

令和7年度第2回水戸市都市計画審議会

日 時 令和8年2月24日（火）
午後2時から

場 所 水戸市役所4階 政策会議室

次 第

1 開 会

2 挨拶

3 委員紹介

4 議 事

- (1) 水戸・勝田都市計画 地区計画の変更（水戸市決定）について
- (2) 水戸・勝田都市計画 用途地域の変更（水戸市決定）について
- (3) 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）について
- (4) 水戸・勝田都市計画 高度地区の変更（水戸市決定）について
- (5) 水戸・勝田都市計画 特別用途地区の変更（水戸市決定）について
- (6) 水戸・勝田都市計画 駐車場の変更（水戸市決定）について

5 その他

委員の任期満了について

6 閉 会

水戸市都市計画審議会委員 名簿

	氏 名	団体等名及び役職名	区分	任期
1	袴塚 孝雄	水戸市議会議員	市議会の議員	令和7年6月26日～ 令和9年6月25日
2	黒木 勇	水戸市議会議員		
3	土田 記代美	水戸市議会議員		
4	萩谷 慎一	水戸市議会議員		
5	渡辺 欽也	水戸市議会議員		
6	和田 幾久郎	水戸商工会議所副会頭	市内に住所を有する者	令和6年3月25日～ 令和8年3月24日
7	笹沼 恭一	水戸市農業委員会会長		
8	根本 洋一朗	(一社)茨城県建築士事務所協会副会長		
9	角田 恒巳	水戸市住みよいまちづくり推進協議会会長		
10	松橋 裕子	水戸商工会議所女性会会長		
11	楢崎 ひろ子	水戸女性会議会長		
12	鹿倉 よし江	(旧)水戸女性フォーラム会長	学識経験者	
13	川島 宏一	筑波大学システム情報系特命教授		
14	山田 稔	茨城大学名誉教授		
15	谷田部 亘	大和田・谷田部法律事務所 弁護士		
16	海老原 健	株式会社 常陽産業研究所 取締役		

都計諮問第1号

水戸・勝田都市計画 地区計画の変更（水戸市決定）について

水戸・勝田都市計画地区計画の変更（水戸市決定）

都市計画常磐の杜水戸南ニュータウン地区地区計画を次のように変更する。

名 称		常磐の杜水戸南ニュータウン地区地区計画		
位 置		水戸市元石川町の一部		
面 積		約41.1ha		
地区の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	本地区は、市中心部より南東へ約8km、水戸南インターチェンジより南東へ約2kmのところに位置し、周辺には田畑が広がる緑豊かな地域である。これらの環境を生かした良好な住環境を将来にわたって保全し、地区住民の利便性を確保するとともに、自然にあふれゆとりある生活環境の形成を目指す。		
	土地利用の方針	<p>地区内を次の3つに区分し、それぞれの地区の特性に合わせた土地利用を図るものとする。</p> <p>（低層住宅地区） 専用住宅の立地を促し、良好な住環境の保全を図る地区とする。</p> <p>（住居系沿道地区） 専用住宅や店舗、又はそれらとの兼用住宅の立地を促すとともに、事務所の立地も認め、地区内の生活環境の保全を図る地区とする。</p> <p>（商業・医療施設地区） 商業施設や医療施設の立地を促し、地区内の環境保全を図る地区とする。</p>		
	建築物等の整備方針	地区内の住居環境の調和を図るため、各地区ごとに建築物等の用途の制限を定め、かつ区域内の環境を保全するため、建築物等の高さの最高限度、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の容積率の最高限度、建築物等の壁面の位置、敷地面積の最低限度について制限を定める。		
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道路を次のように定める。		
		名 称	幅 員 (m)	延 長 (m)
		道路1号線	6.3m~12.0m	約1,662m
		公園を次のように定める。		
		名 称	面 積 (㎡)	
		1号公園	約2,504 ㎡	
		2号公園	約2,772 ㎡	
		3号公園	約477 ㎡	
		4号公園	約755 ㎡	
		5号公園	約696 ㎡	
	6号公園	約492 ㎡		
	7号公園	約4,730 ㎡		

