



水戸市告示第 86 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
特別用途地区（大規模集客施設制限地区）
- 2 都市計画を変更する土地の区域
(1) 削除する部分
内原町字前方，字桧宮，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

特別用途地区の変更について

(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。

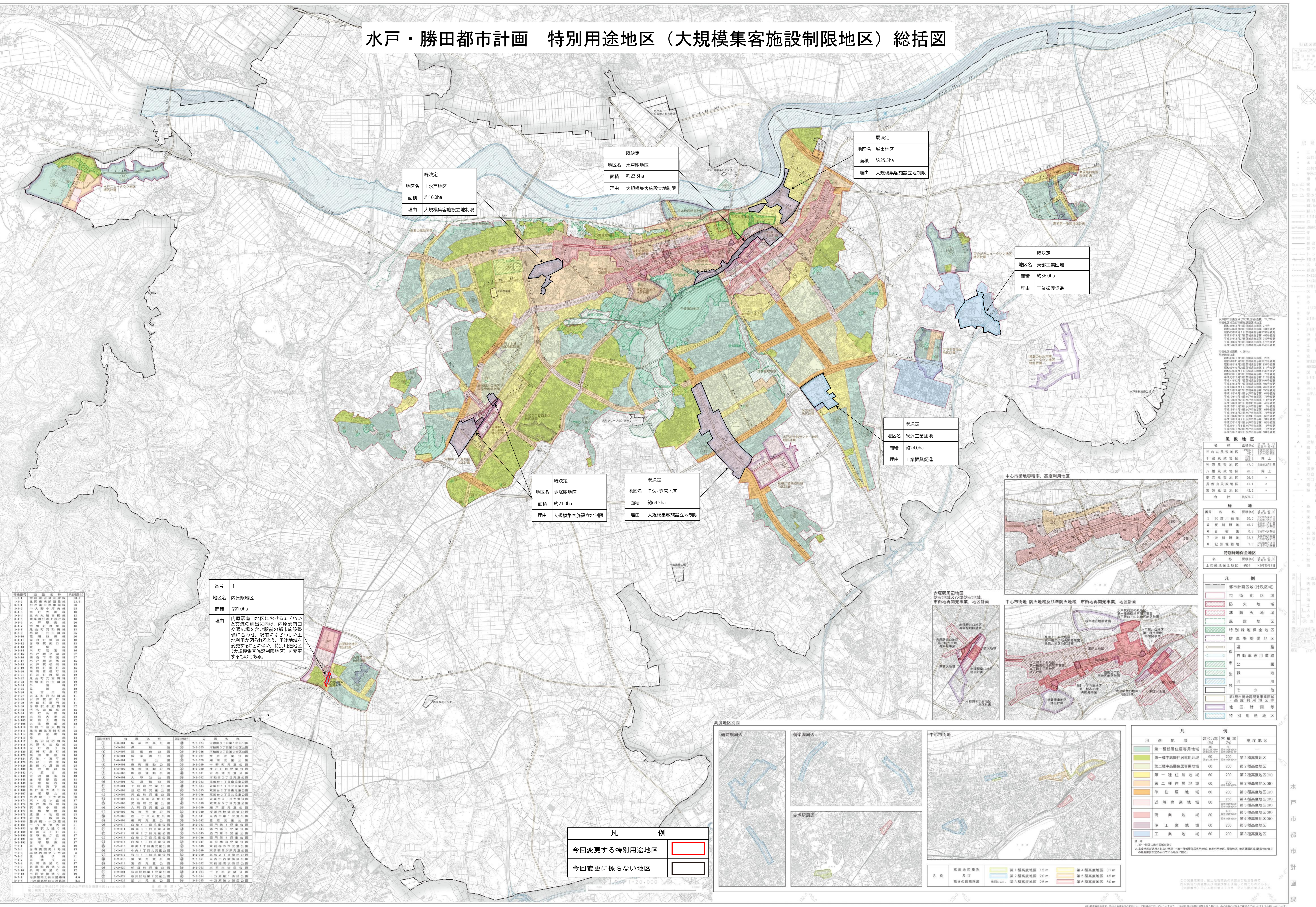
種 類	面積	備 考
特別工業地区	約 60.0ha	(制限の内容) 特別工業地区内における建築物の制限は、 建築条例による。
大規模集客施設制限地区	約 151.5ha	(制限の内容) 大規模集客施設制限地区内における建築 物の制限は、建築条例による。
合 計	約 211.5ha	

