

令和7年度第2回 水戸市都市計画審議会

令和8年2月24日



令和7年度第2回水戸市都市計画審議会諮問

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）



位置図



常磐の杜水戸南ニュータウン地区

本地区計画の概要

○経緯

郡司不動産(株)の提案を受け、
地区計画を策定。(平成21年1月)

○区域面積

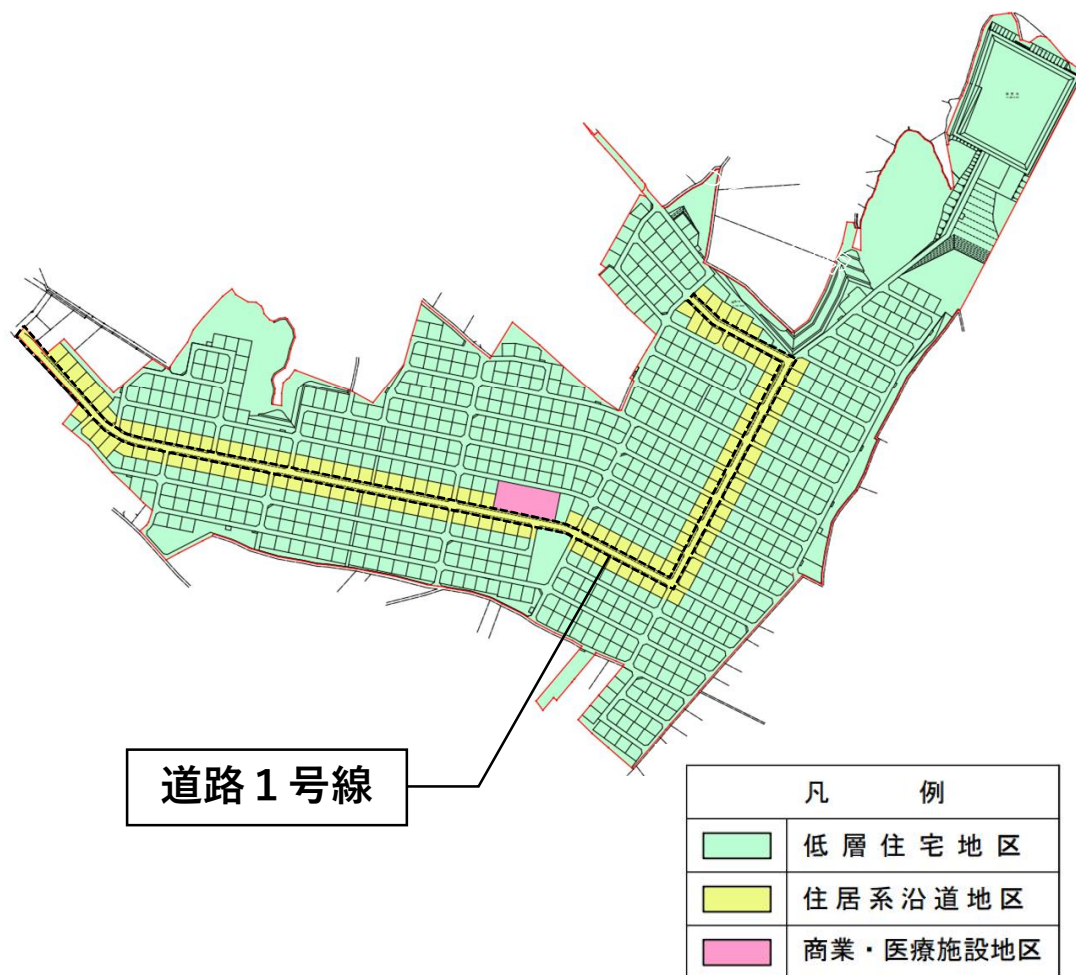
約41.1ha

○地区の目標

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。

○地区施設

道路、公園



建築物等の用途等の制限

	低層住宅地区 (約31.6ha)	住居系沿道地区 (約9.2ha)	商業・医療施設地区 (約0.3ha)
用途の制限 (建築可能な建築物)	住宅, 集会所, 附属建築物	住宅, 兼用住宅, 診療所, 店舗・飲食店等, 附属建築物	住宅・兼用住宅等, 診療所, 病院, 店舗・飲食店等, 附属建築物
高さの 最高限度	10m		
建ぺい率の 最高限度	40%		
容積率の 最高限度	80%		
敷地面積の 最低限度	200m ²		
壁面の位置 の制限	外壁等の面から道路境界線までの距離を 1 m以上とする。		

地区の現状



- ・平成30年8月に宅地造成工事が完成していますが、分譲地の約5割は未だ土地利用が進んでいない状況です。
- ・地区住民からは、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の意向がありますが、現在の規制内容では、それらの立地が進まない状況にあります。