	地区の区分	名称	低層住宅地区	住居系沿道地区	商業・医療施設地区
		面積	約31.6ha	約9.2ha	約0.3ha
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 1 (住宅) 建築基準法別表第2 (い) 項第1号に規定する住宅 2 (集会所) 近隣に居住する者の利用に供する集会所 3 (附属建築物等) ア及びイに掲げる建築物に附属するもの	次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 1 (住宅) 建築基準法別表第2 (い) 項第1号に規定する住宅 2 (兼用住宅) 建築基準法別表第2 (い) 項第2号に規定する建築物 3 (診療所) 建築基準法別表第2 (い) 項第8号に規定する診療所 4 (店舗, 飲食店等) 建築基準法別表第2 (は) 項第5号に規定する建築物 5 (事務所) 事務所の床面積の合計が500平方メートル以内のもの(次に掲げるものは除く。) ア 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の適用を受ける営業の用に供するもの イ 貨物自動車運送事業法第2条第1項に規定する貨物自動車運送事業の用に供するもの 6 (附属建築物等) 1から5までに掲げる建築物に附属するもの	次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない 1 (住宅・兼用住宅等) 建築基準法別表第2 (い) 項第1号から第7号までに規定する建築物 2 (診療所) 建築基準法別表第2 (い) 項第8号に規定する診療所 3 (病院) 建築基準法別表第2 (は) 項第3号に規定する病院 4 (店舗, 飲食店等) 建築基準法施行令第130条の5の3の各号に掲げる建築物で, その用途に供する部分の床面積の合計が1,500平方メートル以内のもの 5 (附属建築物等) アからエまでに掲げる建築物に附属するもの
		建築物等の高さの最高限度	1 建築物の高さの最高限度は10メートルとする。 2 建築物の各部分の高さの最高限度は, 当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じ5メートルを加えた数値とする。		

建築物の建ぺい率の最高限度	40%
建築物の容積率の最高限度	80%
建築物の壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、道路境界線及び隣地境界線までの距離は、1メートル以上でなければならない。</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当するものについては、この限りでない。</p> <p>(1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下の建築物又は建築物の部分</p> <p>(2) 物置その他これに類する用途に供する建築物又は建築物の部分で、軒の高さが2.3メートル以下かつ床面積の合計が5平方メートル以下のもの</p>
敷地面積の最低限度	200㎡
備考	<p>1 建築物等に関する事項の規定に関しては、市長が公益上必要な建築物でやむを得ないと認めたものについては、適用を除外する。</p> <p>2 住居系沿道地区における建築物（住宅を除く。）の敷地の出入口は、道路1号線に接していることとする。</p>

