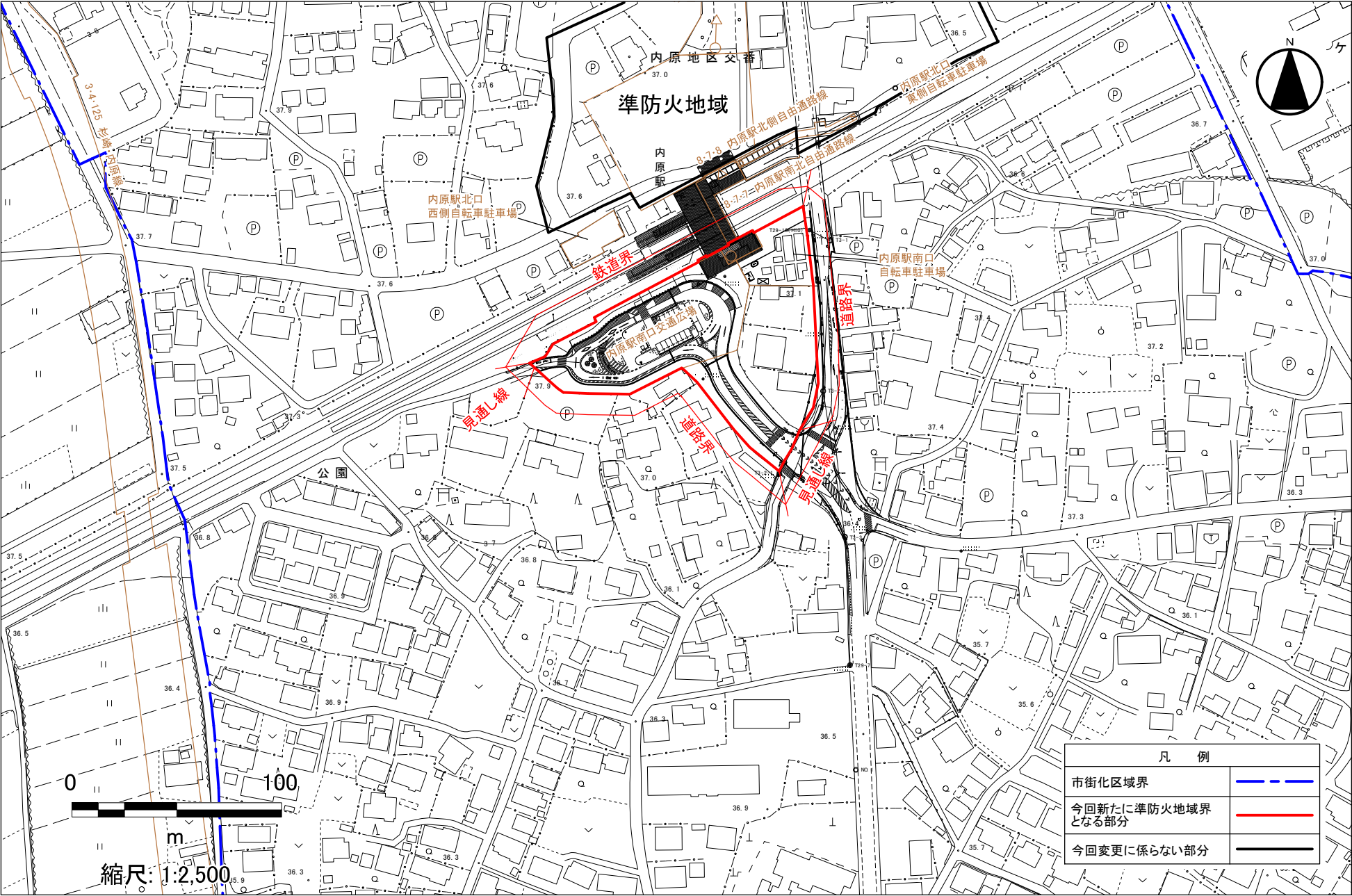
地籍番号	道 路 名	代 表 地 番
1-1-1	水戸市道 水戸線	25.5
1-1-2	水戸市道 水戸線	25.5
1-1-3	水戸市道 水戸線	25.5
1-1-4	水戸市道 水戸線	25.5
1-1-5	水戸市道 水戸線	25.5
1-1-6	水戸市道 水戸線	25.5
1-1-7	水戸市道 水戸線	25.5
1-1-8	水戸市道 水戸線	25.5
1-1-9	水戸市道 水戸線	25.5
1-1-10	水戸市道 水戸線	25.5
1-1-11	水戸市道 水戸線	25.5
1-1-12	水戸市道 水戸線	25.5
1-1-13	水戸市道 水戸線	25.5
1-1-14	水戸市道 水戸線	25.5
1-1-15	水戸市道 水戸線	25.5
1-1-16	水戸市道 水戸線	25.5
1-1-17	水戸市道 水戸線	25.5
1-1-18	水戸市道 水戸線	25.5
1-1-19	水戸市道 水戸線	25.5
1-1-20	水戸市道 水戸線	25.5
1-1-21	水戸市道 水戸線	25.5
1-1-22	水戸市道 水戸線	25.5
1-1-23	水戸市道 水戸線	25.5
1-1-24	水戸市道 水戸線	25.5
1-1-25	水戸市道 水戸線	25.5
1-1-26	水戸市道 水戸線	25.5
1-1-27	水戸市道 水戸線	25.5
1-1-28	水戸市道 水戸線	25.5
1-1-29	水戸市道 水戸線	25.5
1-1-30	水戸市道 水戸線	25.5
1-1-31	水戸市道 水戸線	25.5
1-1-32	水戸市道 水戸線	25.5
1-1-33	水戸市道 水戸線	25.5
1-1-34	水戸市道 水戸線	25.5
1-1-35	水戸市道 水戸線	25.5
1-1-36	水戸市道 水戸線	25.5
1-1-37	水戸市道 水戸線	25.5
1-1-38	水戸市道 水戸線	25.5
1-1-39	水戸市道 水戸線	25.5
1-1-40	水戸市道 水戸線	25.5
1-1-41	水戸市道 水戸線	25.5
1-1-42	水戸市道 水戸線	25.5
1-1-43	水戸市道 水戸線	25.5
1-1-44	水戸市道 水戸線	25.5
1-1-45	水戸市道 水戸線	25.5
1-1-46	水戸市道 水戸線	25.5
1-1-47	水戸市道 水戸線	25.5
1-1-48	水戸市道 水戸線	25.5
1-1-49	水戸市道 水戸線	25.5
1-1-50	水戸市道 水戸線	25.5
1-1-51	水戸市道 水戸線	25.5
1-1-52	水戸市道 水戸線	25.5
1-1-53	水戸市道 水戸線	25.5
1-1-54	水戸市道 水戸線	25.5
1-1-55	水戸市道 水戸線	25.5
1-1-56	水戸市道 水戸線	25.5
1-1-57	水戸市道 水戸線	25.5
1-1-58	水戸市道 水戸線	25.5
1-1-59	水戸市道 水戸線	25.5
1-1-60	水戸市道 水戸線	25.5
1-1-61	水戸市道 水戸線	25.5
1-1-62	水戸市道 水戸線	25.5
1-1-63	水戸市道 水戸線	25.5
