

## 水戸・勝田都市計画

(水戸市、ひたちなか市、那珂市、

大洗町、茨城町、東海村、城里町)

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

茨 城 県

## 目 次

1. 都市計画の目標	水戸・勝田	1
1) 都市計画区域の名称及び範囲	水戸・勝田	1
2) 都市づくりの基本理念	水戸・勝田	1
3) 地域ごとの市街地像	水戸・勝田	3
2. 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針	水戸・勝田	6
1) 区域区分の決定の有無	水戸・勝田	6
2) 区域区分の方針	水戸・勝田	7
3. 主要な都市計画の決定の方針	水戸・勝田	8
1) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針	水戸・勝田	8
2) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針	水戸・勝田	15
3) 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針	水戸・勝田	21
4) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針	水戸・勝田	22

## 1. 都市計画の目標

### 1) 都市計画区域の名称及び範囲

名 称 : 水戸・勝田都市計画区域

範 囲 : 水戸市、ひたちなか市、那珂市、大洗町、茨城町及び東海村の全域、  
城里町の一部

### 2) 都市づくりの基本理念

本区域は、県のほぼ中央部、東京都心からおおむね 100km 圏内に位置し、首都圏の産業・人口の適正な配置を図り、業務管理、都市的サービス等の機能の積極的な集積を図ることを目的として、首都圏整備法に基づく都市開発区域に指定されている（城里町を除く）。

本区域においては、国道 6 号、50 号、51 号、常磐自動車道、J R 常磐線及び J R 水戸線、茨城港（常陸那珂港区及び大洗港区）など広域的な交通体系の整備の進展や、県都水戸における商業、文化、行政機能の集積、臨海部における製造業等の企業の進出や原子力研究・開発関連施設の立地、さらに自然及び歴史・文化的な観光資源が広範囲に分布していることなどにより、産業や人口の集積が進んできた。

また、虎塚古墳、小幡北山遺跡、村松山虚空蔵堂、偕楽園、弘道館、水戸城跡などの歴史的・文化的遺産が数多く残されている。さらに、大洗や阿字ヶ浦などの海岸、久慈川、那珂川などの河川、涸沼や千波湖などの湖沼を擁し、県立自然公園をはじめ自然環境保全地域や緑地環境保全地域に数多く指定されるなど、変化に富んだ自然に恵まれている。そのため、都市化の進展がこれらの貴重な環境に与える影響が懸念される場所である。

今後、本区域を含む県央地域※は、本県の中心として、陸・海・空の広域交通ネットワークによって国内外と結ばれ、自然、歴史、芸術、文化と産業が融合した魅力的な中核的都市圏を形成することが必要である。

また、本県が目指す「集約と連携」の視点に基づいた将来都市構造を実現するためには、都市機能の集約化と経済や産業の活性化、地域の個性ある発展と相互連携の強化、連携と交流を支えるネットワークの構築、自然環境の保全と共生などによる都市づくりが求められている。

さらに、東日本大震災や平成 27 年 9 月関東・東北豪雨、令和元年東日本台風などの災害から得られた教訓を踏まえ、自然災害に対する安全性を高めるなど、災害に強い安心・安全な都市づくりが必要である。

これらを踏まえて、本区域は、次のとおり都市づくりを進める。

- 観光 歴史 芸術・県都水戸ゾーン※として、県都水戸を中心に、人・モノ・情報が活発に行き交い、北関東の発展を先導する中核的な都市圏を形成するとともに、周辺地域と強い連携体制が構築された産業拠点としての発展を目指す。

- 常陸那珂国際港湾・海浜リゾートゾーン\*として、首都圏における国内外の玄関口としての役割を担う物流・産業拠点を形成するとともに、豊かな自然と魅力的な観光資源が楽しめる海浜リゾート地域としての発展を目指す。

※ 茨城県総合計画で設定した5地域と11のゾーン

- 福祉・医療・商業などの生活に必要な都市機能の集約と地域間の連携（コンパクト+ネットワーク）を図ることにより、人口減少下においても持続可能な都市づくりを進める。
- 東日本大震災や平成27年9月関東・東北豪雨、令和元年東日本台風をはじめとする過去の経験を教訓とし、活発な地域防災活動や住民を守るライフラインの整備を進めるなど、災害に強い強靱な都市を目指す。

### 3) 地域ごとの市街地像

本区域における地域ごとの市街地像は次のとおりである。

#### ① 水戸市街地地域

本地域は、経済、文化、行政等の多様な都市機能の集積をさらに進め、本県及び北関東の中心的な都市としての拠点性を高める。また、時代の変化に対応できるコンパクトな都市構造を展望し、居住地域の拡散や都市機能の分散を抑え、これらの立地の適正化を図ることにより、人口集中地区の維持を図る。

水戸市の中心市街地については、歩いて暮らせる歩行環境の形成、市街地再開発事業等による交流拠点づくりなど、魅力的な都市空間の形成を推進することにより、定住化の促進を図るとともに、多様な交流とにぎわいを創出する。

赤塚駅周辺については、日常生活を豊かにする地域生活拠点として位置づけ、適切な都市基盤の整備を推進するとともに、居住、商業、医療、福祉等の都市機能の複合的な立地の誘導を図る。

内原駅周辺については、橋上駅舎や自由通路、駅南口広場など、駅周辺を中心とした都市基盤整備、複合的な機能集積を推進することにより、利便性の高い交通結節点としての機能強化や魅力とにぎわいのある都市空間の形成を図る。

笠原地区については、行政機能を中心とする業務系拠点として、公共交通ネットワークの維持・向上を促進するなど中心市街地との連携や適切な用途を誘導するとともに、周辺のゆとりある居住環境との調和を図る。

既成市街地については、地域特性に応じて、周辺環境と調和した質の高い居住環境の形成を図るとともに、計画的に整備が進められた住宅市街地については、地区計画による規制・誘導等を行い、良好な住環境の維持に努める。

#### ② 勝田市街地地域

本地域は、勝田駅を中心とする地域と佐和駅を中心とする地域で、水戸市街地地域と機能の連携・分担を図りながら、一体的な発展を図り、都市的機能が集約・充実した、便利で快適に暮らせる都市づくりを目指す。