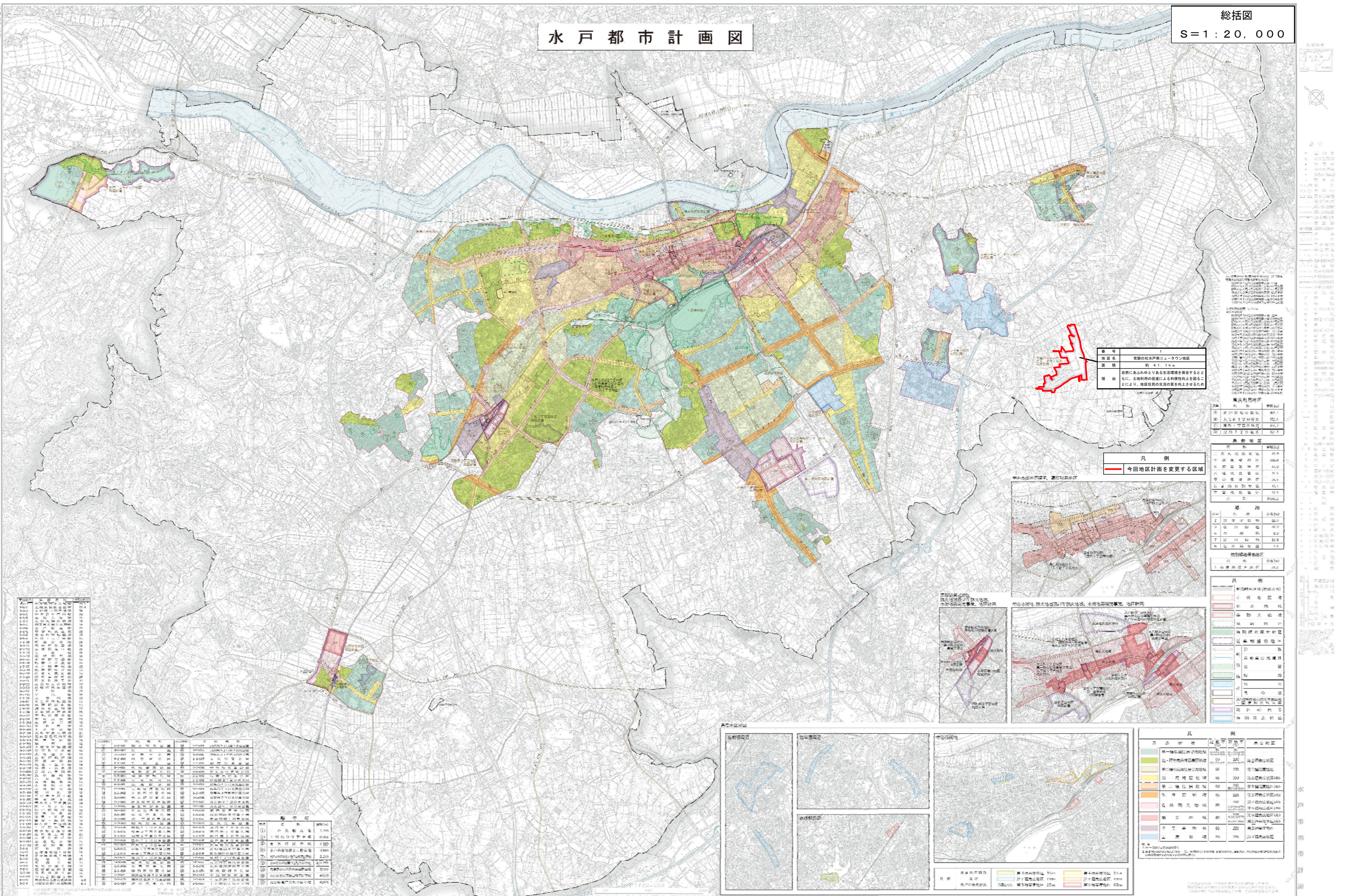
「区域及び地区施設の配置は、計画図表示のとおり」

理由

土地利用の増進による利便性向上を図ることにより、自然にあふれゆとりある生活環境において、地区住民の生活の質を向上させるため、地区計画を変更する。

水戸都市計画図

総括図
S=1:20,000



番号	1
地区名	東部の杜木戸開ニュータウン地区
面積	約 4.1 ha
理由	自然にあふれゆとりある生活環境を保全するとともに、土地利用の促進による利便性向上を図ることに伴い、地区住民の生活の質を向上させるため

凡例
— 今回地区計画を変更する区域

本図は、水戸市都市計画部が作成したものであり、その内容は、水戸市都市計画部が所管する事項に関するものである。また、本図の作成に当たっては、関係機関との協議を経て作成されたものである。なお、本図の作成に当たっては、関係機関との協議を経て作成されたものである。また、本図の作成に当たっては、関係機関との協議を経て作成されたものである。

高度利用地区	
名称	名称
1. 中央部中心地区	面積 約 1.1 ha
2. 東部中心地区	面積 約 1.1 ha
3. 西部中心地区	面積 約 1.1 ha

高度地区	
名称	面積
1. 中央部中心地区	約 1.1 ha
2. 東部中心地区	約 1.1 ha
3. 西部中心地区	約 1.1 ha

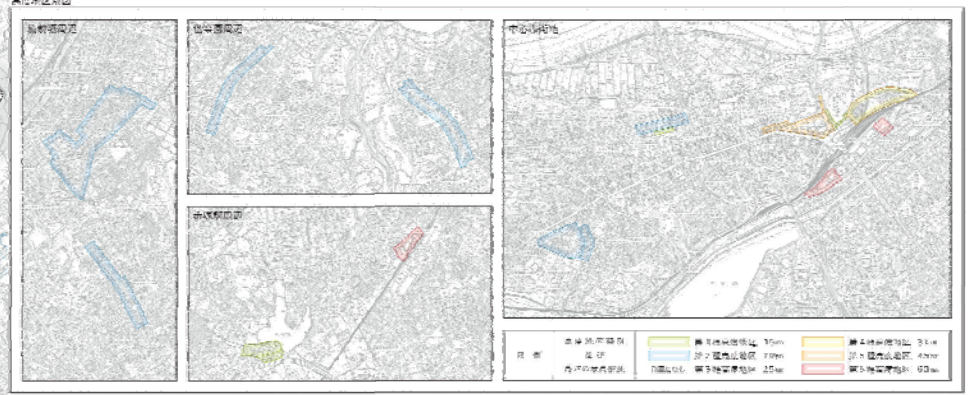
部	
名称	面積
1. 中央部	約 1.1 ha
2. 東部	約 1.1 ha
3. 西部	約 1.1 ha

