

理 由 書

本市においては、2013（平成 25）年度に第 6 次総合計画を策定し、人口減少社会、超高齢社会の到来、深刻さを増す地球環境問題など時代が大きく変化する中で、集積型の持続可能な都市構造に転換すべく、新たな都市空間整備の方向として、「魅力・活力集積型 スマート・エコシティ」を目指している。県都・水戸として水戸都市圏の発展をリードし、スマートな都市構造を実現するため、都市核である中心市街地においては、歴史的資源や文化的資源を生かしながら、商業、業務、行政、教育、医療、居住機能など、様々な都市中枢機能の連携強化と一層の集積を図ることとしており、これまで泉町 1 丁目南地区や大工町 1 丁目地区において市街地再開発事業による交流拠点の形成に取り組んできた。

このような中、水戸駅前三の丸地区においては、市街地再開発事業により様々な都市機能を集積させる方針を定め、水戸の玄関口にふさわしい交流・まちなか居住拠点、水戸ならではの歴史的資源への誘客起点の創出を目指しているところである。

また、当該地区では、平成 26 年には地権者や市による勉強会を随時開催、平成 27 年には市街地再開発準備組合を設立しており、当該組合と本市が連携しながら、市街地再開発事業の実現に取り組んでいるところである。

これらのことから、県都・水戸の顔にふさわしい新たなまちの交流拠点の形成と、水戸ならではの魅力向上に向け、当該地区における第一種市街地再開発事業の都市計画決定を行うものである。

都市計画を定める土地の区域

1. 都市計画の種類

市街地再開発事業

2. 都市計画を定める土地の区域

水戸市三の丸1丁目，宮町1丁目及び宮町2丁目の各一部

現況説明書

水戸駅前三の丸地区は、水戸駅北口から直線距離で約 100m に位置し、市内外の人々にとってアクセス性が高く、本市の中心駅前という立地ポテンシャルにも優れた場所である。また、本市の代表的な歴史的資源である弘道館に近接し、観光客を市内の歴史的資源へ導き、回遊させる誘客起点としても、極めて重要な役割を担っている。

しかしながら、郊外開発に伴う大規模商業施設の撤退や敷地の細分化等の低・未利用地の増加や、人口・世帯数の減少等に伴い、本市の都市核である中心市街地としての都市機能の低下、衰退が著しい状況となっている。また、本市の様々な歴史的資源を積極的に活用したまちづくりが求められている。

このような中、当該地区においては、平成 21 年に大規模商業施設が撤退して以降、駅前に不適當な低・未利用地が課題となっている他、既存建物の老朽化による防災面での問題も有していることから、水戸の玄関口にふさわしい土地の高度利用や新たなまちの交流拠点の形成に向け都市機能の更新を図り、水戸ならではの魅力を向上させ、中心市街地の活性化に寄与することが喫緊の課題となっている。

都市計画決定の経緯

年 月 日	事 項	備 考
	原案の作成	
平成 28 年 6 月 10 日	地元説明会	
平成 28 年 6 月 30 日	公聴会	
平成 28 年 8 月 9 日	県事前協議	
	案の縦覧	
	水戸市都市計画審議会	
	本協議	
	告示	

土地利用計画

土地利用内容		従前		従後		備 考
		面積 (㎡)	割合 (%)	面積 (㎡)	割合 (%)	
公共施設	道 路	2,970	30.8	2,900	30.1	
	その他	0	0	0	0	
民有地		6,680	69.2	6,750	69.9	
合計		9,650	100	9,650	100	

地区内空地率算定表

	地区面積 (m ²) (A)	建築面積 (m ²)	空地面積 (m ²) (B)	空地率 (%)	備考	
従前	約 9,650	約 900	約 8,750	90.7	道路面積 (m ²)	約 2,970
					施設建築物敷 地面積 (m ²)	約 6,680
従後	約 9,650	約 5,080	約 4,570	47.4	道路面積 (m ²)	約 2,900
					施設建築物敷 地面積 (m ²)	約 6,750

