

都計諮問第4号

水戸・勝田都市計画 高度地区の変更（水戸市決定）について

## 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。

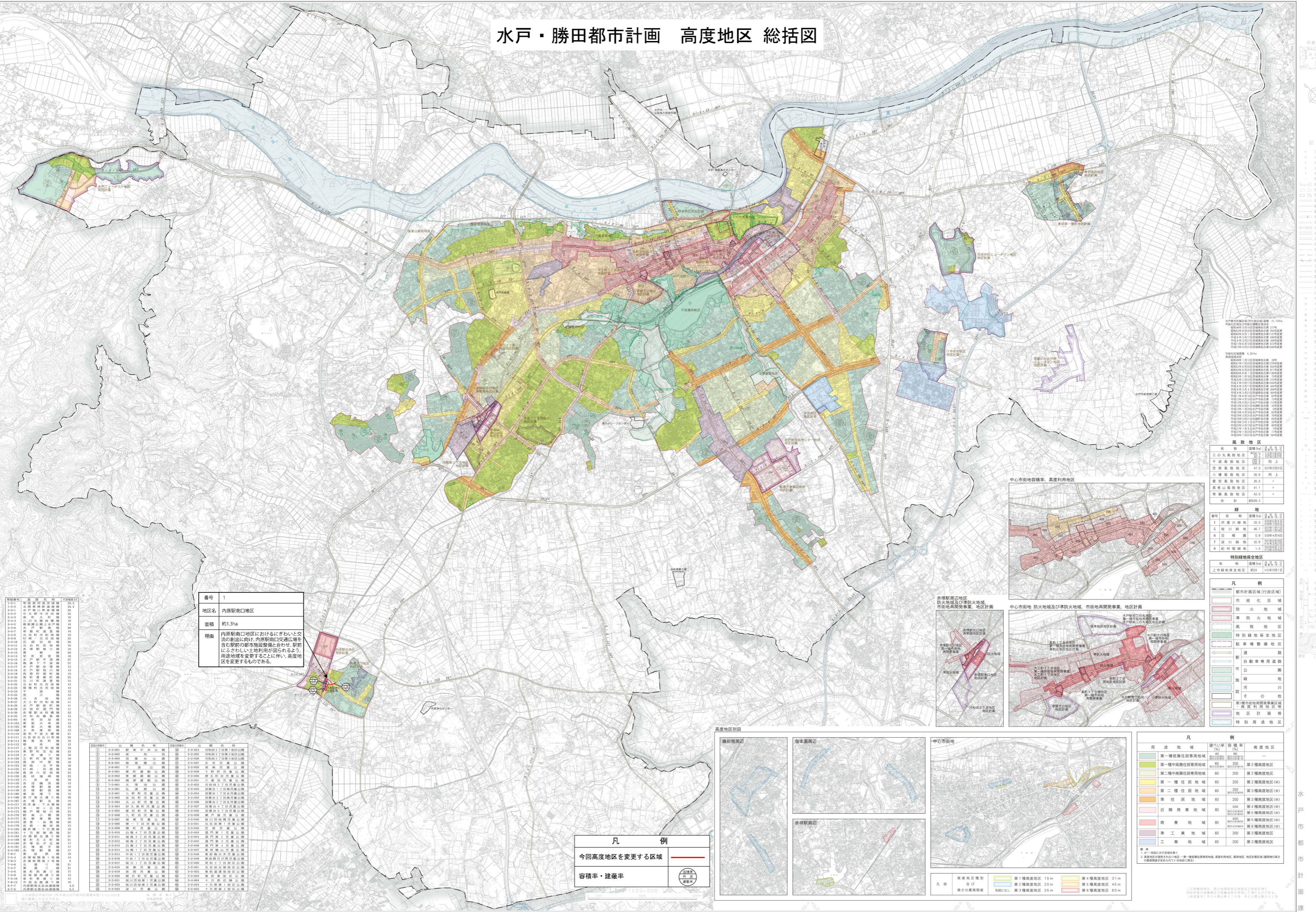
種類	面積	建築物の高さの最高限度	備考
第1種高度地区	約6.4ha	建築物の高さの最高限度は、15メートル以下とする。	
第2種高度地区	約1,472ha	建築物の高さの最高限度は、20メートル以下とする。	
第3種高度地区	約902ha	建築物の高さの最高限度は、25メートル以下とする。	
第4種高度地区	約90ha	建築物の高さの最高限度は、31メートル以下とする。	
第5種高度地区	約241ha	建築物の高さの最高限度は、45メートル以下とする。	
第6種高度地区	約45ha	建築物の高さの最高限度は、60メートル以下とする。	
合計	約2,756ha		
<p>1 適用除外</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(5) 公益上必要な建築物については、適用しない。</p> <p>(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。</p>			