特別地区	
名称	面積
1. 中央部	約 1.1 ha
2. 東部	約 1.1 ha
3. 西部	約 1.1 ha

区画	
名称	面積
1. 中央部	約 1.1 ha
2. 東部	約 1.1 ha
3. 西部	約 1.1 ha

凡例	
名称	色
第一種住居地域	緑色
第二種住居地域	黄色
第三種住居地域	赤色
商業地域	青色
工業地域	紫色
公共施設地域	茶色
緑地	緑色
河川	青色
道路	灰色
境界線	黒色
境界線	赤色
境界線	黄色
境界線	青色
境界線	紫色
境界線	茶色

地名	
1. 中央部	面積 約 1.1 ha
2. 東部	面積 約 1.1 ha
3. 西部	面積 約 1.1 ha



水戸市都市計画部

理 由 書

本地区計画は、都市計画提案制度に基づき、土地所有者から地区計画策定の提案を受け、常磐の杜水戸南ニュータウン地区における良好な住環境の保全と自然にあふれゆとりある生活環境の形成を目的として、平成21年1月19日に都市計画決定した。

その後、本地区の宅地造成工事は平成30年8月に完了し、現在、主に住宅が立地しているが、全体の分譲地のうち約5割は未だ土地利用が進んでおらず、未利用地状態の長期化により、良好な生活環境の形成に支障が生じることが懸念される。

このような中、地区内の住民からは、店舗等の生活利便施設の立地が求められており、民間事業者からも、店舗や事務所等の立地を希望する土地利用のニーズもあるが、現在の本地区計画の規制内容では、それらの立地が進まない状況である。

そのため、令和7年5月に、都市計画提案制度に基づき、土地所有者から本地区計画の規制内容を変更する提案を受けた。

水戸市都市計画マスタープラン（第3次）（令和7年1月策定）においては、社会経済情勢の変化を踏まえ、必要に応じて土地利用規制や都市施設等の都市計画の見直しを検討することとしており、本地区は、地区計画の活用により、事務所等の誘致とともに、自然にあふれゆとりある生活環境の形成を図ることを位置付けている。

これらのことから、本地区計画における住居系沿道地区について、地区の範囲を拡大するとともに、建築物等の用途の制限を緩和し、土地利用の増進による利便性向上を図ることにより、自然にあふれゆとりある生活環境において、地区住民の生活の質を向上させるため、地区計画を変更するものである。

都計諮問第2号

水戸・勝田都市計画 用途地域の変更（水戸市決定）について

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)