区域内の耐火建築物の割合

A.	区域内の全建築面積	969.33 m ²
B.	区域内の耐火建築物の全建築面積	860.05 m ²
C.	以下の条件に該当する建築面積	860.05 m ²
イ	地階を除く階数が2以下であるもの	0.00 m ²
ロ	政令で定める耐用年限の2/3を経過しているもの	イのほか 860.05 m ²
ハ	災害その他の理由によりロに掲げられるものと同程度の機能低下を生じているもの	イ、ロのほか 0.00 m ²
ニ	建築面積が150 m ² 未満であるもの	イ、ロ、ハのほか 0.00 m ²
ホ	延べ面積の敷地面積に対する割合が、当該区域に係る地区計画に関する都市計画において定められた建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度の1/3未満であるもの	イ、ロ、ハ、ニのほか 0.00 m ²
ヘ	都市計画法第4条第6項に規定する都市計画施設である公共施設の整備に伴い除去すべきもの	イ、ロ、ハ、ニ、ホのほか 0.00 m ²
D.	都市再開発法第3条第2号該当建築面積 B - C	0.00 m ²
E.	耐火建築物の割合 $\left(\frac{D}{A}\right) \times 100 = \frac{0.00}{969.33} \times 100 = 0.0\%$	0.0% < 1/3

施設建築物概要

- 計画諸元

容積率の最高限度 600% (地区計画による容積率の最高限度)

建ぺい率の最高限度 80% (建築基準法 53 条 4 項の緩和規定により 100%まで可)

壁面の位置の制限 2m及び1m (地区計画による)

用 途 地 域	商業地域
建 築 構 造	鉄筋コンクリート造
階 数	地下 2 階 / 地上 18 階、塔屋 2 階

敷 地 面 積	約 6,700 m ²
建 築 面 積	約 5,100 m ²
延 床 面 積	約 41,600 m ²
容 積 対 象 延 床 面 積	約 30,700 m ²
建 ぺ い 率	約 76%
容 積 率	約 458%

住 宅	約 18,100 m ²
店 舗	約 3,400 m ²
業 務 等	約 20,100 m ²
合 計	約 41,600 m ²

関係機関協議及び協議事項

関係機関	期 日	協議内容
国土交通省関東地方整備局常陸河川国道事務所水戸国道出張所	平成 28 年 2 月 4 日	水戸駅前三の丸地区第一種市街地再開発事業の都市計画決定について
茨城県警察本部交通規制課	平成 28 年 2 月 4 日	水戸駅前三の丸地区第一種市街地再開発事業の都市計画決定について
茨城県水戸警察署	平成 28 年 2 月 4 日	水戸駅前三の丸地区第一種市街地再開発事業の都市計画決定について
水戸市建設部道路管理課	平成 28 年 3 月 4 日	水戸駅前三の丸地区第一種市街地再開発事業の都市計画決定について
茨城県土木部都市局都市計画課	平成 28 年 4 月 28 日	水戸駅前三の丸地区第一種市街地再開発事業の都市計画決定について

都市計画マスタープラン（抜粋）

1. 茨城県都市計画マスタープラン（平成 21 年 12 月）

■ゾーン別の基本方針（第 4 章 4-3）

計画地は「**県央ゾーン**」に位置する。

【(3) 基本方向】

- ◆ 県都水戸を中心とした活力にあふれる安心・快適な中核都市圏づくり
 - 水戸市中心市街地の再開発事業や JR 駅周辺地区などにおける開発の促進
- ◆ 歴史文化等を活かした観光交流空間の形成
 - 弘道館などの歴史的建造物の保全と活用

【(4) 将来都市構造】



《図：将来都市構造》

2. 水戸・勝田都市計画区域マスタープラン（平成 28 年 5 月）

■都市計画の目標（1）

計画地は「水戸地区」及び「水戸市街地地域」に位置する。

【2）都市づくりの基本理念】

- 水戸地区は、広域的な道路体系と都市機能の既存集積を活かしつつ、周辺都市との連携のもとに、首都圏及び北関東地域を始めとした広域圏に対応する**拠点的な商業・業務、教育、文化、医療・福祉などの都市中枢機能の充実を図る**とともに、特性を活かした新たな魅力の創出に努め、本区域の中心都市として、中核的都市機能を担う。さらに、**都市機能の集約を図り、社会情勢の変化にも柔軟に対応できる持続可能なコンパクトのまちの実現を目指す。**

【3）地域ごとの市街地像 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。
- 水戸市の中心商業地については、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。