勝田駅周辺については、都市機能の充実や公共交通の充実に努めて中心市街地の活性化を図る。また、緑化の推進や魅力的な都市景観づくりを進め、良好な居住環境と市街地の形成などに努める。さらに、介護、福祉などの機能の集積や総合病院の立地をいかし、中核病院を核としたまちづくりを進める。

佐和駅周辺については、新駅舎や東西自由通路、東口交通広場などの都市基盤整備により、駅の利便性向上やバリアフリー化を進め、商業業務施設の集積した拠点の形成を図る。

### ③ 那珂湊市街地地域

本地域は、那珂台地と太平洋及び那珂川に囲まれた地域で、那珂湊漁港を中心に、古くから市街地が形成されてきた。近年の高速道路の整備の進展により、那珂湊漁港周辺のお魚市場には、県内外から数多くの観光客が訪れるようになり、自動車の渋滞発生が問題となっている。

このため、ひたちなか海浜鉄道湊線や路線バスなどの公共交通の利便性の向上に努め、商業観光機能の集積や良好な居住環境の形成を図る。

### ④ ひたちなか地区市街地地域

本地域は、「ビジネス&プレジャー」の実現できる「国際港湾公園都市づくり」を目指し、北関東自動車道や茨城港常陸那珂港区を活用した首都圏の新たなゲートウェイとしての物流機能の高度化や、臨港地区、工業団地等への産業集積を図るほか、国営ひたち海浜公園等の自然保全型レクリエーション拠点の形成、都市ゾーン等での商業・業務・サービスなどの複合的な機能の誘導に努める。また、ひたちなか海浜鉄道湊線の延伸や新駅設置など、公共交通の利便性の向上に努める。

### ⑤ 茨城市街地地域

本地域は、市街地周辺の自然環境の保全を考慮しながら、道路・公園・下水道などの生活環境施設の充実を図ることで、魅力ある定住地としての整備を行う。

前田・長岡地区は、北関東自動車道茨城町東インターチェンジに隣接していることから、住宅地と商業・業務用地等が共存できる計画的な複合市街地の形成を図っていく。

また、奥谷・小堤地区は、町の顔となる地区として、生活・文化・福祉等の地域活動や行政サービスの拠点となる市街地整備を進める。

### ⑥ 大洗市街地地域

本地域は、海岸線に沿って市街地が広がっており、アクアワールド大洗水族館、マリンタワーなどを核とし、恵まれた観光資源をいかして観光リゾート機能の強化や商業地の活性化を図るとともに、津波などからの防災対策を進め、下水道など都市基盤施設の整備に努めて居住環境の向上を図る。

### ⑦ 東海市街地地域

本地域は、市街地周辺の貴重な自然環境との調和や地元商工業の活性化、防災性の向上を視野におき、国際的にひらかれた人材育成・研究開発拠点都市としてふさわしい魅力ある市街地の形成を住民とともに適切に進める。

東海駅周辺は、都市機能の集積と街並みの形成を図り、土地区画整理事業により公園、緑地など都市基盤の整備を進め、秩序ある居住環境の形成を図る。

### ⑧ 那珂市街地地域

本地域は、コンパクトでまとまりのある市街地形成を図るものとし、菅谷地区を地域の拠点として形成することで、求心力のある市街地形成を目指す。

菅谷地区は、JR水郡線上菅谷駅や常磐自動車道那珂インターチェンジが開設されていることから、那珂市の玄関口として、市街地の骨格となる都市計画道路上菅谷・下菅谷線やJR水郡線上菅谷駅前地区周辺整備などの都市基盤整備に加え、商業・業務、保健・福祉、教育・文化等の機能充実に努める。また、住宅市街地においては、骨格となる都市計画道路の整備を進めるとともに、まとまりのある街並み形成等を進めることで、ゆとりと潤いのある住宅地の形成を目指す。

### ⑨ 瓜連市街地地域

本地域は、瓜連駅の周辺に形成されている市街地を中心に計画的な市街化の誘導に努めながら、商業の活性化や快適な居住環境の形成を図る。また、平野地区に形成された住宅団地については、今後とも良好な居住環境の維持に努めていく。

### ⑩ 郊外新市街地地域

本区域内の郊外部に位置する新市街地である百合が丘団地や桜の郷地区、水戸ニュータウン地区などは、周辺の自然環境をいかした定住環境を維持し、誰もが安心して暮らせる住宅地の形成を図るとともに、商業、医療・福祉などの生活利便施設の充実に努める。

### ⑪ 工業系市街地地域

本区域内に計画的に配置された工業地については、周辺環境との調和を図りつつ、本区域の産業を牽引する産業拠点としての環境充実に努める。また、複合型工業など、立地企業の多様なニーズに対応できる事業手法について検討を進める。

本地域には、原子力研究・開発関連施設が多く立地し、最先端科学に関する知的資源が集積しており、今後、大強度陽子加速器施設（J-PARC）の活用などにより、研究支援や人材育成等の機能を担いながら、総合的原子科学の世界的な研究開発拠点の形成を図る。

### ⑫ 市街化調整区域地区計画地域

市街化調整区域において地区計画を定めている常磐の杜水戸南ニュータウン地区、西十三奉行団地地区、大貫台地区においては、周辺の自然的土地利用や農村集落などと調和する計画的な土地利用を図る。

## 2. 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

### 1) 区域区分の決定の有無

本都市計画に区域区分を定める。

なお、区域区分を定めるとした根拠は、次のとおりである。

#### ① 経緯

本区域は、首都圏整備法に基づく都市開発区域にあつて、昭和46年に区域区分を定め、区域における市街化圧力を適切に制御し、計画的な土地利用を進めてきたところである。

#### ② 判断理由

良好な環境を有する市街地の形成については、公共投資を集約し、効率的・効果的な都市基盤施設の整備を行う必要がある。

また、本区域においては、依然として社会移動人口及び世帯数等の増加が続いており、本区域の中心都市である水戸市には通勤流入が広域化するとともに、通勤率が高まる傾向にあり、昼間人口が多いほか、常磐自動車道、北関東自動車道、東関東自動車道水戸線の3路線の高速道路があり交通利便性が高いなど、開発需要が高まることによる市街地拡散を適正に制御する必要がある。