⇒地区の目標である、良好な住環境の形成に支障が生じることが懸念されます。 5

地区計画の提案

令和7年5月1日に、土地所有者の郡司不動産(株)から地区計画変更の提案がありました。

○提案の要件

土地所有者等の2/3以上の同意及び同意者の土地の面積が2/3以上あること。

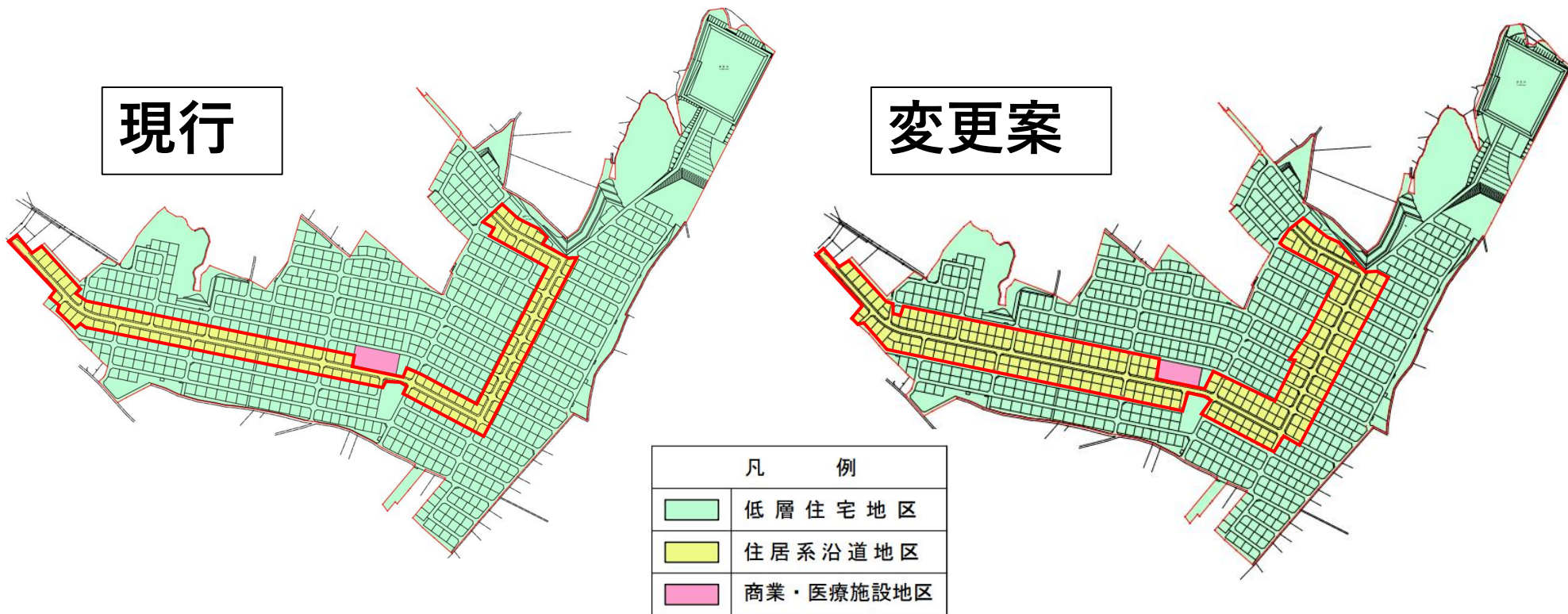
○提案の内容

1. 住居系沿道地区の区域を拡大
2. 住居系沿道地区の店舗・飲食店等の床面積の制限を、「150㎡以内」から「500㎡以内」へ変更
3. 住居系沿道地区に建築できる建築物の用途に、事務所を追加

⇒これらの提案を受け、地区計画の変更案を作成しました。

地区計画変更案の内容①

住居系沿道地区の区域の拡大



○変更案のポイント

住居系沿道地区のエリアを拡大することで、店舗等の生活利便施設の立地を促します。

地区計画変更案の内容②

住居系沿道地区における用途制限の緩和

○建築できるもの

- ・住居
- ・兼用住宅
- ・診療所
- ・店舗・飲食店等（床面積が500㎡以内）
- ・事務所（床面積が500㎡以内）

○変更案のポイント

良好な住環境の保全に支障がない範囲で地区住民のニーズや、民間事業者の意向を踏まえた規制内容の緩和を行います。

地区計画変更案の内容③

備考の追加

1. 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、建築物等の用途等の制限の適用を除外する。
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。
⇒低層住宅地区における良好な住環境を保全するため、
メイン道路である道路1号線からの出入りを基本とします。