「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 総括図



地区番号	地区名	面積	理由
1	内原駅南口地区	約1.3ha	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と合わせ、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伴い、高度地区を変更するものである。

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と合わせ、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伴い、高度地区を変更するものである。

### 高度地区

名称	面積(㎡)	高さ(%)
三の丸風見地区	2,720	同上
千歳高度地区	47.0	同上
八景高度地区	26.6	同上
東宮高度地区	26.9	+
長野山高度地区	41.1	+
常盤高度地区	43.5	+
合計	約3,000	

### 緑地

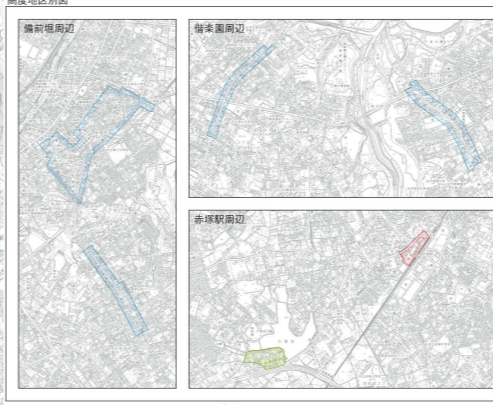
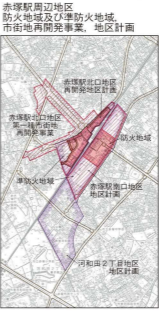
種別	名称	面積(㎡)	高さ(%)
1	東川緑地	20.0	同上
2	丸太緑地	7.3	同上
3	百太郎緑地	0.8	同上
4	7道川緑地	33.8	同上
5	紀州電線緑地	1.5	同上

### 特別緑地保全地区

名称	面積(㎡)	高さ(%)
上市緑地保全地区	約34	15(約10%)

### 凡例

- 市町村界(行政区)
- 市界
- 防火地域
- 準防火地域
- 風致地区
- 特別緑地保全地区
- 特別用途地区
- 道
- 自動車専用道路
- 市公産
- 緑地
- 河川
- 駅
- 特別用途地区