さらに、農地転用率は減少傾向が見られるものの、依然として高い傾向にあるため、今後も現行制度を維持し、計画的な土地利用規制により農地や緑地を保全する必要がある。

これらのことを踏まえると、県都として商業・業務、医療・福祉などの高次都市機能を始めとするさまざまな都市機能の集積を図り、北関東地域の中核都市圏づくりを進めてきた本区域においては、北関東自動車道や東関東自動車道水戸線の整備効果を踏まえ、市街化圧力を適切に制御し、計画的な都市基盤施設の整備を図りながら都市機能の集約を図り、コンパクトな都市づくりを進めるため、継続して区域区分を定める必要がある。

## 2) 区域区分の方針

### ① おおむねの人口

本区域の将来におけるおおむねの人口を次のとおり想定する。

区 分 \ 年 次	平成 27 年 (基準年)	令和 7 年 (基準年の 10 年後)
都市計画区域内人口	568.3 千人	おおむね 556.6 千人
市街化区域内人口	378.0 千人	おおむね 380.1 千人

※市街化区域内人口は、保留された人口を含むものとする。

### ② 産業の規模

本区域の将来における産業の規模を次のとおり想定する。

区 分 \ 年 次		平成 27 年 (基準年)	令和 7 年 (基準年の 10 年後)
生産規模	工業出荷額	11,468 億円	14,230 億円
	卸小売販売額	21,441 億円	24,891 億円
就業構造	就業人口	第 1 次産業	10.1 千人
		第 2 次産業	63.3 千人
		第 3 次産業	186.8 千人
		合計	271.2 千人
		272.6 千人	

※就業人口の合計は分類不能を含む

### ③ 市街化区域のおおむねの規模及び現在市街化している区域との関係

本区域における人口、産業の見通しに基づき、かつ市街化の現況及び動向を勘案し、平成 27 年時点で市街化している区域及び当該区域に隣接しおおむね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域を市街化区域とすることとし、市街化区域のおおむねの規模を次のとおり想定する。

年 次	平成 27 年 (基準年)	令和 7 年 (基準年の 10 年後)
市街化区域面積	11,617ha	おおむね 11,641ha

### 3. 主要な都市計画の決定の方針

#### 1) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

##### ① 主要用途の配置の方針

###### a 商業・業務地

水戸駅や赤塚駅、勝田駅、佐和駅、東海駅、内原駅、那珂湊駅、上菅谷駅、瓜連駅、大洗駅の各駅周辺や、水戸市街地地域の国道 50 号、51 号の沿道と笠原地区、勝田市街地地域の昭和通り線沿道、ひたちなか地区市街地地域の阿字ヶ浦地区、茨城市街地地域の県道大洗友部線沿道と前田・長岡地区、大洗市街地地域の県道水戸鉾田佐原線の旧道沿道、郊外新市街地地域の桜の郷地区の一部等に商業・業務地を配置する。

このうち、水戸市街地地域の商業・業務地は、旧来より本県の政治・経済の中心として都市機能の集積が進んでおり、今後とも広域を対象とした商業・業務機能や、行政、情報、文化、娯楽などの高次都市機能の集積を進めるとともに、弘道館や水戸城跡などの歴史資源をいかした観光機能を強化し、本区域の中心となる都市拠点の形成を図る。

また、勝田市街地地域の商業・業務地は、水戸市街地地域との連携を図り、本区域の副次的な役割を担う商業・業務地として、機能の集積を図る。

水戸市街地地域の笠原地区は、県庁舎を中心とした商業・業務地として都市機能の集積を図る。

その他の商業・業務地は、地域を対象とした商業・業務機能の整備・充実を図る。

###### b 工業地

計画的な整備を図る工業地として、水戸東部工業団地、茨城中央工業団地、常陸那珂工業団地、山崎工業団地、第二山崎工業団地、平原南部工業団地、那珂西部工業団地等の他、勝田市街地地域内の大規模工業地等を配置する。

これらの工業地においては、北関東自動車道や東関東自動車道水戸線などの整備効果をいかし、本県を代表する産業拠点の形成を目指して生産機能や研究開発機能の整備・充実を図る。

また、成田地区、照沼地区、白方地区、向山地区、権現堂地区等に原子力関連の工業地を配置し、安全性に配慮し、周辺の自然環境や居住環境との調和を図る。

その他、水戸市街地地域の県道水戸神栖線沿道や城東地区などに、既存の工場等による工業地を配置する。

また、常磐自動車道や北関東自動車道、東水戸道路、常陸那珂有料道路のインターチェンジ周辺等については、広域的な交通ネットワークの整備効果をいかし、地域経済を牽引する産業集積を進めるため、産業用地の開発を検討する。

###### c 流通業務地

茨城港常陸那珂港区周辺に流通業務地を配置し、整備の進展に合わせて、順次、機能の集積強化を図る。

**d 住宅地**

郊外新市街地の百合が丘団地やけやき台地区、勝田市街地地域の西光地地区など、計画的に整備された住宅地においては、今後とも良好な居住環境の維持に努める。

また、郊外新市街地地域の桜の郷地区などにおいては、市街地開発事業等によって計画的な住宅地としての整備を進める。

郊外新市街地地域の桜の郷地区や、その他、市街地開発事業等によって整備された地区以外の住宅地は、道路・公園等の都市施設の整備を図るなど住宅地としての良好な環境の形成・維持に努める。

**e その他**

勝田市街地地域の自衛隊関連施設が整備されている地区においては、今後も周辺の環境に配慮し、施設内の緑地の保全に努める。

**② 市街地における建築物の密度の構成に関する方針**

**a 商業・業務地**

水戸市の中心商業地や、赤塚駅周辺、勝田駅周辺など広域を対象とした商業・業務地では、建築物の高度利用等を進め、高密度の土地利用を図り、それ以外の商業・業務地では、周辺環境に配慮し、中密度の土地利用を図る。