都市計画の変更手続き

令和7年
9月26日

住民説明会

令和7年
10月10日～
24日

原案の縦覧・意見書の提出
※意見書の提出なし

令和8年
1月13日～
26日

案の縦覧・意見書の提出
※意見書の提出なし

令和8年
2月24日

水戸市都市計画審議会

令和8年
3月中旬

都市計画変更の告示



令和7年度第2回水戸市都市計画審議会諮問

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）

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）

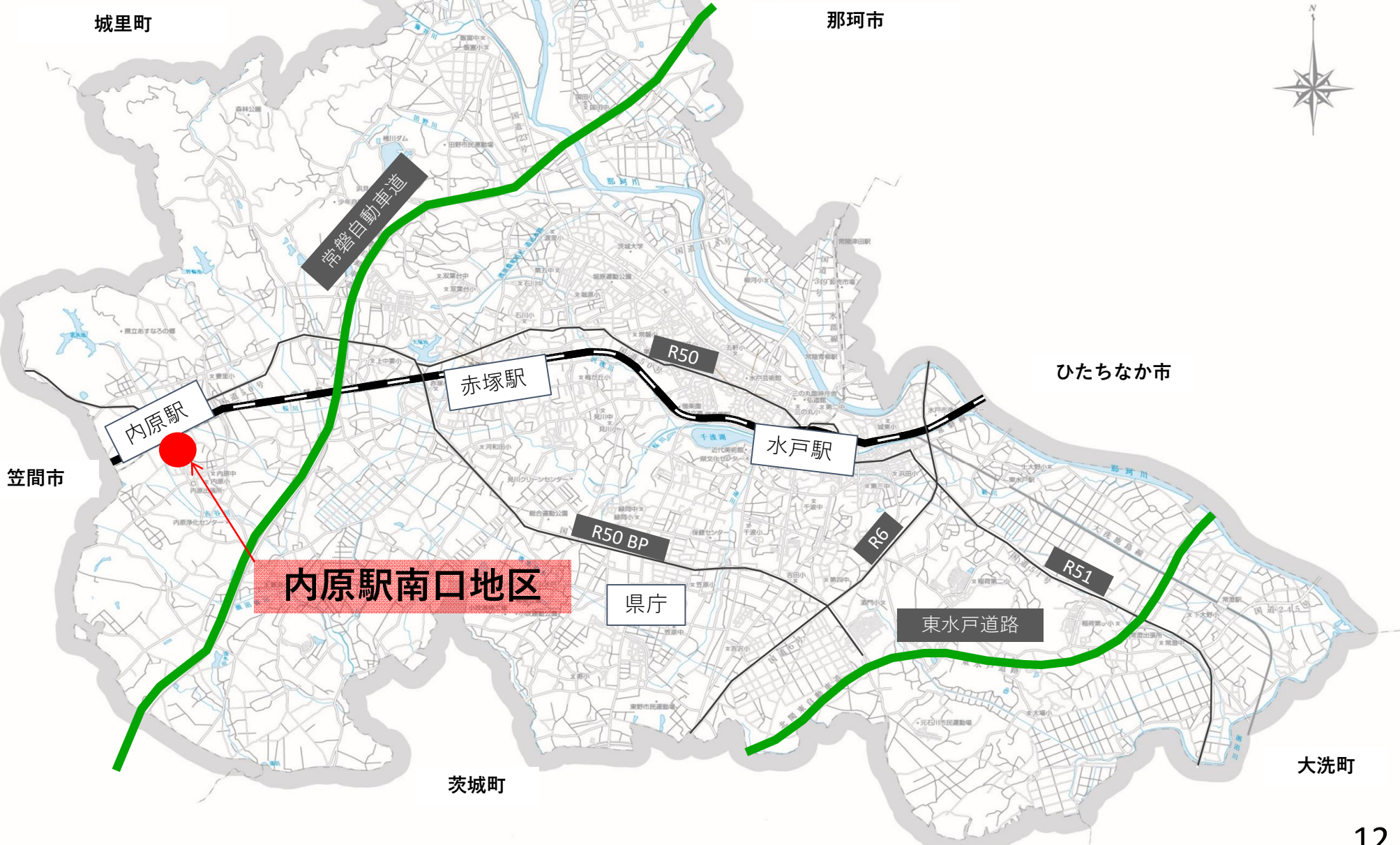
諮問第4号

水戸・勝田都市計画 高度地区の変更（水戸市決定）

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）

位置図①



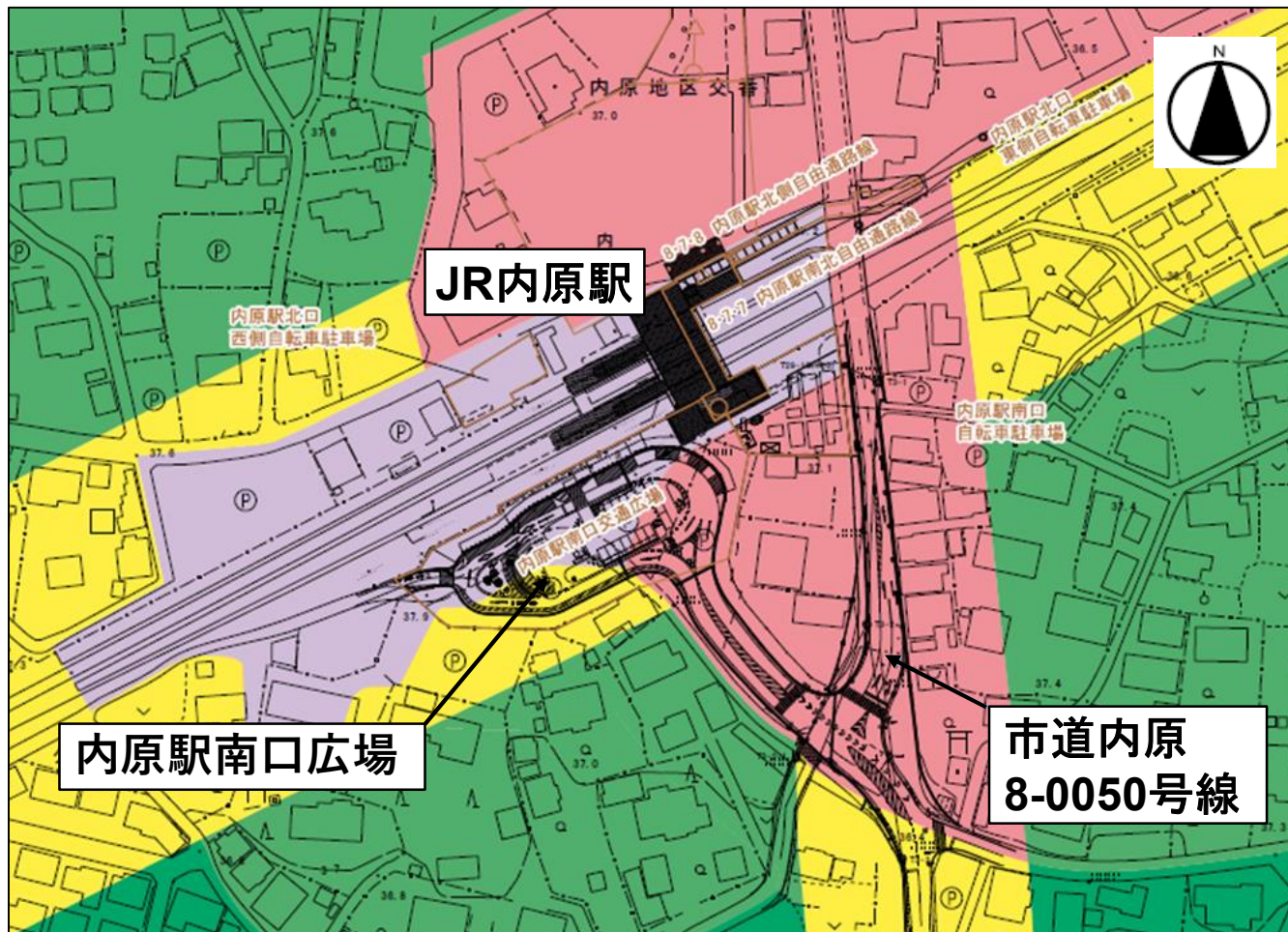