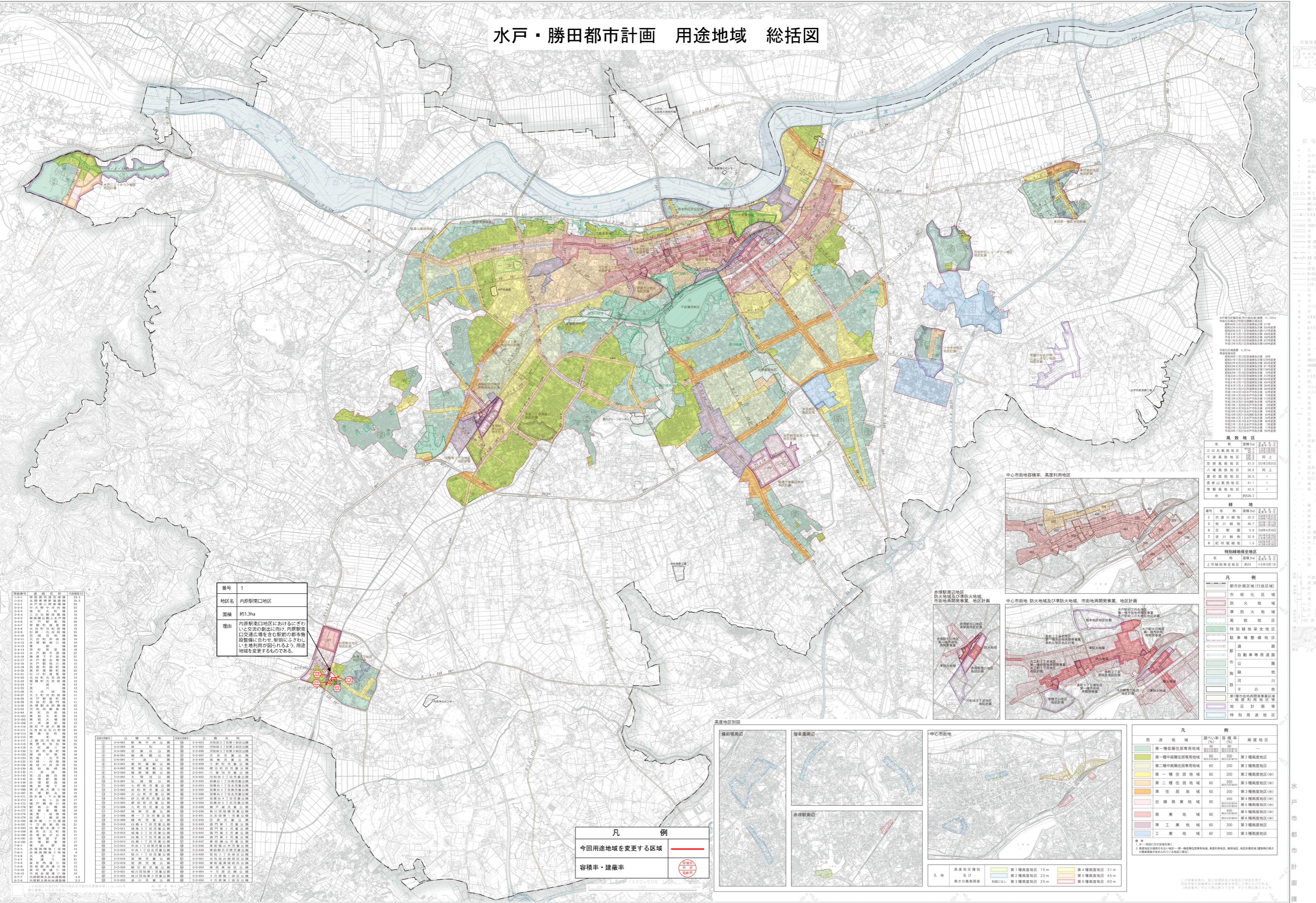
種 類	面 積	建築物の 容積率	建築物の 建蔽率	外壁の 後退距離の 限度	建築物の 敷地面積の 最低限度	建築物の 高さの限度	備 考
第一種低層住 居専用地域	約 37 ha	6 / 10 以下	4 / 10 以下	—	—	10 m	割合
	約 909 ha	8 / 10 以下	4 / 10 以下	—	—	10 m	
	約 337 ha	10 / 10 以下	5 / 10 以下	—	—	10 m	
小 計	約 1,283 ha						約 30.2 %
第二種低層住 居専用地域	—	—	—	—	—	—	—
第一種中高層 住居専用地域	約 8.7 ha	10 / 10 以下	4 / 10 以下	—	—	—	割合
	約 639 ha	20 / 10 以下	6 / 10 以下	—	—	—	
	約 648 ha						
小 計	約 324 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 545 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 487 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 195 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 15 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 165 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	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

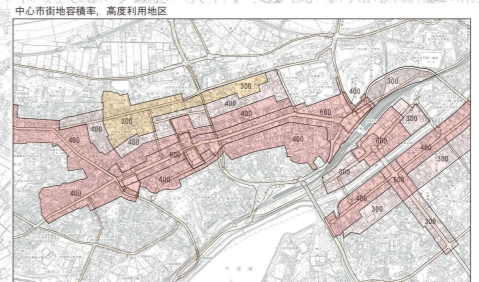
内原駅南口地区におけるにぎわいと交流の創出に向け、内原駅南口交通広場を含む駅前の都市施設整備に合わせ、駅前にふさわしい土地利用が図られるよう、用途地域を変更するものである。