**b 工業地**

水戸東部工業団地など計画的に整備された工業団地では、周辺の環境保全などに配慮し、緩衝緑地や十分なオープンスペースを確保しつつ低密度な土地利用を図る。

また、水戸市街地地域の県道水戸神栖線沿道の準工業地域等においては、周辺の住宅地の居住環境に配慮しながら中密度の土地利用を図る。

**c 流通業務地**

茨城港常陸那珂港区周辺の流通業務地においては、周辺の環境保全に配慮しながら低密度の土地利用を図る。

**d 住宅地**

郊外新市街地地域の桜の郷地区など計画的な整備を図る住宅地では、歩道や植樹帯を確保しながら、一戸建ての住宅が主となる低密度の土地利用を図る。

また、各地域の中心市街地の周辺や幹線道路に面した住宅地においては、中高層の集合住宅の立地が可能となる中密度の土地利用を図る。

### ③ 市街地における住宅建設の方針

市街地に残る農地や工場跡地などの低・未利用地のうち、住宅地として適した地区については、土地区画整理事業や地区計画制度を活用し、道路や公園などの都市施設の整備を計画的に進め、ゆとりある良好な居住環境の創出を図る。

また、既に土地区画整理事業等が完了した地区においては、地区計画制度や建築協定等の規制・誘導策を導入し、良好な居住環境の維持・保全に努める。

中心市街地においては、商業・業務などの都市機能が集積した利便性をいかし、周辺環境に配慮しながらマンションなどの良質な集合住宅の供給を促進する。

一方、スプロール的に形成された小規模開発地など、宅地が狭小で、道路・公園などの都市施設の整備が不十分な地区においては、居住環境や防災の面などで問題を抱えているため、都市施設の整備と併せて住宅の不燃化・耐震化を促進し、良好な居住環境の形成を図る。

公営住宅等については、「茨城県住生活基本計画」に基づき、既存ストックの適切な維持保全及び更新・再編に努める。

### ④ 市街地において特に配慮すべき土地利用の方針

#### a 土地の高度利用に関する方針

水戸市の中心商業地や、赤塚駅周辺、勝田駅周辺等の商業・業務地は、土地の高度利用を進め、商業・業務施設の集約化による拠点性の向上や、駐車場の整備によるアクセス性の向上を図り、魅力的な商業・業務地への転換を進め中心市街地の活性化に努める。

また、佐和駅、東海駅周辺など公共交通の利便性が高い地区においては、高齢者をはじめ、誰もが安全で快適に暮らせるコンパクトなまちを目指すために、高度利用を進め、様々な都市機能の複合化や集約化により商業・業務の活性化に努める。

さらに、水戸駅前三の丸地区等においては、市街地再開発事業を行うことによって土地の高度利用を進める。

特に、泉町一丁目北地区においては、市街地再開発事業を行うことによって道路など都市施設の整備を図るとともに、土地の高度利用や都市機能の更新等を進める。

## b 用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

工業施設と住宅等が混在する地区においては、適切な用途地域の見直しや特別用途地区制度などの活用によって工業施設の再配置と集団化を図る。

また、工業団地などにおいては、産業構造や都市構造の変化に柔軟に対応した土地利用を図り、都市的未利用地の解消を図る。

駅前などの中心市街地においては、空き店舗や空き地等も活用しながら、住民ニーズに対応した土地利用の検討を行い、都市活力の維持・創出に努める。

なお、商業・業務地等に用途転換を図る場合は、都市構造等に与える影響を広域的な範囲において十分検証した上で行うこととする。

さらに、小中学校など公共施設の統廃合などにより発生する大規模な未利用地については、新たな土地利用の検討を行い、地域の活性化に努める。

## c 居住環境の改善又は維持に関する方針

老朽化した木造建物が密集する地区においては、建物の不燃化やオープンスペースの確保など総合的な環境整備を行うことによって良好な居住環境の形成を図る。

都市基盤施設の老朽化が進む市街地においては、都市基盤施設の更新を行う。

また、居住者の高齢化が進む市街地においては、高齢者の日常生活を支える都市機能の導入を図るほか、空き家が増加している市街地においては、既存の住宅ストックの活用促進などを行うことにより、住み続けられる環境の維持に努める。

さらに、空き家や空き地については、実情を踏まえ、除却や利活用などの対策を進める。

一方、工場等が混在している住宅地においては、地区計画制度や特別用途地区制度などを活用し、居住環境の改善を図る。

土地区画整理事業等によって住宅団地の開発が行われた地区においては、地区計画制度等を活用し、良好な居住環境の維持を図る。

## d 持続可能な都市づくりに関する方針

健康で快適な生活や持続可能な都市経営を確保するため、福祉・医療・商業などの生活に必要な都市機能を集約する区域や、公共交通の整備状況、災害ハザードエリアの指定状況などを踏まえた居住を誘導する区域の設定について検討を行う。

**e 市街地内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針**

水戸市街地地域内にある特別緑地保全地区である上市緑地保全地区など、市街地に残された平地林・斜面林等のまとまりのある緑については、緑地保全地域制度等を活用して計画的に保全する。

また、水戸市街地地域の千波風致地区や勝田市街地地域の勝倉金上三反田風致地区などの維持に努めるとともに、良好な自然的景観を形成している緑地などについては、風致地区制度等を活用することによって都市における風致を維持し、潤いのある市街地の形成を図る。

さらに、市街地内の農地については、農地が持つ優れた緑地機能が良好な都市環境の形成に役立つことから、農地所有者の営農意向を踏まえながら、生産緑地地区の指定や市民農園などへの活用等により保全を検討する。

そのほか、緑地保全や都市緑化のための条例等の制定を促進するとともに、積極的な住民参加を促すため、支援体制の確立を図る。

なお、将来にわたり保全することが適当な緑地、農地等を相当規模含む土地の区域については、用途地域の見直しや市街化調整区域への編入などについて検討を行う。

**f 良好な景観の保全及び創出に関する方針**

海岸や山並みなどの自然的景観との調和や眺望の確保に配慮しながら、中心市街地の魅力的で賑わいのある市街地景観や、土地区画整理事業等によって一体的に整備された新市街地における落ち着いた市街地景観を創出する。

また、ひたちなか市の那珂湊反射炉や夤賓閣跡、大洗町の武石住宅や西福寺などの歴史的建築物が集積する街なみや、ひたちなか市の馬渡埴輪製作遺跡や十五郎穴横穴墓群といった貴重な文化財による歴史・文化的景観、個性的な建築物・工作物などと一体となった特徴的な景観など、地域特性に応じた美しい景観資源の保全と創出を促進する。

