



水戸市告示第 83 号

都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 21 条第 2 項の規定において準用する同法第 19 条第 1 項の規定により，都市計画を変更したので，同法第 21 条第 2 項の規定において準用する同法第 20 条第 1 項の規定により，次のとおり告示し，同法第 2 項の規定により，当該都市計画の図書を公衆の縦覧に供します。

令和 8 年 3 月 19 日

水戸市長 高橋 靖

記

- 1 都市計画の種類  
用途地域
  
- 2 都市計画を変更する土地の区域
  - (1) 第一種住居地域
    - (ア) 追加する部分  
内原町字前方，字本郷の一部
    - (イ) (ア) に係る規制の内容  
建蔽率 60%以下，容積率 200%以下
    - (ウ) 削除する部分  
内原町字前方，字坪仲の各一部
  
  - (2) 近隣商業地域
    - (ア) 追加する部分  
内原町字前方，字桧宮，字坪仲の各一部
    - (イ) (ア) に係る規制の内容  
建蔽率 80%以下，容積率 200%以下
    - (ウ) 削除する部分  
内原町字前方，字桧宮の各一部
    - (エ) (ウ) に係る規制の内容  
建蔽率 80%以下，容積率 200%以下
    - (オ) 追加する部分  
内原町字前方，字桧宮の各一部
    - (カ) (オ) に係る規制の内容