水戸・勝田都市計画 用途地域 総括図

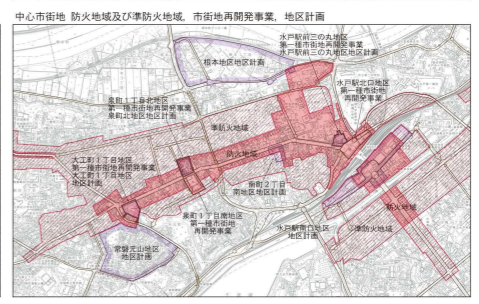


用途地域	用途	容積率	建蔽率
1-1-1	第一種低層住居専用地域	25.0	30.0
1-1-2	第一種中層住居専用地域	30.0	30.0
1-1-3	第一種中高層住居専用地域	40.0	30.0
1-2-1	第二種低層住居専用地域	25.0	30.0
1-2-2	第二種中層住居専用地域	30.0	30.0
1-2-3	第二種中高層住居専用地域	40.0	30.0
1-3-1	第三種低層住居専用地域	25.0	30.0
1-3-2	第三種中層住居専用地域	30.0	30.0
1-3-3	第三種中高層住居専用地域	40.0	30.0
1-4-1	第四種低層住居専用地域	25.0	30.0
1-4-2	第四種中層住居専用地域	30.0	30.0
1-4-3	第四種中高層住居専用地域	40.0	30.0
1-5-1	第五種低層住居専用地域	25.0	30.0
1-5-2	第五種中層住居専用地域	30.0	30.0
1-5-3	第五種中高層住居専用地域	40.0	30.0
1-6-1	第六種低層住居専用地域	25.0	30.0
1-6-2	第六種中層住居専用地域	30.0	30.0
1-6-3	第六種中高層住居専用地域	40.0	30.0
1-7-1	第七種低層住居専用地域	25.0	30.0
1-7-2	第七種中層住居専用地域	30.0	30.0
1-7-3	第七種中高層住居専用地域	40.0	30.0
1-8-1	第八種低層住居専用地域	25.0	30.0
1-8-2	第八種中層住居専用地域	30.0	30.0
1-8-3	第八種中高層住居専用地域	40.0	30.0
1-9-1	第九種低層住居専用地域	25.0	30.0
1-9-2	第九種中層住居専用地域	30.0	30.0
1-9-3	第九種中高層住居専用地域	40.0	30.0
1-10-1	第十種低層住居専用地域	25.0	30.0
1-10-2	第十種中層住居専用地域	30.0	30.0
1-10-3	第十種中高層住居専用地域	40.0	30.0
1-11-1	第十一種低層住居専用地域	25.0	30.0
1-11-2	第十一種中層住居専用地域	30.0	30.0
1-11-3	第十一種中高層住居専用地域	40.0	30.0
1-12-1	第十二種低層住居専用地域	25.0	30.0
1-12-2	第十二種中層住居専用地域	30.0	30.0
1-12-3	第十二種中高層住居専用地域	40.0	30.0
1-13-1	第十三種低層住居専用地域	25.0	30.0
1-13-2	第十三種中層住居専用地域	30.0	30.0
1-13-3	第十三種中高層住居専用地域	40.0	30.0
1-14-1	第十四種低層住居専用地域	25.0	30.0
1-14-2	第十四種中層住居専用地域	30.0	30.0
1-14-3	第十四種中高層住居専用地域	40.0	30.0
1-15-1	第十五種低層住居専用地域	25.0	30.0
1-15-2	第十五種中層住居専用地域	30.0	30.0
1-15-3	第十五種中高層住居専用地域	40.0	30.0
1-16-1	第十六種低層住居専用地域	25.0	30.0
1-16-2	第十六種中層住居専用地域	30.0	30.0
1-16-3	第十六種中高層住居専用地域	40.0	30.0
1-17-1	第十七種低層住居専用地域	25.0	30.0
1-17-2	第十七種中層住居専用地域	30.0	30.0
1-17-3	第十七種中高層住居専用地域	40.0	30.0
1-18-1	第十八種低層住居専用地域	25.0	30.0
1-18-2	第十八種中層住居専用地域	30.0	30.0
1-18-3	第十八種中高層住居専用地域	40.0	30.0
1-19-1	第十九種低層住居専用地域	25.0	30.0
1-19-2	第十九種中層住居専用地域	30.0	30.0
1-19-3	第十九種中高層住居専用地域	40.0	30.0
1-20-1	第二十種低層住居専用地域	25.0	30.0
1-20-2	第二十種中層住居専用地域	30.0	30.0
1-20-3	第二十種中高層住居専用地域	40.0	30.0
1-21-1	第二十一種低層住居専用地域	25.0	30.0
1-21-2	第二十一種中層住居専用地域	30.0	30.0
1-21-3	第二十一種中高層住居専用地域	40.0	30.0
1-22-1	第二十二種低層住居専用地域	25.0	30.0
1-22-2	第二十二種中層住居専用地域	30.0	30.0
1-22-3	第二十二種中高層住居専用地域	40.0	30.0
1-23-1	第二十三種低層住居専用地域	25.0	30.0
1-23-2	第二十三種中層住居専用地域	30.0	30.0
1-23-3	第二十三種中高層住居専用地域	40.0	30.0
1-24-1	第二十四種低層住居専用地域	25.0	30.0
1-24-2	第二十四種中層住居専用地域	30.0	30.0
1-24-3	第二十四種中高層住居専用地域	40.0	30.0
1-25-1	第二十五種低層住居専用地域	25.0	30.0
1-25-2	第二十五種中層住居専用地域	30.0	30.0
1-25-3	第二十五種中高層住居専用地域	40.0	30.0