特に、水戸市においては、「水戸市都市景観条例」、「水戸市景観計画」や「水戸市歴史的風致維持向上計画（第2期）」等に基づき、市街地周辺の豊かな自然、弘道館や偕楽園などの歴史的・文化的資源に加え、県都として集積が進む都市機能や芸術館などの現代的な建築物などの特性をいかし、歴史的景観の保全や良好な市街地景観の形成を図る。

また、大洗町においては、「大洗町景観条例」や「大洗町景観計画」等に基づき、駅前海岸線や大洗海岸通りの沿道景観の形成を図る。

## ⑤ 市街化調整区域の土地利用の方針

### a 優良な農地との健全な調和に関する方針

「農業振興地域の整備に関する法律」に基づき、農用地区域として設定されている集団的な優良農地や農業生産基盤整備事業を行った農地は、生産性の高い農業経営を行う上で重要な役割を果たしている。

また、農地は、自然的な要素を有し、都市と農村との連携・共生や地域の活性化を進めるうえでの貴重な資源でもあることから、今後ともこれらの農地の保全に努めるとともに、関係機関と連携しながら、耕作放棄地の適切な土地利用に努める。

特に、那珂川や久慈川、涸沼川等の流域に広がる水田や、台地上に広がる畑地等について積極的に保全し、都市と農村の健全な調和を図る。

### b 災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針

那珂川、久慈川、涸沼川など河川沿いの低地部等で水害発生のおそれのある地区や、がけ近接地等で土砂災害の危険性が高い地区については特に市街化を抑制する。

### c 自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針

那珂川や久慈川、千波湖や涸沼などの水辺の緑地や、台地上の平地林、台地と低地の間に連なる斜面林等は、本区域における自然環境の骨格を形成していることから、今後ともこれらの保全に努め、水と緑のネットワークを形成していく。

また、大洗県立自然公園に指定された大洗海岸や阿字ヶ浦海岸と涸沼周辺、自然環境保全地域に指定された東海村村松地区と豊岡地区、ひたちなか市釜上地区、緑地環境保全地域に指定された茨城町矢連地区と小幡城跡地区、那珂市静地区、ひたちなか市多良崎城跡地区等については、今後とも積極的にこれらの自然環境や景観の保全に努める。

### d 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

地域の実情に応じて、既存集落の生活利便性の向上や活力の維持を図る必要がある区域については、地区計画制度の導入や一定の開発行為を容認する区域の指定について現状の土地利用の状況や災害ハザードエリアの指定状況等を勘案しながら検討を行う。

また、自動車専用道路のインターチェンジ周辺などにおいて計画的な都市的土地利用を図る必要がある地域については、農林漁業との健全な調和を図りつつ、都市構造等に与える影響を広域的な範囲において十分検証したうえで、市街化区域への編入や地区計画制度の活用等を検討する。

既存の工場や流通業務施設等がまとまって存する地区や、公用・公共用施設等の跡地においては、工場施設の機能向上等による産業振興や、跡地利用による地域の維持活性化を図るため、地区計画制度の活用等を検討する。

e 良好な景観の保全及び創出に関する方針

海岸、湖沼、河川などの水辺空間や斜面林、平地林などの緑地における潤いのある自然的景観のほか、農地、集落、屋敷林、農林漁業施設などの伝統的な農漁村景観など、地域特性に応じた美しい景観資源の保全と創出を促進する。

さらに、寺社や保存林、大洗町の大洗磯前神社や願入寺などの文化財をはじめとする、歴史文化などの固有の資源をいかした魅力ある景観づくり、涸沼などの水辺空間、緑地などの自然資源をいかした景観形成に努める。

特に、水戸市においては、「水戸市都市景観条例」や「水戸市景観計画」等に基づき、千波湖や桜川、那珂川及びそれらを取り囲む多くの緑地などの豊かな自然をいかし、良好な景観の形成を図る。

また、大洗町においては、「大洗町景観条例」や「大洗町景観計画」等に基づき、海や海岸沿いの松林、斜面緑地などの豊かな自然をいかし、良好な景観の形成を図る。

⑥ 災害の防止に関する方針

東日本大震災や平成27年9月関東・東北豪雨、令和元年東日本台風をはじめとする過去の経験を教訓とするとともに、災害による被害を最小化する「減災」を基本に、災害への備えや地域防災力の強化を図る。

災害への備えとして、地域防災計画等に基づき防災拠点施設や学校施設、公共施設、公園、緑地などの避難場所、避難路を確保し防災機能を体系的に配置する。

大規模災害時において、早期に緊急輸送道路ネットワークの機能を確保するため、緊急輸送道路の強化や代替路の整備などを進めるとともに、避難や救命・救援活動のための行き止まり・狭隘道路の解消、建築物の不燃化・耐震化を促進する。

また、防災拠点施設や避難場所、橋梁等の道路構造物や上・下水道施設の長寿命化対策及び耐震化を推進する。

さらに、市街地に隣接する河川や都市下水路の整備を促進し、外水・内水による浸水被害の防止・軽減を図るほか、津波や浸水被害、土砂災害、液状化等の地盤災害などの発生の恐れがある地区については、必要な対策を講じるとともに、必要に応じて災害リスクの低い地区への住宅や施設の移転を検討するなど、地形特性を踏まえた安全な土地利用の誘導を図る。

地域防災力の強化として、各種ハザードマップの活用や避難誘導看板の整備等により、災害発生の恐れのある場所を周知し、住民の防災意識の向上に努める。

## 2) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針

### ① 交通施設

#### a 基本方針

##### ア 交通体系の整備の方針

本区域においては、北関東自動車道と東関東自動車道水戸線などの高規格幹線道路や茨城港（常陸那珂港区、大洗港区）の重要港湾等の整備、区域に隣接する茨城空港の開港など、陸・海・空の広域交通ネットワークの整備に伴い、北関東地域の発展を牽引する中核都市としての役割を果たすことが期待されている。

こうした中、本区域においては、高次都市機能が集積する水戸市と、茨城港常陸那珂港区を擁するひたちなか市を中心として、区域全体の一体性をもった発展を図ることが必要となっている。

また、東日本大震災などの経験をいかし、災害に強いみちづくりの実現に向けた取組を推進していくことが必要である。

そのため、水戸市とひたちなか市が効率的な機能分担を行いながら、本区域の一体的な都市構造の形成をするため、「放射環状型」の幹線道路網の整備・充実により港湾や空港等へのアクセス性を向上させるなど、広域交通ネットワークを構築し、都市間連携の強化を図る。また、大規模災害時において、早期に緊急輸送道路ネットワークの機能を確保するため、緊急輸送道路の強化や代替路の整備などを進める。