現況写真



内原駅南口広場

地区の現状と都市計画変更の趣旨



凡 例	
第一種低層住居専用地域	
第一種中高層住居専用地域	
第一種住居地域	
近隣商業地域	
準工業地域	

内原駅南口広場等の都市施設を計画する以前の都市計画の指定となっている。

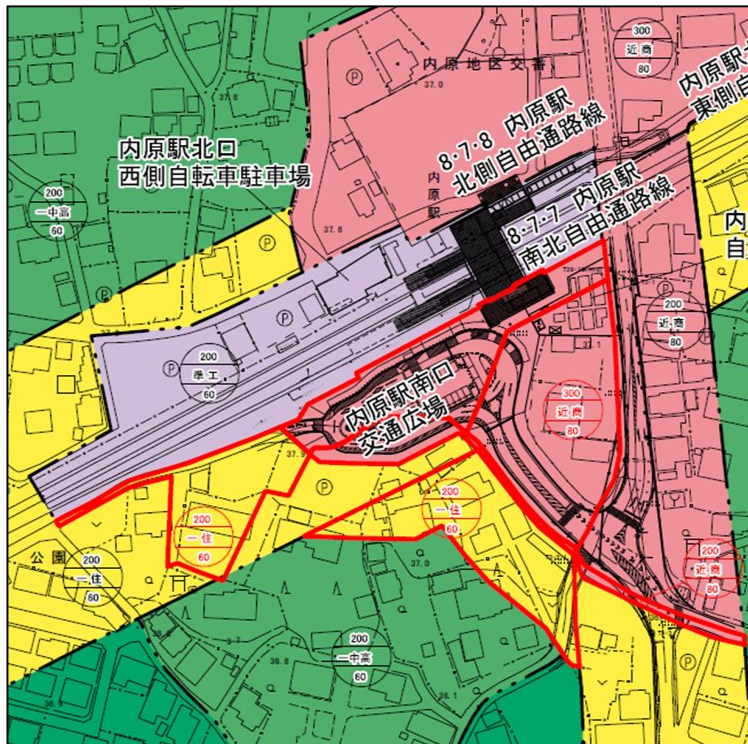
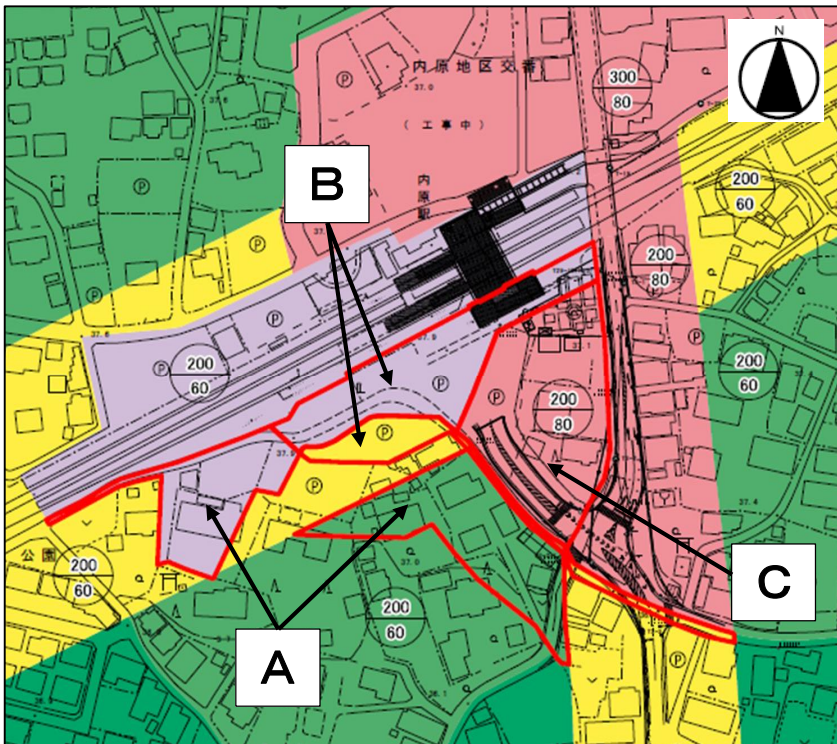
⇒用途地域等の都市計画の変更を行い、駅前にふさわしい土地利用と都市機能の向上を図る。



用途地域の変更

○ 現行

○ 変更案

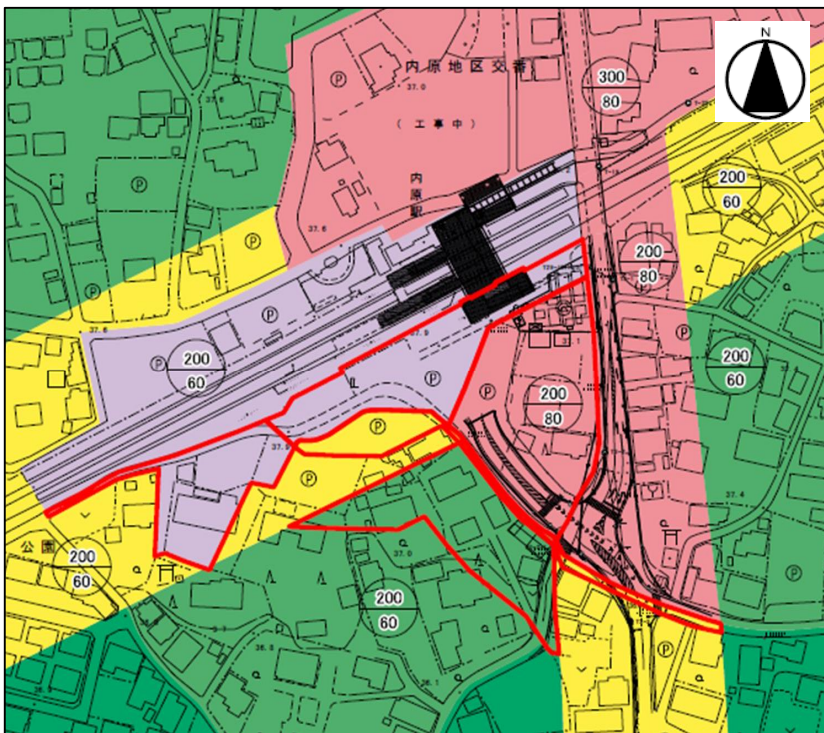


凡例	
第一種低層住居専用地域	
第一種中高層住居専用地域	
第一種住居地域	
近隣商業地域	
準工業地域	
今回の変更に係る部分	
今回の変更に係らない部分	
今回変更となる建蔽率・容積率	
今回変更とならない建蔽率・容積率	