「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（大規模集客施設制限地区）総括図



既決定	
地区名	上水戸地区
面積	約16.0ha
理由	大規模集客施設設立制限

既決定	
地区名	水戸駅地区
面積	約23.5ha
理由	大規模集客施設設立制限

既決定	
地区名	城東地区
面積	約25.5ha
理由	大規模集客施設設立制限

既決定	
地区名	東部工業団地
面積	約36.0ha
理由	工業振興促進

既決定	
地区名	米沢工業団地
面積	約24.0ha
理由	工業振興促進

既決定	
地区名	赤塚駅地区
面積	約21.0ha
理由	大規模集客施設設立制限

既決定	
地区名	千波・笠原地区
面積	約64.5ha
理由	大規模集客施設設立制限

番号	1
地区名	内原駅地区
面積	約1.0ha
理由	内原駅南口地区におけるぎわい交通の創出に向け、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、駅前にあわせ、用途地域を指定することに伴い、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。

地区番号	用途地域	面積(㎡)	地区番号	用途地域	面積(㎡)
3-3-1	第一種低層住居専用地域	25.5	3-3-10	第一種中層住居専用地域	15.0
3-3-2	第二種低層住居専用地域	15.0	3-3-11	第一種中高層住居専用地域	15.0
3-3-3	第二種中高層住居専用地域	15.0	3-3-12	第一種商業地域	15.0
3-3-4	第三種低層住居専用地域	15.0	3-3-13	第二種商業地域	15.0
3-3-5	第三種中高層住居専用地域	15.0	3-3-14	第一種工業地域	15.0
3-3-6	第四種低層住居専用地域	15.0	3-3-15	第二種工業地域	15.0
3-3-7	第四種中高層住居専用地域	15.0	3-3-16	第一種近隣商業地域	15.0
3-3-8	第五種低層住居専用地域	15.0	3-3-17	第二種近隣商業地域	15.0
3-3-9	第五種中高層住居専用地域	15.0	3-3-18	第一種工業団地	15.0
3-3-10	第六種低層住居専用地域	15.0	3-3-19	第二種工業団地	15.0
3-3-11	第六種中高層住居専用地域	15.0	3-3-20	第一種公園緑地	15.0
3-3-12	第七種低層住居専用地域	15.0	3-3-21	第二種公園緑地	15.0
3-3-13	第七種中高層住居専用地域	15.0	3-3-22	第一種河川	15.0
3-3-14	第八種低層住居専用地域	15.0	3-3-23	第二種河川	15.0
3-3-15	第八種中高層住居専用地域	15.0	3-3-24	第一種道路	15.0
3-3-16	第九種低層住居専用地域	15.0	3-3-25	第二種道路	15.0
3-3-17	第九種中高層住居専用地域	15.0	3-3-26	第一種公園	15.0
3-3-18	第十種低層住居専用地域	15.0	3-3-27	第二種公園	15.0
3-3-19	第十種中高層住居専用地域	15.0	3-3-28	第一種河川	15.0
3-3-20	第十一種低層住居専用地域	15.0	3-3-29	第二種河川	15.0
3-3-21	第十一種中高層住居専用地域	15.0	3-3-30	第一種公園	15.0
3-3-22	第十二種低層住居専用地域	15.0	3-3-31	第二種公園	15.0
3-3-23	第十二種中高層住居専用地域	15.0	3-3-32	第一種河川	15.0
3-3-24	第十三種低層住居専用地域	15.0	3-3-33	第二種河川	15.0
3-3-25	第十三種中高層住居専用地域	15.0	3-3-34	第一種公園	15.0
3-3-26	第十四種低層住居専用地域	15.0	3-3-35	第二種公園	15.0
3-3-27	第十四種中高層住居専用地域	15.0	3-3-36	第一種河川	15.0
3-3-28	第十五種低層住居専用地域	15.0	3-3-37	第二種河川	15.0
3-3-29	第十五種中高層住居専用地域	15.0	3-3-38	第一種公園	15.0
3-3-30	第十六種低層住居専用地域	15.0	3-3-39	第二種公園	15.0
3-3-31	第十六種中高層住居専用地域	15.0	3-3-40	第一種河川	15.0
3-3-32	第十七種低層住居専用地域	15.0	3-3-41	第二種河川	15.0
3-3-33	第十七種中高層住居専用地域	15.0	3-3-42	第一種公園	15.0
3-3-34	第十八種低層住居専用地域	15.0	3-3-43	第二種公園	15.0
3-3-35	第十八種中高層住居専用地域	15.0	3-3-44	第一種河川	15.0
3-3-36	第十九種低層住居専用地域	15.0	3-3-45	第二種河川	15.0
3-3-37	第十九種中高層住居専用地域	15.0	3-3-46	第一種公園	15.0
3-3-38	第二十種低層住居専用地域	15.0	3-3-47	第二種公園	15.0
3-3-39	第二十種中高層住居専用地域	15.0	3-3-48	第一種河川	15.0