そこで、国道6号や50号などの放射道路により区域内の市街地間の連絡や本区域と周辺都市との連携を強化するとともに、水戸勝田環状道路により区域中心部に集中する交通を分散して整流化する。

また、道路交通の混雑を緩和し都市環境の改善を図るため、JR常磐線や鹿島臨海鉄道大洗鹿島線、ひたちなか海浜鉄道湊線、市街地間を連絡する路線バス、路線バスを補完するコミュニティバスなど公共交通機関の積極的な利用を促すなど、総合的な交通体系の構築を推進する。

さらに、コンパクト+ネットワークを推進するため、バスなどの公共交通機関と連携するとともに、安全で人と環境にやさしい自転車・歩行者ネットワークの整備やにぎわいのある歩行空間の形成を図るなど、誰もが安心して快適に外出や移動ができる交通環境の充実や歩きたくなるまちなかの創出を図る。

なお、長期にわたり未着手の都市計画道路については、交通ネットワーク、道路整備上の課題や代替道路の有無などについて検証し必要な見直しを行う。

## イ 幹線街路網の整備水準の目標

本県の市街地における幹線街路網の整備水準は、良好な市街地として望ましいとされる道路網密度  $3.5\text{km}/\text{km}^2$  を踏まえて、令和 17 年度の整備目標を次のとおり定め、地域の実情を踏まえつつ、この実現に向けて街路網の整備を図る。

目標を定める指標	平成 27 年度 (基準年)	令和 17 年度
都市計画道路（幹線街路） 整備密度 ( $\text{km}/\text{km}^2$ )	全区域： $1.5\text{km}/\text{km}^2$ (本区域： $1.8\text{km}/\text{km}^2$ )	全区域： $2.0\text{km}/\text{km}^2$

※都市計画道路（幹線街路）整備密度：(都市計画道路（幹線街路）整備延長) / (市街地面積)  
※全区域：ここでは、本県におけるすべての都市計画区域

## b 主要な施設の配置の方針

### 1) 自動車専用道路

本区域においては、東京から東北地方に延びる常磐自動車道、本区域と北関東地域を連絡する北関東自動車道や東水戸道路、常陸那珂有料道路、本区域と鹿行地域、国際空港都市成田、東京都心を連絡する東関東自動車道水戸線を配置する。

### 2) 主要幹線街路

自動車専用道路と連携し、本区域内外の都市拠点間を連絡する主要幹線街路として、水戸勝田環状道路（都市計画道路菅谷・飯田線、東中根高場線、中大野中河内線、西木倉・下大賀線）、南北方向の国道 6 号や 118 号と同バイパス、245 号、349 号、東西方向の国道 50 号と同バイパス、51 号、123 号等を配置する。

また、構想路線として、ひたちなか地区と県北西部の連携を強化する茨城北部幹線道路や、国道 50 号バイパスの機能を高めるための大洗町までの延伸道路等の配置を検討する。

### 3) 都市幹線街路

主要幹線街路を補完し、区域内及び近隣の市街地を結ぶ都市幹線街路として、県道水戸那珂湊線、水戸神栖線、水戸勝田那珂湊線、那珂湊那珂線、都市計画道路昭和通り線、和田町常陸海浜公園線等を配置する。

### 4) 港湾

茨城港常陸那珂港区は、首都圏における新たな物流体系の構築に資するとともに、北関東地域の産業活動を支える物流拠点として整備を進めるほか、大水深岸壁や国際海上コンテナターミナルの充実などの機能強化を図る。

また、茨城港大洗港区は、首都圏と北海道を結ぶカーフェリー基地を中心とした流通港湾や諸外国から訪れるクルーズ船の寄港地として、その整備を推進するとともに、首都圏のマリンリゾート基地としての機能充実を図る。

## 5) その他

交通の結節点となる内原駅南口において、交通処理の円滑化を図るため、駅前広場の整備を促進するとともに、駅舎や駅周辺における交通施設等のバリアフリー化を図る。

また、佐和駅において、交通結節点機能の強化を図るため、東口交通広場や佐和駅東西自由通路、新駅舎の整備を図る。

駅周辺など中心市街地において、利便性の向上や活性化の観点から駐車場の適正な配置や集約化について検討するとともに、パークアンドライドへの対応により公共交通の利用を促進する。

さらに、ひたちなか海浜鉄道湊線の国営ひたち海浜公園への延伸や、高田の鉄橋駅を活用し、市街地における公共交通の利便性の向上を図る。

### c 主要な施設の整備目標

現在、整備中又はおおむね10年以内に整備に着手することを予定する主要な施設（都市計画施設）は、次のとおりとする。

交通施設名	路線・施設名等
自動車専用道路	1・3・ 3 銚田茨城線（東関東自動車道水戸線）
主要幹線街路	3・3・ 2 中大野中河内線 3・3・ 33 東中根高場線 3・3・ 70 菅谷・飯田線 3・3・ 85 照沼笠松線 3・3・126 島田六反田線（国道51号） 3・3・130 長砂塩崎線（国道245号） 3・3・171 西木倉・下大賀線（国道118号）
都市幹線街路	3・3・ 15 水戸駅平須線（県道水戸神栖線） 3・3・ 16 梅香下千波線 3・3・ 30 赤塚駅水府橋線

## ② 下水道及び河川

### a 基本方針

#### ア 下水道及び河川の整備の方針

##### 1) 下水道

下水道の計画については、農業集落排水や合併処理浄化槽などを含めた汚水処理施設を、それぞれの特性や地域の実情に応じて適切に配置することにより、汚水処理の早期概成を推進する。また、人口減少に伴う使用料収入や職員数の減少、既存施設の大量更新期の到来などに備え、持続可能な事業運営を推進する。

下水道の整備については、汚水処理の早期概成を目指し、人口や産業の集積状況などから優先順位をつけ整備を推進するとともに、計画的な点検・調査及び修繕・改築を行い、持続的な下水道機能の確保や維持管理を含めたトータル費用の低減を図る。