建蔽率 80%以下, 容積率 300%以下

(3) 第一種中高層住居専用地域

(ア) 削除する部分

内原町字前方の一部

(4) 準工業地域

(ア) 削除する部分

内原町字前方, 字絵宮, 字本郷の各一部

3 縦覧場所

水戸市 都市計画部 都市計画課

# 水戸・勝田都市計画

## 用途地域の変更について

(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）

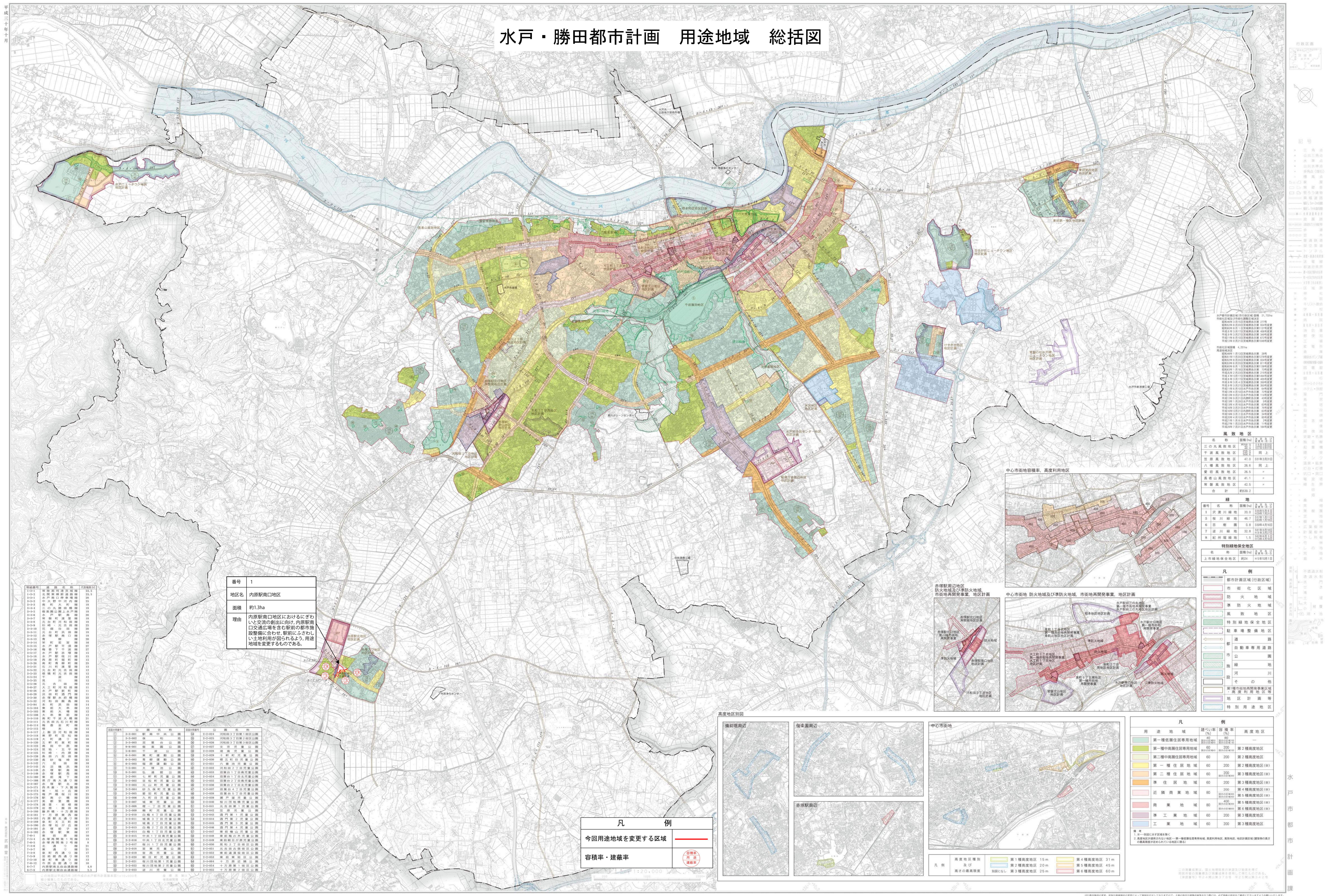
種 類	面 積	建築物の容積率	建築物の建蔽率	外壁の 後退距離の 限度	建築物の 敷地面積の 最低限度	建築物の 高さの限度	備 考
第一種低層住居専用地域	約 37 ha	6 / 10 以下	4 / 10 以下	—	—	10 m	割合
	約 909 ha	8 / 10 以下	4 / 10 以下	—	—	10 m	
	約 337 ha	10 / 10 以下	5 / 10 以下	—	—	10 m	
小 計	約 1,283 ha						約 30.2 %
第二種低層住居専用地域	—	—	—	—	—	—	—
第一種中高層住居専用地域	約 8.7 ha	10 / 10 以下	4 / 10 以下	—	—	—	割合
	約 639 ha	20 / 10 以下	6 / 10 以下	—	—	—	
	約 648 ha						
小 計	約 648 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 324 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 545 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 505 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 215 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 151 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	—	—	—	—	—	—	—
合 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	面積	容積率	建蔽率
第一種低層住居専用地域	25.6	20	30
第一種中高層住居専用地域	25.6	60	30
第二種中高層住居専用地域	18	60	30
第一種住居地域	18	60	30
第二種住居地域	18	60	30
近隣商業地域	18	80	30
商業地域	18	80	30
準工業地域	18	60	30
工業地域	18	60	30
緑地	18	-	-
河川	18	-	-
その他	18	-	-
地区計画等	18	-	-
特別用途地区	18	-	-

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ぎわいと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、土地利用が図られるよう、用途地域を変更するものである。

用途地域	面積	容積率	建蔽率
第一種低層住居専用地域	25.6	20	30
第一種中高層住居専用地域	25.6	60	30
第二種中高層住居専用地域	18	60	30
第一種住居地域	18	60	30
第二種住居地域	18	60	30
近隣商業地域	18	80	30
商業地域	18	80	30
準工業地域	18	60	30
工業地域	18	60	30
緑地	18	-	-
河川	18	-	-
その他	18	-	-
地区計画等	18	-	-
特別用途地区	18	-	-