### 凡例

今回高度地区を変更する区域

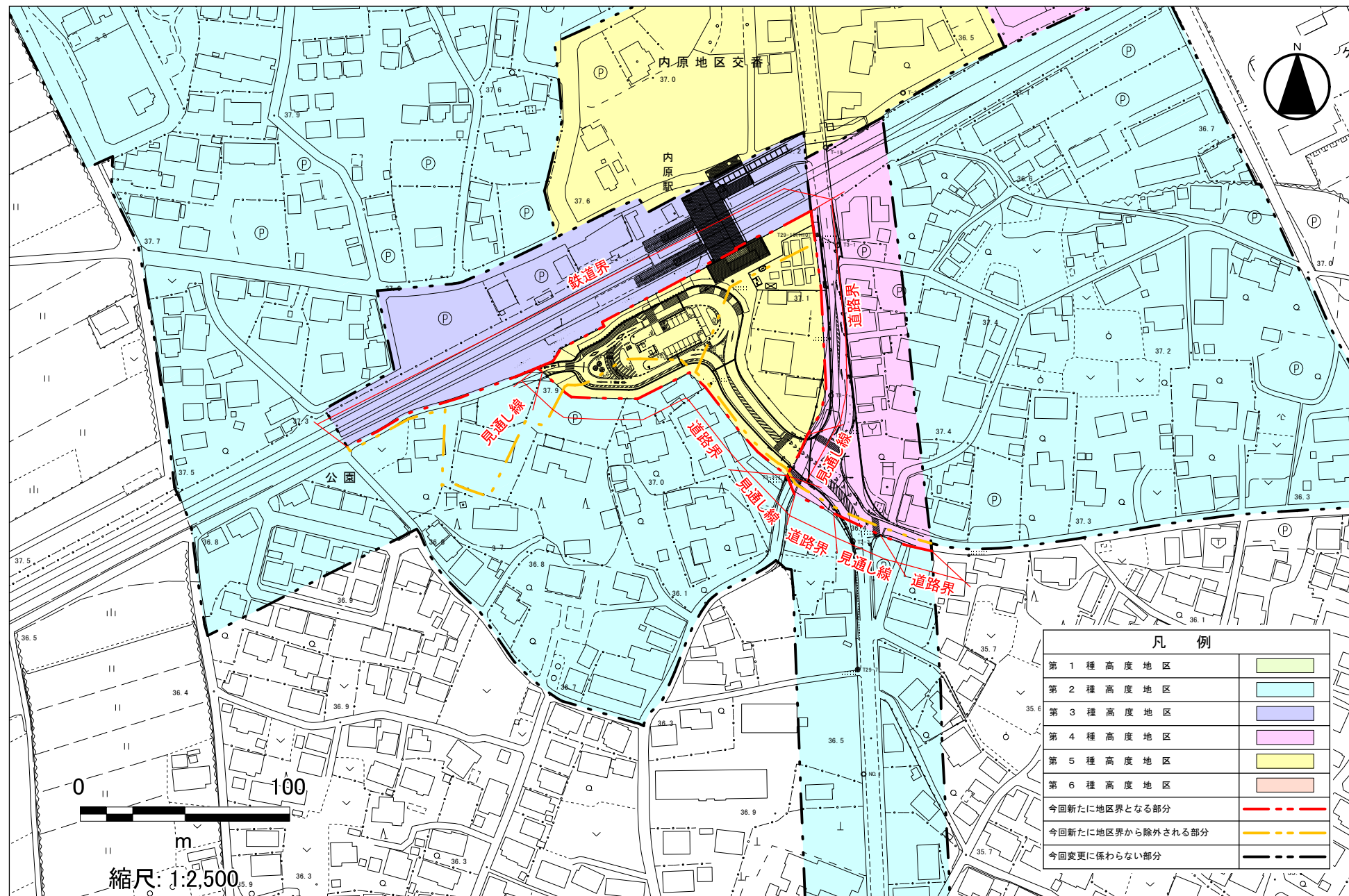
容積率・建蔽率

### 凡例

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	40	20	第1高度地区
第一種中高層住居専用地域	60	200	第2高度地区
第二種中高層住居専用地域	60	200	第2高度地区(前)
準住居地域	60	200	第3高度地区(前)
近隣商業地域	80	200	第4高度地区(前)
商業地域	80	200	第5高度地区(前)
工業地域	60	200	第3高度地区

本図は、水戸市都市計画部が作成したものであり、正確性を保証するものではありません。また、本図は、水戸市都市計画部が作成したものであり、正確性を保証するものではありません。また、本図は、水戸市都市計画部が作成したものであり、正確性を保証するものではありません。