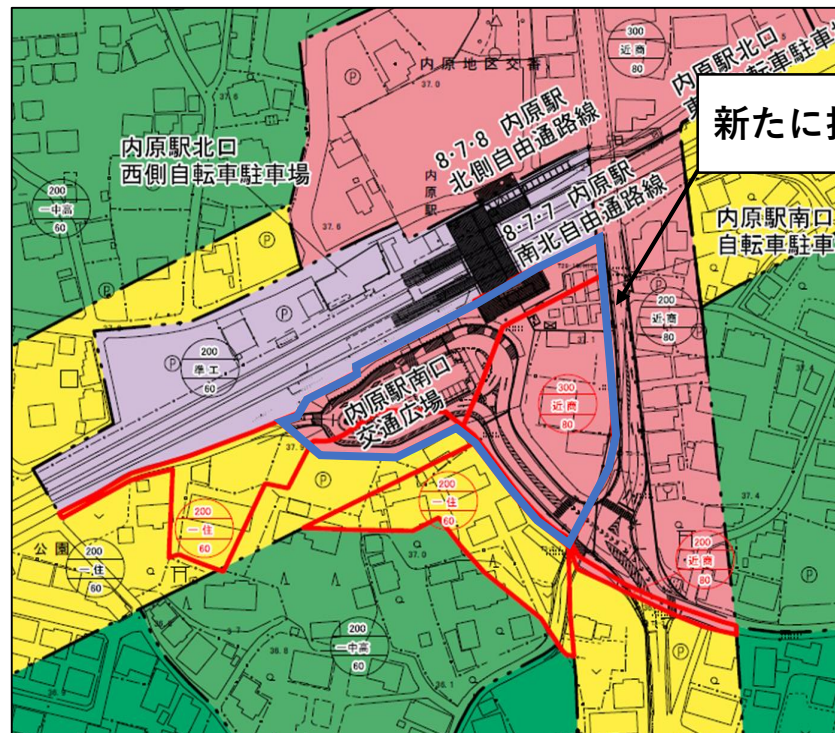
	現行	変更案
A	第一種中高層住居専用地域・準工業地域	第一種住居地域
B	第一種住居地域・準工業地域	近隣商業地域 (容積率300%)
C	近隣商業地域 (容積率200%)	近隣商業地域 (容積率300%)

防火地域及び準防火地域の変更

○現行



○変更案



新たに指定する区域

近隣商業地域（容積率300%）に変更する区域について、新たに準防火地域に指定する。

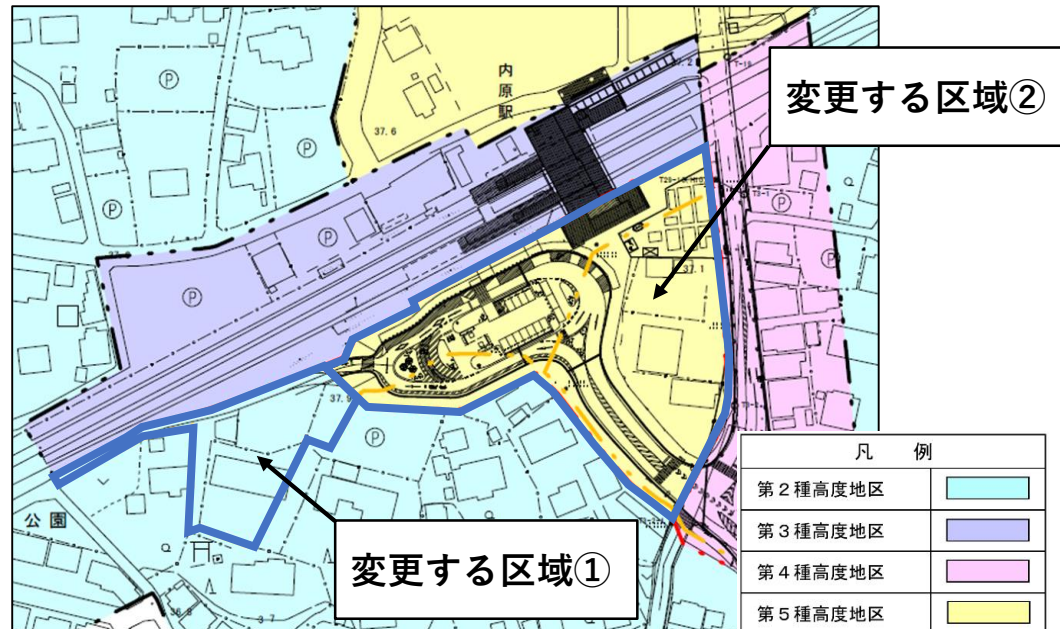
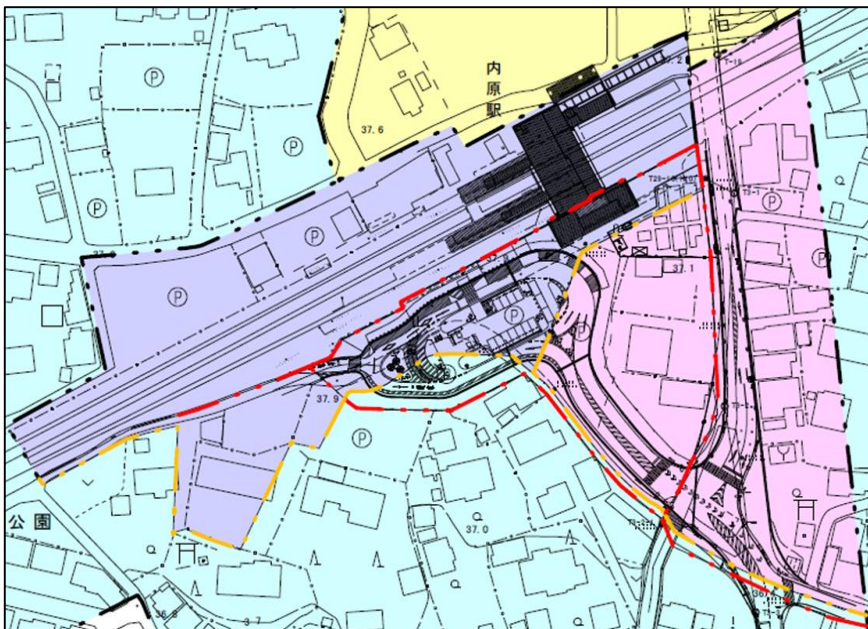
⇒高度化を図る駅前において、建築物の防火性能を向上させ、火災の延焼拡大を抑制する。