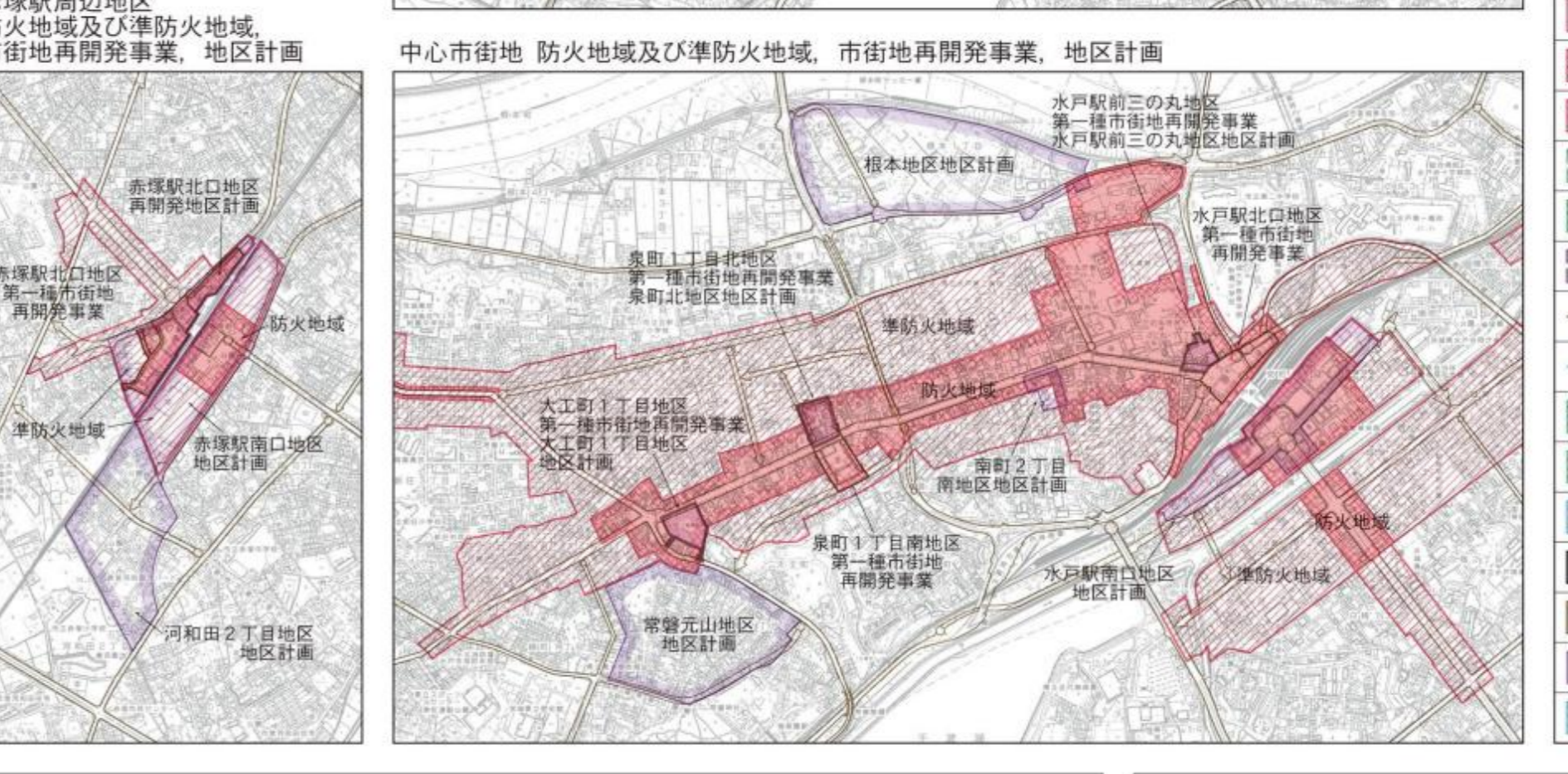
凡例	
今回用途地域を変更する区域	
容積率・建蔽率	

風致地区	
三の丸風致地区	25.6
千原風致地区	18
八幡風致地区	26.6
東原風致地区	28.5
長善山風致地区	41.1
東原風致地区	42.5
合計	約208.2

緑地	
1 公園緑地	25.6
2 公園緑地	25.6
3 公園緑地	25.6
4 公園緑地	25.6
5 公園緑地	25.6
6 公園緑地	25.6
7 公園緑地	25.6
8 公園緑地	25.6

特別緑地保全地区	
上市緑地保全地区	約2.1

凡例	
都市計画区域(行政区)	
市街化区域	
防火地域	
準防火地域	
風致地区	
特別緑地保全地区	
駐車場整備地区	
都道	
市道	
河川	
その他	
地区計画等	
特別用途地区	



凡例	
第一種低層住居専用地域	20
第一種中高層住居専用地域	60
第二種中高層住居専用地域	60
第一種住居地域	60
第二種住居地域	60
近隣商業地域	80
商業地域	80
準工業地域	60
工業地域	60

凡例	
第一種低層住居専用地域	20
第一種中高層住居専用地域	60
第二種中高層住居専用地域	60
第一種住居地域	60
第二種住居地域	60
近隣商業地域	80
商業地域	80
準工業地域	60
工業地域	60

# 水戸・勝田都市計画 用途地域 計画図(内原駅南口地区)