1-1-64	水戸市道 水戸線	25.5
1-1-65	水戸市道 水戸線	25.5
1-1-66	水戸市道 水戸線	25.5
1-1-67	水戸市道 水戸線	25.5
1-1-68	水戸市道 水戸線	25.5
1-1-69	水戸市道 水戸線	25.5
1-1-70	水戸市道 水戸線	25.5
1-1-71	水戸市道 水戸線	25.5
1-1-72	水戸市道 水戸線	25.5
1-1-73	水戸市道 水戸線	25.5
1-1-74	水戸市道 水戸線	25.5
1-1-75	水戸市道 水戸線	25.5
1-1-76	水戸市道 水戸線	25.5
1-1-77	水戸市道 水戸線	25.5
1-1-78	水戸市道 水戸線	25.5
1-1-79	水戸市道 水戸線	25.5
1-1-80	水戸市道 水戸線	25.5
1-1-81	水戸市道 水戸線	25.5
1-1-82	水戸市道 水戸線	25.5
1-1-83	水戸市道 水戸線	25.5
1-1-84	水戸市道 水戸線	25.5
1-1-85	水戸市道 水戸線	25.5
1-1-86	水戸市道 水戸線	25.5
1-1-87	水戸市道 水戸線	25.5
1-1-88	水戸市道 水戸線	25.5
1-1-89	水戸市道 水戸線	25.5
1-1-90	水戸市道 水戸線	25.5
1-1-91	水戸市道 水戸線	25.5
1-1-92	水戸市道 水戸線	25.5
1-1-93	水戸市道 水戸線	25.5
1-1-94	水戸市道 水戸線	25.5
1-1-95	水戸市道 水戸線	25.5
1-1-96	水戸市道 水戸線	25.5
1-1-97	水戸市道 水戸線	25.5
1-1-98	水戸市道 水戸線	25.5
1-1-99	水戸市道 水戸線	25.5
1-1-100	水戸市道 水戸線	25.5

凡 例	
今回新たに準防火地域界となる部分	容積率・建蔽率
容積率・建蔽率	容積率 建蔽率



凡 例	例
用途地域	第一種低層住居専用地域
容積率	200%
高度地区	第2種高度地区
第一種中層住居専用地域	60%
容積率	200%
高度地区	第2種高度地区(第2)
第二種中層住居専用地域	60%
容積率	200%
高度地区	第2種高度地区(第3)
第一種住居地域	60%
容積率	200%
高度地区	第3種高度地区(第3)
第二種住居地域	60%
容積率	200%
高度地区	第3種高度地区(第3)
近隣商業地域	80%
容積率	200%
高度地区	第4種高度地区(第3)
商業地域	80%
容積率	200%
高度地区	第4種高度地区(第3)
準工業地域	60%
容積率	200%
高度地区	第5種高度地区(第3)
工業地域	60%
容積率	200%
高度地区	第5種高度地区(第3)

水戸・勝田都市計画 防火地域及び準防火地域 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。

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、近隣商業地域（容積率 300%）に変更する区域において、建築物の防火性能を向上させ、火災の延焼拡大を抑制するため、新たに準防火地域を変更するものである。