3-3-40	第二十一種低層住居専用地域	15.0	3-3-49	第二種河川	15.0
3-3-41	第二十一種中高層住居専用地域	15.0	3-3-50	第一種公園	15.0
3-3-42	第二十二種低層住居専用地域	15.0	3-3-51	第二種公園	15.0
3-3-43	第二十二種中高層住居専用地域	15.0	3-3-52	第一種河川	15.0
3-3-44	第二十三種低層住居専用地域	15.0	3-3-53	第二種河川	15.0
3-3-45	第二十三種中高層住居専用地域	15.0	3-3-54	第一種公園	15.0
3-3-46	第二十四種低層住居専用地域	15.0	3-3-55	第二種公園	15.0
3-3-47	第二十四種中高層住居専用地域	15.0	3-3-56	第一種河川	15.0
3-3-48	第二十五種低層住居専用地域	15.0	3-3-57	第二種河川	15.0
3-3-49	第二十五種中高層住居専用地域	15.0	3-3-58	第一種公園	15.0
3-3-50	第二十六種低層住居専用地域	15.0	3-3-59	第二種公園	15.0
3-3-51	第二十六種中高層住居専用地域	15.0	3-3-60	第一種河川	15.0
3-3-52	第二十七種低層住居専用地域	15.0	3-3-61	第二種河川	15.0
3-3-53	第二十七種中高層住居専用地域	15.0	3-3-62	第一種公園	15.0
3-3-54	第二十八種低層住居専用地域	15.0	3-3-63	第二種公園	15.0
3-3-55	第二十八種中高層住居専用地域	15.0	3-3-64	第一種河川	15.0
3-3-56	第二十九種低層住居専用地域	15.0	3-3-65	第二種河川	15.0
3-3-57	第二十九種中高層住居専用地域	15.0	3-3-66	第一種公園	15.0
3-3-58	第三十種低層住居専用地域	15.0	3-3-67	第二種公園	15.0
3-3-59	第三十種中高層住居専用地域	15.0	3-3-68	第一種河川	15.0
3-3-60	第三十一種低層住居専用地域	15.0	3-3-69	第二種河川	15.0
3-3-61	第三十一種中高層住居専用地域	15.0	3-3-70	第一種公園	15.0
3-3-62	第三十二種低層住居専用地域	15.0	3-3-71	第二種公園	15.0
3-3-63	第三十二種中高層住居専用地域	15.0	3-3-72	第一種河川	15.0
3-3-64	第三十三種低層住居専用地域	15.0	3-3-73	第二種河川	15.0
3-3-65	第三十三種中高層住居専用地域	15.0	3-3-74	第一種公園	15.0
3-3-66	第三十四種低層住居専用地域	15.0	3-3-75	第二種公園	15.0
3-3-67	第三十四種中高層住居専用地域	15.0	3-3-76	第一種河川	15.0
3-3-68	第三十五種低層住居専用地域	15.0	3-3-77	第二種河川	15.0
3-3-69	第三十五種中高層住居専用地域	15.0	3-3-78	第一種公園	15.0
3-3-70	第三十六種低層住居専用地域	15.0	3-3-79	第二種公園	15.0
3-3-71	第三十六種中高層住居専用地域	15.0	3-3-80	第一種河川	15.0
3-3-72	第三十七種低層住居専用地域	15.0	3-3-81	第二種河川	15.0
3-3-73	第三十七種中高層住居専用地域	15.0	3-3-82	第一種公園	15.0
3-3-74	第三十八種低層住居専用地域	15.0	3-3-83	第二種公園	15.0
3-3-75	第三十八種中高層住居専用地域	15.0	3-3-84	第一種河川	15.0
3-3-76	第三十九種低層住居専用地域	15.0	3-3-85	第二種河川	15.0
3-3-77	第三十九種中高層住居専用地域	15.0	3-3-86	第一種公園	15.0
3-3-78	第四十種低層住居専用地域	15.0	3-3-87	第二種公園	15.0
3-3-79	第四十種中高層住居専用地域	15.0	3-3-88	第一種河川	15.0
3-3-80	第四十一種低層住居専用地域	15.0	3-3-89	第二種河川	15.0
3-3-81	第四十一種中高層住居専用地域	15.0	3-3-90	第一種公園	15.0
3-3-82	第四十二種低層住居専用地域	15.0	3-3-91	第二種公園	15.0
3-3-83	第四十二種中高層住居専用地域	15.0	3-3-92	第一種河川	15.0
3-3-84	第四十三種低層住居専用地域	15.0	3-3-93	第二種河川	15.0
3-3-85	第四十三種中高層住居専用地域	15.0	3-3-94	第一種公園	15.0
3-3-86	第四十四種低層住居専用地域	15.0	3-3-95	第二種公園	15.0
3-3-87	第四十四種中高層住居専用地域	15.0	3-3-96	第一種河川	15.0
3-3-88	第四十五種低層住居専用地域	15.0	3-3-97	第二種河川	15.0
3-3-89	第四十五種中高層住居専用地域	15.0	3-3-98	第一種公園	15.0
3-3-90	第四十六種低層住居専用地域	15.0	3-3-99	第二種公園	15.0
3-3-91	第四十六種中高層住居専用地域	15.0	3-3-100	第一種河川	15.0