1-26-1	第二十六種低層住居専用地域	25.0	30.0
1-26-2	第二十六種中層住居専用地域	30.0	30.0
1-26-3	第二十六種中高層住居専用地域	40.0	30.0
1-27-1	第二十七種低層住居専用地域	25.0	30.0
1-27-2	第二十七種中層住居専用地域	30.0	30.0
1-27-3	第二十七種中高層住居専用地域	40.0	30.0
1-28-1	第二十八種低層住居専用地域	25.0	30.0
1-28-2	第二十八種中層住居専用地域	30.0	30.0
1-28-3	第二十八種中高層住居専用地域	40.0	30.0
1-29-1	第二十九種低層住居専用地域	25.0	30.0
1-29-2	第二十九種中層住居専用地域	30.0	30.0
1-29-3	第二十九種中高層住居専用地域	40.0	30.0
1-30-1	第三十種低層住居専用地域	25.0	30.0
1-30-2	第三十種中層住居専用地域	30.0	30.0
1-30-3	第三十種中高層住居専用地域	40.0	30.0
1-31-1	第三十一種低層住居専用地域	25.0	30.0
1-31-2	第三十一種中層住居専用地域	30.0	30.0
1-31-3	第三十一種中高層住居専用地域	40.0	30.0
1-32-1	第三十二種低層住居専用地域	25.0	30.0
1-32-2	第三十二種中層住居専用地域	30.0	30.0
1-32-3	第三十二種中高層住居専用地域	40.0	30.0
1-33-1	第三十三種低層住居専用地域	25.0	30.0
1-33-2	第三十三種中層住居専用地域	30.0	30.0
1-33-3	第三十三種中高層住居専用地域	40.0	30.0
1-34-1	第三十四種低層住居専用地域	25.0	30.0
1-34-2	第三十四種中層住居専用地域	30.0	30.0
1-34-3	第三十四種中高層住居専用地域	40.0	30.0
1-35-1	第三十五種低層住居専用地域	25.0	30.0
1-35-2	第三十五種中層住居専用地域	30.0	30.0
1-35-3	第三十五種中高層住居専用地域	40.0	30.0
1-36-1	第三十六種低層住居専用地域	25.0	30.0
1-36-2	第三十六種中層住居専用地域	30.0	30.0
1-36-3	第三十六種中高層住居専用地域	40.0	30.0
1-37-1	第三十七種低層住居専用地域	25.0	30.0
1-37-2	第三十七種中層住居専用地域	30.0	30.0
1-37-3	第三十七種中高層住居専用地域	40.0	30.0
1-38-1	第三十八種低層住居専用地域	25.0	30.0
1-38-2	第三十八種中層住居専用地域	30.0	30.0
1-38-3	第三十八種中高層住居専用地域	40.0	30.0
1-39-1	第三十九種低層住居専用地域	25.0	30.0
1-39-2	第三十九種中層住居専用地域	30.0	30.0
1-39-3	第三十九種中高層住居専用地域	40.0	30.0
1-40-1	第四十種低層住居専用地域	25.0	30.0
1-40-2	第四十種中層住居専用地域	30.0	30.0
1-40-3	第四十種中高層住居専用地域	40.0	30.0
1-41-1	第四十一種低層住居専用地域	25.0	30.0
1-41-2	第四十一種中層住居専用地域	30.0	30.0
1-41-3	第四十一種中高層住居専用地域	40.0	30.0
1-42-1	第四十二種低層住居専用地域	25.0	30.0
1-42-2	第四十二種中層住居専用地域	30.0	30.0
1-42-3	第四十二種中高層住居専用地域	40.0	30.0
1-43-1	第四十三種低層住居専用地域	25.0	30.0
1-43-2	第四十三種中層住居専用地域	30.0	30.0
1-43-3	第四十三種中高層住居専用地域	40.0	30.0
1-44-1	第四十四種低層住居専用地域	25.0	30.0
1-44-2	第四十四種中層住居専用地域	30.0	30.0
1-44-3	第四十四種中高層住居専用地域	40.0	30.0
1-45-1	第四十五種低層住居専用地域	25.0	30.0
1-45-2	第四十五種中層住居専用地域	30.0	30.0
1-45-3	第四十五種中高層住居専用地域	40.0	30.0
1-46-1	第四十六種低層住居専用地域	25.0	30.0
1-46-2	第四十六種中層住居専用地域	30.0	30.0
1-46-3	第四十六種中高層住居専用地域	40.0	30.0
1-47-1	第四十七種低層住居専用地域	25.0	30.0
1-47-2	第四十七種中層住居専用地域	30.0	30.0
1-47-3	第四十七種中高層住居専用地域	40.0	30.0
1-48-1	第四十八種低層住居専用地域	25.0	30.0
1-48-2	第四十八種中層住居専用地域	30.0	30.0
1-48-3	第四十八種中高層住居専用地域	40.0	30.0
1-49-1	第四十九種低層住居専用地域	25.0	30.0
1-49-2	第四十九種中層住居専用地域	30.0	30.0
1-49-3	第四十九種中高層住居専用地域	40.0	30.0
1-50-1	第五十種低層住居専用地域	25.0	30.0
1-50-2	第五十種中層住居専用地域	30.0	30.0
1-50-3	第五十種中高層住居専用地域	40.0	30.0