高度地区の変更

○ 現行

○ 変更案

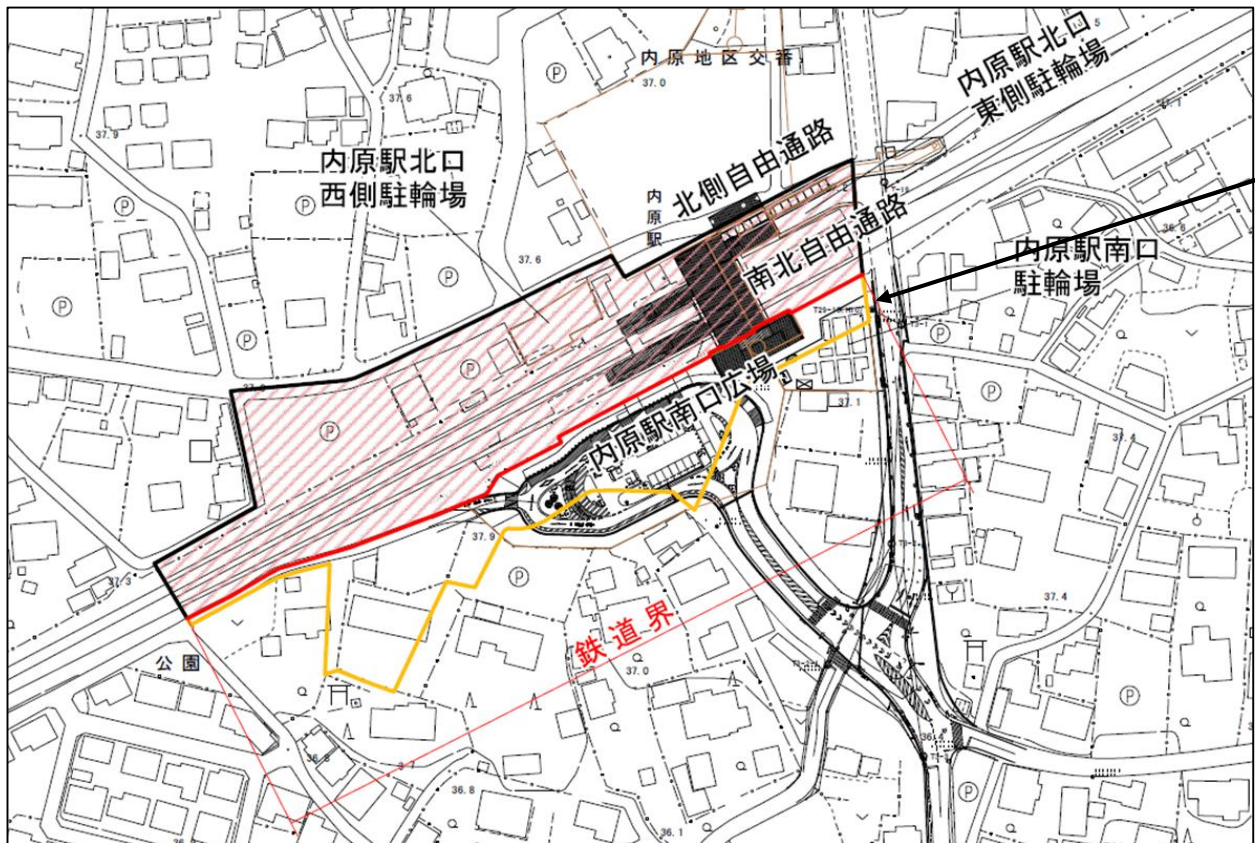


	現行	変更案
①	第3種高度地区(建築物の高さの最高限度25m)	第2種高度地区(建築物の高さの最高限度20m)
②	第2種高度地区(建築物の高さの最高限度20m) 第3種高度地区(建築物の高さの最高限度25m) 第4種高度地区(建築物の高さの最高限度31m)	第5種高度地区(建築物の高さの最高限度45m)