名称	面積(㎡)	備考
三の丸風致地区	25.5	1981年3月25日
千波風致地区	15.0	同上
笠原風致地区	43.0	1981年3月25日
八幡風致地区	26.6	同上
赤塚風致地区	28.5	同上
赤山風致地区	41.1	同上
青森風致地区	42.5	同上
合計	約208.2	

種別	名称	面積(㎡)	備考
1	公園緑地	46.7	1981年3月25日
5	庭園緑地	46.7	1981年3月25日
6	近隣緑地	5.8	1981年3月25日
7	遊川緑地	33.8	1981年3月25日
8	紀州庭園緑地	1.5	1981年3月25日

名称	面積(㎡)	備考
上市緑地保全地区	約24	1981年10月1日

市街地再開発事業、地区計画
市街地再開発事業、地区計画
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
道
自動車専用道路
市公園
河川
河川
その他
市街地再開発事業、地区計画
特別用途地区

今回変更する特別用途地区	
今回変更に係らない地区	



用途地域	建ぺい率(%)	容積率(%)	高度地区
第一種低層住居専用地域	—	—	—
第一種中層住居専用地域	60	200	第2高度地区
第二種中層住居専用地域	60	200	第2高度地区(前)
第二種住居地域	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)
準工業地域	60	200	第3高度地区
工業地域	60	200	第3高度地区

平成三十一年十月 水戸市都市計画課