# 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。

都計諮問第5号

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

## 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	

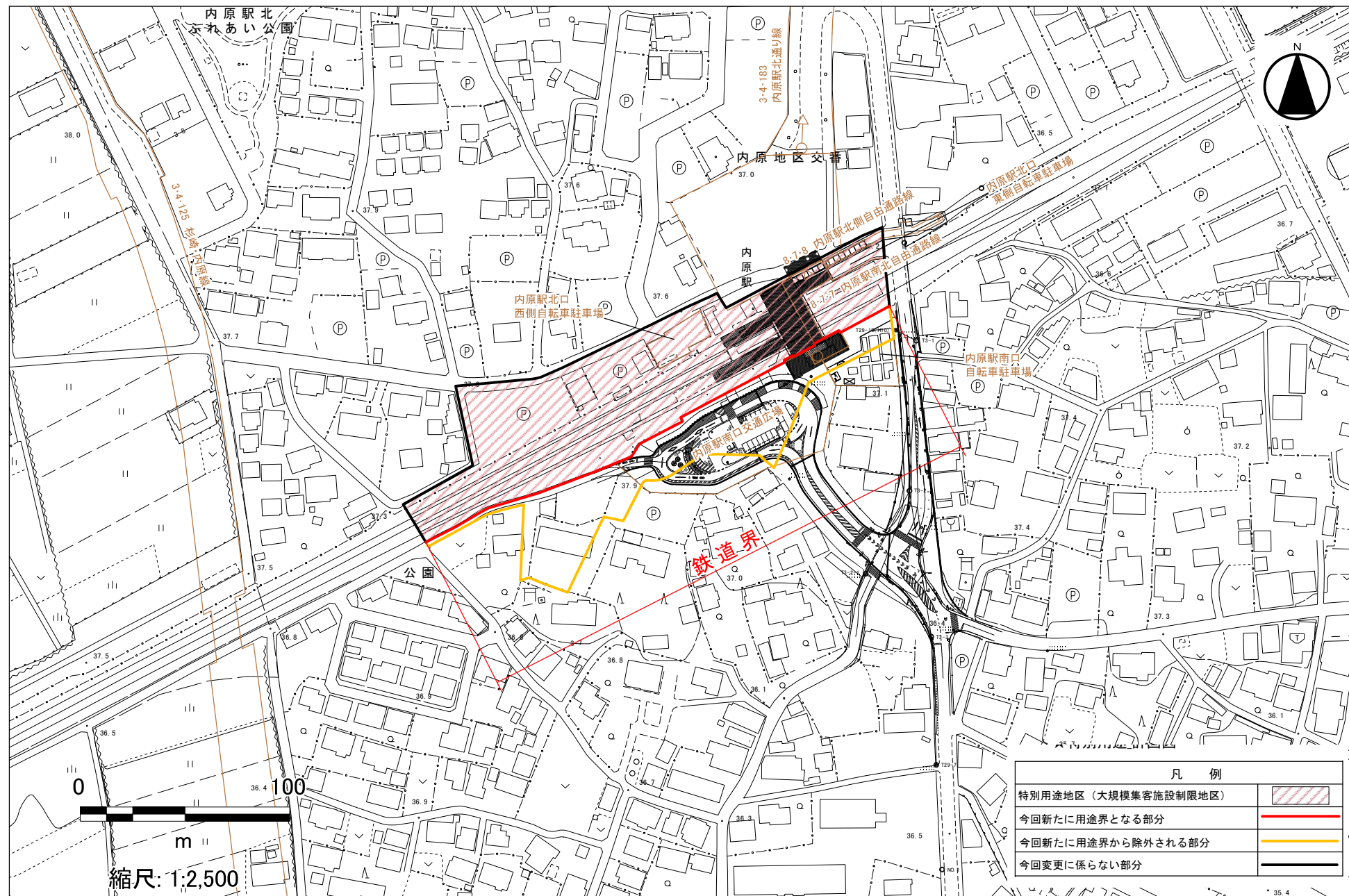
「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

## 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。



# 水戸・勝田都市計画 特別用途地区 計画図(内原駅地区)



凡例	
特別用途地区(大規模集客施設制限地区)	
今回新たに用途界となる部分	
今回新たに用途界から除外される部分	
今回変更に係らない部分	

## 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 m<sup>2</sup>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。