市街地の雨水の排除については、近年の集中豪雨などを踏まえ、放流河川の整備と十分に整合を図り、排水施設の整備を進める。

##### 2) 河川

河川については、洪水による浸水被害から地域の安全を確保するため、河川改修など適切な治水対策を進める。

また、河川流域において親水性などをいかした憩いや交流の場の整備を進めるとともに、水質の浄化や水辺環境の保全など、環境にも配慮した総合的な河川整備を進める。

#### イ 下水道の整備水準の目標

本区域における下水道の整備水準は、汚水処理施設の早期概成を目指すため、農業集落排水施設や合併浄化槽の整備と連携・役割分担したうえで、下水道普及率の目標を次のとおり定め、この実現に向けて下水道の整備を推進する。

目標を定める指標	平成 27 年度 (基準年)	令和 22 年度 (汚水処理整備完了時)
下水道普及率 (%)	66.5%	88.7%

※下水道普及率は、水戸市、ひたちなか市、那珂市、大洗町、茨城町、東海村及び城里町全域を対象。

下水道普及率 = (下水道処理人口) / (行政人口)

## b 主要な施設の配置の方針

### 1) 下水道

本区域の汚水処理については、汚水処理施設の相互連携を図りながら、下水道への確実な接続を促進しつつ、計画的な整備を着実に進めることにより、未普及地域の解消を図る。

さらに、市街地の雨水排除については、河川や農業関連の計画と調整を図り、ポンプ場や雨水管渠、調整池等の整備を進める。

### 2) 河川

本区域の河川は、那珂川及び久慈川水系に属しており、北端に久慈川、中央に那珂川が流れている。

その他主要な河川として、涸沼川や桜川、中丸川、石川川等があり、市街地内の雨水はこれらの河川に排水されている。

これらの河川については、洪水による浸水被害から地域の安全を確保するため、河川改修など適切な治水対策を進める。

## c 主要な施設の整備目標

現在、整備中又はおおむね10年以内に整備に着手することを予定する主要な施設（都市計画施設）は、次のとおりとする。

種 別	施 設 名 等
流域関連公共下水道	水戸市公共下水道 ひたちなか市公共下水道 大洗町公共下水道 東海村公共下水道 那珂市公共下水道 城里町公共下水道
単独公共下水道	水戸市公共下水道 ひたちなか市公共下水道 茨城町公共下水道

※流域関連公共下水道：下水を排除し、処理するもので、流域下水道に接続するもの

※単独公共下水道：下水を排除し、処理するもので、市町村自ら処理場を設置管理するもの

### ③ その他の都市施設

#### a 基本方針

人々の良好な居住環境の確保や生活利便性の増進を図るため、一団地の住宅施設を適正に配置し整備を進める。また、健康で文化的な都市生活や機能的な都市活動を確保するため、火葬場やごみ焼却場などの都市施設については、社会情勢の変化などを勘案し、適切な配置と整備に努める。

また、既存施設を有効活用するため、設備の更新や計画的な点検、補修による長寿命化を図る。

#### b 主要な施設の配置の方針

##### 1) 一団地の住宅施設

茨城町北部において、誰もが健康に安心して暮らせるユニバーサルデザインのまちづくりを目指し、医療施設や福祉施設、住宅等が一体となった一団地の住宅施設「桜の郷」を配置する。

##### 2) 火葬場

火葬場については、水戸市の水戸市斎場など6か所を配置する。

##### 3) ごみ処理場・ごみ焼却場

ごみ処理場については、ひたちなか市に1か所(ひたちなか市粗大ごみ処理施設)、ごみ焼却場については、水戸市新清掃工場(下入野町)、水戸市小吹清掃工場(小吹町)など7か所を配置する。

##### 4) 汚物処理場

汚物処理場については、水戸市の見川クリーンセンターなど6か所を配置する。

### 3) 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

#### ① 主要な市街地開発事業の決定の方針

本区域における市街地開発事業は、これまでにひたちなか市の大島第一地区をはじめとする多くの土地区画整理事業や、泉町一丁目南地区、大工町一丁目地区等の市街地再開発事業などが積極的に行われてきた。

今後は、現在整備中の事業を円滑に進めるとともに、長期化している事業については適宜見直しを行い進捗を図り、既成市街地における居住環境の改善や都市機能の更新、防災性の向上を図るための事業を重点的に行う。

特に、JR常磐線をはじめとする鉄道駅周辺や中心市街地においては、市街地再開発事業等を行うことによって土地の高度利用や商業・業務機能の更新などを図る。

また、幹線道路の整備進展などにより、工業や商業・業務など都市的土地利用への転換に対する需要の高まりが予想される区域では、土地区画整理事業等による基盤整備を検討し、都市機能の集約による良好で計画的な市街地形成を図る。

さらに、市街化区域内の農地や工場跡地などの低・未利用地については、土地区画整理事業等を行うことによって道路や公園などが整備された良好な市街地の形成を図る。

そのほか、長期未着手の土地区画整理事業については、住民との合意形成を図りながら、柔軟で計画的な市街地整備に向け、地区計画制度の活用なども含めた見直しを検討する。

#### ② 市街地整備の目標

現在、整備中又はおおむね10年以内に整備に着手することを予定する主要な市街地開発事業は、次のとおりとする。

市街地開発事業	地区名等
土地区画整理事業	東前第二土地区画整理事業 東部第1土地区画整理事業 武田土地区画整理事業 阿字ヶ浦土地区画整理事業 東部第2土地区画整理事業 六ッ野土地区画整理事業 船窪土地区画整理事業 佐和駅東土地区画整理事業 東海駅西土地区画整理事業 東海中央土地区画整理事業
市街地再開発事業	泉町一丁目北地区第一種市街地再開発事業 水戸駅前三の丸地区第一種市街地再開発事業

#### 4) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針

##### a 基本方針

##### ア 自然的環境の特徴と現状、整備又は保全の必要性

本区域は、東側が太平洋に面し、北西部が丘陵地のほかは、台地と河川沿いの低地からなる平坦な地形となっており、主な河川として那珂川、久慈川、涸沼川、桜川などが流れている。