■土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針（3.1）

計画地は「商業・業務地」に位置する。

【①主要用途の配置の方針】

a 商業・業務地

- 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**歴史資源を活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。**

【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る。**

【③市街地における住宅建設の方針】

- 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活かし、周辺環境に配慮しながらマンションなどの良好な集合住宅の供給を促進する。

【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。
- e 良好な景観の保全及び創出に関する方針
- 歴史的建築物が集積する街なみや、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」や「水戸市景観計画」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基盤や美術館などの現代的な建築物などの景観特性を活かし、良好な市街地景観の形成を図るとともに、「水戸市歴史的風致維持向上計画」等に基づき、弘道館・水戸城跡周辺における大手門や角櫓、回遊ルートの整備を図る。

■市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針（3.3）

【①主要な市街地開発事業の決定の方針】

- 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。



<p>凡例</p> <p>【土地利用】</p> <ul style="list-style-type: none"> 商業・業務地 工業地 住宅地 流通業務地 その他（自衛隊） 	<p>【都市施設の整備】</p> <ul style="list-style-type: none"> 都市計画道路 自動車専用道路（整備済／整備中・整備予定） 主要幹線街路（整備済／整備中・整備予定） 主要幹線街路（暫定供用中） 主要幹線街路（構想路線） 都市幹線街路（整備済／整備中・整備予定） 都市幹線街路（暫定供用中） 特殊街路（整備済／整備中・整備予定） <p>その他の道路</p> <ul style="list-style-type: none"> 道路（整備済／整備中・整備予定） <p>※（国）：国道、（県）：県道、（都）：都市計画道路</p>	<p>その他の都市施設</p> <ul style="list-style-type: none"> 鉄道 その他の施設（整備済） その他の施設（整備中・整備予定） 都市計画河川 <p>【市街地開発事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> 市街地開発事業（整備済） 市街地開発事業（整備中・整備予定） <p>【自然環境の整備又は保全】</p> <ul style="list-style-type: none"> 公園緑地等（整備済） 公園緑地等（整備中・整備予定） 緑地保全地域等 その他の公園緑地等 河川、湖沼 森林地域 	<p>【その他】</p> <ul style="list-style-type: none"> 都市計画区域 市街化区域 市町村界 地区計画 地区計画（市街化調整区域） 	
---	--	---	--	--

《図：水戸・勝田都市計画区域マスタープラン 附図》

3. 水戸市都市計画マスタープラン（第2次）（平成27年5月）

■都市核（Ⅲ 第3章）

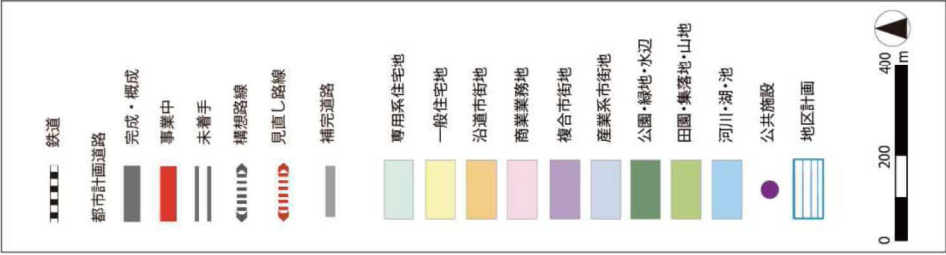
計画地は「都市核」に位置する。

【都市核】

- 県都にふさわしい都市核の強化に向け、商業、業務、行政、教育、医療、居住機能など、多くの人が集い、にぎわい、交流を創出する様々な都市中枢機能の連携強化と維持・集積を図るとともに、まちなか居住を推進します。
- 新たなまちなか交流拠点の形成を図るため、水戸駅北口地区のまちづくりを推進します。

【弘道館・水戸城跡周辺地区】

- 歴史を感じられるまちなみや道路景観の整備等を進め、水戸の顔にふさわしい**歴史的資源を生かしたまちづくりを推進**し、多くの人々をひきつける魅力のある拠点の形成を図ります。