都計諮問第6号

水戸・勝田都市計画 駐車場の変更（水戸市決定）について

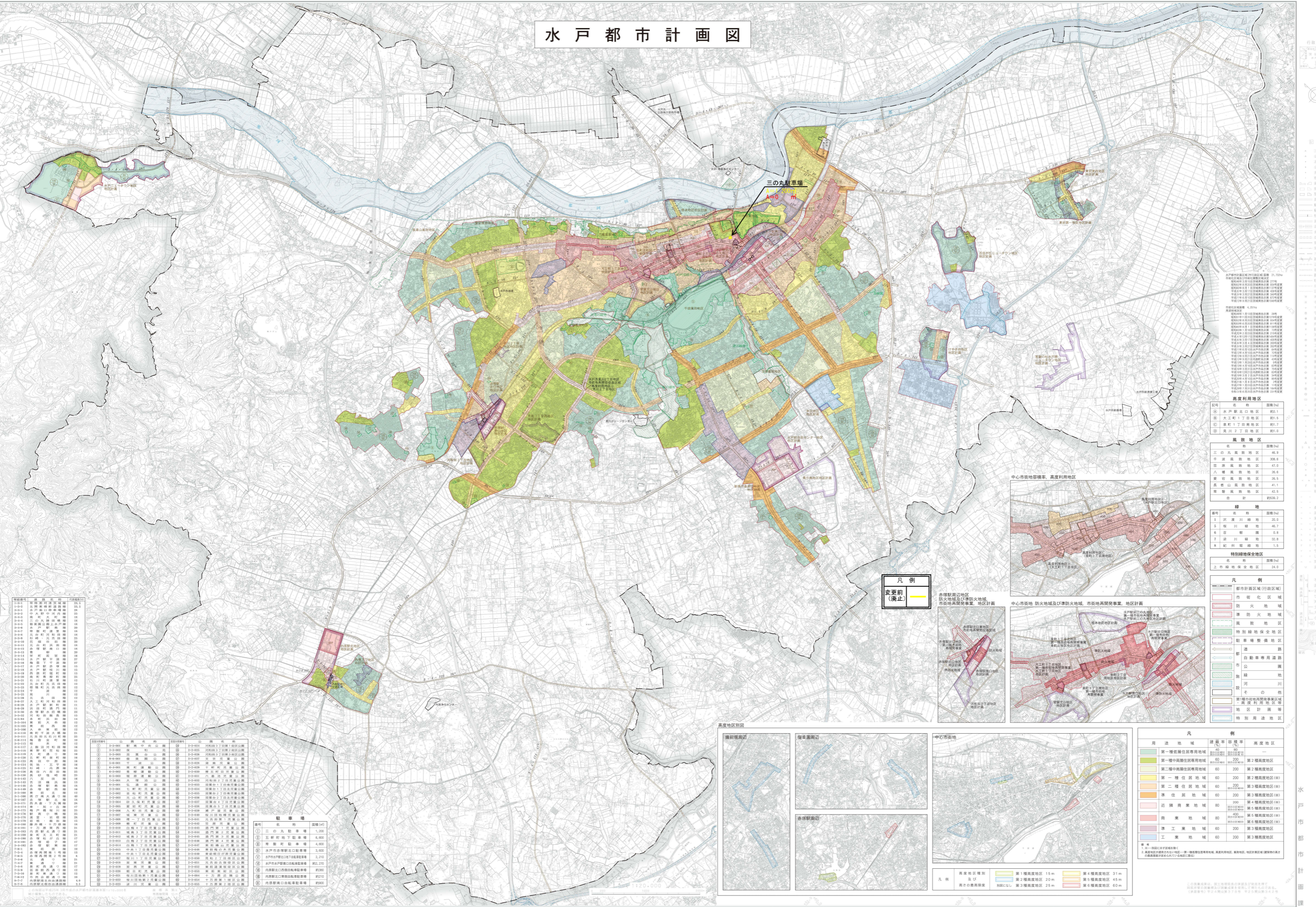
## 水戸・勝田都市計画駐車場の変更（水戸市決定）

都市計画駐車場中 1号 三の丸駐車場を廃止する。

### 理 由

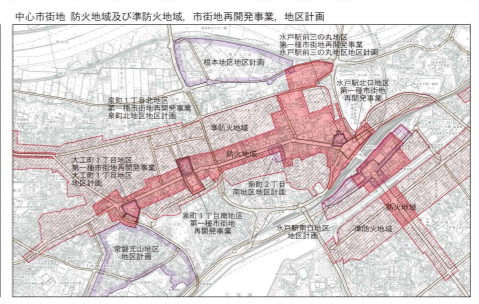
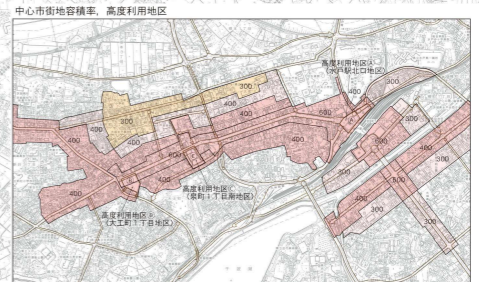
本駐車場について、周辺の施設立地状況の変化を踏まえた都市計画の見直しを検討した結果、本案のとおり都市計画の廃止を行い、当該区域における新たな土地利用の促進を図るものとする。