本区域には、水戸城跡、弘道館、偕楽園と好文亭、千波湖を中心に水戸県立自然公園が、国際的に重要な湿地を指定するラムサール条約締約国会議で登録されている涸沼や大洗海岸を中心に大洗県立自然公園が指定されており、主な緑地として、丘陵地の樹林や台地上のまとまりのある平地林、河川や湖沼など水辺の緑地があるほか、特に、自然環境保全地域に指定されている村松地区や豊岡地区、釜上地区、緑地環境保全地域に指定されている矢連地区や小幡城跡地区、静地区、多良崎城跡地区などの貴重な緑地が存在する。

また、水戸市の偕楽園公園や千波公園、ひたちなか市の国営ひたち海浜公園、那珂市の静峰ふるさと公園、大洗町の大洗海岸公園、茨城町運動公園、那珂市と東海村、ひたちなか市にまたがる笠松運動公園などが整備され、住民の憩いの場として利用されている。

これらの自然的環境は、都市において、環境への負荷の軽減や人々のレクリエーション及び住民等の日常的な自然との触れ合いの場の確保、また、災害に対する防災性の向上や良好な自然景観の構成といった観点から、重要な役割を果たしている。

このため、本区域の都市づくりにおいては、森林法など他の法令との連携を図りながら、区域区分制度等による計画的な土地利用を進めることにより緑地の保全や地域に存在する希少種の保護など、生物多様性の保全への配慮に努めるとともに、公園等を適正に配置し整備することによって、豊かな水と緑に包まれた潤いのある都市の形成を図ることとする。

##### イ 緑地の確保目標水準

本県における都市公園の確保目標水準は、住民1人当たりについて望ましいとされる都市公園の敷地面積  $10\text{m}^2/\text{人}$  以上を目標としており、本区域は目標を達成しているが、地域の実情を踏まえつつ、必要とされる都市公園の整備又は保全を図る。

目標を定める指標	平成 27 年度 (基準年)	令和 17 年度
1人当たり都市公園面積 ( $\text{m}^2/\text{人}$ )	全区域： $9.4\text{m}^2/\text{人}$ (本区域： $13.8\text{m}^2/\text{人}$ )	全区域： $10\text{m}^2/\text{人以上}$

※1人当たり都市公園面積：(都市公園整備面積) / (都市計画区域人口)

※都市公園：都市公園法第2条の規定に基づく公園又は緑地

※全区域：ここでは、本県におけるすべての都市計画区域

## b 主要な緑地の配置の方針

### ア 環境保全系統

本区域北西部の丘陵地から台地に広がったまとまりのある樹林や、台地と低地の間に連なる斜面林、那珂川沿岸や澗沼湖岸などの水辺の緑地については、本区域における自然環境の骨格を形成しており、野生動植物の生息・生育地として、また、CO<sub>2</sub>の吸収や大気の浄化等の環境への負荷の軽減などといった観点から重要なものであることから、連続性や一体性に配慮しながら、積極的な保全を図る。

また、水戸市の三の丸地区やひたちなか市の虎塚古墳などの貴重な歴史的資源や文化財と一体となった緑地を積極的に保全する。

### イ レクリエーション系統

住民の日常のレクリエーション需要に対応するため、街区公園などの住区基幹公園などの整備を促進するとともに、人々の生活に密着した社寺境内地の保全を図る。

また、週末のレクリエーション需要に対応するため、スポーツ・レクリエーション機能を持った運動公園など都市基幹公園の整備を進めるとともに、笠松運動公園や千波公園、ひたちなか市総合運動公園、那珂総合公園、阿漕ヶ浦公園などの利用を促進する。

### ウ 防災系統

地震や火災などによる都市災害に対応するため、災害時に住民の避難地となる公園・緑地を確保して一次避難地や広域避難地の拡充を図るとともに、延焼遅延効果がある緑地や農地の保全を図る。

斜面崩壊などの自然災害に対応するため、台地と低地の間に連なる斜面林の保全を図る。

### エ 景観構成系統

市街地の周辺に残された緑地など自然的な景観を維持するため、風致地区や特別緑地保全地区に指定されている那珂川をはじめとする河川沿岸の斜面林、澗沼や千波湖などの湖沼やその周辺の緑地、大洗海岸などの保全を図る。

また、潤いのある都市景観を創出するため、幹線街路等の緑化に努める。

さらに、本区域内に点在する集落地の屋敷林や社寺林など昔ながらの安らぎをもたらす景観の保全に努める。

そのほか、海岸防風林など自然的な景観の保全を図る。

## c 実現のための具体の都市計画制度の方針

### ア 公園緑地等の整備目標及び配置方針

#### 1) 広域公園

広域公園については、常陸海浜公園（国営ひたち海浜公園）や偕楽園公園の整備を進める。

#### 2) 運動公園

運動公園については、8か所を配置し、整備を進める。

#### 3) 総合公園

総合公園については、3か所を配置し、千波公園や親水性中央公園の整備を進める。

#### 4) その他の公園緑地等

その他の公園緑地として、街区公園などの住区基幹公園や風致公園などの特殊公園、逆川緑地をはじめとする都市緑地などを適切に配置し、その整備を図る。

### イ 緑地保全地域等の指定目標及び指定方針

#### 1) 風致地区

千波風致地区や平磯北風致地区などの維持に努めるとともに、台地上の平地林や台地をふちどる斜面林、那珂川や潤沼などの水辺の緑地などの良好な自然的景観を形成している地区については、都市の風致を維持するため、風致地区制度の活用を検討する。

#### 2) 緑地保全地域・特別緑地保全地区

那珂川右岸の上市特別緑地保全地区の維持に努めるとともに、市街地やその周辺に残された身近な樹林のうち、地域住民の健全な生活環境を確保するため適正に保全する必要があるものについては、緑地保全地域等の活用を検討し、特に良好な景観形成にとって重要なものや社寺等と一体となって歴史的・文化的価値を有するものについては、特別緑地保全地区制度の活用を検討する。

d 主要な緑地の確保目標

現在、整備中又はおおむね10年以内に整備に着手することを予定する主要な公園緑地等（都市計画施設）は、次のとおりとする。

種 別	施設名・地区名等
公園緑地等	
都市計画公園	常陸海浜公園（国営ひたち海浜公園） 偕楽園公園 東町運動公園 千波公園 親水性中央公園 神楽沢近隣公園
都市計画緑地	桜川緑地 沢渡川緑地