用途地域の変更に伴い、高度地区を変更する。

特別用途地区の変更

○変更案



鉄道界より南側が、今回変更する（除外する）区域

凡 例	
特別用途地区	
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	

準工業地域の区域変更に伴い、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。

都市計画の変更手続き

令和7年
9月25日

住民説明会

令和7年
10月27日

公聴会

※公述申出がなかったため中止

令和8年
1月13日～
26日

案の縦覧・意見書の提出

※意見書の提出なし

令和8年
2月24日

水戸市都市計画審議会

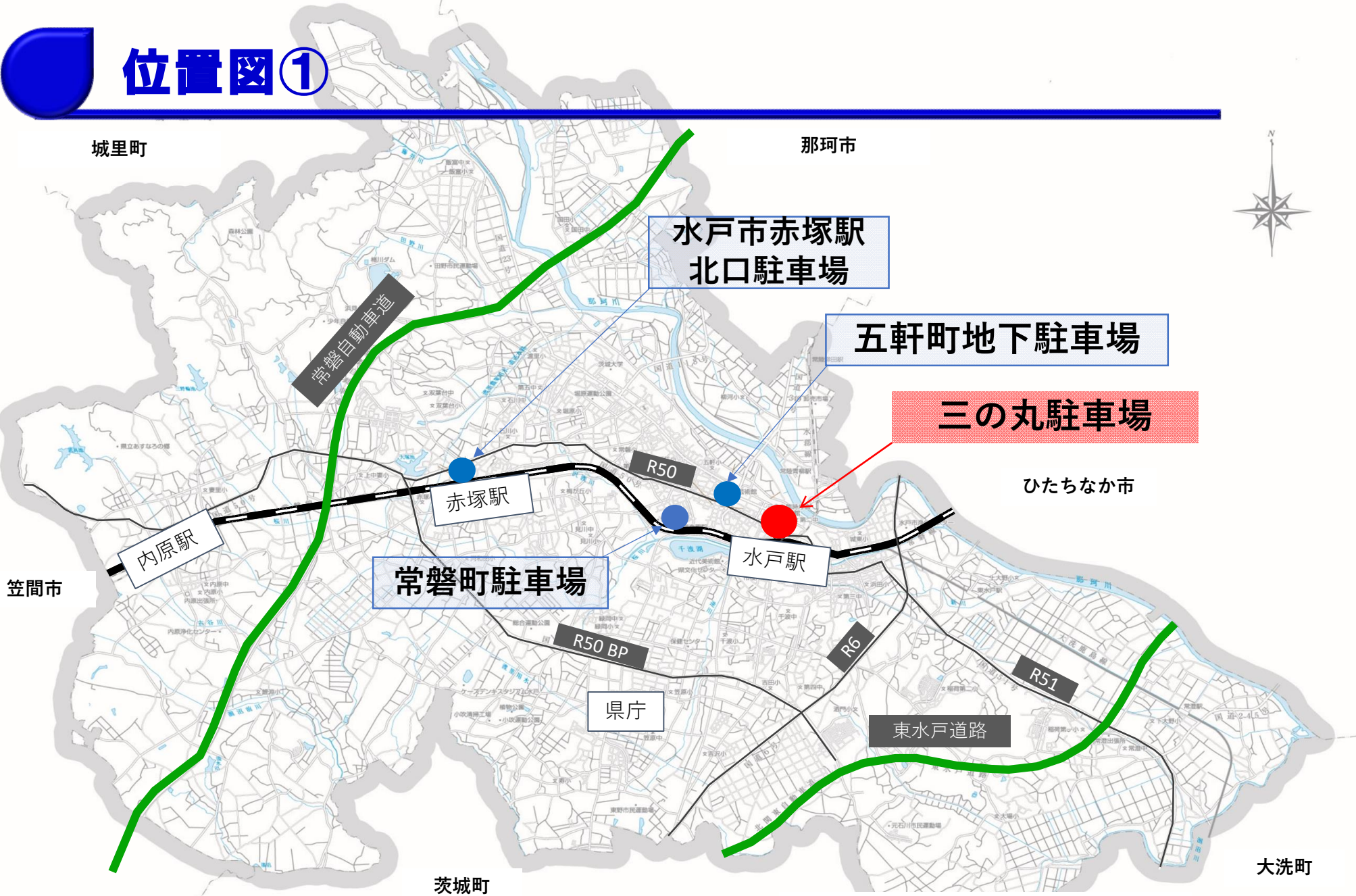
令和8年
3月中旬

都市計画変更の告示

諮問第6号

水戸・勝田都市計画 三の丸駐車場の変更（水戸市決定）

位置図①



水戸市赤塚駅
北口駐車場

五軒町地下駐車場

三の丸駐車場

常磐町駐車場

赤塚駅

水戸駅

内原駅

ひたちなか市

笠間市

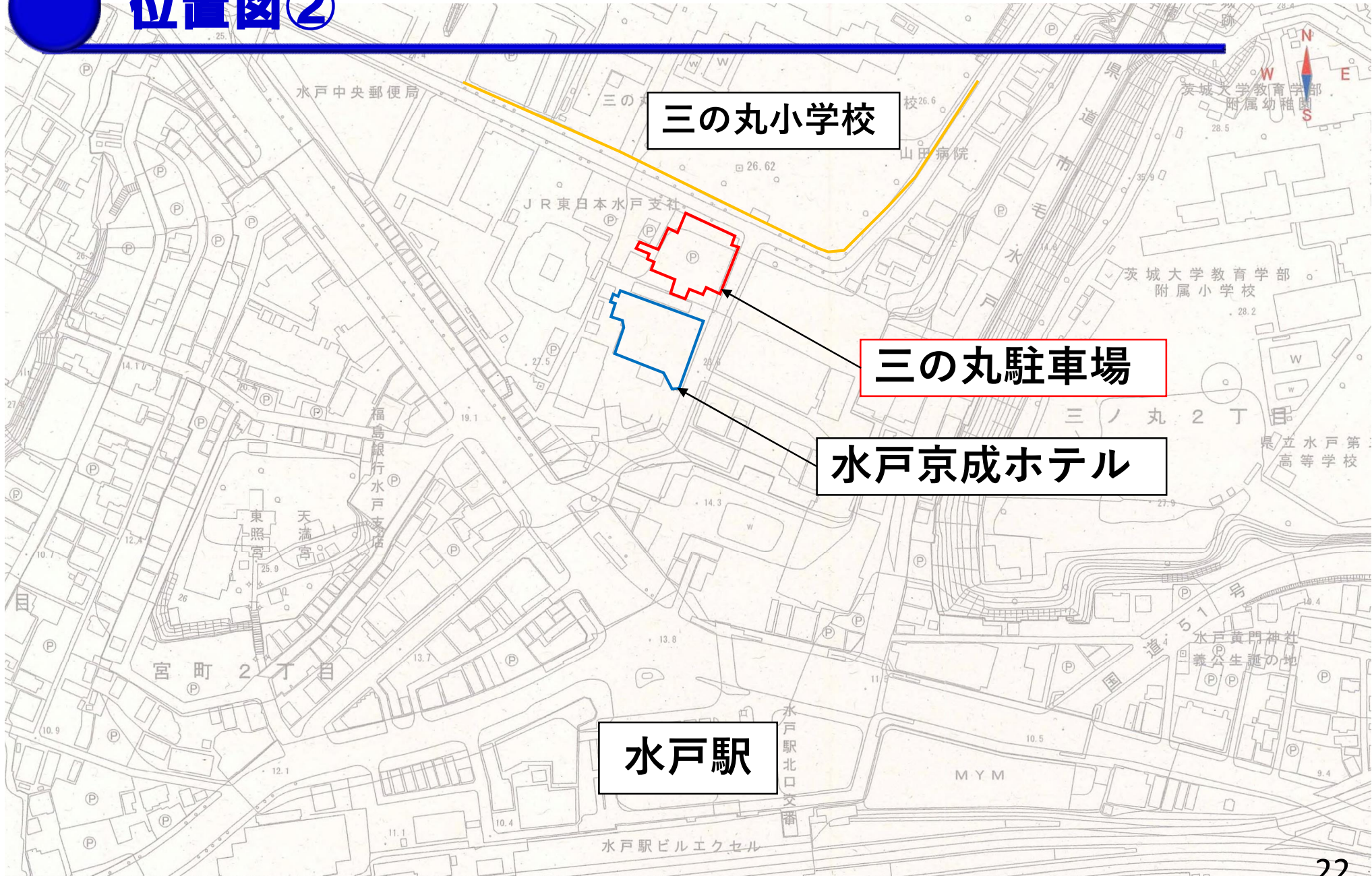
大洗町

茨城町

※自転車駐車場は除く



位置図②



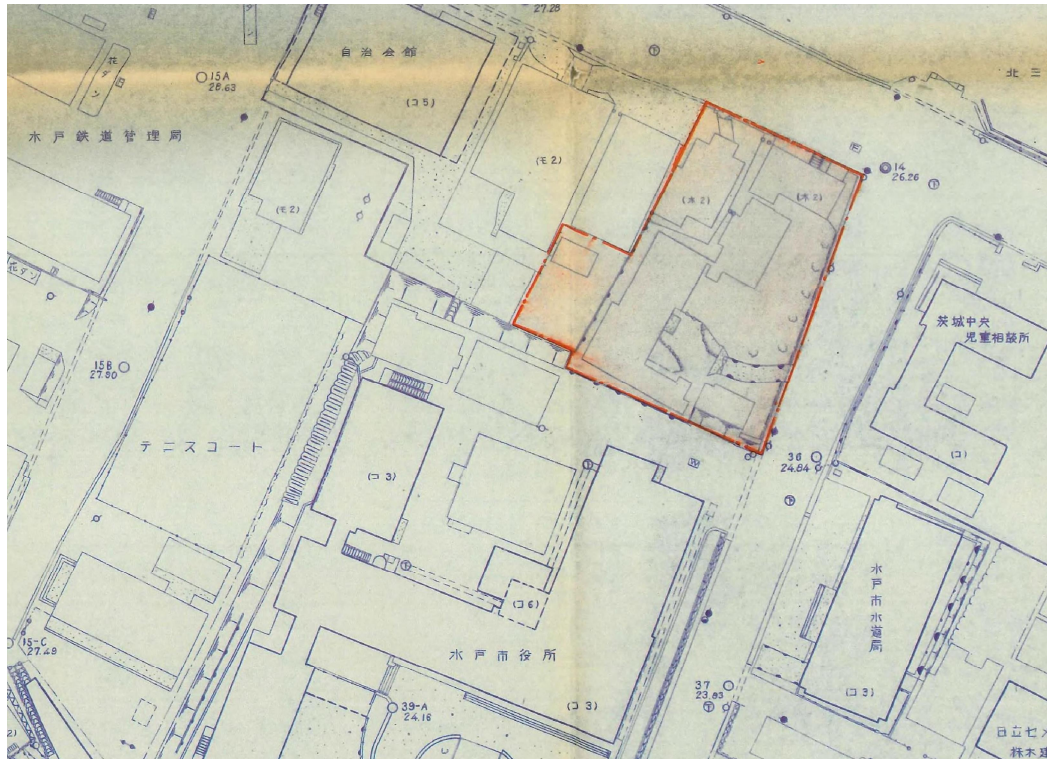
現況写真



水戸京成ホテル

都市計画駐車場
(三の丸駐車場)

都市計画決定 (S43) の内容



面積	構造	備考
約0.1ha	広場式平面	駐車台数約40台

昭和43年当時は、当該地周辺に市役所等の公共施設が集中していたため、公共施設利用の利便を図ることを目的に都市計画決定しました。