# 水戸都市計画図



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

**凡例**  
変更前 (廃止)



用途地域	建築率 (%)	高度地区
第一種低層住居専用地域	60	第2高度地区
第一種中層住居専用地域	60	第2高度地区
第二種中層住居専用地域	60	第2高度地区
第一種住居地域	60	第2高度地区
第二種住居地域	60	第3高度地区
準住居地域	60	第2高度地区
商業地域	80	第4高度地区
工業地域	60	第3高度地区

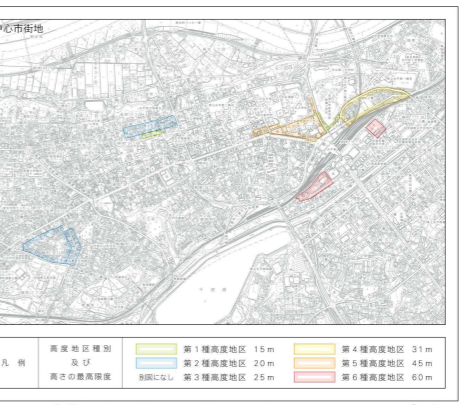
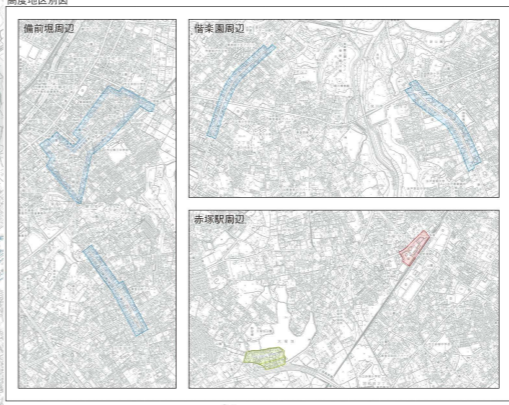
記号	名称	面積 (ha)
①	水戸駅周辺地区	約0.1
②	水戸駅前地区	約0.5
③	三の丸地区	約1.7
④	三の丸下丁地区	約1.8

名称	面積 (ha)
三の丸風致地区	46.8
千波風致地区	306.6
芝原風致地区	47.9
八幡風致地区	26.6
家原風致地区	28.5
高野山風致地区	41.1
常盤風致地区	42.5
合計	約478.8

名称	面積 (ha)
特別緑地保全地区	24.0
市庁舎地区	24.0

**凡例**

- 市庁舎区域 (行政区域)
- 市庁舎区域
- 防火地域
- 準防火地域
- 風致地区
- 特別緑地保全地区
- 特別緑地保全地区
- 道
- 自動車専用道路
- 市公團
- 緑地
- 河川
- 鉄道
- 第一種市街地再開発事業地区
- 高度利用地区等
- 地区計画等
- 特別用途地区



**凡例**

- 第一種低層住居専用地域
- 第一種中層住居専用地域
- 第二種中層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 準住居地域
- 商業地域
- 工業地域

高度地区別

- 第1高度地区 15m
- 第2高度地区 20m
- 第3高度地区 25m
- 第4高度地区 31m
- 第5高度地区 45m
- 第6高度地区 60m

## 理 由 書

本駐車場は、昭和43年12月に、市役所等の公共施設が集中していた当該区域周辺において、公共施設利用の利便を図るため、駐車台数約40台の地表式駐車場として都市計画決定した。

その後、昭和62年3月に、駐車場としての機能を確保しつつ、土地の高度利用を図るため、駐車場の構造を地表式から地下1層にする都市計画の変更を行った。しかし、現在に至るまでその整備は行われていない。

このような中、本市では、平成2年9月に「水戸市における建築物に附置する駐車施設に関する条例」を制定し、一定規模以上の建築物を新築等する場合に駐車場を設置することを義務づけた。また、当該区域周辺においては、平成11年に茨城県庁が郊外に移転したことに伴い、官公庁利用者の駐車場需要が大幅に減少する中、茨城県三の丸庁舎駐車場等の公共駐車場の供用に加え、近年では民間事業者によるコインパーキングの整備も進んでいることを踏まえると、都市計画駐車場としての指定を見直し、新たな土地利用の促進を図る必要がある。

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いる。

これらのことから、本駐車場の都市計画の廃止を行い、都市計画法に基づく建築制限を解除することにより、当該区域における新たな土地利用の促進を図るものである。