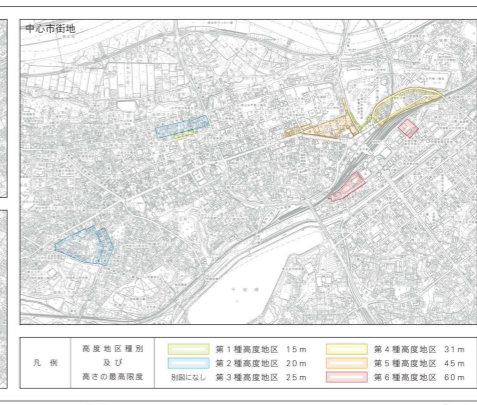
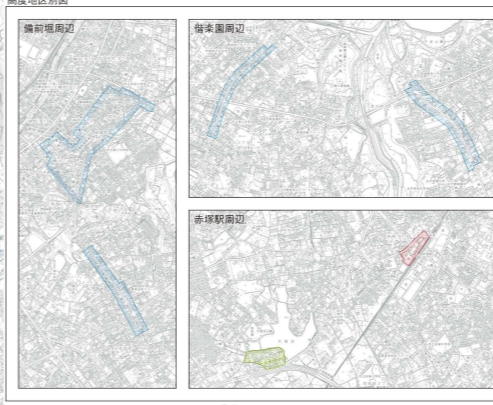
番号 1
地区名 内原駅南口地区
面積 約1.3ha
理由 内原駅南口地区におけるにぎわいと交通の創出に向け、内原駅南口交通広場を含む駅前都市施設整備に合わせ、駅前にあわせ、土地活用が図られるよう、用途地域を変更するものである。



名称	面積(㎡)	容積率	高度地区
三の丸風見地区	1,234	100%	第1高度地区
千代田風見地区	1,567	100%	第1高度地区
千代田風見地区	1,890	100%	第1高度地区
八重風見地区	2,123	100%	第1高度地区
東宮風見地区	2,456	100%	第1高度地区
長町風見地区	2,789	100%	第1高度地区
常盤風見地区	3,123	100%	第1高度地区
合計	15,123	100%	第1高度地区



名称	面積(㎡)	容積率	高度地区
市街地保全地区	1,234	100%	第1高度地区
市街地保全地区	1,567	100%	第1高度地区
市街地保全地区	1,890	100%	第1高度地区
市街地保全地区	2,123	100%	第1高度地区
市街地保全地区	2,456	100%	第1高度地区
市街地保全地区	2,789	100%	第1高度地区
市街地保全地区	3,123	100%	第1高度地区
合計	15,123	100%	第1高度地区



用途地域	容積率(%)	建蔽率(%)	高度地区
第一種低層住居専用地域	25.0	30.0	第1高度地区
第一種中層住居専用地域	30.0	30.0	第2高度地区
第一種中高層住居専用地域	40.0	30.0	第2高度地区
第二種低層住居専用地域	25.0	30.0	第2高度地区(前)
第二種中層住居専用地域	30.0	30.0	第2高度地区(前)
第二種中高層住居専用地域	40.0	30.0	第2高度地区(前)
第三種低層住居専用地域	25.0	30.0	第3高度地区(前)
第三種中層住居専用地域	30.0	30.0	第3高度地区(前)
第三種中高層住居専用地域	40.0	30.0	第3高度地区(前)
商業地域	80.0	20.0	第4高度地区(前)
工業地域	60.0	20.0	第3高度地区

凡例	説明
今回用途地域を変更する区域	赤線
容積率・建蔽率	赤丸

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。

都計諮問第3号

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）について

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。

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。