都市核

- ・景都にふさわしい都市感の強化に向け、商業、業務、行政、教育、医療、居住機能など、多くの人が集い、にぎわい、交流を創出する様々な都市中核機能の連携強化と維持・集積を図るとともに、まるなか居住を推進します。
- ・新たなまるなか交流圏の形成を図るため、水戸駅北口地区のまちづくりを推進します。
- ・駐車場の利用状況や利用意向を調査しながら、都市核における駐車場の適正な配置を図ります。
- ・住宅・建築物の不燃化を推進するとともに、防火地域、準防火地域の適正な整備を図ります。

東町南地区

- ・市街地再開発事業による新たな市街地の整備にあわせて、良好な景観形成の促進や安全で快適な歩行空間の整備を行い、芸術文化の拠点にふさわしい雰囲気や地域の魅力向上を図り、市街に親しまれ、にぎわいあふれるまちの形成を図ります。

大工町南地区

- ・商業・業務をはじめとした都市中核機能の集積を促すため、地区計画を活用した良好なまちの形成を図ります。

医療施設南地区

- ・医療施設を中心として、歩いて快適な歩行空間を整備を図ります。
- ・地区計画等を活用した良好なまちの維持を図ります。

三の丸・八幡・千波湖南地区

- ・市街地に残る豊かな自然景観の保全・形成に向け、風通し地区における規制等の適正な運用を図ります。

上南特別緑地保全地区

- ・特別緑地保全地区の適正な管理の促進を図ります。

弘道館・水戸城南地区

- ・近世日本の重要な教育遺産である弘道館の世界遺産登録に向けた取組を推進しながら、旧水戸藩建造物である二の丸無縁や水戸門等の歴史の痕跡に取り組みとともに、歴史を伝えるためのまちづくりや面景景観の整備等を進め、水戸の顔にふさわしい歴史的資源を生かしたまちづくりを推進し、多くの人々をひきつける魅力のある拠点の形成を図ります。

東町運動公園南地区

- ・スポーツ・レクリエーションを通して交流やにぎわいづくりに向け、東町運動公園について、多機能のアリーナを持つスポーツコミュニティを推進するとともに、広域川沿いの緑地の保全を図りながら、道路等の周辺環境の一体的な整備促進を図ります。

千波湖・常盤風致地区

- ・借景園公園をはじめ、市街地に残る豊かな自然景観の保全・形成に向け、風通し地区における規制等の適正な運用を図ります。

水戸駅北口南地区

- ・水戸駅北口駅前広場の長寿命化計画を策定し、バリアフリー等の改修・整備を進めます。

水戸市役所

- ・消防本部庁舎、水道部庁舎との一体的な建替えを進め、総合防災拠点としての機能を備え、安全で市民が快適に利用できる市役所新庁舎の整備を推進します。

借景園・千波湖南地区

- ・借景園の魅力の向上を図るため、借景園公園の大規模公園構想に基づき、歴史的景観の保全・形成を推進するとともに、千波公園や文化施設と連携することにより、交流圏の充実を図ります。
- ・千波湖の自然景観に配慮しつつ、千波公園等を拠点としたランニングやウォーキング活動を促進するためのロードの整備を図ります。
- ・市内周遊バス等の運行をはじめ、歴史的景観や観光客に配慮した快適な歩行空間の整備を進めます。
- ・まちなか借景園の魅力を強化するための、歴史・観光ロードの整備を進めます。
- ・千波公園西の谷を活用し、まちなかの回遊性を高めるため、歩いて快適な歩行空間の整備を進めます。
- ・多くの人々をひきつける、さらなる魅力創出に向けた借景園公園（千波公園等）に係る整備基本計画の策定を進めます。

計画地

（都）3-3-15 号水戸駅平須線
 ・主要幹線街路を構築し、交通・経済を創出するとともに、中心市街地や市街地を担う3・3・15号水戸駅平須線の整備を促進します。

（都）3-3-175 号千波湖南地区
 ・主要幹線街路を構築し、交通・経済を創出するとともに、水戸駅南口と市街地等を結ぶ新幹線街路として、(都)3・3・175号千波湖南地区の整備を推進します。

（都）3-3-115 号千波湖南地区
 ・主要幹線街路を構築し、交通・経済を創出するとともに、水戸駅南口と市街地等を結ぶ新幹線街路として、(都)3・3・115号千波湖南地区の整備を推進します。

《図：都市核ガイドプラン図》

水戸・勝田都市計画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

区域図 S=1:2,500