都市計画変更 (S62) の内容



面積	構造	備考
約1,200m ²	地下1層	駐車台数約40台

昭和62年3月に、駐車場の機能を確保しつつ、土地の高度利用を図るため、駐車場の構造を広場式平面から地下1層にする都市計画の変更を行いました。 現在に至るまでその整備は行われていません。

都市計画の指定による建築制限

都市計画駐車場等の都市計画施設の区域内では、将来の事業が円滑に実施できるよう、建築行為に対して一定の制限がかかります。

○建築できるもの

- ・都市計画で定めた内容に適合するもの。
- ・それ以外は、2階以下の木造等の建築物等の移転・除却が容易なもの。

都市計画廃止の理由

- 平成2年に「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、一定規模以上の新築等をする場合に駐車場の設置を義務づけたことにより、駐車場の供給が進んでいます。
- 平成11年に茨城県庁が郊外に移転し、官公庁利用者の駐車場需要が大幅に減少しました。
- 茨城県三の丸庁舎駐車場等の公共駐車場の供用に加え、民間事業者によるコインパーキングの整備が進んでいます。

⇒これらの状況から、本駐車場の都市計画を廃止し、建築制限を解除することで、新たな土地利用の促進を図るものです。

都市計画の変更（廃止）手続き

令和7年
9月25日

住民説明会

令和7年
10月27日

公聴会

※公述申出がなかったため中止

令和8年
1月13日～
26日

案の縦覧・意見書の提出

※意見書の提出なし

令和8年
2月24日

水戸市都市計画審議会

令和8年
3月中旬

都市計画変更（廃止）の告示